

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ



ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ –ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ,
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ Β' ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ

Πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα: η διεθνής εμπειρία

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Βασιλική Σουλιώτη

Επιβλέπων: Δημήτρης Μέλισσας

Οκτώβριος 2014

Περιεχόμενα

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή.....	5
Εννοιολογική αποσαφήνιση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου	5
Αποσαφήνιση εγκαταλελειμμένου κτιρίου από δημόσιους φορείς και ερευνητές .	5
Το εγκαταλελειμμένο κτίριο από αρχιτεκτονική – πολεοδομική σκοπιά.....	8
Αίτια δημιουργίας εγκαταλελειμμένων κτιρίων.....	10
Λόγοι αναγκαιότητας παρέμβασης στα εγκαταλελειμμένα κτίρια	18
Κεφάλαιο 2 Κατηγοριοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων	19
Με βάση τα χαρακτηριστικά του εγκαταλελειμμένου κτιρίου	20
Με βάση τα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία συγκεντρώνονται τα εγκαταλελειμμένα	21
Με βάση τα αίτια της εγκατάλειψης	22
Κεφάλαιο 3 Πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα	24
Στάδια υλοποίησης πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα.....	25
Καταγραφή προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κτιρίων	25
Philadelphia Neighborhood Information System (NIS)	30
OpenBaltimore.....	31
Απόκτηση ελέγχου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων	32
Κεφάλαιο 4 Κατεδαφίσεις	35
Είναι η κατεδάφιση κατάλληλο μέσο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων;	35
Τύποι κατεδαφίσεων.....	38
Υλοποίηση κατεδάφισης.....	39
Τυπολογία κατεδαφίσεων	39
Μαζικές κατεδαφίσεις.....	39
Οργανωμένη μαζική-στοχευμένη κατεδάφιση- η περίπτωση Bijlmermeer στο Amsterdam.....	43
Αντικατάσταση εγκαταλελειμμένων κτιρίων με νέα κτίρια.....	44
Κατεδαφίσεις και εκμετάλλευση κενών οικοπέδων	46
Κατεδαφίσεις και εκμετάλλευση υλικών	47
Συμπεράσματα για τις κατεδαφίσεις	48
Κεφάλαιο 5 Επαναχρησιμοποίηση Εγκαταλελειμμένων κτιρίων	49
Επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένου με αλλαγή χρήσης (ADAPTIVE REUSE)	50
Επαναχρησιμοποίηση εμπορικών κτιρίων (commercial buildings)	52
Επαναχρησιμοποίηση των εμπορικών καταστημάτων της Alpharetta	52
Το παράδειγμα των αμερικάνικων “big boxes”.....	54

Επαναχρησιμοποίηση βιομηχανικών κτιρίων.....	55
Επαναχρησιμοποίηση κενών γραφείων	57
Temporary Use – Temporary Architecture	60
Παραδείγματα Temporary Uses	63
Παραδείγματα προσωρινών χρήσεων μέσω squatting	65
Διατηρητέα εγκαταλελειμμένα κτίρια – Πολιτικές Historic Preservation.....	66
Κεφάλαιο 6 Συνδυασμός κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων εγκαταλελειμμένων κτιρίων	68
Στρατηγικές σχεδιασμού στις οποίες βασίζονται οι πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα	69
Παράδειγμα συνολικού σχεδιασμού για τα εγκαταλελειμμένα – Η περίπτωση της Βαλτιμόρης	71
PlanBaltimore!	72
Project 5000	74
Empower Baltimore	75
Συνδυασμός σχεδιασμών	77
Vacants to Value Program.....	78
Συμπληρωματικές πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα	82
Φορείς της πόλης της Βαλτιμόρης οι οποίοι εμπλέκονται στις πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα:	83
Παράδειγμα εφαρμογής σχεδιασμού στη Βαλτιμόρη – η περίπτωση του Inner Harbor.....	86
Σχόλια για την πολιτική της Βαλτιμόρης για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια	87
Κριτική στις πολιτικές.....	90
Κεφάλαιο 7 Συμπεράσματα	92
Κεφάλαιο 8 Βιβλιογραφία.....	99

Περίληψη

Από τη μεταπολεμική περίοδο και μετά, οι πόλεις του δυτικού κόσμου υπόκεινται σε συνεχείς μεταλλαγές, οι οποίες είχαν ως συνέπεια την δημιουργία εγκαταλελειμμένων κτιρίων στις περισσότερες μεγάλες πόλεις. Αλλαγές όπως η αποβιομηχάνιση, η προαστιοποίηση, η δημογραφική γήρανση, η αλλαγή των προτιμήσεων σε κατοικίας και εργασία, συρρίκνωσαν και άλλαξαν πολλές πόλεις στην Ευρώπη, στη Β. Αμερική και αλλού, προσθέτοντας στον αστικό ιστό εγκαταλελειμμένα κτίρια. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια επιφέρουν άμεσες συνέπειες στις περιοχές στις οποίες εντάσσονται, και άρα αποτελούν πρόβλημα για αυτές. Ως πρόβλημα, η εγκατάλειψη των κτιρίων επιβάλλει την εξεύρεση λύσεων. Η συνθετότητα του προβλήματος της εγκατάλειψης και οι διαφορετικές του εκδηλώσεις αναλόγως της περιοχής, των συνθηκών, ακόμα και των κτιρίων στα οποία εκδηλώνεται, επιβάλλει την αναζήτηση κατάλληλων πολιτικών αντιμετώπισης για τα εγκαταλελειμμένα σε κάθε περίπτωση. Σκοπός της παρούσας εργασίας μέσω βιβλιογραφικής ανασκόπησης είναι να διερευνήσει πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια οι οποίες έχουν εφαρμοστεί ή προταθεί σε πόλεις ή περιοχές του εξωτερικού, ειδικότερα στις περιοχές της Ευρώπης και της Βόρειας Αμερικής. Για αυτό τον σκοπό θα επιχειρηθεί να περιγραφεί πρώτα το πρόβλημα της εγκατάλειψης, μέσω του ορισμού του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, των αιτιών και των συνεπειών που αυτό προκαλεί, καθώς και μια βασική κατηγοριοποίηση σε σχέση με το πώς αυτό εκδηλώνεται κατά περίπτωση. Υπό αυτό το πλαίσιο θα αναλυθούν οι εφαρμοζόμενες πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, και θα γίνει μια προσπάθεια να αναδειχθεί η αποτελεσματικότητα και η καταλληλότητά τους κατά περίπτωση.

Abstract

From the post-war period and after, cities of the western world are subjected to constant mutations, which have led to the creation of derelict buildings in most major cities. Changes such as deindustrialization, the suburbanization, population aging, new preferences in housing and employment, shrunk and changed many cities in Europe, in North America and elsewhere, creating additional abandoned buildings in the urban fabric. Abandoned buildings have direct consequences in the areas where are found, and thus are a problem for them. As a problem, the abandonment of buildings requires solutions. The complexity of the abandonment problem added to the different manifestations of it, depending on the area, the conditions, even the buildings that abandonment affects, requires the search for appropriate policy responses to the abandonment of any case. The purpose of this study is to explore policies for abandoned buildings that have been implemented or proposed in cities or regions abroad, especially in the regions of Europe and North America, through a literature review. For this purpose we will attempt to first describe the problem of abandonment, through the clarification of the definition of an abandoned building, the causes and the consequences of abandonment, as well as a basic categorization of the abandonment problem with respect to how this manifests itself in each case. In this context we will analyze several policies for abandoned buildings, and we will make an effort to present the effectiveness and suitability of them in each case.

Κεφάλαιο 1 Εισαγωγή

Εννοιολογική αποσαφήνιση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου

Το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, ως ζήτημα που αφορά τον κτισμένο χώρο της πόλης, απασχολεί πολλά και διαφορετικά επιστημονικά πεδία, τα οποία αναλόγως υιοθετούν και διαφορετικό ορισμό. Ο ορισμός του εγκαταλελειμμένου κτιρίου μπορεί να απασχολεί κλάδους όπως ο νομικός, ο αρχιτεκτονικός, ο πολεοδομικός, διάφορους θεσμικούς φορείς και κρατικά όργανα τα οποία εμπλέκονται με τα ζητήματα της πόλης και του κτισμένου χώρου, ακόμα και τον καλλιτεχνικό χώρο ο οποίος μπορεί να εμπλέκεται με ζητήματα του δημοσίου χώρου στο πλαίσιο εικαστικών παρεμβάσεων. Η παρουσία και το νόημα του εγκαταλελειμμένου κτιρίου έχει αποτελέσει αντικείμενο ενδιαφέροντος και σε φιλοσοφικές και αισθητικές προσεγγίσεις οι οποίες προσπαθούν να ερμηνεύσουν τον δημόσιο χώρο.

Οι ενδιαφερόμενοι κλάδοι, ο καθένας από τη σκοπιά του καθώς και για τον λόγο για τον οποίο ενδιαφέρονται να δώσουν κάποιον ορισμό του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, οδηγούνται σε διαφορετικούς ορισμούς οι οποίοι επικεντρώνουν κάθε φορά στην απαιτήσεις και τις αναγκαιότητες του κάθε κλάδου. Οι διαφορετικοί τομείς οι οποίοι εμπλέκονται στην περίπτωση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, δεν αφήνουν περιθώρια για την υιοθέτηση ενός γενικού ορισμού, ο οποίος θα είναι ικανός, να εξυπηρετήσει την κάθε περίπτωση, είτε από έναν κρατικό φορέα που προσπαθεί να ορίσει και να προτείνει έναν κεντρικό σχεδιασμό για την επίλυση του ζητήματος των εγκαταλελειμμένων είτε από έναν αρχιτέκτονα που προσπαθεί να αναζητήσει νέα εργαλεία διαχείρισης της κτισμένης μορφής. Με αφετηρία τη σκέψη πως ο επιλεγμένος ορισμός για το εγκαταλελειμμένο κτίριο θέτει τα πλαίσια και τα όρια στον τρόπο που θα αντιμετωπιστεί, η προσπάθεια διερεύνησης του ορισμού για το εγκαταλελειμμένο κτίριο κρίνεται σκόπιμη καθώς οι διαφορετικές προσεγγίσεις προσφέρουν διαφορετικές οπτικές, οι οποίες μπορούν να είναι χρήσιμες κατά την προσπάθεια εύρεσης τρόπου αντιμετώπισης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, καθώς και να βοηθήσουν στην κατανόηση των συγκρούσεων και των διαφωνιών μεταξύ διαφορετικών επιστημονικών πεδίων και άρα στην διαχείρισή τους. Για αυτό τον λόγο, παρακάτω θα αναφερθούν ορισμοί που δίνονται για την εγκαταλελειμμένη κατοικία από διαφορετικούς κλάδους.

Αποσαφήνιση εγκαταλελειμμένου κτιρίου από δημόσιους φορείς και ερευνητές

Ο ορισμός ενός κτιρίου ως εγκαταλελειμμένου είναι ζήτημα που αφορά κατεξοχήν τη νομοθεσία και τους κρατικούς φορείς. Αυτό συμβαίνει καθώς το κτίριο είναι αντικείμενο ατομικής (ή δημόσιας) ιδιοκτησίας, οπότε ένας νόμος ή μία πρόταση κρατικού φορέα για επέμβαση σε αυτό οφείλει να ξεκαθαρίζει με σαφή τρόπο πότε το συλλογικό συμφέρον υπερέχει των δικαιωμάτων του ιδιοκτήτη σε αυτό, να θέσει τα όρια δηλαδή, για το πότε ένα εγκαταλελειμμένο αποτελεί αντικείμενο των αντίστοιχων πολιτικών για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων. Μια νομική αποσαφήνιση της εγκαταλελειμμένης ιδιοκτησίας δίνεται στο New Jersey Abandoned

Property Rehabilitation Act¹, όπου «κάθε ιδιοκτησία, η οποία δεν είναι νομίμως κατειλημμένη για ένα διάστημα τουλάχιστον έξι μηνών και εκπληρώνει τουλάχιστον ένα από τα παρακάτω κριτήρια μπορεί να θεωρηθεί ως εγκαταλελειμμένη μετά από καθορισμό του αρμόδιου δημόσιου λειτουργού:

α. ο δημόσιος λειτουργός με λογική κρίση, κρίνει πως η ιδιοκτησία χρήζει αποκατάστασης, και καμία κίνηση για αποκατάσταση δεν έχει γίνει τους τελευταίους έξι μήνες από τον ιδιοκτήτη

β. άρχισε να δημιουργείται κατασκευή στην ιδιοκτησία η οποία σταμάτησε να δομείται πριν ολοκληρωθεί, και η οποία άφησε το κτίριο ακατάλληλο για κατοίκηση και καμία διαδικασία κατασκευής δεν έγινε προς την ολοκλήρωσή της τους τελευταίους έξι μήνες

γ. τουλάχιστον μία δόση πληρωμής φόρου που αφορά την ιδιοκτησία έμεινε απλήρωτη και μη εξυπηρετούμενη μέχρι την ημερομηνία όπου καθορίζεται η εγκατάλειψη από τον αρμόδιο δημόσιο λειτουργό

δ. η ιδιοκτησία έχει οριστεί ως πηγή όχλησης σύμφωνα με το τμήμα 5,

όπου σύμφωνα με το τμήμα 5, μία ιδιοκτησία μπορεί να θεωρηθεί πηγή όχλησης εάν:

α. η ιδιοκτησία είναι ακατάλληλη για ανθρώπινη κατοίκηση, κατοχή και χρήση

β. η κατάσταση και η κενότητα της ιδιοκτησίας αυξάνουν τον κίνδυνο εκδήλωσης πυρκαγιάς σε αυτή την ιδιοκτησία και τις γειτονικές

γ. η ιδιοκτησία αποτελεί αντικείμενο μη εξουσιοδοτημένης εισόδου ατόμων η οποία μπορεί να οδηγήσει σε πιθανό κίνδυνο για την υγεία και την ασφάλεια. Ο ιδιοκτήτης έχει αποτύχει να λάβει τα λογικά και αναγκαία μέτρα για να ασφαλίσει την ιδιοκτησία ή η κοινότητα έχει πάρει μέτρα να εμποδίσει τέτοιους κινδύνους μετά από αποτυχία του ιδιοκτήτη να το επιτύχει

δ. η παρουσία τρωκτικών, η συσσώρευση «μπαζών», η άκοπη βλάστηση ή η φυσική επιδείνωση της κατασκευής ή του εδάφους, δημιουργούν πιθανό κίνδυνο για την υγεία και την ασφάλεια, και ο ιδιοκτήτης έχει αποτύχει να λάβει αποτελεσματικά μέτρα για την αντιμετώπισή τους

ε. η ερειπωμένη εμφάνιση ή όποια άλλη κατάσταση της ιδιοκτησίας επηρεάζει υλικά την ευημερία, συμπεριλαμβανομένης και της οικονομικής ευημερίας, των κατοίκων της περιοχής σε μικρή εγγύτητα από την ιδιοκτησία αυτή, και ο ιδιοκτήτης έχει αποτύχει να λάβει αποτελεσματικά μέτρα για να αποκαταστήσει τις συνθήκες».

Ορισμούς ανάλογου περιεχομένου δίνουν και μελετητές, οι οποίοι ασχολούνται με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια στα πλαίσια εκπόνησης σχεδίων για τον κτισμένο χώρο τα οποία γίνονται με στόχο την υιοθέτησή τους από κάποιον επίσημο φορέα εκπόνησης

¹ Sections 4 and 5 of the New Jersey Rehabilitation Act (N.J.S.A. 55:19-81 και 82), όπως παρατίθεται στο A. Mallach, *Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets*, 2010, National Housing Institute, New Jersey, Usa, σελ.3

κεντρικού σχεδιασμού. Μία τέτοια περίπτωση ορισμού είναι εκείνη που δίνει ο Mallach για το τι συνιστά εγκαταλελειμμένο κτίριο: «*Εγκαταλελειμμένη είναι μια ιδιοκτησία της οποίας ο ιδιοκτήτης έχει σταματήσει να διενεργεί τουλάχιστον μία από τις σημαντικές ευθύνες που φέρει ως κάτοχος της ιδιοκτησίας, με αποτέλεσμα η ιδιοκτησία να είναι κενή ή να είναι πιθανό να μείνει κενή στο προσεχές διάστημα*»², ο οποίος δίνεται στα πλαίσια μελέτης αποτελεσματικών κεντρικών πολιτικών των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Σύμφωνα με τον Mallach, εγκαταλελειμμένη οφείλεται να θεωρείται κάθε ιδιοκτησία για την οποία ο ιδιοκτήτης δεν ανταποκρίνεται στις υποχρεώσεις αυτής ακόμα και εάν η ιδιοκτησία δεν είναι κενή.³

Αντίστοιχοι ορισμοί στο ίδιο πνεύμα είναι και εκείνοι των Hillier, Culhane, Smith και Tomlin, όπου εγκαταλελειμμένη κατοικία ορίζεται ως: «*κάθε ιδιοκτησία η οποία παραμελείται είτε λειτουργικά, είτε οικονομικά, είτε φυσικά και δύναται να θεωρηθεί επικίνδυνη*»⁴. Ο Marcuse στα πλαίσια κριτικής των πολιτικών που υιοθετούνταν για την πόλη της Νέας Υόρκης, δίνει τον παρακάτω ορισμό για την εγκατάλειψη: «*εγκατάλειψη μιας κτιριακής μονάδας συμβαίνει όταν όλοι όσοι έχουν ένα ιδιωτικό οικονομικό συμφέρον επί της κτιριακής μονάδας, έχουν χάσει κάθε κίνητρο να συνεχίσουν να έχουν την κυριότητα επ' αυτής πέραν του άμεσου μέλλοντος, και είναι πρόθυμοι να παραδώσουν τον τίτλο αυτό χωρίς αποζημίωση, λόγω της απουσίας πραγματικής ζήτησης για τη συνέχιση της χρήσης αυτού ή της επαναχρησιμοποίησης του*»⁵.

Το ότι οι ορισμοί των παραπάνω μελετητών είναι σε σύμπνοια με τους ορισμούς των θεσμικών φορέων, οι οποίοι ενδιαφέρονται για την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κτιρίων φαίνεται από τους ορισμούς που δίνουν αυτοί οι φορείς. Για παράδειγμα, στο σχέδιο δράσης της Indianapolis για τα εγκαταλελειμμένα, ο ορισμός που δίνεται είναι: «*εγκαταλελειμμένη είναι μία χρόνια κενή και μη κατοικήσιμη μονάδα για την οποία ο ιδιοκτήτης δεν προβαίνει σε ουσιαστικά βήματα για την επαναφορά της στην αγορά ακινήτων*»⁶.

Η πολλαπλότητα των ορισμών καθώς και η δυσκολία ορισμού του τι αποτελεί ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο έχει σχολιασθεί και από τον Wachsmuth, ο οποίος αναφέρει συγκεκριμένα πως «*υπάρχουν τόσοι ορισμοί, όσες οι τοπικές αυτοδιοικήσεις και οι ερευνητές που έχουν ασχοληθεί με το θέμα*». Η δυσκολία ορισμού του

² A. Mallach, «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets», 2010, National Housing Institute, New Jersey, Usa, σελ.1

³ A. Mallach, «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ.1

⁴ Hillier, A. E., D. P. Culhane, T. E. Smith, and C. D. Tomlin, «Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System», Journal of Urban Affairs, τεύχος 25, σελίδες: 91-106 (93), 2003

⁵ P. Marcuse, "Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City", Urban Law Annual, Washington University Journal of Urban and Contemporary Law, τεύχος 28, 1985, σελ. 195-240 (199-200)

⁶ City of Indianapolis, Mayor Gregory A. Ballard "Abandoned Properties, Our Action Plan", February 2009, σελ. 9, available at: <http://www.indygov.org/eGov/City/DMD/Abandoned/Documents/PDF/Final%20aband%20prop%20action%20plan%20020309%20%282%29.pdf>

εγκαταλελειμμένου οφείλεται στο ότι η εγκατάλειψη ως φαινόμενο αποτελεί ένα συνεχές, μια διαδικασία (process) και όχι μια κατάσταση «on» και «off» για αυτό και ο Wachsmuth στέκεται κριτικός απέναντι σε προσεγγίσεις ορισμών όπως οι προαναφερόμενες. Αναφερόμενος μάλιστα στον O' Flaherty, σημειώνει πως η υποβάθμιση μια ιδιοκτησίας είναι κάτι που συμβαίνει σταδιακά και για αυτό είναι αναστρέψιμη και το κτίριο μπορεί τελικά να μην εγκαταλειφθεί⁷.

Από το περιεχόμενο των παραπάνω ορισμών μπορούμε να συμπεράνουμε πως βασικό τους μέλημα είναι ο καθορισμός ενός τύπου εγκατάλειψης για την οποία δικαιολογείται μία συνολική παρέμβαση, συνηθέστερα από κάποιον φορέα της πολιτείας όπως η τοπική αυτοδιοίκηση. Όλοι οι ορισμοί διέπονται από την λογική ότι η αμέλεια του ιδιοκτήτη, μειώνει το δικαίωμά του επί της ιδιοκτησίας του, αφού η ζημία –όπου ως ζημιά μπορεί να είναι επιπτώσεις στην υγεία και στην ασφάλεια των κατοίκων, η πτώση των αξιών των ακινήτων της περιοχής κ.α. - που προκαλείται στο σύνολο κρίνεται σημαντικότερη έτσι ώστε να εξαναγκάζει σε θεσμική παρέμβαση. Οι ορισμοί δεν δίνουν ιδιαίτερα στοιχεία για την ποιότητα του εγκαταλελειμμένου κτιρίου (συνήθως αυτά προσπαθούν να αποσαφηνιστούν στο υπόλοιπο μέρος των μελετών ή της νομοθεσίας). Με τους παραπάνω ορισμούς επιχειρείται να οριστεί το αντικείμενο στο οποίο αναφέρονται οι εκάστοτε δράσεις και πάνω στο οποίο θα εφαρμοστούν τα μέτρα και οι πολιτικές που προβλέπονται. Σε τέτοιες προσεγγίσεις, η ένταση και η επιτακτικότητα του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων που ζητά λύση, λειτουργούν αποτρεπτικά στην αξιολόγηση κατά περίπτωση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Άξονες προτεραιότητας είναι κυρίως η οικονομικές συνέπειες και οι κίνδυνοι υγείας και ασφάλειας που αντιμετωπίζει η κοινότητα.

Το εγκαταλελειμμένο κτίριο από αρχιτεκτονική – πολεοδομική σκοπιά

Στην προσπάθεια κατανόησης του φαινομένου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων από τον αρχιτεκτονικό και πολεοδομικό λόγο απαντώνται κυρίως δύο διαφορετικές οπτικές: εκείνη που αντιμετωπίζει το εγκαταλελειμμένο κτίσμα ως **αστικό κενό**, και εκείνη που το αντιμετωπίζει ως **(νέο) ερείπιο**. Στις προσεγγίσεις αυτές δεν γίνεται μια προσπάθεια συγκεκριμένου ορισμού του εγκαταλελειμμένου όπως στους προηγούμενους ορισμούς, αλλά προσπάθεια κατανόησης και περιγραφής του μέσα από έννοιες οι οποίες χρησιμοποιούνται για τον χώρο και το κτίσμα και σε άλλους αρχιτεκτονικούς και πολεοδομικούς προβληματισμούς.

Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να θεωρηθούν αστικά κενά ως χώροι, οι οποίοι μέσα στη ανάπτυξη της πόλης, στερούνται ενός ξεκάθου ρόλου, που το νόημά τους παραμένει σε εκκρεμότητα. Ως αστικά κενά, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, ως χώροι αδυνατούν να γίνουν αντιληπτά ως ολοκληρωμένες οντότητες, ως στοιχεία της αστικής δομής με σαφή ρόλο και νόημα τη δεδομένη χρονική στιγμή. Γίνονται αντιληπτά ως «δοχεία» εν αναμονή περιεχομένου, με την αναμονή αυτή να αποτελεί το εντονότερο χαρακτηριστικό τους. Η ύπαρξή τους δημιουργεί αμηχανία η οποία σε συνδυασμό με την αντίληψή τους ως δοχεία, αποτυπώνεται στην πρώτη αντίδραση

⁷ D. Wachsmuth, "From Abandonment to Affordable Housing: Policy Option's for Addressing Toronto's Abandonment Problem", Research paper 215, Νοέμβριος 2008, vi, 48pp, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto

απέναντι σε αυτά με την πρακτική του γεμίσματος⁸. Το εγκαταλελειμμένο διεκδικεί τον τίτλο του αστικού κενού, ως μια ασαφής περιοχή της πόλης, η οποία απώλεσε τον αρχικό της σχεδιασμό⁹. Η αντιμετώπιση της εγκαταλελειμμένης κατοικίας ως αστικό κενό, μαζί με άλλα τμήματα του αστικού χώρου που μπορούν να περιληφθούν σε έναν τέτοιο τίτλο, δύναται να είναι προνομιακή, καθώς μπορεί να οδηγήσει σε αναζήτηση ευρύτερων πολεοδομικών λύσεων, οι οποίες θα εμπεριέχουν και τα εγκαταλελειμμένα κτίρια.

Η δεύτερη θεώρηση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου, είναι αυτή του «νέου» ερειπίου: ο 21^{ος} αιώνας βρίσκει τα αστικά κέντρα εγκαταλελειμμένα και καθιστά το εγκαταλελειμμένο κτίριο σημαντικό ιστορικό τεκμήριο παγκόσμιων ιστορικών μεταβολών, να αποτελεί πρόκληση για την ιστορική αμνησία και ματαιοδοξία, και να στέκει ως σύμβολο των ανεκπλήρωτων υποσχέσεων μιας χαμένης ουτοπίας. Ταυτίζεται με μια ιδιότυπη νοσταλγία για την νεωτερικότητα και με ένα πένθος για την απώλεια της ευδαιμονίας και ασφάλειας του παρελθόντος. Το εγκαταλελειμμένο κτίριο ως ερείπιο, καλεί αρχιτεκτονικά είτε στη διατήρηση, είτε στην αποκατάσταση, είτε στην «ανακύκλωση» ολόκληρων κτισμάτων, είτε στην εξεύρεση δημιουργικών τρόπων αξιοποίησης¹⁰. Η χρήση του όρου ερείπιο όμως, υποδηλώνει την παρουσία του παρελθόντος στο κτίσμα, το κτίριο είναι φορέας μνήμης, παρελθόντος. Το μνημικό υπόλειμμα είναι εγγεγραμμένο στο σώμα του κτιρίου, και η διαχείριση και επανάχρησή του δεν είναι απλά μια αρχιτεκτονική παρέμβαση αλλά ένας τρόπος διαχείρισης μνήμης. Τα σύγχρονα εγκαταλελειμμένα κτίρια δεν αποτελούν συμβατικά ερείπια, δεν επαναχρησιμοποιούνται ως αξιοθέατα αλλά ως ιδιόμορφα ερείπια αποζητούν την αξιοποίηση της εγκατάλειψης¹¹.

Προσεγγίσεις όπως η παραπάνω, της αντίληψης του εγκαταλελειμμένου κτιρίου ως ερείπιο, μας φέρνει αντιμέτωπους με την συνθετότητα ενός φαινομένου όπως η εγκατάλειψη του κτισμένου χώρου, αφού πάνω στο οικοδομημένο σώμα εμφανίζονται έννοιες αρκετά προκλητικές ως προς την προσέγγιση, όπως εκείνη του ιστορικού τεκμηρίου και του φορέα μνήμης. Το εγκαταλελειμμένο κτίσμα δεν περιγράφεται μόνο ως προς τα μορφολογικά χαρακτηριστικά αλλά θέτει και ερωτήματα περιεχομένου της εγκαταλελειμμένης μορφής ως τέτοιας. Τέτοιες προσεγγίσεις είναι πολύ γόνιμες για την εύρεση αρχιτεκτονικών μέσων για την ανάμρφωση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων αλλά αφορούν –ως αρχιτεκτονικές λύσεις– μεμονωμένες περιπτώσεις και είναι δύσκολο να δώσουν απάντηση στην επίλυση του ζητήματος των εγκαταλελειμμένων συνολικά.

⁸ Πολυχρονόπουλος Δ., Το κενό ως τόπος, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55 – Περίοδος Β', Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2006, σελ. 56-58

⁹ Μωραϊτης Κ., Σημειώσεις για το αστικό κενό: προτάσεις για επεμβάσεις μικρό-τοπίων, Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55 – Περίοδος Β', Ιανουάριος- Φεβρουάριος 2006, σελ.68-70

¹⁰ Γροζόπουλος Δ., Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιρώ ερειπίων, από πρακτικά συνεδρίου: Μεταβολές και Ανά-σημασιοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης, 1-3/11/2013, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Βόλος, <http://www.arch.uth.gr/crisisconference/proceedings/LettersPDF/C.pdf>

¹¹ Αντονάς Α., Η αναβολή της κατεδάφισης, Παρουσίαση του Έργου Τέχνης και νέες Τεχνολογίες, National Technical University, Athens, Greece, February 2000, available at: <http://antonas.files.wordpress.com/2007/08/ruin.pdf>

Με το παραπάνω εύρος των ορισμών για το εγκαταλελειμμένο κτίριο, από τους ορισμούς που απλά ορίζουν την εγκατάλειψη μέσω της σχέσης του ιδιοκτήτη με το κτίριο, μέχρι την αντιμετώπισή του ως νέο ερείπιο, συνάγεται ότι αντίστοιχα έχουν προταθεί εξίσου διαφορετικοί τρόποι προσέγγισης επίλυσης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων. Παρόλη την διαφορετικότητά τους, όμως, όλες οι προσεγγίσεις αποδεικνύουν πως το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων είναι «ορατό» εντός της πόλης και η ύπαρξή του γίνεται αντιληπτή ως πρόβλημα ή ερώτημα το οποίο πρέπει να λυθεί ή απαντηθεί.

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής, ως εγκαταλελειμμένο θεωρείται και αναφέρεται ως τέτοιο κάθε κτίσμα το οποίο έχει θεωρηθεί ως τέτοιο τουλάχιστον από μία ομάδα ανθρώπων ή φορέα, οπότε και μπορεί να έχει αποτελέσει αντικείμενο διαλόγου, υποβολής προτάσεων και αντικείμενο υλοποιημένης πολιτικής για τα εγκαταλελειμμένα.

Αίτια δημιουργίας εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Για την καλύτερη κατανόηση του προβλήματος αλλά και των πολιτικών αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων, πρέπει να διερευνηθούν τα αίτια δημιουργίας αυτών. Σίγουρα η εγκατάλειψη των κτιρίων είναι ένα σύνθετο, πολυδιάστατο πρόβλημα, το οποίο οφείλεται σε συνδυασμό γεγονότων¹². Μία βασική διάκριση που μπορεί να γίνει ως προς τα αίτια που οδηγούν ένα κτίριο σε εγκατάλειψη είναι η εξής: τα αίτια μπορούν να χωριστούν σε «μακροσκοπικά», δηλαδή φαινόμενα και μεταβολές στην ευρύτερη περιοχή στην οποία ανήκει το κτίριο και τα οποία οδηγούν στην εγκατάλειψή του, και στα εξειδικευμένα, τα οποία αφορούν το κτίριο καθεαυτό.

Το φαινόμενο με το οποίο σχετίζεται περισσότερο η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι αυτό της **αστικής συρρίκνωσης (urban shrinkage)**. Οι συρρικνούμενες πόλεις (shrinking cities) παρουσιάζουν μεταβολές τόσο σε δημογραφικό όσο και σε οικονομικό επίπεδο με βασικά γνωρίσματα την μείωση πληθυσμού, την μείωση της οικονομικής παραγωγής, την οικονομική ύφεση και την απώλεια θέσεων εργασίας. Το διεθνές ερευνητικό δίκτυο Shrinking Cities International Research Network (SCIRN) ορίζει ως shrinking city «*μια πόλη με πληθυσμό τουλάχιστον 10.000 κατ. η οποία αντιμετωπίζει συνεχή δημογραφική μείωση για περίοδο τουλάχιστον δύο ετών ενώ συντελούνται οικονομικές αλλαγές και υπάρχουν συμπτώματα δομικής κρίσης*¹³».

Το φαινόμενο της συρρίκνωσης είναι μια πολυδιάστατη διαδικασία, η οποία επηρεάζει ολόκληρες πόλεις, τμήματα πόλεων ή ολόκληρες μητροπολιτικές περιοχές¹⁴. Οι

¹² Jennifer R. Leonard, Allan Mallach, «Restoring properties, rebuilding Communities. Transforming vacant properties in today's America», 2010, Center for the Community Progress, USA, σελ. 15, διαθέσιμο σε: http://www.communityprogress.net/filebin/pdf/RestoringProperties_Final.pdf

¹³ Α. Γοσποδίνη, «Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», 4/12/2012, αναρτημένο στον ιστότοπο City Branding : http://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post_4.html

¹⁴ Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development and the Shrinking Cities International Research Network, "Introduction" από τα πρακτικά του συνεδρίου: The Future of Shrinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban

κοινωνικές και οικονομικές συνέπειες της συρρίκνωσης μετασχηματίζουν τις αστικές περιοχές¹⁵. Έτσι, εξ ορισμού περιλαμβάνουν σημαντικό αριθμό εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων, λόγω της μεταβολής στη σχέση προσφοράς και ζήτησης: τα διαθέσιμα κτίρια πλέον είναι περισσότερα των απαιτούμενων¹⁶. Το φαινόμενο των *shrinking cities* έχει παγκόσμια εξάπλωση καθώς συναντάται σε βόρεια αλλά και λατινική Αμερική, σε πολλές χώρες της Ευρώπης, σε Αυστραλία, στα Βαλκάνια και στις χώρες της κεντρικής Ασίας¹⁷. Συνηθέστερα τα αίτια συρρίκνωσης των πόλεων είναι η αποβιομηχάνιση και η προαστιοποίηση των πόλεων, η αλλαγή οικονομικού μοντέλου καθώς και κάποια περιφερειακή, εθνική ή διεθνής οικονομική κρίση¹⁸. Σε κάθε περιοχή το φαινόμενο της συρρίκνωσης εκδηλώνεται διαφορετικά αναλόγως του αιτίου που το προκάλεσε: για παράδειγμα στις ΗΠΑ οι *shrinking cities* δεν συναντώνται μόνο στις βιομηχανικές περιοχές του λεγόμενου *Rust Belt*¹⁹ αλλά και στις περιοχές που αναπτύχθηκαν και μετά την αποβιομηχάνιση λόγω της ανάπτυξης των νέων τεχνολογιών²⁰, αντίστοιχα στην ανατολική Γερμανία και στις πρώην σοβιετικές χώρες η αλλαγή στον τρόπο διοίκησης επέφερε διαφορετική συρρίκνωση σε σχέση με τις ΗΠΑ²¹ κοκ. Παρακάτω θα αναλυθούν τα αίτια συρρίκνωσης των πόλεων και πως αυτά δημιουργούν το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Η **αποβιομηχάνιση** είναι ένα φαινόμενο που συνέβη μεταπολεμικά στις λεγόμενες χώρες του «πρώτου κόσμου» το οποίο εντάθηκε στα τέλη της δεκαετίας του '70 και στις αρχές της δεκαετίας του '80. Κατά την αποβιομηχάνιση ο βιομηχανικός και

Transformation in a Global Context, Φεβρουάριος 2007, Center for Global Metropolitan Studies and the Institute of Urban and Regional Development at UC Berkeley, Berkeley, σελ: 1-4 (σελ.1), διαθέσιμο σε: http://metrostudies.berkeley.edu/pubs/proceedings/Shrinking/3Introduction_PA_final.pdf

¹⁵ Karina M. Pallagst, «Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories», πρακτικά συνεδρίου: The Future of Shrinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context, Φεβρουάριος 2007, Center for Global Metropolitan Studies and the Institute of Urban and Regional Development at UC Berkeley, Berkeley Network, σελ. 81-88 (81-82), διαθέσιμο σε: http://metrostudies.berkeley.edu/pubs/proceedings/Shrinking/11Pallagst_PA_final.pdf

¹⁶ Terry Schwarz, "Re-thinking the Places in Between: Stabilization, Regeneration, and Reuse", 2012, κεφάλαιο 6 στο βιβλίο *Rebuilding America's Legacy Cities: New Directions for the Industrial Heartland*, editor: Allan Mallach, CreateSpace Independent Publishing Platform, North Charleston, σελ. 167-188

¹⁷ Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development and the Shrinking Cities International Research Network, "Introduction", ό.π., σελ. 1-4

¹⁸ Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

¹⁹ Με τον όρο *Rust Belt* είναι γνωστή η βιομηχανική ζώνη των ΗΠΑ στο βορειοανατολικό τμήμα στην περιοχή των μεγάλων λιμνών στα σύνορα με τον Καναδά (*Great Lakes*). Ως *Rust Belt* θεωρούνται οι περιοχές των Ιλινόις, Ιντιάνα, Νέας Υόρκης, Μίσιγκαν, Οχάιο, Πενσυλβανία, Δυτική Βιρτζίνια και Γουισκόνσιν. Στην « *Rust Belt* » ανήκουν και σημαντικές βιομηχανικές πόλεις των ΗΠΑ όπως το Ντιτρόιτ και το Πίτσμπουργκ. Για τον ορισμό του *Rust Belt* όπως ορίζεται στο άρθρο των Alder Simeon, David Lagakos, and Lee Ohanian «The Decline of the US Rust Belt: A Macroeconomic Analysis», *Macroeconomics and International Economics Workshop, Research Workshop of the University of Chicago Booth School of Business*, 13/1/2013, σελ. 1

²⁰ Karina M. Pallagst, «Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories», ό.π., σελ: 82

²¹ Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development and the Shrinking Cities International Research Network, "Introduction", ό.π., σελ: 1

μεταποιητικός τομέας που βρισκόταν στις δυτικές βιομηχανικές χώρες μετακινήθηκε προς χώρες της περιφέρειας αφήνοντας τις πόλεις και τις περιοχές που φιλοξενούσαν κυρίως την βαριά βιομηχανία σε οικονομική ύφεση.²² Και άλλες χώρες βέβαια έχουν υποστεί αποβιομηχάνιση αλλά συνηθέστερο αίτιο συρρίκνωσης και δημιουργίας εγκαταλελειμμένων αποτέλεσε για τις βορειοαμερικανικές και βορειοδυτικές ευρωπαϊκές πόλεις²³. Πόλεις που έχουν ταυτιστεί με την αποβιομηχάνιση είναι το Youngstown (Οχάιο), Flint (Μίσιγκαν), Detroit Cleveland στις ΗΠΑ και Leeds, Liverpool, Glasgow, Manchester στο Ηνωμένο Βασίλειο²⁴.

Η αποβιομηχάνιση επηρέασε περισσότερο πόλεις και περιοχές των οποίων η οικονομία και η απασχόληση εξαρτιόταν σχεδόν αποκλειστικά από την χωροθέτηση εκεί της βιομηχανικής παραγωγής. Σε τέτοιες περιπτώσεις εντοπίζονται έντονες δημογραφικές και οικονομικοκοινωνικές αλλαγές στην περιοχή με σημαντικότερη τα αυξημένα ποσοστά ανεργίας. Η πρώτη επίπτωση είναι η μεγάλη μείωση του πληθυσμού. Για παράδειγμα, στο Detroit, όπου υπήρχε η άλλοτε κραταιά αμερικάνικη αυτοκινητοβιομηχανία, μεταξύ 1950 έως 1999 ο πληθυσμός μειώθηκε κατά 47,8%. Η σημαντικότερη επίπτωση είναι η απώλεια των θέσεων εργασίας, η οποία δημιουργεί και εντείνει τη μείωση του πληθυσμού: στο Detroit, στο ίδιο διάστημα το ποσοστό απασχόλησης στη βιομηχανία μειώθηκε κατά 80,3%. Η αποβιομηχάνιση δεν επηρεάζει μόνο το ποσοστό του πληθυσμού αλλά και τη σύνθεση του, οδηγώντας, στην περίπτωση των αμερικάνικων πόλεων, στην μείωση των λευκών μεσαίων στρωμάτων και στην αύξηση του πληθυσμού των μειονοτήτων.²⁵ Τέτοιες πληθυσμιακές και οικονομικές ανακατατάξεις, καθρεφτίζουν την απουσία οικονομικής ανάπτυξης η οποία οδηγεί και στην ύφεση της αγοράς ακινήτων²⁶. Το Detroit μετά την αποβιομηχάνιση είχε τουλάχιστον 36.000 εγκαταλελειμμένα κτίρια το 1998²⁷. Η αποβιομηχάνιση επηρεάζει τα εγκαταλελειμμένα με διαφορετικό τρόπο ανάλογα την περιοχή, οι αποβιομηχανοποιημένες αμερικάνικες πόλεις για παράδειγμα, εγκαταλείπονται ως επί το πλείστον εντός των αστικών κέντρων ενώ τα προάστια τους συνεχίζουν να μεγαλώνουν επιτείνοντας την αστική διάχυση, ενώ οι ευρωπαϊκές πόλεις δεν παρουσιάζουν αυτή την εικόνα²⁸ (για αυτό στις αμερικάνικες πόλεις είναι εξίσου σημαντικό αίτιο εγκατάλειψης η προαστιοποίηση). Τέτοιες περιπτώσεις περιοχών, όπως οι αποβιομηχανοποιημένες *shrinking cities* εμφανίζουν το φαινόμενο του "undercrowding" δηλαδή των *"μια επίμονη απώλεια πληθυσμού η οποία οδηγεί*

²² Αντωνοπούλου Σ., Η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης και ο ταξικός μετασχηματισμός στη Δύση, περιοδικό Ουτοπία, τεύχος 62, Νοέμβριος- Δεκέμβριος 2004, σελ. 57-86

²³ Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

²⁴ Lawrence Timothy, «A Reassessment of Deindustrialization and the Case of Atlantic Steel, History Theses in Department of History», Georgia State University, 2013, Paper 69, σελ. 7 και Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

²⁵ Cohen James, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", Lincoln Institute of Land Policy Conference Paper, presented in the Conference: "The Thinning Metropolis Conference", Ithaca, New York, 8/9/2000, σελ. 2-5

²⁶ Mallach Allan, «Bringing Building Back: From Abandoned Properties to Community Assets», National Housing Institute, 2011, New Jersey, σελ. 5

²⁷ Cohen James, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 8

²⁸ Karina M. Pallagst, «Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories», ό.π., σελ. 82

*σε ένα μεγάλο αδιάθετο απόθεμα κατοικιών και γης, το οποίο επιφέρει πτώση του κοινωνικού και οικονομικού κεφαλαίου της πόλης*²⁹.

Ένα άλλο αίτιο της εγκατάλειψης που άρχισε να συμβαίνει μεταπολεμικά, είναι η **προαστιοποίηση**, η μετακίνηση δηλαδή των μεσαίων στρωμάτων στα προάστια, και η ερήμωση σταδιακά των αστικών κέντρων³⁰. Η προαστιοποίηση είναι κι αυτή φαινόμενο που απαντάται κυρίως σε βορειοαμερικανικές και βορειοδυτικές ευρωπαϊκές χώρες³¹. Για παράδειγμα στις ΗΠΑ, μεταξύ 1950 και 1970 υπήρξε αύξηση του πληθυσμού των προαστίων από 36 σε 74 εκατομμύρια, η οποία σταδιακά ερήμωσε και υποβάθμισε τα κέντρα των πόλεων, μέσω και της δημιουργίας εγκαταλελειμμένων³². Μάλιστα, οι ΗΠΑ, ακόμα και σήμερα εκδηλώνουν την αστική συρρίκνωση κατά βάση στα κέντρα των πόλεων ενώ τα προάστια συνεχίζουν να μεγαλώνουν³³ κάτι που αποδεικνύει την επιρροή της προαστιοποίησης στην συρρίκνωση αλλά και στην δημιουργία των εγκαταλελειμμένων. Σε πολλές περιπτώσεις η προαστιοποίηση συνδυάζεται και με την αποβιομηχάνιση παράγοντας μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Η συρρίκνωση λόγω αλλαγής διάρθρωσης της οικονομίας, ήταν μια συνθήκη η οποία επηρέασε κυριότερα της χώρες της ανατολικής Ευρώπης όπως η ανατολική Γερμανία, η Πολωνία, η Ρουμανία, οι οποίες μέχρι τη δεκαετία του '90 είχαν κρατικά σχεδιαζόμενες οικονομίες και σχετικά αιφνίδια μετέβησαν σε συνθήκες ελεύθερης αγοράς³⁴. Η εικόνα των περιοχών αυτών μετά την αλλαγή οικονομικού μοντέλου μοιάζει αρκετά με αυτή των αποβιομηχανοποιημένων περιοχών αφού έχοντας και αυτές ως οικονομική βάση την βιομηχανία, αντιμετωπίζουν οικονομική ύφεση, απώλεια θέσεων εργασίας και κλείσιμο παραγωγικών μονάδων. Στις διαφορές που μπορεί να παρουσιάζουν με τις αποβιομηχανοποιημένες είναι τα μεγάλα ρεύματα μετανάστευσης των κατοίκων τους προς άλλες χώρες –τα οποία είναι μεγαλύτερα από αυτά των απλά αποβιομηχανοποιημένων πόλεων- και η δυσκολία μετατροπής των πόλεων αυτών από βιομηχανικές σε πόλεις υπηρεσιών. Τέτοιες περιοχές παρουσιάζουν εγκαταλελειμμένα κτίρια σε μεγάλες συγκεντρώσεις όπως και οι αποβιομηχανοποιημένες περιοχές.

Η συρρίκνωση των πόλεων μπορεί ακόμα να οφείλεται και σε διεθνείς, τοπικές και περιφερειακές οικονομικές συνθήκες, και ουσιαστικά να αποτελεί αποτέλεσμα της παγκοσμιοποίησης και του ανταγωνισμού των πόλεων: βιομηχανική παραγωγή, κεφάλαια, και ανθρώπινο δυναμικό πλέον μπορούν να μετακινηθούν χωρίς μεγάλους περιορισμούς κάτι που εντείνει τον ανταγωνισμό μεταξύ των πόλεων και των

²⁹ Όρος του Douglas Rae, σε James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 1

³⁰ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 2 και Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

³¹ Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

³² Kenneth T. Jackson "Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States", 1985, Oxford University Press, New York, σελ. 283

³³ Karina M. Pallagst, "Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories", ό.π., σελ. 82

³⁴ Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

διάφορων περιοχών του κόσμου, αφού δεν μπορούν να ανταπεξέλθουν όλες στον ανταγωνισμό. Μάλιστα, ακόμα και η αποβιομηχάνιση των δυτικών χωρών είναι αποτέλεσμα αυτής της παγκοσμιοποιημένης συνθήκης. Πέραν των νέων διεθνών συνθηκών, και οι οικονομικές κρίσεις συρρικνώνουν τις πόλεις και δημιουργούν εγκαταλελειμμένα κτίρια. Η δημοσιονομική κρίση της Ευρωζώνης από το 2008 προκάλεσε κλείσιμο επιχειρήσεων, υψηλούς δείκτες ανεργίας, πτώχευση μεσαίων κοινωνικών στρωμάτων, μετανάστευση πληθυσμού και εμφάνιση εγκαταλελειμμένων κτηρίων και γειτονιών³⁵. Στις ΗΠΑ αντίστοιχα, η χρηματοπιστωτική κρίση στον τομέα των ενυπόθηκων δανείων που είχε ήδη αρχίσει να διαφαίνεται από το 2006, οδήγησε σε κατασχέσεις κατοικιών όχι μόνο στα φτωχά αλλά και στα μεσαία στρώματα της χώρας, εξαπλώνοντας το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων όχι μόνο στις βιομηχανικές πόλεις αλλά και στις ακμάζουσες όπως η Φλόριντα, η Καλιφόρνια, η Αριζόνα και η Νεβάδα. Μέχρι τα τέλη του 2007, 2 εκατομμύρια άνθρωποι είχαν χάσει τα σπίτια τους και 4 εκατομμύρια διέτρεχαν άμεσο κίνδυνο. Ολόκληρες γειτονίες των πόλεων των ΗΠΑ, ιδίως οι υποβαθμισμένες γέμισαν από εγκαταλελειμμένα κτίρια³⁶. Η κρίση των ενυπόθηκων δανείων στις ΗΠΑ πρόσθεσε επιπλέον εγκαταλελειμμένα κτίρια στις ήδη επιβαρυνμένες αποβιομηχανοποιημένες πόλεις, επιβάρυνε τα αστικά κέντρα αλλά λόγω του ό, τι έπληξε τα μεσαία στρώματα δημιούργησε εγκαταλελειμμένα κτίρια και στα προάστια των πόλεων³⁷.

Η συρρίκνωση των πόλεων είναι ένα γενικευμένο φαινόμενο και μπορεί να προκληθεί από απλή δημογραφική γήρανση του πληθυσμού. Στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης η δημογραφική γήρανση και η μείωση του πληθυσμού θεωρείται ως βασικός παράγοντας συρρίκνωσης των πόλεων. Ωστόσο, η γενικευμένη δημογραφική μείωση, παρόλο που μακροπρόθεσμα επιτείνει το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων, προς το παρόν πρέπει να συνυπάρχει και με άλλους παράγοντες έτσι ώστε να δώσει μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων. Μπορεί πάντως να αποτελεί το μόνο αίτιο εγκατάλειψης σε περιπτώσεις λίγων εγκαταλελειμμένων κτηρίων τα οποία δεν έχουν άλλο προφανή λόγο ύπαρξης –για παράδειγμα, εγκαταλελειμμένα κτίρια λόγω απουσίας φυσικών κληρονόμων, μπορεί να είναι αποτέλεσμα της γήρανσης του πληθυσμού-. Το ενδιαφέρον εδώ, πάντως, είναι πως η συρρίκνωση ως παγκόσμια τάση για τις πόλεις, ερμηνεύει σε μεγάλο βαθμό το πρόβλημα της εγκατάλειψης των κτηρίων.

Ένα άλλο φαινόμενο που οδηγεί σε εγκατάλειψη των κατοικιών στα κέντρα των πόλεων ως επί το πλείστον, είναι ο **εξευγενισμός (gentrification)**. Η λειτουργία του εξευγενισμού ως παράγοντα που συντελεί στην εγκατάλειψη των κτηρίων οφείλει να αποσαφηνιστεί, καθώς σε πολλές περιπτώσεις θεωρείται πως αποτελεί όχι αίτιο, αλλά τρόπο αντιμετώπισης της εγκατάλειψης.

Για να αποσαφηνιστεί η σχέση εγκατάλειψης και gentrification θα πρέπει πρώτα να αναφερθούν κάποιες βασικές αλλαγές που συντελέστηκαν στις πόλεις τα τελευταία

³⁵ Α. Γοσποδίνη, « Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις», ό.π.

³⁶ David Harvey, "Το δικαίωμα στην πόλη", Ιανουάριος 2011, περιοδικό *Κομπρεσέρ*, σελ: 7-22

³⁷ Mallach Allan, «Bringing Building Back: From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ. 302

χρόνια. Το πέρασμα από το φορντικό – μεταπολεμικό μοντέλο παραγωγής σε μια πιο αποκεντρωμένη, παγκοσμιοποιημένη οικονομία, δημιούργησε την ανάγκη μιας νέας διαχείρισης της αστικότητας για τα κέντρα των πόλεων³⁸. Σύμφωνα με τον Harvey, η βασική υποχρέωση της πολιτείας πλέον είναι να δημιουργεί ένα καλό επιχειρηματικό κλίμα, ανεξαρτήτως των συνεπειών στην εργασία και την διαβίωση της κοινωνίας³⁹. Με βάση το σκεπτικό του Harvey, αυτό επηρεάζει και τις πολιτικές για την πόλη.

Τα κέντρα της πόλης αντιμετωπίζουν μία διπλή διαδικασία λόγω της αλλαγής του οικονομικού μοντέλου: από τη μία πλευρά η κατεύθυνση από τον τομέα της βιομηχανίας και της μεταποίησης στον τομέα των υπηρεσιών, μειώνει τη γενικότερη ζήτηση για εργασία, η οποία επηρεάζει ειδικότερα το ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό του οποίου η δυνατότητα να ανταπεξέλθει στο κόστος κατοίκησης μειώνεται, ενώ από την άλλη η μετατροπή των λειτουργιών σε πιο εξειδικευμένες υπηρεσίες αυξάνει τη ζήτηση από υψηλότερα εισοδήματα και οδηγεί και στην άνοδο του κόστους κατοίκησης. Η περιοχή του κέντρου έτσι αποτελεί για τα blue collars πεδίο εγκατάλειψης και για τα white collars πεδίο αύξησης της ζήτησης για κατοικία⁴⁰. Οι δύο αυτές τάσεις περιγράφουν ταυτόχρονα δύο διαφορετικά φαινόμενα τα οποία λαμβάνουν χώρο ταυτόχρονα στην ίδια περιοχή, εκείνο της εγκατάλειψης και εκείνο του εξευγενισμού.

Υπάρχει η τάση ο εξευγενισμός να παρουσιάζεται ως η λογική συνέπεια της υποβάθμισης που προκαλεί η εγκατάλειψη. Όντως ο εξευγενισμός ήρθε ως η απάντηση σε παγκόσμιες αλλαγές στον τομέα της οικονομίας και του σχεδιασμού της πόλης⁴¹. Αλλά μια συλλογιστική που αγνοεί την αλληλεπίδραση των δύο φαινομένων δεν είναι πλήρης, αφού οι δυναμικές τους αλληλοτροφοδοτούνται. Εάν αυτή η παράμετρος αγνοηθεί δεν είναι δυνατή μία επαρκής κατηγοριοποίηση του μοντέλου της εγκατάλειψης αυτής της περίπτωσης.

Η αναδιάταξη του πληθυσμού με τον συνδυασμό εγκατάλειψης και εξευγενισμού, μπορεί να προϊδεάσει για τα κτίρια που πιθανότερα θα εγκαταλειφθούν σε αυτές τις περιοχές: για παράδειγμα στη Νέα Υόρκη, η αύξηση ζήτησης για κτίρια υπηρεσιών, ώθησε περισσότερο σε εγκατάλειψη τα κτίρια κατοικίας, εξωθώντας την κατοικία προς το εξωτερικό της πόλης. Ακόμα, με βάση αυτές τις δυναμικές, είναι πιθανότερο να εγκαταλειφθούν τα κτίρια τα οποία είναι υποβαθμισμένα και με χαμηλές αξίες γης, τα οποία περιέχονται ή γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας υψηλών εισοδημάτων, κοντά σε ινστιτούτα ή πάρκα και έτσι να είναι υποψήφιος περιοχές προς παρεμβάσεις εξευγενισμού. Πολλές φορές μάλιστα, η επιθυμία για εξευγενισμό μιας περιοχής έχει συσχετισθεί με πρακτικές οι οποίες ωθούν στην εγκατάλειψη από τους υπάρχοντες ιδιοκτήτες και κατοίκους έτσι ώστε να δημιουργηθεί χώρος για πιο επιθυμητά στρώματα. Ουσιαστικά, η πρακτική του gentrification είναι ένας ανταγωνισμός μεταξύ

³⁸ Καλαθέρη Ειρήνη, "Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) - Η περίπτωση του Ψυρρή", μεταπτυχιακή σπουδαστική εργασία, ΕΜΠ-ΔΠΜΣ Κατεύθυνση Β' Πολεοδομία- Χωροταξία, Χειμερινό Εξάμηνο:2007-08, σελ. 4-5

³⁹ Harvey David, *Spaces of Global Capitalism*, 2006, Verso, London and New York, σελ. 16

⁴⁰ Marcuse Peter, «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City», ό.π., σελ. 200

⁴¹ Niel Smith, *The new urban Frontier*, 1996, Routledge, London, σελ. 49

των περιοχών της πόλης, ο οποίος δημιουργεί εγκατάλειψη με δύο τρόπους: πρώτον απομακρύνει τα χαμηλά στρώματα με την άνοδο των τιμών σε μια ήδη 'εξευγενισμένη' ή υποψήφια προς εξευγενισμό περιοχή και δεύτερον, μέσω του ανταγωνισμού εξευγενισμένων και μη εξευγενισμένων περιοχών, οι δεύτερες, τείνουν σε όλο και μεγαλύτερη απαξίωση, η οποία δεν προσφέρει αξιοπρεπείς συνθήκες κατοίκησης, και έτσι εγκαταλείπονται και αυτές⁴².

Αυτή η δημιουργία εγκαταλελειμμένων κτιρίων στα κέντρα των μεγάλων πόλεων μπορεί να γίνει δυσδιάκριτη λόγω της ταυτόχρονης δράσης της με πολιτικές αναπλάσεων, ιδωμένη ως μια απλή ανακατάταξη στην οικονομική συγκρότηση και παραγωγική βάση της πόλης. Κάτι τέτοιο θα ήταν εσφαλμένο καθώς τα εγκαταλελειμμένα σε αυτή την περίπτωση δεν δημιουργούνται με βάση κάποια φυσική ερμηνεία αλλά τελικά αποτελούν αποτέλεσμα συγκεκριμένης πολιτικής για τα ζητήματα της πόλης, ακόμα και εάν η εγκατάλειψη τελικά ακολουθηθεί από κάποιο σχέδιο αξιοποίησης και κατοίκησης. Ουσιαστικά η πολιτική εξευγενισμού και ανάπλασης χρειάζεται τα εγκαταλελειμμένα κτίρια για να πραγματοποιηθεί, και τα δημιουργεί μέχρι την εφαρμογή της ακόμα και εάν αυτά πληρωθούν μετά την υλοποίησή της.

Μία άλλη εκδοχή του gentrification, η οποία δημιουργεί εγκαταλελειμμένα κτίρια, είναι αυτή που εμφανίζεται σε πόλεις οι οποίες είχαν εκπονήσει προγράμματα κοινωνικής κατοικίας μεταπολεμικά. Στην Σουηδία, για παράδειγμα, η απορρύθμιση στον τομέα της κατοικίας που δημιουργήθηκε μετά το 1990 είχε ως αποτέλεσμα την αύξηση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών, παρόλο που η ζήτηση (δεδομένης της αύξησης του πληθυσμού) θα έπρεπε να παρουσιάζει αύξηση⁴³. Στο Παρίσι, οι κοινωνικές κατοικίες των προαστίων (grand ensembles) όπου αποτέλεσαν κεντρική πολιτική μεταπολεμικά⁴⁴, απαξιώθηκαν και εγκαταλείφθηκαν στα τέλη της δεκαετίας του '80⁴⁵, κάτι που οδήγησε και στην κατεδάφιση πολλών εξ' αυτών στα πλαίσια αναπλάσεων⁴⁶. Και πάλι, ο μετασχηματισμός της οικονομίας και της πολεοδομικής πρακτικής δημιουργεί μια κατηγορία εγκαταλελειμμένων κτισμάτων. Αυτή η κατηγορία συνδέεται περισσότερο **με μη επιθυμητούς τρόπους κατοίκησης**⁴⁷

⁴² Marcuse, «Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City», ό.π., σελ. 201

⁴³ Karin Hedin, Eric Clark, *Emma Lundholm, Gunnar Malmberg Gunnar, «Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization», 2012, Annals of the Associations of American Geographers, 102(2), σελ.443-463

⁴⁴ Blanc Maurice, Bertrand Laurence, "France", στο "Housing Policies in Europe", συλλογικό έργο, επιμέλεια: Paul Balchin, 1996, Routledge, London and New York, σελ. 125-145 (125)

⁴⁵ Καλδής Γεώργιος, Κουφόπουλος Στέφανος, «Banlieues ή Lieux du Ban: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΩΝ ΠΑΡΙΣΙΑΝΩΝ ΠΡΟΑΣΤΙΩΝ ΩΣ ΤΟΠΟΙ 'ΕΞΟΡΙΑΣ'», 2012, σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Ιστορία και Θεωρία 8» της Αρχιτεκτονικής σχολής του ΕΜΠ, Αθήνα, σελ. 6

⁴⁶ Αλεξίου Ιωάννα, Φωτοπούλου Φερενίκη, «Η Κοινωνική Κατοικία στο Παρίσι: άλλοτε και τώρα», διάλεξη, 2007-2008, Αρχιτεκτονική Σχολή ΕΜΠ, Αθήνα, σελ. 36-37

⁴⁷ Blanc Maurice, Bertrand Laurence, "France", ό.π., σελ. 125

(μεταβολή για παράδειγμα του τρόπου ζωής) αλλά και με κεντρικές επιλογές που προάγουν πολιτικές εξευγενισμού για τον κτισμένο χώρο⁴⁸.

Υπάρχουν και άλλοι αιφνίδιοι παράγοντες οι οποίοι μπορεί να δημιουργήσουν εγκαταλελειμμένα κτίρια, όπως περιβαλλοντικές ή φυσικές καταστροφές⁴⁹ αλλά αυτά τα φαινόμενα έχουν σημαντικότερες προεκτάσεις από την δημιουργία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Αυτό που έχει αξία να αναφέρουμε ως χαρακτηριστικό του φαινομένου της εγκατάλειψης των κτιρίων είναι πως είναι ένα φαινόμενο που αυτοτροφοδοτείται έπειτα από ένα σημείο: η εικόνα ύφεσης, η οικονομική καταστροφή της πόλης, οι μειωμένοι φόροι, φέρουν όλο και περισσότερη καταστροφή των κτιρίων και εγκατάλειψη. Τα μειωμένα έσοδα των δήμων λόγω της ύπαρξης των εγκαταλελειμμένων δεν επιτρέπουν την άσκηση αποτελεσματικών πολιτικών για την αντιμετώπιση και πρόληψή τους κι έτσι η ύπαρξή τους αλλά και η λειτουργική κατάστασή τους όλο και επιδεινώνεται.

Πέραν όμως των γενικών φαινομένων τα οποία επηρεάζουν την εγκατάλειψη ενός κτιρίου, σημαντικό ρόλο παίζουν και **οι ειδικές συνθήκες για κάθε κτίριο**. Ειδικότερα για περιοχές με μικρό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων κτιρίων οι ειδικές συνθήκες που ισχύουν για κάθε κτίριο θα βοηθήσουν στους λόγους κατανόησης της εγκατάλειψης του. Ο πιο εμφανής λόγος εγκατάλειψης ενός κτιρίου είναι η φυσική φθορά αυτού, η οποία πιθανώς οδηγεί τον ιδιοκτήτη σε αδυναμία ή αδιαφορία επισκευής του εγκαταλελειμμένου καθώς είναι μια ακριβή διαδικασία. Άλλος αίτιο εγκατάλειψης μπορεί να είναι η απουσία του ιδιοκτήτη λόγω μετακόμισης, η απουσία κληρονόμου σε περίπτωση θανάτου του ιδιοκτήτη ή διαφωνίες μεταξύ των δικαιούχων του κτιρίου. Συνηθισμένα αίτια εγκατάλειψης είναι επίσης οι αλλαγές στην αγορά ακινήτων όπου καθιστούν κάποιους τύπους κτιρίων λιγότερο επιθυμητούς και ξεπερασμένους: παλιές μονοκατοικίες, βιομηχανικά και εμπορικά κτίρια τα οποία δεν ανταποκρίνονται στις τωρινές ανάγκες παραμελούνται και εγκαταλείπονται. Αντίστοιχα συγκεκριμένοι τύποι κτιρίων μπορεί να εγκαταλείπονται λόγω της μεγάλης προσφοράς τους η οποία πλέον δεν ανταποκρίνεται στη ζήτηση. Άλλοι λόγοι που μπορεί ένα κτίριο να εγκαταλειφτεί είναι η επιθυμία κερδοσκοπίας του ιδιοκτήτη, ο οποίος μπορεί να μη προβαίνει στις απαραίτητες ενέργειες βελτίωσης αυτού, περιμένοντας καλύτερες συνθήκες αγοράς ή στοχεύοντας στην εσκεμμένη υποβάθμιση μιας περιοχής, με σκοπό τη μείωση του κόστους των ακινήτων της περιοχής, αποβλέποντας σε κάποια μελλοντική επένδυση. Επίσης πολλές φορές οι ιδιοκτήτες ενός ακινήτου δεν είναι καλά πληροφορημένοι για τις δυνατότητες και τα προγράμματα που μπορεί να υπάρχουν έτσι ώστε να βελτιώσουν την ιδιοκτησία τους, κι έτσι αφήνουν το κτίριο να οδηγηθεί στην εγκατάλειψη⁵⁰. Αντίστροφα μπορεί και συγκεκριμένες φορολογικές πολιτικές ή πολεοδομικοί κανόνες να επηρεάζουν αρνητικά κάποιους τύπους κτιρίων και να ωθούν στην εγκατάλειψή τους.

⁴⁸ Neil Smith, "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a global Urban Strategy", *Antipode*, Volume 34, Issue 3, July 2002, σελ. 427- 450 (439)

⁴⁹ Mallach Allan, «Bringing Building Back: From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ. 5

⁵⁰ Mallach Allan, «Bringing Building Back: From Abandoned Properties to Community Assets» ό.π., σελ. 5-8

Συνηθέστερα τα γενικότερα αίτια πρόκλησης εγκαταλελειμμένων όπως η αστική συρρίκνωση συνυπάρχουν με τα ιδιαίτερα αίτια εγκατάλειψης κάθε κτιρίου. Ο καθορισμός των αιτιών εγκατάλειψης σε επίπεδο κτιρίου αλλά και σε ευρύτερο επίπεδο είναι απαραίτητο βήμα για την κατανόηση των πολιτικών αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Λόγοι αναγκαιότητας παρέμβασης στα εγκαταλελειμμένα κτίρια

Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αποτελούν σοβαρό πρόβλημα για την περιοχή στην οποία εμφανίζονται. Ακόμα και μικρές συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι ικανές να επιφέρουν σοβαρές επιπτώσεις στο σύνολο μιας περιοχής. Οι βασικότερες επιπτώσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι⁵¹:

- *Εγκληματικότητα*: από τις πιο εμφανείς επιπτώσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Η ύπαρξη τους έχει συνδεθεί με εμπόριο ναρκωτικών ουσιών, πορνεία, λαθρεμπόριο. Συνήθως όσο μεγαλύτερη είναι η συγκέντρωση των εγκαταλελειμμένων τόσο πιο διαδεδομένες είναι οι παράνομες δραστηριότητες εντός αυτών. Η σύνδεση των εγκαταλελειμμένων με την εγκληματικότητα δημιουργεί αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους, και αποτελεί και τον συχνότερο λόγο παραπόνων από αυτούς προς την διοίκηση της πόλης για τα εγκαταλελειμμένα.
- *Πυρκαγιά*: τα εγκαταλελειμμένα έχουν συσχετιστεί με αυξημένο κίνδυνο πυρκαγιάς, ακόμα και εμπρησμού, κάτι που μπορεί να αποτελέσει άμεσο κίνδυνο και για τους κατοίκους αλλά και για τα γειτονικά κτίρια, ειδικά σε πυκνοκατοικημένες περιοχές.
- *Δημόσια υγεία*: τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αποτελούν σχεδόν πάντα παράνομο χώρο απόθεσης απορριμμάτων ή 'μπάζων', προσβάλλονται συχνά από τρωκτικά και ζώδια. Ακόμα, πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια λόγω παλαιότητας είναι εστίες τοξικών ουσιών όπως αμιάντος και μόλυβδος, ενώ ειδικότερα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια μπορεί να περιέχουν και άλλες επιβλαβείς τοξικές ουσίες.
- *Περιβαλλοντική επιβάρυνση*: λόγω των απορριμμάτων αλλά και των επικίνδυνων ουσιών που περιγράφηκαν παραπάνω, τα εγκαταλελειμμένα δεν αποτελούν μόνο κίνδυνο για τη δημόσια υγεία αλλά και υποβάθμισης του φυσικού περιβάλλοντος.
- *Μείωση της οικονομικής αξίας των ιδιοκτησιών της περιοχής*: η αξία ενός κτιρίου το οποίο γειτνιάζει με το εγκαταλελειμμένο μειώνει αυτομάτως την αξία του κτιρίου.
- *Μείωση των φορολογικών εσόδων για τους δήμους*: άμεση συνέπεια της μείωσης των αξιών των ακινήτων σε περιοχή με εγκαταλελειμμένα, αφού πληρώνουν χαμηλότερους φόρους αφενός και αφετέρου τα ίδια τα

⁵¹ Ενδεικτικά για τις επιπτώσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων: Vacant Properties, The True Cost to Communities, National Vacant Properties Campaign, Washington DC, Αύγουστος 2006, www.vacantproperties.org (<http://www.smartgrowthamerica.org/documents/true-costs.pdf>) , Mallach Allan, ό.π. , Metropolitan Housing Coalition, "State of Metropolitan Housing Report 2012", 2012, Metropolitan Housing Coalition, Louisville, διαθέσιμο σε: <https://louisville.edu/cepm/metro%20housing%20rprt%202012.pdf>

εγκαταλελειμμένα τις περισσότερες φορές δεν εξυπηρετούν τις φορολογικές τους υποχρεώσεις. Πολλές φορές οι φόροι που βαρύνουν ένα εγκαταλελειμμένο είναι μεγαλύτεροι της αξίας αυτού. Εάν τα εγκαταλελειμμένα βρίσκονται και σε πόλη με γενικευμένο πρόβλημα οικονομική ύφεσης τα φορολογικά έσοδα της πόλης είναι σε ακόμα δυσχερέστερη κατάσταση.

- *Αυξημένες δαπάνες για τους δήμους:* τα μειωμένα έσοδα σε συνδυασμό με την ανάγκη διευθέτησης των προβλημάτων που δημιουργούν τα εγκαταλελειμμένα (εγκληματικότητα, ρύπανση, κλπ) δημιουργούν μεγάλα έξοδα για τους δήμους. Ειδικότερα αν τα εγκαταλελειμμένα βρίσκονται σε περιοχές με ύφεση, ανεργία και μειωμένα έσοδα, οι περιορισμένοι πόροι, αντί να διατίθενται σε απαραίτητα έργα κοινωνικής πολιτικής διατίθενται για τη ρύθμιση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων.
- *Κόστος για τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην περιοχή:* οι ιδιοκτήτες εγκαταλελειμμένων ή κτιρίων γειτονικών σε εγκαταλελειμμένα πληρώνουν μεγαλύτερα ασφάλιστρα και μεγαλύτερα επιτόκια σε δάνεια για την βελτίωση των ιδιοκτησιών τους.
- *Πτώση της ποιότητας ζωής:* το σύνολο των κατοίκων που διαμένει σε περιοχές με εγκαταλελειμμένα κτίρια απολαμβάνει φτωχότερη ποιότητα ζωής.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων έχει επιπτώσεις σε πολλά επίπεδα για να μπορέσει να αγνοηθεί.

Κεφάλαιο 2 Κατηγοριοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Για να μπορέσει να επιτευχθεί μία αξιολόγηση των πρακτικών που υιοθετούνται για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, απαιτείται μία κατηγοριοποίηση των τυπολογιών των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Ήδη, από την προσπάθεια εννοιολογικής διερεύνησης του όρου «εγκαταλελειμμένο κτίριο» έγινε αντιληπτό πως δεν είναι ένας μονοσήμαντος ορισμός, άρα και εντός του όρου «εγκαταλελειμμένο κτίριο» μπορούν να περιέχονται πολλές τυπολογίες κτιρίων. Ακόμα και από τη διερεύνηση των αιτιών δημιουργίας των εγκαταλελειμμένων είναι εμφανές πως κάθε εγκαταλελειμμένο κτίριο ή ομάδα εγκαταλελειμμένων κτιρίων έχει διαφορετική «ιστορία» εγκατάλειψης από ένα άλλο κτίριο, όπου τα φαινομενικά του χαρακτηριστικά είναι όμοια με του πρώτου.

Η συνθετότητα του προβλήματος της εγκατάλειψης θα επιχειρηθεί να αναλυθεί εδώ μέσω τριών μεταβλητών, τον οποίων ο ορισμός θεωρούμε πως αποσαφηνίζει ανά περίπτωση το εκάστοτε πρόβλημα εγκατάλειψης, και άρα να υποδείξει την κατάλληλη πολιτική αντιμετώπισης ή να επιτρέψει την κριτική της ήδη εφαρμοσμένης πολιτικής. Οι τρεις βασικές μεταβλητές που επηρεάζουν την κατηγοριοποίηση του εγκαταλελειμμένου ή των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι οι εξής:

- Τα χαρακτηριστικά του κάθε κτιρίου
- Τα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία συγκεντρώνονται τα εγκαταλελειμμένα

- ο Το βασικό αίτιο που έχει προξενήσει την εγκατάλειψη σε μια περιοχή, ειδικότερα αν συναρτάται με κάποιο ευρύτερο φαινόμενο.

Με βάση τα χαρακτηριστικά του εγκαταλελειμμένου κτιρίου

Η διερεύνηση των χαρακτηριστικών ανά μεμονωμένο εγκαταλελειμμένο κτίριο συναρτάται από τα εξής:

- i. Το είδος του κτιρίου με βάση την χρήση που είχε πριν την εγκατάλειψη
- ii. Την λειτουργική κατάσταση του κτιρίου
- iii. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου
- iv. Το αν το εγκαταλελειμμένο κτίριο είναι κενό ή όχι
- v. Το αν το εγκαταλελειμμένο κτίριο είναι σημαντικής αξίας, διατηρητέο, ιστορικής ή αρχιτεκτονικής κληρονομιάς κλπ

Η χρήση του κτιρίου πριν την εγκατάλειψη μπορεί να είναι κατοικία, γραφείο, εμπορικό κατάστημα, βιομηχανικό κτίριο, συγκρότημα κοινωνικής κατοικίας, νοσοκομείο, σχολείο, εκκλησία, στρατιωτική εγκατάσταση ή ο,τιδήποτε άλλο. Ο βασικός λόγος που πρέπει να αποσαφηνιστεί η πρότερη χρήση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι γιατί για να αποφασιστεί η κατάλληλη πολιτική για το εγκαταλελειμμένο κτίριο το ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι εάν η προηγούμενη χρήση του κτιρίου είναι επιθυμητή ή όχι. Σε περιπτώσεις που για παράδειγμα, το εγκαταλελειμμένο κτίριο απαξιώθηκε λόγω της προηγούμενης χρήσης του όπως για παράδειγμα ένα σανατόριο, ένα ψυχιατρείο⁵² ή ακόμα και ένα ξεπερασμένο είδος κατοικίας, σίγουρα η αντιμετώπισή της εγκατάλειψής του με απλή ανακαίνιση – αποκατάσταση δεν ενδείκνυται.

Η αποσαφήνιση της λειτουργικής κατάστασης του κτιρίου μπορεί να διαβαθμιστεί λιγότερο ή περισσότερο αναλόγως με το ποιος την πραγματοποιεί και για ποιες ανάγκες. Σίγουρα, για ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο η λειτουργική κατάσταση μπορεί να ποικίλει από την κατάσταση της πλήρους φθοράς, απαξίωσης και ερειπιακής κατάστασης μέχρι το άλλο άκρο, δηλαδή την απόλυτα άρτια κατάσταση ενός εγκαταλελειμμένου. Προφανώς συνηθέστερες είναι οι ενδιάμεσες καταστάσεις, ειδικότερα για την εκπόνηση πολιτικών. Η λειτουργική κατάσταση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου, παίζει ρόλο στην απόφαση για δύο λόγους: ο πρώτος είναι το κόστος. Όσο πιο κατεστραμμένο είναι ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο, τόσο πιο ακριβή θα είναι η όποια επισκευή του και τόσο πιο δύσκολη η επαναχρησιμοποίησή του. Ο δεύτερος λόγος είναι η επικινδυνότητα η οποία επηρεάζει τον τρόπο

⁵² Πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια σε Ευρώπη και Αμερική αποτελούν εμβληματικά κτίρια του παρελθόντος των οποίων όμως πλέον η λειτουργική αξία έχει παρέλθει όπως νοσοκομεία ή σανατόρια, ενδεικτικά μια λίστα με φωτογραφίες εγκαταλελειμμένων κτιρίων διάφορων χρήσεων υπάρχει παρακάτω: «20 Iconic Abandoned Buildings of Europe & America», Urban Ghosts, 27/2/2014, <http://www.urbanghostsmedia.com/2014/02/20-iconic-abandoned-buildings-urbex-europe-america/>

επέμβασης (για τα επικίνδυνα κτίρια μπορεί να προτιμηθεί η κατεδάφιση έτσι ώστε να μην αποτελέσουν κίνδυνο για τη ζωή των περίοικων) αλλά και τον χρόνο που υπάρχει διαθέσιμος μέχρι την όποια επέμβαση. Όσο πιο κατεστραμμένο τόσο πιο επικίνδυνο το κτίριο άρα και τόσο πιο άμεση η αναγκαιότητα επέμβασης.

Το ιδιοκτησιακό καθεστώς του κτιρίου μπορεί να είναι είτε ιδιωτικό, είτε δημόσιο, είτε ασαφές ή προβληματικό –συνηθέστερα λόγω κληρονομικών διαφωνιών ή μη δυνατότητας ταυτοποίησης του ιδιοκτήτη. Η πληροφορία αυτή επηρεάζει τις δυνατότητες και την ευκολία παρέμβασης σε ένα εγκαταλελειμμένο: ένας δήμος μπορεί να παρέμβει πολύ πιο γρήγορα σε ένα δημόσιο εγκαταλελειμμένο κτίριο ενώ σε περίπτωση μη σαφούς ιδιοκτησιακού καθεστώτος η αξιοποίηση του εγκαταλελειμμένου είναι πιο χρονοβόρα.

Το ερώτημα εάν ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο είναι κενό ή όχι επηρεάζει και αυτό την πολιτική για την αντιμετώπισή του. Ένα κτίριο το οποίο μπορεί απλά λόγω φορολογικών χρεών ή κακής λειτουργικής κατάστασης να θεωρείται εγκαταλελειμμένο από τις αρχές ενώ ακόμα κατοικείται από τους ιδιοκτήτες του δημιουργεί διαφορετικά προβλήματα και δυσκολίες ως προς την αξιοποίησή του από ένα κενό κτίριο. Μπορεί μάλιστα, ένα κτίριο να είναι όντως εγκαταλελειμμένο από τους νόμιμους ιδιοκτήτες του αλλά να κατοικείται από άλλους, όπως στην περίπτωση του squatting, οι οποίοι μάλιστα να έχουν βρει δημιουργικό τρόπο αξιοποίησης του εγκαταλελειμμένου. Σε αντίστοιχες περιπτώσεις μπορεί να χρειαστεί διαφορετική αντιμετώπιση από ένα κενό κτίριο.

Το τελευταίο ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι εάν το κτίριο είναι κάποιας ιστορικής ή αρχιτεκτονικής αξίας, και ειδικότερα εάν υπόκειται σε κανονισμούς ή νομοθεσία η ρυθμίζει θέματα υποχρεωτικών αποκαταστάσεων ή αναστηλώσεων. Σε περίπτωση που το εγκαταλελειμμένο κτίριο ανήκει σε αυτή την κατηγορία, τότε οι επιλογές για την αξιοποίησή του περιορίζονται: δεν μπορεί να κατεδαφιστεί, ούτε να υποστεί σημαντικές αλλοιώσεις κατά την αποκατάστασή του. Ακόμα και για εγκαταλελειμμένο κτίριο αξίας, το οποίο όμως δεν υπάγεται σε κάποιο νόμο ή πολεοδομικό κώδικα, η αντιμετώπισή του οφείλει να συμπεριλάβει αυτή τη συνιστώσα για την καλύτερη δυνατή αξιοποίησή του.

Τα περισσότερα από τα παραπάνω ερωτήματα για ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο προσπαθούν να απαντηθούν μέσω της δημιουργίας μιας βάσης δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, όπως θα περιγραφεί παρακάτω.

Με βάση τα χαρακτηριστικά της περιοχής στην οποία συγκεντρώνονται τα εγκαταλελειμμένα

Αυτή η κατηγοριοποίηση γίνεται όχι με βάση το κτίριο αλλά με βάση την περιοχή μελέτης, δηλαδή την πόλη ή τη γειτονιά. Για αυτό το λόγο γίνεται σε περίπτωση όπου τα εγκαταλελειμμένα είναι περισσότερα του ενός. Οι βασικές παράμετροι κατηγοριοποίησης των εγκαταλελειμμένων σε αυτή την περίπτωση είναι:

- i. Η ποσότητα

ii. Η συγκέντρωση

iii. Η τοποθεσία

Η ποσότητα είναι αυτή που καθορίζει εάν μια περιοχή έχει σημαντικό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Μια περιοχή με μεγάλο αριθμό εγκαταλελειμμένων έχει ανάγκη έναν συνολικό σχεδιασμό για τα εγκαταλελειμμένα. Η συγκέντρωση των εγκαταλελειμμένων είτε αυτά είναι λίγα, είτε πολλά επηρεάζει την πολιτική για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων: διάσπαρτα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι δυσκολότερο να αντιμετωπιστούν από εγκαταλελειμμένα σε συγκεκριμένες συγκεντρώσεις. Η τοποθεσία των εγκαταλελειμμένων επίσης παίζει ρόλο: εγκαταλελειμμένα στα αστικά κέντρα ή στα προάστια έχουν διαφορετικές επιπτώσεις: εκείνα που γειτνιάζουν με πολλά κτίρια δημιουργούν μεγαλύτερες επιπτώσεις από εκείνα που μπορεί να βρισκονται απομονωμένα ή στα όρια του αστικού ιστού.

Με βάση τα αίτια της εγκατάλειψης

Η τυπολογία της εμφάνισης του προβλήματος της εγκατάλειψης διαφοροποιείται ανάλογα με το αίτιο το οποίο την έχει προκαλέσει. Η ποσότητα, η συγκέντρωση, ο τύπος των κτιρίων και άλλα χαρακτηριστικά διαφοροποιούνται αναλόγως των αιτίων που έχουν προκαλέσει φαινόμενα εγκατάλειψης σε μια περιοχή.

Η *αποβιομηχάνιση* για παράδειγμα, επιφέρει μεγάλες αλλαγές σε μια περιοχή και στην οργάνωση της οικονομικής της ζωής αλλά και στην ποσότητα και σύνθεση του πληθυσμού. Η μείωση του πληθυσμού, η απώλεια θέσεων εργασίας και η οικονομική ύφεση των πόλεων αυτών, δημιουργεί νομοτελειακά εγκαταλελειμμένα κτίρια, και λόγω της δημογραφικής μείωσης του πληθυσμού αλλά και λόγω της μείωσης του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων, οι οποίοι πολλές φορές δεν μπορούν να ανταποκριθούν στις φορολογικές απαιτήσεις και τα κόστη επισκευής των ιδιοκτησιών τους. Σε αποβιομηχανοποιημένες πόλεις ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων είναι μεγάλος. Η μεγάλη ποσότητα των εγκαταλελειμμένων επηρεάζει το σύνολο της πόλης. Βέβαια, μπορεί να υπάρχουν κάποιες γειτονίες με χαμηλά ποσοστά εγκατάλειψης ενώ άλλες με συντριπτικά ποσοστά, αλλά η χωροθέτηση αυτών των περιοχών ερμηνεύεται και σε συνδυασμό με άλλα φαινόμενα όπως το *gentrification* και η *προαστιοποίηση*. Συνηθέστερα τα περισσότερα εγκαταλελειμμένα κτίρια βρίσκονται στα κέντρα των πόλεων και όχι στα προάστια, παρόλα αυτά τα εγκαταλελειμμένα στις αποβιομηχανοποιημένες πόλεις θεωρούνται διάσπαρτα. Οι τύποι των κτιρίων που επηρεάζονται είναι οι περισσότεροι: κατοικίες, καταστήματα, ιδιόκτητα ή ενοικιαζόμενα και άλλα. Υπάρχουν πάντως τύποι κτιρίων οι οποίοι είναι οι πρώτοι υποψήφιοι για εγκατάλειψη, όπως οι εργατικές κατοικίες ή ιδιόκτητες κατοικίες των βιομηχανικών εργατών, τα βιομηχανικά κτίρια και γραφεία και εγκαταστάσεις σχετικές με την προϋπάρχουσα βιομηχανία. Στην περίπτωση των αποβιομηχανοποιημένων πόλεων υπάρχουν εγκαταλελειμμένα όλων των δυνατών λειτουργικών καταστάσεων, από κατεστραμμένα μέχρι ολοκαίνουρια, με τα πρώτα να αποτελούν τα πρώτα κτίρια που εγκαταλείφθηκαν και τα δεύτερα να είναι εγχειρήματα εργολάβων οι οποίοι δεν αντιλήφθηκαν την γενικευμένη ύφεση της περιοχής. Το σημαντικό είναι πάντως, πως υπάρχει μεγάλη ποσότητα διάσπαρτων εγκαταλελειμμένων κτιρίων τα οποία είναι σε κακή έως ολοσχερώς κατεστραμμένη

λειτουργική κατάσταση. Η εγκατάλειψη αυτού του τύπου επιφέρει όλο το πακέτο των επιπτώσεων για την περιοχή αυτή, για αυτό το λόγο τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αποτελούν πάντοτε θέμα της επικαιρότητας, της πολιτικής ατζέντας και των παραπόνων των κατοίκων.

Τα εγκαταλελειμμένα των αποβιομηχανοποιημένων περιοχών, οφείλονται σε οικονομικά αίτια και ανακατατάξεις οι οποίες υπερβαίνουν τις τοπικές συνθήκες και αποτελούν γνώρισμα των διεθνών ανακατατάξεων του κεφαλαίου και χωροθέτησης της παραγωγής. Υπό αυτή την έννοια το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε μία τέτοια περιοχή αποτελεί τμήμα ενός συνολικότερου προβλήματος που αφορά στην ανάγκη αλλαγής της οικονομικής βάσης της περιοχής αυτής. Ενδεικτικό προς αυτή την κατεύθυνση είναι πως αρκετές αποβιομηχανοποιημένες πόλεις κάνουν προσπάθεια να στρέψουν την τοπική οικονομία προς τον τομέα του τουρισμού, των υπηρεσιών ή των νέων τεχνολογιών: για παράδειγμα στις βορειοανατολικές ΗΠΑ, εκεί που ήταν χωροθετημένη η βιομηχανική ζώνη (Rust Belt), και όπου η δημογραφική μείωση⁵³ και οικονομική ύφεση⁵⁴ είναι γενικευμένες προτείνεται η αναζωογόνηση μέσω της τοποθέτησης βιομηχανιών νέων τεχνολογιών (βιοτεχνολογία, 3D printing, πολυμερή, νανοτεχνολογία)⁵⁵. Άλλες πρώην βιομηχανικές πόλεις όπως η Βαλτιμόρη⁵⁶ επενδύουν στις πολιτιστικές στρατηγικές (πολιτιστικά προγράμματα και φεστιβάλ όπως το Artscape)⁵⁷ και στον τομέα του τουρισμού⁵⁸.

Η *προαστιοποίηση* από την άλλη, είναι ένα μεταπολεμικό φαινόμενο το οποίο απαντάται σε όλες σχεδόν τις πόλεις του δυτικού κόσμου, δημιουργώντας επιπτώσεις, όπως η αστική διάχυση, πολύ ευρύτερες του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων. Ουσιαστικά, η προαστιοποίηση επηρεάζει περισσότερο των χωροθέτηση των εγκαταλελειμμένων, τα οποία λόγω αυτής τοποθετούνται στα κέντρα των πόλεων. Η προαστιοποίηση ως φαινόμενο που επηρεάζει όλες τις δυτικές πόλεις, έχει ενισχύσει παντού την εγκατάλειψη των κέντρων, ειδικότερα όπου συνέτρεχε και άλλος λόγος για την εγκατάλειψη αυτών.

Η εγκατάλειψη που εμφανίζεται σε περιοχές με αλλαγή του οικονομικού τους μοντέλου από την κρατική διαχείριση σε ελεύθερη αγορά, παρουσιάζουν όμοια εικόνα

⁵³ Για τα στοιχεία πληθυσμού των περιοχών των ΗΠΑ, δες τα στοιχεία του United States Census Bureau, μεταβολή πληθυσμού ανά πολιτεία μεταξύ 1950 και 2000, διαθέσιμο σε: http://www.census.gov/geo/maps-data/maps/pdfs/thematic/pctchangein_tot_pop1950_2000.pdf

⁵⁴ Alder Simeon, David Lagakos, and Lee Ohanian «The Decline of the US Rust Belt: A Macroeconomic Analysis», Macroeconomics and International Economics Workshop, Research Workshop of the University of Chicago Booth School of Business, 13/1/2013., σελ. 4-5

⁵⁵ Joel Kotkin, March Schill, Ryan Streeter, "Clues from the Past: The Midwest As An Aspirational Region", Sagamore Institute, February 2012, σελ. 5-10

⁵⁶ Cohen James, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π.

⁵⁷ Λουκαΐτου - Σιδέρη Αναστασία, «Πολιτιστικά τοπία και πολιτιστικές στρατηγικές: Η αμερικάνικη εμπειρία», Τα νέα αστικά τοπία και η Ελληνική Πόλη, Μάιος 2006, Εκδόσεις Κριτική, σελ. 53-68 (54)

⁵⁸ Donovan, Doug (May 20, 2006), "Baltimore's New Bait: The City is About to Unveil a New Slogan, 'Get In On It,' Meant to Intrigue Visitors", *The Baltimore Sun*, Retrieved: March 31, 2014, http://www.redorbit.com/news/business/511672/baltimores_new_bait_the_city_is_about_to_unveil_a/

με τις αποβιομηχανοποιημένες περιοχές, ειδικότερα εκείνες τις αποβιομηχανοποιημένες περιοχές, οι οποίες στηρίζονταν αποκλειστικά στη βιομηχανική παραγωγή. Και σε αυτές τις περιπτώσεις απαντάται μεγάλος και διάσπαρτος αριθμός εγκαταλελειμμένων, σε διάφορους τύπους κτιρίων κατά βάση στα κέντρα των πόλεων.

Οι οικονομικές ανακατατάξεις και ο ανταγωνισμός των πόλεων είναι η εξήγηση στο πως ενώ υπάρχουν πόλεις και περιοχές σε ανάπτυξη, μπορεί κάποια άλλο τμήμα τους να οδηγείται σε εγκατάλειψη. Ο ανταγωνισμός ακόμα και μεταξύ περιοχών μιας πόλης βασίζεται στους ίδιους κανόνες, δημιουργώντας θύλακες εγκατάλειψης και θύλακες ανάπτυξης εντός μιας πόλης. Τέτοιες δυναμικές βέβαια εντός μιας πόλης, ερμηνεύονται πολλές φορές σε συνδυασμό με τις πολιτικές gentrification όπως θα αναφερθεί παρακάτω. Σημαντικό αντίκτυπο στην τυπολογία των εγκαταλελειμμένων έχουν οι οικονομικές κρίσεις. Κρίσεις σαν την πρόσφατη ευρωπαϊκή προσθέτουν στα εγκαταλελειμμένα κτίρια των κέντρων, μέσω ξενοίκιαστων καταστημάτων και κατοικιών. Αντίστοιχα, η κρίση των ακινήτων στις ΗΠΑ πρόσθεσε επιπλέον εγκαταλελειμμένα στα ήδη επιβαρυσμένα κέντρα, αλλά εξάπλωσε το πρόβλημα και σε περιοχές που μέχρι τότε δεν αντιμετώπιζαν πρόβλημα, όπως τα προάστια. Τα εγκαταλελειμμένα των κρίσεων, διαφέρουν από τα προηγούμενα, καθώς σε αρκετές περιπτώσεις δεν είναι ερειπωμένα ή με μεγάλες φθορές, αλλά καινούρια κτίσματα τα οποία απλά έχουν περάσει από τα χέρια των ιδιοκτητών, στα χέρια των τραπεζών ή απλά δεν έχουν ζήτηση λόγω της κρίσης.

Οι πολιτικές gentrification από την άλλη δημιουργούν συγκεκριμένες συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων. Συνηθέστερα ως πολιτικές εφαρμόζονται στα κέντρα των πόλεων, κυρίως ως απάντηση στην υποβάθμιση αυτών. Ο εξευγενισμός δημιουργεί συγκεντρωση εγκαταλελειμμένων ως εξής: εκείνα τα εγκαταλελειμμένα τα οποία γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας υψηλών εισοδημάτων ή σε οποιαδήποτε προνομιακή περιοχή, αφού τέτοιες περιοχές είναι υποψήφιας για εξευγενισμό, είναι και εκείνα που θα εγκαταλειφθούν. Ειδικότερα σε κέντρα πόλεων οι οποίες δεν εμφανίζουν κάποιο άλλο αίτιο για τη δημιουργία εγκαταλελειμμένων κτιρίων, οι συγκεντρώσεις των εγκαταλελειμμένων γειτονικά στις ήδη εξευγενισμένες περιοχές είναι πιο ορατές.

Αποσαφηνίζοντας τις παραπάνω μεταβλητές για ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο ή ένα σύνολο από αυτά, είναι δυνατό να κατανοήσει κανείς τους λόγους της εγκατάλειψης και αντίστοιχα να αξιολογήσει τις εφαρμοζόμενες πολιτικές. Παρακάτω θα αναφερθούν παραδείγματα πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα με παραδείγματα από τις περισσότερες κατηγορίες.

Κεφάλαιο 3 Πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα

Οι **τρεις βασικές πολιτικές** αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, είτε αφορούν σε μεμονωμένο κτίριο είτε σε ένα σύνολο εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι οι εξής:

α. η **κατεδάφιση** του εγκαταλελειμμένου,

β. η **επαναχρησιμοποίησή** του ή

γ. ένα **συνδυασμός** κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων (εφόσον αναφερόμαστε σε ομάδα εγκαταλελειμμένων κτιρίων).

Η **εκλογή** της μίας ή άλλης πολιτικής για κάθε περίπτωση εγκαταλελειμμένου επηρεάζεται κάθε φορά από διάφορους παράγοντες, όπως: η έκταση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, το συγκριτικό κόστος της κατεδάφισης ή επαναχρησιμοποίησης, οι ευρύτερες πολεοδομικές και χωροταξικές ρυθμίσεις για την εκάστοτε περιοχή στην οποία ανήκουν τα εγκαταλελειμμένα, οι πολιτικές αποφάσεις οι οποίες επηρεάζονται από τις απόψεις είτε της εξουσίας είτε των κατοίκων για την αντιμετώπιση του προβλήματος (για παράδειγμα, μπορεί να δημιουργηθούν αναστάτωση και διαμαρτυρίες εάν κατεδαφιστεί κάποιο συγκεκριμένο κτίριο ή αντίστροφα η δυσφορία λόγω του προβλήματος να οδηγήσει σε βιαστικές κατεδαφίσεις), η ιστορικότητα ή αρχιτεκτονική αξία των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και άλλοι.

Στην παρούσα εργασία θα παρουσιαστούν και οι τρεις πιθανές αντιμετώπισεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων μέσω παραδειγμάτων από τη διεθνή εμπειρία, μέσω εφαρμοσμένων ή προτεινόμενων πολιτικών. Θα αναδειχθούν οι λόγοι εκλογής σε κάθε περίπτωση, και στις περιπτώσεις που ο σχεδιασμός έχει εφαρμοστεί θα αναφερθούν τα αποτελέσματα αυτού και θα γίνει μια κριτική αξιολόγηση της πολιτικής για τα εγκαταλελειμμένα. Θα γίνει προσπάθεια συσχέτισης μεταξύ της αποτελεσματικότερης πολιτικής αντιμετώπισης ανάλογα με τον τύπο – κατηγορία του εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Τέλος, θα παρουσιαστούν οι αλληλεπιδράσεις των πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα με τους υπόλοιπους πολεοδομικούς, χωροταξικούς ή άλλους σχεδιασμούς οι οποίοι αφορούν στον ίδιο χώρο.

Στάδια υλοποίησης πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα

Πριν το στάδιο της απόφασης για την εκλογή της καταλληλότερης αντιμετώπισης ενός μεμονωμένου ή ενός συνόλου εγκαταλελειμμένων κτιρίων από έναν θεσμικό φορέα, προϋποτίθενται δύο βασικά βήματα:

α. η **καταγραφή** του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, και

β. η **απόκτηση κυριότητας** ή, γενικότερα, ελέγχου επί των εγκαταλελειμμένων έτσι ώστε να υλοποιηθεί η πολιτική αντιμετώπισης η οποία θα επιλεγεί.

Τόσο για την καταγραφή του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων όσο και για τον έλεγχο επί αυτών, υπάρχουν παραδείγματα εφαρμογής σε διάφορες περιοχές. Η εφαρμογή καταγραφής και ελέγχου των εγκαταλελειμμένων, ως προαπαιτούμενη ενέργεια για την κατάστρωση ενός σχεδιασμού για την αντιμετώπισή τους, αποτελεί ουσιαστικά τμήμα των πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα, οπότε θα αναφερθούν και για αυτή παραδείγματα.

Καταγραφή προβλήματος των εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Η πρώτη διαπίστωση που γίνεται κατά την εκπόνηση σχεδιασμού για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια από τους αρμόδιους φορείς ή από τους μελετητές είναι πως

δεν είναι δυνατή η εκπόνηση αποτελεσματικής πολιτικής για την καταπολέμηση των εγκαταλελειμμένων, χωρίς την ύπαρξη μιας ενημερωμένης, πλήρους καταγραφής των δεδομένων των εγκαταλελειμμένων κτιρίων μιας περιοχής –ή ακόμα καλύτερα όλου του κτιριακού αποθέματος αυτής. Για αυτό το λόγο χρειάζεται η δημιουργία μίας βάσης δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα και μη κτίρια.

Οι βάσεις δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα αποτελούν *πληροφοριακά συστήματα (information systems)*, τα οποία δημιουργούνται, πλέον, μέσω των τεχνολογιών βάσεων δεδομένων των ηλεκτρονικών υπολογιστών σε συνδυασμό με την τεχνολογία GIS (Geographic Information Systems)⁵⁹. Τα πληροφοριακά συστήματα μπορούν να οργανώνονται ανά μεμονωμένη ιδιοκτησία (property information systems) ή ανά κάποια γεωγραφική ενότητα όπως γειτονιά, οικοδομικό τετράγωνο ή περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα ή με κάποιο άλλο μέγεθος ανάλογα τις ανάγκες για τις οποίες αναπτύσσεται το πρόγραμμα (neighborhood information systems)⁶⁰.

Βασικά ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν πριν την δημιουργία ενός πληροφοριακού συστήματος για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, είναι:

- ο ποιες πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνει;
- ο ποιος θα αναλάβει τη συγκέντρωση των δεδομένων και την σχεδίασή του;
- ο ποιες οι μέθοδοι συγκέντρωσης των πληροφοριών για τα εγκαταλελειμμένα;

Το πρώτο ερώτημα, δηλαδή ποιες πληροφορίες πρέπει να περιλαμβάνει ένα σύστημα πληροφοριών για τα εγκαταλελειμμένα, απαντάται σε δύο σκέλη. Αρχικά χρειάζεται μία βάση δεδομένων για κάθε μεμονωμένη ιδιοκτησία, και έπειτα χρειάζεται ένα συνδυαστικό πληροφοριακό σύστημα το οποίο θα περιλαμβάνει δεδομένα προερχόμενα από ένα διαφορετικές υπηρεσίες και τα οποία συσχετίζονται με τα εγκαταλελειμμένα, τα οποία θα συνδυάζονται με τα πρώτα (για παράδειγμα στοιχεία αξιών γης, εγκληματικότητας, πληθυσμού κ.α.)– χρειάζεται δηλαδή συνδυασμός του property με το neighborhood information system.

Για τις πληροφορίες του property information system θα αναφερθούν μερικά παραδείγματα πληροφοριών που πρέπει να καταγράφονται για κάθε ιδιοκτησία. Στο πρόγραμμα δράσης για εγκαταλελειμμένα της πόλης Indianapolis των ΗΠΑ⁶¹, οι

⁵⁹ Τα GIS ή αλλιώς Γεωγραφικά συστήματα πληροφοριών είναι "εξειδικευμένα πληροφοριακά συστήματα τα οποία χρησιμοποιούνται για τη γεωγραφική ανάλυση και χαρτογραφική απόδοση μίας πληθώρας χωρικά ή χωροχρονικά κατανεμημένων φαινομένων, γεγονότων και δραστηριοτήτων", ορισμός από Φώτης Γ., (2010), Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών, Αθήνα: Εκδόσεις Γκοβόστη όπως αναφέρεται στο «Διερεύνηση των Προσεγγίσεων Συμμετοχικού Σχεδιασμού του Χώρου με Έμφαση στη Χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών για τη Βελτίωση της Αποτελεσματικότητας των Συμμετοχικών Μεθόδων», διπλωματική εργασία της Στέλλα Γιανίτσα, ΔΠΜΣ Πολεοδομία – Χωροταξία, ΕΜΠ, 2014, Αθήνα, σελ. 55

⁶⁰ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π. σελ. 17-18

⁶¹ City of Indianapolis – Mayor Gregory A. Ballard, "Abandoned Properties: Our Action Plan", Indianapolis, ό.π., σελ. 11

πληροφορίες που θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο πληροφοριακό σύστημα κάθε ιδιοκτησίας, σύμφωνα με το εκπονημένο σχέδιο, είναι:

- ο ιδιοκτήτης ή οι ιδιοκτήτες του ακινήτου
- η πληρότητα ή μη της ιδιοκτησίας
- η γεωγραφική θέση
- η φυσική κατάσταση του κτιρίου
- το φορολογικό καθεστώς
- οι τυχόν παραβιάσεις του πολεοδομικού ή ποινικού κώδικα
- η πολεοδομική ζώνη στην οποία ανήκει
- η τωρινή τιμή στην αγορά ακινήτων
- οι τάσεις στην αγορά ακινήτων στην οποία ανήκει το εγκαταλελειμμένο («αδύναμη» ή «ισχυρή» αγορά)
- εάν ανήκει σε περιοχή όπου έχουν προγραμματιστεί έργα ανάπτυξης ή αναβάθμισης της γειτονιάς (revitalization).

Αντίστοιχα το office of the Deputy Prime Minister του Λονδίνου, στο "Empty Property: Unlocking the Potential, an implementation handbook"⁶², αναφέρει ως ελάχιστες βασικές πληροφορίες που πρέπει να περιλαμβάνει ένα property information system για τις κενές ιδιοκτησίες τα εξής:

- Πληροφορίες επικοινωνίας με τον ιδιοκτήτη
- Πληροφορίες για οποιονδήποτε έχει έννομο συμφέρον για την ιδιοκτησία
- Την διεύθυνση της ιδιοκτησίας
- Την προηγούμενη ή υφιστάμενη χρήση
- Το μέγεθος της ιδιοκτησίας
- Μια σύντομη περιγραφή για το κτίριο
- Το διάστημα για το οποίο η ιδιοκτησία είναι κενή
- Καταγραφή παραπόνων
- Την φυσική κατάσταση της ιδιοκτησίας
- Πληροφορίες για την γύρω περιοχή στην οποία εντάσσεται η ιδιοκτησία.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, σε κάθε μελέτη για τη δημιουργία συστήματος πληροφοριών εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών υπάρχουν στοιχεία βασικών πληροφοριών τα οποία μπορεί να διαφοροποιούνται, αλλά η βασική ομάδα πληροφοριών «τοποθεσία- ιδιοκτησιακό καθεστώς- φυσική κατάσταση – περιοχή ένταξης» παραμένει σταθερή. Σε κάθε περίπτωση θετικό είναι να έχει επιλεγεί η ομάδα των απαιτούμενων πληροφοριών πριν από την δημιουργία του συστήματος πληροφοριών, σε περίπτωση όμως που δεν είναι εφικτό κάτι τέτοιο, η τεχνολογία των βάσεων δεδομένων επιτρέπει την προσθήκη νέων στοιχείων στο σύστημα πληροφοριών και μετά τη δημιουργία του.

⁶²Office of the Deputy Prime Minister, "Empty Property: Unlocking The Potential; An Implementation Handbook", London, Office of The Deputy Minister, 2003, σελ. 65-66, διαθέσιμο σε: <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20120919132719/www.communities.gov.uk/documents/housing/pdf/138820.pdf>

Για την ολοκλήρωση ενός συστήματος πληροφοριών για τα εγκαταλελειμμένα, χρειάζεται ο συνδυασμός δεδομένων πέραν της κάθε ιδιοκτησίας, δημιουργώντας μια βάση δεδομένων η οποία θα συνδυάζει στοιχεία και από άλλες υπηρεσίες, με σκοπό την δημιουργία βάσης δεδομένων με στοιχεία κατάλληλα για την εκπόνηση ολοκληρωμένου σχεδιασμού. Ουσιαστικά χρειάζεται η ανάπτυξη ενός neighborhood information system το οποίο σε συνδυασμό με το property information system θα δίνει πλήρη εικόνα για το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων καθώς και για τις μελλοντικές τάσεις του προβλήματος.

Οι πληροφορίες που θα πρέπει να περιλαμβάνει ένα neighborhood system σύμφωνα με τον Mallach⁶³ έτσι ώστε να συνδυαστούν με τα δεδομένα των ιδιοκτησιών είναι:

- ο Δημογραφικά δεδομένα –στατιστικά δεδομένα πληθυσμού, εργασιακής απασχόλησης κ.α.
- ο Δεδομένα των τάσεων της αγοράς ακινήτων – τιμές ενοικίων, ποσοστά πωλήσεων, τιμές πωλήσεων
- ο Στατιστικά δεδομένα εγκληματικότητας
- ο Στατιστικά δεδομένα πυρκαγιάς
- ο Δεδομένα που αφορούν τις συνθήκες της περιοχής-γειτονιάς όπως φορολογικό καθεστώς, πολεοδομικές ρυθμίσεις και περιορισμοί, προγραμματισμένοι σχεδιασμοί κλπ.

Προφανώς τα παραπάνω στοιχεία είναι ενδεικτικά και μπορούν να διαφοροποιηθούν ανάλογα με τις ανάγκες της κάθε περιοχής: για παράδειγμα, τα στατιστικά δεδομένα των πυρκαγιών είναι ένα σημαντικό στοιχείο για τις αμερικάνικες πόλεις στις οποίες έχει στηριχθεί ο Mallach, αλλά σε μια άλλη περιοχή μπορεί να μην είναι πληροφορία υψηλής σημασίας.

Με το συνδυασμό των παραπάνω πληροφοριών δημιουργείται πλήρης εικόνα και εποπτεία επί των εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών για μια περιοχή και έτσι καθίσταται δυνατή η εκπόνηση πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα.

Το δεύτερο ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί είναι ποιος, θα αναλάβει να συγκεντρώσει και να επεξεργαστεί τα στοιχεία για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Συνηθέστερα τέτοιες πρωτοβουλίες αναλαμβάνονται είτε από τους αρμόδιους τοπικούς φορείς –συνηθέστερα την αρμόδια υπηρεσία του δήμου- ή ανατίθεται σε κάποιο πανεπιστημιακό ίδρυμα. Σίγουρα η επιλογή ενός θεσμικού φορέα είναι πιο αποτελεσματική για την συγκέντρωση των πληροφοριών, καθώς θα έχει ήδη πρόσβαση σε δεδομένα ή είναι ευκολότερο να αποκτήσει πρόσβαση σε δεδομένα άλλων υπηρεσιών όπως η στατιστική υπηρεσία ή η πυροσβεστική. Ακόμα, μία ευρεία βάση δεδομένων για το σύνολο μιας περιοχής, μπορεί να αποτελέσει εργαλείο και για άλλους σχεδιασμούς της πόλης πέραν των εγκαταλελειμμένων. Επίσης, η δημιουργία ενός πληροφοριακού συστήματος για τα εγκαταλελειμμένα από ένα πανεπιστήμιο ή μια αρμόδια δημοτική υπηρεσία εγγυάται τις περισσότερες φορές την δυνατότητα της ελεύθερης πρόσβασης σε αυτά από κάθε άμεσα ενδιαφερόμενο. Δεν αποκλείεται και

⁶³ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π., σελ. 17

η συγκέντρωση δεδομένων και η ανάπτυξη πληροφοριακών συστημάτων και από ιδιώτες που ενδιαφέρονται για τα εγκαταλελειμμένα –μία εταιρία real estate για παράδειγμα- ή από κάποια τοπική οργάνωση σε επίπεδο γειτονιάς ή οικοδομικού τετραγώνου η οποία μπορεί να ενδιαφέρεται για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων της περιοχής, ωστόσο τέτοια μεγέθη συγκέντρωσης δεδομένων είναι πολύ μικρότερα σε σχέση με την δημιουργία μιας συνολικής βάσης δεδομένων των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Στο τρίτο ερώτημα, ποιες οι τεχνικές-μέθοδοι συγκέντρωσης των στοιχείων για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια οι οποίες θα τροφοδοτήσουν το πληροφοριακό σύστημα, το office of the Deputy Prime Minister του Λονδίνου⁶⁴ εντοπίζει τους εξής τρόπους συγκέντρωσης πληροφοριών, οι οποίοι είναι διαθέσιμοι στις τοπικές αρχές:

- Με επιτόπια έρευνα
- Συγκέντρωση στοιχείων από τους αρμόδιους υπάλληλους της τοπικής αρχής
- Συγκέντρωση στοιχείων από άλλους οργανισμούς και υπηρεσίες – ταχυδρομείο, μεσιτικά γραφεία, νομικούς συμβούλους, παρόχους υπηρεσιών κοινής ωφελείας, υπηρεσία αποκομιδής απορριμμάτων, αστυνομία και πυροσβεστική, ιδιοκτήτες ακινήτων, εργολάβους.
- Δημιουργία καμπάνιας κινητοποίησης των πολιτών για δήλωση κενών και εγκαταλελειμμένων κατοικιών –μέσω των μέσω μαζικής ενημέρωσης, προωθητικών αφισών και φυλλαδίων, μέσω διαδικτύου, δημιουργία τηλεφωνικής γραμμής αναφοράς εγκαταλελειμμένων κατοικιών.

Σε πολλές περιπτώσεις δημιουργούνται και ανεξάρτητες μικρές πρωτοβουλίες για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων, κυρίως διαδικτυακά, όπως για παράδειγμα η πλατφόρμα [Im]possible Living⁶⁵, ή η SQFT⁶⁶, οι οποίες βασίζονται στην εθελοντική καταγραφή των εγκαταλελειμμένων –αλλά έχουν ως στόχο και τη συγκέντρωση προτάσεων για τα εγκαταλελειμμένα- από τους κατοίκους και οι οποίες θα μπορούσαν και αυτές να τροφοδοτήσουν την προσπάθεια καταγραφής των εγκαταλελειμμένων σε μια περιοχή.

Τα πληροφοριακά συστήματα για τα εγκαταλελειμμένα πέρα από εργαλεία σχεδιασμού και εποπτείας της υφιστάμενης κατάστασης, καλούνται να παίξουν και τον ρόλο των *προειδοποιητικών συστημάτων (early warning systems)*⁶⁷, να προβλέψουν πιθανά κτίρια που μπορεί να οδηγηθούν σε εγκατάλειψη, γειτονιές με τάση υποβάθμισης, κι έτσι να βοηθήσουν και στην πρόληψη του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων.

⁶⁴ Office of the Deputy Prime Minister, "Empty Property: Unlocking The Potential; An Implementation Handbook", ό.π., σελ. 66-71

⁶⁵ Impossible Living: <http://www.impossibleliving.com/>

⁶⁶ SQFT: <http://www.yoursqft.com/about/>

⁶⁷ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π., σελ. 17

Τα βασικά κριτήρια που πρέπει να πληροί ένα ολοκληρωμένο πληροφοριακό σύστημα μιας κοινότητας για τα εγκαταλελειμμένα, σύμφωνα με τον Mallach⁶⁸, είναι τα εξής:

- Θα πρέπει να περιλαμβάνει συνδυασμό δεδομένων της κάθε ιδιοκτησίας και της ευρύτερης περιοχής.
- Θα πρέπει να καλύπτει όλες τις ιδιοκτησίες εντός του δήμου ή της εξεταζόμενης ενότητας.
- Θα πρέπει να παρέχει όλες και τις σωστές πληροφορίες για τον στρατηγικό και όποιον άλλο σχεδιασμό.
- Θα πρέπει αν είναι οργανωμένο έτσι ώστε να παρέχει τις πληροφορίες με διάφορους τρόπους όπως χάρτες, πίνακες, λίστες και δεδομένα.
- Θα πρέπει να ενημερώνεται συχνά.
- Θα πρέπει να είναι ευέλικτο και φιλικό προς το χρήστη, έτσι ώστε να μπορεί να χρησιμοποιηθεί από τον οποιονδήποτε ενδιαφέρεται για τις εγκαταλελειμμένες ιδιοκτησίες.
- Θα πρέπει ο σχεδιασμός και η λειτουργία να είναι υπ' ευθύνη μιας αρχής.

Με βάση όσα παρουσιάστηκαν παραπάνω, θα αναφερθούν κάποια παραδείγματα από πληροφοριακά συστήματα κάποιων πόλεων και θα σχολιαστούν με βάση τα παραπάνω κριτήρια.

Philadelphia Neighborhood Information System (NIS)

Το Philadelphia Neighborhood Information System είναι μία διαδικτυακή πλατφόρμα η οποία αναπτύχθηκε από το πανεπιστήμιο της Pennsylvania (από το εργαστήριο χαρτογραφίας – Cartographic Modeling Lab) η οποία χρησιμοποιεί εργαλεία χαρτογράφησης και τεχνολογία GIS με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να παράσχει χρήσιμες πληροφορίες σε κατοίκους, σε ερευνητές και μη-κερδοσκοπικά ιδρύματα για στοιχεία της πόλης της Philadelphia όπως ο πληθυσμός, η κατοικία και η εγκληματικότητα⁶⁹.

Μέσα στο σύνολο των πληροφοριών που παρέχει το NIS για την πόλη, περιλαμβάνεται και μεγάλο πλήθος πληροφοριών που αφορούν τα στοιχεία των κατοικιών, όπως το μέγεθος της κατοικίας, το όνομα του ιδιοκτήτη, η ημερομηνία αγοράς, οι φορολογικές και πολεοδομικές παραβάσεις αν υπάρχουν, η παροχή φυσικού αερίου και νερού, καθώς και άλλες πληροφορίες⁷⁰.

Το NIS αποτελούντο από τρία διαφορετικά μέρη: το ParcelBase –το οποίο υπάρχει ακόμα και σήμερα- και περιέχει τις πληροφορίες ανά ιδιοκτησία καταχωρημένες με βάση τη διεύθυνση και συνδεδεμένες με GIS, το NeighborhoodBase το οποίο περιέχει γενικότερες πληροφορίες και στατιστικά στοιχεία για τις γειτονίες όπως τις συνθήκες

⁶⁸ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π., σελ. 18

⁶⁹ Philadelphia Neighborhood Information System, Cartographic and Modeling Lab of University of Pennsylvania: <http://www.cml.upenn.edu/index.html#!nis/c13cq>

⁷⁰ John Cromer, " Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia", October 2002, A Discussion Paper Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy and CEOs for Cities, σελ. 10 διαθέσιμο σε: <http://www.brookings.edu/~media/research/files/reports/2002/10/metropolitanpolicy%20kromer/kromervacant.pdf>

κατοίκησης, την ιδιοκατοίκηση, δημογραφικά στοιχεία κ.α. και ένα τρίτο κομμάτι, το CrimeBase, το οποίο περιλαμβάνει στοιχεία για την εγκληματικότητα της περιοχής.⁷¹ Παλαιότερα αντί του CrimeBase υπήρχε το Housing and Vacancy Reporter το οποίο περιείχε καταγραφές των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και των σχεδίων ανάπλασης της πόλης. Πλέον κάποια από τα στατιστικά στοιχεία έχουν ενσωματωθεί στο NeighborhoodBase και το τρίτο τμήμα για τα εγκαταλελειμμένα έχει καταργηθεί. Πάντως στόχευση της πόλης ήταν να δημιουργήσει μία ξεχωριστή, εξειδικευμένη βάση δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα η οποία θα περιλαμβάνει συνδυαστικά και πλήρη δεδομένα για αυτά⁷².

Το πρόγραμμα NIS θεωρήθηκε από τα πρωτοπόρα συστήματα πληροφοριών για ιδιοκτησίες εντός μιας πόλης, και πολύ αποτελεσματικό εργαλείο καταγραφής των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, για αυτό και αποτέλεσε μοντέλο για την ανάπτυξη αντίστοιχων συστημάτων άλλων πόλεων, όπως της Indianapolis⁷³. Στα μειονεκτήματα αυτού του μοντέλου είναι πως οι πληροφορίες του ParcelBase είναι προσβάσιμες μόνο σε εξουσιοδοτημένους χρήστες και όχι ελεύθερες όπως του NeighborhoodBase. Κατά τ' άλλα, το NIS πληροί όλα τα κριτήρια για ένα αποτελεσματικό πληροφοριακό σύστημα, σύμφωνα με την ανάλυση του Mallach, κάτι που αποδείχτηκε και από την ευρύτατη χρησιμοποίησή του ως εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού για τα εγκαταλελειμμένα της πόλης.

OpenBaltimore

Το πρόγραμμα OpenBaltimore είναι μια ηλεκτρονική πλατφόρμα του δήμου της Βαλτιμόρης η οποία προσφέρει ανοιχτά και προσβάσιμα σε όλους δεδομένα για διάφορα στοιχεία που αφορούν την πόλη τα οποία είναι από δημογραφικά, κτιριακά στοιχεία μέχρι πληροφορίες σχετικές με την τέχνη και τον πολιτισμό. Όσον αφορά τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, προσφέρει αναλυτικές λίστες όλων των εγκαταλελειμμένων κτιρίων της πόλης, οι οποίες ανανεώνονται ανά δίμηνο ή και συχνότερα εάν αυτό κριθεί απαραίτητο. Τα δεδομένα, εκτός από το ό, τι είναι ανοιχτά, προσφέρονται και σε πολλές μορφές, όπως διαδραστικοί χάρτες, πίνακες, γραφήματα, και άλλες⁷⁴. Οι παρεχόμενες πληροφορίες ανά ιδιοκτησία είναι η διεύθυνση, το οικοδομικό τετράγωνο, οι αξίες γης, οι πολεοδομικές ρυθμίσεις, στοιχεία για το ποια εγκαταλελειμμένα εντάσσονται σε κάποιον σχεδιασμό (π.χ. ανάπλαση ή κατεδάφιση). Συμπληρωματικά με την πλατφόρμα OpenBaltimore λειτουργούν και οι προσφερόμενοι διαδραστικοί χάρτες που παρέχει η ιστοσελίδα του δήμου της πόλης όπου διατίθενται χάρτες οι οποίοι πληροφορούν για τις συγκεντρώσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε όλη την έκταση της πόλης καθώς και η τυπολογία των

⁷¹ Philadelphia Neighborhood Information System, Cartographic and Modeling Lab of University of Pennsylvania: <http://www.cml.upenn.edu/index.html#!nis/c13cq>

⁷² John Kromer, "Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia", ό.π., σελ. 11

⁷³ City of Indianapolis – Mayor Gregory A. Ballard, "Abandoned Properties, Our Action Plan", ό.π., σελ. 14

⁷⁴ Open Baltimore website, διαθέσιμο σε: <https://data.baltimorecity.gov/browse?category=Geographic>

κτιρίων⁷⁵. Συγκριτικά με το Philadelphia NIS, το OpenBaltimore πλεονεκτεί ως προς την προσβασιμότητα στα δεδομένα τα οποία είναι ανοιχτά προς τον οποιονδήποτε καθώς και στο ό, τι παρέχει πιο εύχρηστο περιβάλλον.

Η πλειοψηφία των προσπαθειών καταγραφής των εγκαταλελειμμένων σε κάθε περιοχή κινείται σε παρόμοιες κατευθύνσεις με το OpenBaltimore και το Philadelphia NIS. Τέτοιες πολιτικές για την καταγραφή του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων ως επί το πλείστον κινούνται και οργανώνονται από τους θεσμικούς φορείς της κάθε περιοχής, συνηθέστερα τους δήμους, και οι διαφορές τους εντοπίζονται περισσότερο στην προσβασιμότητα των δεδομένων και το είδος των παρεχόμενων πληροφοριών.

Απόκτηση ελέγχου των εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Για να υπάρξει μια αποτελεσματική αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων, πρέπει να διασφαλιστεί η δυνατότητα επέμβασης επί αυτών μέσω των κατάλληλων εργαλείων. Στις περισσότερες περιπτώσεις, όπου την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων έχει αναλάβει ο δήμος μιας περιοχής, ο έλεγχος επί των εγκαταλελειμμένων είναι ουσιαστικά η προσπάθεια εντοπισμού και συνεννόησης με τον ιδιοκτήτη κάθε εγκαταλελειμμένου. Αν και η συνεργασία μεταξύ αρχής και ιδιοκτήτη είναι πάντα η καλύτερη μέθοδος και θα πρέπει να εξαντλούνται τα περιθώρια εύρεσης μια συμβιβαστικής λύσης⁷⁶, ωστόσο πολλές φορές δεν είναι δυνατός ο εντοπισμός του ιδιοκτήτη είτε ο ιδιοκτήτης δεν είναι πρόθυμος να συνεργαστεί για λόγους κερδοσκοπίας επί του εγκαταλελειμμένου, είτε επειδή η διαδικασία συμβιβασμού και προσέγγισης κάθε ιδιοκτήτη είναι χρονοβόρα - κάτι που επιτείνει και παγιώνει το πρόβλημα της εγκατάλειψης-, κρίνεται απαραίτητο να ληφθούν άλλα μέτρα για τον έλεγχο των εγκαταλελειμμένων.

Επειδή ο έλεγχος των εγκαταλελειμμένων είναι μια διαδικασία που εμπλέκει τα νομικά δικαιώματα του ιδιοκτήτη και τη δυνατότητα του δήμου ή όποιου άλλου να παρέμβει στην ιδιοκτησία, ο τρόπος με τον οποίο γίνεται μεταβάλλεται από χώρα σε χώρα αναλόγως το νομικό πλαίσιο.

Στις ΗΠΑ, τα συνηθέστερα εργαλεία που έχει ένας δήμος για να αποκτήσει έλεγχο επί των εγκαταλελειμμένων και κενών ιδιοκτησιών είναι⁷⁷:

- Η κατάσχεση λόγω χρεών, ειδικότερα λόγω φόρων (tax foreclosure)
- Η απαλλοτριώση (eminent domain)
- Η οικειοθελής παραχώρηση του εγκαταλελειμμένου σε χαμηλό ή συμβολικό αντίτιμο
- Μέσω εξαγοράς υποθηκών των εγκαταλελειμμένων και μετέπειτα κατάσχεσής τους

⁷⁵ Vacant Building Concentration, City View, Baltimore City website, διαθέσιμο σε: <http://cityview.baltimorecity.gov/vacantbuildings/> και <http://cityview.baltimorecity.gov/typology/>

⁷⁶ Office of the Deputy Prime Minister, "Empty Property: Unlocking The Potential; An Implementation Handbook", ό.π., σελ. 93-94

⁷⁷ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π. , σελ. 75-100 και 150-165

- ο Μέσω καθεστώτος πτώχευσης (receivership)
- ο Μέσω της εφαρμογής κανόνων πολεοδομίας, πυροπροστασίας και άλλους έτσι ώστε το εγκαταλελειμμένο να μην αποτελεί εστία όχλησης ή κινδύνου (nuisance abatement programs)

Στο Ηνωμένο Βασίλειο αντίστοιχα, σε περίπτωση μη εντοπισμού ή μη συνεργασίας του ιδιοκτήτη έτσι ώστε το εγκαταλελειμμένο να ξαναχρησιμοποιηθεί, υιοθετούνται συνηθέστερα δύο μέθοδοι: η μία είναι να αναλάβει υποχρεωτικά τις εργασίες επισκευής και τις διαδικασίες για την επαναχρησιμοποίηση του εγκαταλελειμμένου η πολιτεία με το κόστος να επιβαρύνει τον ιδιοκτήτη ή αν αυτός δεν διατίθεται να το αποπληρώσει, πραγματοποιείται υποχρεωτική πώληση του κτιρίου. Η δεύτερη είναι αντίστοιχη της απαλλοτρίωσης, και αφορά στην υποχρεωτική πώληση (compulsory purchase) του εγκαταλελειμμένου στον δήμο για λόγους δημόσιου συμφέροντος⁷⁸.

Ουσιαστικά, σε κάθε περίπτωση, η πολιτεία καλείται να χρησιμοποιήσει το σύνολο των νόμων και κανονισμών που διαθέτει, έτσι ώστε να καταφέρει να εκπονήσει μια στρατηγική για τα εγκαταλελειμμένα. Οι πόλεις, βέβαια, που αντιμετωπίζουν ουσιαστικό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων κατοικιών τείνουν και να τροποποιούν τη νομοθεσία και τους κανονισμούς έτσι ώστε να διευκολύνουν τη λύση του προβλήματος. Για παράδειγμα, η Βαλτιμόρη έθεσε στην εξυπηρέτηση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων τον νόμο που επέτρεπε την κατάσχεση λόγω φορολογικών οφειλών μέσω μιας μετατροπής που ψήφισε το 2000: Η πολιτεία του Maryland θέσπισε τον Maryland House Bill 743, με τον οποίο εισήγαγε μια ειδική φορολογική πολιτική (special tax sale), με την οποία μπορεί να συγκεντρώσει εγκαταλελειμμένα και κενά ακίνητα τα οποία δύναται να παρακρατήσει λόγω φορολογικών οφειλών και να τα διαθέσει σε αγοραστής, οι οποίοι δεσμεύονται εκ των προτέρων να τα επιδιορθώσουν και να τα διαθέσουν εκ νέου στην αγορά με τιμές μικρότερες εκείνων που αντιστοιχούν στις εκπρόθεσμες οφειλές του ακινήτου. Η πολιτεία διατηρεί το δικαίωμα να επανακτήσει το εγκαταλελειμμένο εάν ο αγοραστής δεν τηρήσει τις υποχρεώσεις του⁷⁹. Μετά τη θέσπιση αυτού του νόμου η πόλη της Βαλτιμόρης μπόρεσε να θέσει σε εφαρμογή το Project 5000, έναν σχεδιασμό ο οποίος περιλαμβάνει μια πολιτική κατεδαφίσεων και ανακατασκευών για τα εγκαταλελειμμένα η οποία προκηρύχθηκε το 2002, με σκοπό να αποκαταστήσει 5000 κτίρια από τα 14.000 εγκαταλελειμμένα της πόλης, εντός δύο ετών. Τα εγκαταλελειμμένα είτε θα αποκαθιστώνται είτε θα κατεδαφίζονται και τα κενά οικόπεδα θα δίνονται για αναπτυξιακά έργα⁸⁰.

⁷⁸ Office of the Deputy Prime Minister, "Empty Property: Unlocking The Potential; An Implementation Handbook", ό.π., σελ. 98

⁷⁹ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets» ό.π., σελ. 83

⁸⁰ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», 2003, Submission for the Abell Foundation Award in Urban Policy, σελ. 11, διαθέσιμο σε: <http://www.abell.org/sites/default/files/files/2003%20Friedman.pdf>

Οι πολιτικές των απαλλοτριώσεων ή των κατασχέσεων λόγω φορολογικών χρεών συνήθως έχουν αρκετό κόστος και είναι και αρκετά χρονοβόρες⁸¹ και δεν είναι και απαραίτητο πως θα οδηγήσουν σε άμεση αντιμετώπιση του προβλήματος της εγκατάλειψης. Πιο αποτελεσματικές έχουν κριθεί πολιτικές όπως αυτή που προτείνει ο Wachsmuth, βασισμένες στη λογική «Use it or Lose it By Law»⁸², δηλαδή πολιτικές όπου αν ο ιδιοκτήτης δεν είναι σε θέση να εκμεταλλευτεί ή να επισκευάσει το κτίριο, υποχρεούται να το «επιστρέψει στην κοινωνία». Με αυτό τον τρόπο ο στόχος επαναφοράς του κτιρίου σε μια «ενεργή κατάσταση» είναι πιο εύκολο να επιτευχθεί καθώς ο ιδιοκτήτης μπορεί είτε από φόβο μην χάσει την ιδιοκτησία του να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες έτσι ώστε αυτή να πάψει να είναι κενή και εγκαταλελειμμένη είτε σε περίπτωση που δεν είναι σε θέση να την αποκαταστήσει, το κτίριο θα αλλάξει χέρια και θα αξιοποιηθεί. Πολλές από τις παραπάνω πολιτικές, βέβαια, ενώ μπορεί να φέρνουν αποτελέσματα μπορεί να προκαλέσουν κοινωνικές αντιδράσεις ή να είναι κοινωνικά άδικες για πιο φτωχά στρώματα του πληθυσμού.

Ένας πιο «ανορθόδοξος» τρόπος να ελεγχθεί ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο είναι μέσω της κατάληψής του από κάποιον μη-νόμιμο ιδιοκτήτη που το χρησιμοποιεί για κατοικία ή οτιδήποτε άλλο, κάτι που είναι γνωστό στη διεθνή βιβλιογραφία με τον όρο squatting. Το squatting σίγουρα δεν είναι νόμιμο και δεν είναι τρόπος να συνδιαλλαχθεί η πολιτεία με το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων, ωστόσο σε ορισμένες χώρες όπως η Ολλανδία, αποτελούσε «παράδοση» και πραγματοποιούταν με σχετική ανοχή από την πλευρά της πολιτείας. Το squatting σε πολλές περιπτώσεις είχε μειώσει τις κενές κατοικίες και την κερδοσκοπία κάποιων ιδιοκτητών που διατηρούσαν ηθελημένα κενές τις ιδιοκτησίες τους⁸³. Ακόμα, έχει συνδυαστεί με το νεανικό δημιουργικό κομμάτι της κοινωνίας το οποίο πολλές φορές καταλάμβανε κενά κτίρια και πραγματοποιούσε καλλιτεχνικές δραστηριότητες όπως εκθέσεις, εγκαταστάσεις, πολιτιστικές δραστηριότητες οι οποίες πρόσθεταν στο πολιτιστικό πρόσωπο της πόλης. Το ότι η Ολλανδία εν μέρει αναγνώριζε τις κοινωνικές αναγκαιότητες που οδηγούσαν σε τέτοιες ενέργειες αλλά και τα πιθανά οφέλη για την πόλη, αντικατοπτριζόταν μέχρι πρότινος στην νομοθεσία, η οποία δεν θεωρούσε το squatting παράπτωμα σε περίπτωση που η κατοικία ήταν κενή περισσότερο από έξι μήνες⁸⁴ κάτι που καταργήθηκε το 2010⁸⁵. Μέθοδοι όπως το squatting δεν είναι κατάλληλοι για την εκπόνηση στρατηγικών σε κεντρικό επίπεδο αφού αποτελούν τρόπο να περάσει το εγκαταλελειμμένο στα χέρια των κατοίκων και όχι της διοίκησης,

⁸¹ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets», ό.π., σελ. 86

⁸² David Wachsmuth, "From Abandonment to Affordable Housing: Policy Option's for Addressing Toronto's Abandonment Problem", Research paper 215, Νοέμβριος 2008, vi, 48pp, Centre for Urban and Community Studies, University of Toronto, σελ.33

⁸³ International Network for Urban Research and Action (inura), Posters, October 2011, http://www.inura.org/NMM_Posters_PDF/INURA11_Amsterdam.pdf

⁸⁴ Hugo Priemus, "Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands", 2011, Toulouse, Enhr Conference (5-8 July 2011), σελ. 2, διαθέσιμο σε: <http://www.enhr2011.com/sites/default/files/Paper-H.Priemus-WS21.pdf>

⁸⁵ Dutch news. NL, "Amsterdam no longer a city of squatters", 25/6/2012 http://www.dutchnews.nl/news/archives/2012/06/amsterdam_no_longer_a_city_of.php

αλλά μπορούν να συνδεθούν με πολεοδομικά εγχειρήματα πρωτοβουλιών κατοίκων μικρής κλίμακας.

Κεφάλαιο 4 Κατεδάφισεις

Η κατεδάφιση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι από τις πρώτες σκέψεις που κάνει κάποιος για ένα τέτοιο κτίριο, ειδικότερα εάν το έχει ταυτίσει με ένα ερειπωμένο κτίσμα. Παρόλα αυτά η κατεδάφιση δεν είναι η απλούστερη αντιμετώπιση που μπορεί να έχει ένα εγκαταλελειμμένο. Αποτελεί πολύ πιο σύνθετη διαδικασία καθώς είναι τελεσίδικη και μη αναστρέψιμη και επιβάλλει σε μικρό χρόνο μία μεγάλη αλλαγή στον κτισμένο χώρο. Εν αντιθέσει με τις δημιουργικές διαδικασίες παραγωγής χώρου, η κατεδάφιση, νοούμενη ως καταστροφή κτίσματος έχει απασχολήσει πολύ λιγότερο τους επιστήμονες του χώρου, όχι τόσο ως προς τις επιπτώσεις αλλά κυρίως ως προς τον ορισμό της, πιθανόν γιατί θεωρείται κάτι το αυτονόητο. Σύμφωνα με τους Thomsen, Schultmann & Kohler, η κατεδάφιση δεν είναι μόνο η ολοκληρωτική απομάκρυνση όλων των τμημάτων ενός κτιρίου σε συγκεκριμένο τόπο και χρόνο (στιγμή που ταυτίζεται με τον «θάνατο» του κτιρίου) αλλά μία διαδικασία που πραγματοποιείται σε διάρκεια χρόνου ήδη από την στιγμή που αρχίζουν οι μερικές επισκευές του κτιρίου και η αντικατάσταση των τμημάτων του. Η θεωρητική αποσαφήνιση της κατεδάφισης ενός κτίσματος μπορεί να μην έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον εδώ, αλλά ο τρόπος με τον οποίο εκλαμβάνεται και αντιμετωπίζεται είναι χαρακτηριστικός του πως θα λειτουργήσει η κατεδάφιση ως εργαλείο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Μία οπτική της κατεδάφισης που είναι κατάλληλη για την περιγραφή των πολιτικών των εγκαταλελειμμένων είναι εκείνη που αναφέρουν οι Thomsen, Schultmann & Kohler⁸⁶ και είναι εκείνη η οπτική διαμέσου του κτιριακού αποθέματος, σύμφωνα με την οποία η κατεδάφιση μπορεί ταυτόχρονα να ειπωθεί ως απώλεια ενός περιουσιακού στοιχείου (ρίσκο) αλλά και ως η δημιουργία κάτι νέου (ευκαιρία), ορίζοντας την κατεδάφιση ενός κτιρίου ως τη στιγμή μιας «δημιουργικής καταστροφής».

Είναι η κατεδάφιση κατάλληλο μέσο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων;

Με δεδομένο τον δισταγμό σε κάθε σχεδιασμό να υιοθετηθεί το μέτρο των κατεδαφίσεων για τα εγκαταλελειμμένα, γίνεται προσπάθεια από τους μελετητές να αποσαφηνιστούν κάποια κριτήρια τα οποία εφόσον ισχύουν θα δείχνουν πως πληρούνται κάποιες προϋποθέσεις έτσι ώστε να υιοθετηθεί η πολιτική κατεδαφίσεων.

Ο Wassenberg⁸⁷ παραθέτει τα συνηθέστερα κίνητρα για κατεδάφιση τα οποία υπάρχουν στην αντίστοιχη βιβλιογραφία ή έχουν εφαρμοστεί στη πράξη. Τα κίνητρα αυτά δεν αξιολογούνται πάντα ως αποτελεσματικά ή επιτυχημένα, απλά είναι μια

⁸⁶ André Thomsen , Frank Schultmann & Niklaus Kohler " Deconstruction, demolition and destruction", 2011, Building Research & Information, 39:4, σελ. 327-332 (327)

⁸⁷ Frank Wassenberg, "Demolition in the Bijlmermeer: lessons from transforming a large housing estate", BUILDING RESEARCH & INFORMATION (2011) , 39(4), σελίδες: 363-379 (364-366)

περιπτώσιολογία των κατεδαφίσεων όπου αυτές έχουν προκύψει ή προταθεί. Τα κίνητρα αυτά είναι:

- *Λόγω φυσικής φθοράς.* Η φυσική φθορά μπορεί να προκληθεί είτε λόγω της επίδρασης φυσικών φαινομένων, όπως ο άνεμος, η εισροή νερού, οι σεισμοί, είτε λόγω της παλαιότητας του κτίσματος. Η φυσική φθορά αποτελεί το πιο διαδεδομένο κίνητρο κατεδάφισης ενός κτίσματος. Ακόμα είναι και εκείνο που είναι πιο αποδεκτό, καθώς σε γενικές γραμμές η κατεδάφιση των κτιρίων αντιμετωπίζεται με προκατάληψη. Η κατεδάφιση λόγω φυσικής φθοράς έχει εφαρμοστεί πολλές φορές στο παρελθόν και αποτέλεσε και το μέσο αστικής ανάπτυξης και εκμοντερνισμού του οικιστικού αποθέματος των πόλεων μετά τον Β΄ παγκόσμιο πόλεμο. Λόγω της συνεχούς αύξησης της ηλικίας του κτιριακού αποθέματος αναμένεται να είναι και στο μέλλον βασικό κίνητρο κατεδαφίσεων.
- *Η σχέση προσφοράς και ζήτησης στην αγορά ακινήτων της περιοχής.* Η κατεδάφιση μπορεί να προκύψει ως ενδεχόμενο σε περιοχές χαμηλής αλλά και υψηλής ζήτησης. Σε περιπτώσεις περιοχών με χαμηλή ζήτηση στην αγορά ακινήτων, η κατεδάφιση μπορεί να προκύψει στις πιο υποβαθμισμένες και λιγότερο επιθυμητές γειτονιές μιας περιοχής. Αυτό είναι συνηθισμένο φαινόμενο στις 'συρρικνούμενες πόλεις', όπου οι κάτοικοι τείνουν να συγκεντρώνονται στις δημοφιλείς περιοχές, με αποτέλεσμα την ερήμωση των μη δημοφιλών περιοχών. Στις περιοχές υψηλής ζήτησης από την άλλη, υπάρχουν θύλακες χαμηλής ζήτησης οι οποίοι μπορεί να συμπεριληφθούν σε κάποιο πρόγραμμα κατεδάφισης έτσι ώστε να απομακρυνθούν οι μη δημοφιλείς κατοικίες (τέτοιες περιπτώσεις είναι αρκετές φορές αντικείμενο αναπλάσεων και πρακτικών gentrification).
- *Οι νέες καταναλωτικές προτιμήσεις και οι νεότερες, διαφορετικές προσδοκίες των κατοίκων.* Η αύξηση του βιοτικού επιπέδου και του εισοδήματος επέφερε νέες προτιμήσεις στην επιλογή κατοικίας. Τα παλαιότερα οικήματα θεωρούνται μικρά και ξεπερασμένα. Για παράδειγμα ορισμένοι τύποι κατοικίας όπως τα διαμερίσματα που αναπτύχθηκαν τη δεκαετία του '60, δεν συγκέντρωσαν τις προτιμήσεις των οικογενειών, οι οποίες προτίμησαν τις μονοκατοικίες με κήπο. Σε τέτοιου τύπου κτίρια, η ανακαίνιση είναι πολλές φορές μια ακριβή επιλογή για τον ιδιοκτήτη, οπότε η κατεδάφιση μπορεί να αποτελέσει λύση.
- *Ως μέτρο βελτίωσης της ποιότητας ζωής των περιοχών λόγω δραστηριοτήτων που σχετίζονται με εγκληματικότητα, ασφάλεια ή περιβαλλοντική μόλυνση.* Σε αυτή την περίπτωση οι απόψεις διίστανται: μερίδα μελετητών θεωρεί πως το κτισμένο περιβάλλον έχει άμεση σχέση με την εγκληματικότητα ενώ άλλοι θεωρούν μια τέτοια εκτίμηση ντετερμινιστική. Παρόλο που η κατεδάφιση έχει αιτιολογηθεί κάποιες φορές με βάση τα παραπάνω, πλέον η τακτική αντιμετώπισης τέτοιων φαινομένων αναγνωρίζει πως αποτελούν συνδυασμό κοινωνικών παραγόντων και χαρακτηριστικών του αστικού περιβάλλοντος, οπότε και δεν επιλέγεται η κατεδάφιση για αυτές τις περιπτώσεις τόσο εύκολα.
- *Ως εργαλείο «κοινωνικής μηχανικής» (social engineering).* Ως social engineering εννοείται η προσπάθεια ορισμένων πόλεων να δημιουργήσουν

γειτονιές μικτών εισοδημάτων. Ουσιαστικά γίνεται προσπάθεια αποκέντρωσης της φτώχειας. Με αυτό τον τρόπο οι εκάστοτε πόλεις θέλουν να αποφύγουν την δημιουργία «γκέτο» και άνισης ανάπτυξης των γειτονιών. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί μέσω της τοποθέτησης οικονομικά προσιτής κατοικίας σε ακριβά προάστια και αντίστροφα. Η πρακτική αυτή συνδέεται με την κατεδάφιση καθώς, τις περισσότερες φορές έχει οδηγήσει σε κατεδάφιση των κοινωνικών κατοικιών και αντικατάστασή τους από κατοικία για μεσαία εισοδήματα. Για αυτόν τον λόγο έχει κριθεί αναποτελεσματική ως μέτρο επίλυσης κοινωνικών προβλημάτων. Ως πρακτική κατεδαφίσεων απαντάται συχνότερα στις ΗΠΑ, όπου και οι εισοδηματικές διαφορές μεταξύ περιοχών είναι εντονότερες.

- *Πολιτικές ή άλλες σκοπιμότητες.* Εδώ περισσότερο αναφέρονται λόγοι για τους οποίους η κατεδάφιση μπορεί να προτιμηθεί έναντι άλλων μέτρων. Για τους δήμους και τις υπηρεσίες στέγασης, τα νέα κτίρια έναντι των ανακαινισμένων φέρνουν χρηματοδοτήσεις, για τους αρχιτέκτονες και τους κατασκευαστές μεγαλύτερα κέρδη. Ακόμα, οι πολιτικές των κατεδαφίσεων συνδυάζονται και με γενικότερα σχέδια αναπλάσεων τα οποία μπορεί να αποτελέσουν σημείο αναφοράς της πολιτικής ατζέντας μιας διοίκησης.
- *Η παρακμή μιας συγκεκριμένης γειτονιάς.* Η παρακμή μιας συγκεκριμένης γειτονιάς αποτελεί συνισταμένη πολλών μεταβλητών. Διάφοροι μελετητές εντοπίζουν διαφορετικά μοντέλα ύφεσης σε μια περιοχή, ωστόσο όλοι συμφωνούν πως οι μεταβλητές της ύφεσης αλληλεπιδρούν μεταξύ τους. Το βασικό χαρακτηριστικό αυτών των περιοχών είναι πως εγκαταλείπονται από κατοίκους όταν αυτοί καταφέρουν να αυξήσουν το εισόδημά τους αλλά ταυτόχρονα δεν έλκουν αρκετά νέους κατοίκους. Είναι γειτονιές οι οποίες έχουν συνδυαστεί με ποικίλα προβλήματα όπως βανδαλισμοί, εγκαταλελειμμένα κτίρια και φυσική φθορά. Σε τέτοιες περιπτώσεις περιοχών η κατεδάφιση έχει αποτελέσει μέτρο αντιμετώπισης.

Τα κίνητρα για κατεδάφιση του Wassenberg αφορούν όλα τα κτίρια και όχι μόνο τα εγκαταλελειμμένα αλλά περιγράφουν καταστάσεις περιοχών (παρηκμασμένες γειτονιές, συρρικνούμενες πόλεις) οι οποίες οδηγούν αναπόφευκτα και στην ύπαρξη εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Όσον αφορά πάντως πιο εξειδικευμένα τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, η πλειοψηφία της βιβλιογραφίας⁸⁸ που καταπιάνεται με την κατεδάφιση ως εργαλείο αντιμετώπισης αυτών –είτε την προκρίνει, είτε την αντιμετωπίζει ως «αναγκαίο κακό»- συνδέει την κατεδάφιση κυρίως με τα εγκαταλελειμμένα με πόλεις σε κατάσταση πλήρους οικονομικής ύφεσης και συρρίκνωσης όπως οι αποβιομηχανοποιημένες πόλεις, οι οποίες θεωρείται πως δεν μπορούν να επανέλθουν στα πρότερα μεγέθη με κανέναν άλλο τρόπο (πολιτικές right-sizing⁸⁹ για shrinking cities). Αντίθετα, η επιλογή της κατεδάφισης ως ρυθμιστή

⁸⁸ Ενδεικτικά: Alan Mallach, "LAYING THE GROUNDWORK FOR CHANGE: Demolition, urban strategy, and policy reform", September 2012, Brookings Metropolitan Policy Program,

⁸⁹ Rightsizing είναι η πολιτική όπου: «*γίνεται επαναρρύθμιση του δομημένου περιβάλλοντος (κτίρια και υποδομές) έτσι ώστε να ταιριάζουν με τις επιθυμίες και τις ανάγκες του τωρινού και μελλοντικού πληθυσμού μιας συρρικνούμενης πόλης*», Joseph Schilling, «Right Sizing America's Shrinking Cities Emerging Models and Policy Strategies», 2008, Metropolitan Institute

κοινωνικών προβλημάτων, ως μέσο εξυπηρέτησης σκοπιμοτήτων και ως μέσο επίλυσης προβλημάτων όπως η εγκληματικότητα και η ασφάλεια, δεν προκρίνεται αφού δεν έχει δώσει αποτελέσματα, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, ακόμα και αν αφορά εγκαταλελειμμένα κτίρια. Η αμερικάνικη βιβλιογραφία υιοθετεί κυριότερα την άποψη υιοθέτησης της κατεδάφισης –ειδικότερα για τη ρύθμιση της σχέσης προσφοράς-ζήτησης κατοικίας και της ύφεσης σε αποβιομηχανοποιημένες πόλεις-, λόγω της συχνότητας των προβλημάτων αυτών στη συγκεκριμένη χώρα. Η ευκολία, πάντως, με την οποία θα επιλέξει μια περιοχή την κατεδάφιση διαφοροποιείται και από την «παράδοση» στην εφαρμογή του μέτρου, έτσι οι ΗΠΑ έχουν μεγαλύτερη παράδοση σε κατεδαφίσεις από τις Ευρωπαϊκές χώρες.

Εφόσον τελικά προτιμηθεί η μέθοδος των κατεδαφίσεων υπάρχουν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά που αυτή έχει και πρέπει να ληφθούν υπόψη. Σύμφωνα με τον Mallach⁹⁰, η κατεδάφιση είναι ένα αναγκαίο βήμα για την αναζωογόνηση περιοχών με εκτεταμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων γιατί είναι η μόνη μέθοδος που μπορεί να εξισορροπήσει τη διαφορά προσφοράς και ζήτησης κατοικίας αφενός και αφετέρου είναι ο τρόπος να επιλυθούν γρηγορότερα τα προβλήματα που προκύπτουν από τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, καθώς η διαχείριση των κενών οικοπέδων είναι ευκολότερη και στοιχίζει λιγότερο από τη διαχείριση των εγκαταλελειμμένων. Ένα σημαντικό μειονέκτημα της κατεδάφισης είναι πως είναι χρονοβόρα – παρόλο που από πολλούς πιστεύεται το ακριβώς αντίθετο- και ακριβή μέθοδος αντιμετώπισης και για αυτόν τον λόγο χρειάζεται προσεκτικό σχεδιασμό και υλοποίηση. Επίσης, σύμφωνα με τον Mallach, οι κατεδαφίσεις δεν μπορούν να μην συνοδεύονται από έναν συνολικότερο στρατηγικό σχεδιασμό για την αναζωογόνηση και αναβάθμιση της περιοχής.

Τύποι κατεδαφίσεων

Η κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων δεν είναι ένα όμοιο γεγονός για κάθε εγκαταλελειμμένο αλλά καθορίζεται από πολλούς παράγοντες όπως το πλήθος των κατεδαφισμένων κτιρίων, τον φορέα που την υλοποιεί (δημόσιος ή ιδιωτικός), από την αξιοποίηση ή όχι του κενού οικοπέδου που θα προκύψει, την λειτουργική κατάσταση του κτιρίου κ.α. Παρακάτω θα αναφερθούν κάποιες βασικές και συνηθέστερες τυπολογίες κατεδαφίσεων εγκαταλελειμμένων:

- Απλή μεμονωμένη κατεδάφιση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου
- Κατεδάφιση εγκαταλελειμμένου και χτίσιμο νέου κτιρίου που διατηρεί την ίδια χρήση με το προηγούμενο (π.χ. κατοικία)
- Κατεδάφιση εγκαταλελειμμένου και χτίσιμο νέου κτιρίου με διαφορετική χρήση σε σχέση με το προηγούμενο (π.χ. παλιό βιομηχανικό κτίριο που αντικαθίσταται από εμπορικό κέντρο)
- Μεμονωμένες αποσπασματικές κατεδαφίσεις (χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο και συγκέντρωση)
- Μαζικές οργανωμένες κατεδαφίσεις (ταυτόχρονες κατεδαφίσεις πολλών εγκαταλελειμμένων οι οποίες ακολουθούν κάποιον σχεδιασμό ή εντοπίζονται σε διακριτές συγκεντρώσεις)

⁹⁰ Alan Mallach, "LAYING THE GROUNDWORK FOR CHANGE: Demolition, urban strategy, and policy reform", September 2012, Brookings Metropolitan Policy Program, σελ. 3-4

- Κατεδάφιση ενός ή περισσότερων εγκαταλελειμμένων και αξιοποίηση του δημιουργούμενου οικοπέδου
- Κατεδαφίσεις ερειπωμένων κι επικίνδυνων κτιρίων

Προφανώς, οι κατηγορίες και περιπτώσεις των κατεδαφίσεων εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι πολύ περισσότερες και ουσιαστικά κάθε περίπτωση έχει διαφοροποιήσεις αναλόγως των συνολικών συνθηκών της περιοχής καθώς και των υπόλοιπων σχεδιασμών. Επίσης, κάποιες από τις παραπάνω κατηγορίες μπορούν να συνδυαστούν.

Υλοποίηση κατεδάφισης

Η κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων δεν πρέπει να νοείται μόνον ως το «γκρέμισμα» του εγκαταλελειμμένου, αλλά είναι καλύτερα να γίνεται αντιληπτή ως διαδικασία κατεδάφισης η οποία περιλαμβάνει τα παρακάτω βήματα:

- Εκλογή του εγκαταλελειμμένου ή των εγκαταλελειμμένων που θα κατεδαφιστούν βάσει κριτηρίων
- Υλοποίηση κατεδάφισης
- Απομάκρυνση των υλικών της κατεδάφισης
- Τρόπος αξιοποίησης του κενού οικοπέδου που προκύπτει από την κατεδάφιση

Ουσιαστικά, η υλοποίηση ή μη των παραπάνω βημάτων χαρακτηρίζει εάν υπάρχει ή όχι στρατηγικός σχεδιασμός για την κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων. Δεδομένου του κόστους της διαδικασίας και του πεπερασμένου των πόρων η ύπαρξη ή όχι στρατηγικής θα καθορίσει την επιτυχία ή όχι του σχεδιασμού για τις κατεδαφίσεις.

Παρακάτω θα αναφερθούν ενδεικτικά παραδείγματα κατεδαφίσεων ως εργαλείο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων από διαφορετικές χώρες και πόλεις από τις παραπάνω κατηγορίες καθώς και τα αποτελέσματα αυτών.

Τυπολογία κατεδαφίσεων

Μαζικές κατεδαφίσεις

Μία πόλη που υιοθέτησε το «πυροσβεστικό» μέτρο των μαζικών κατεδαφίσεων χωρίς συγκεκριμένο σχεδιασμό ήταν η πόλη της Βαλτιμόρης. Η Βαλτιμόρη αποτελεί τυπικό παράδειγμα αποβιομηχανοποιημένης αμερικάνικης πόλης η οποία ανήκει στο λεγόμενο Rust Belt⁹¹, την «καρδιά» δηλαδή της βιομηχανικής παραγωγής των ΗΠΑ. Από το 1950 και έπειτα, η αποβιομηχάνιση, η προαστιοποίηση και ο φυλετικός διαχωρισμός άλλαξαν τη φυσιογνωμία της πόλης. Ενδεικτικά, στο διάστημα μεταξύ 1950-1999 ο πληθυσμός της μειώθηκε 33.4%, η απασχόληση στη βιομηχανία μειώθηκε κατά 66%, η γενικότερη απασχόληση κατά 6,5%, και το ετήσιο

⁹¹ Erin Mahaney "The rust belt is the industrial heartland of the United States", διαθέσιμο στο: <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/Rust-Belt.htm> και Shannon McKay, "Redefining Rust Belt: An exchange of strategies by the cities of Baltimore, Cleveland, Detroit and Philadelphia", 2013, Federal Reserve Bank of Richmond Publications, διαθέσιμο σε: http://www.richmondfed.org/publications/community_development/system_publications/pdf/redefining_rust_belt_20131025.pdf

οικογενειακό εισόδημα μειώθηκε κατά μέσο όρο κατά 65,8%⁹². Αυτό οδήγησε στη δημιουργία μεγάλης ποσότητας εγκαταλελειμμένων κτιρίων, της τάξεως των 15-16.000 κτιρίων (δεδομένα 2007)⁹³.

Παρόλο που το ζήτημα των εγκαταλελειμμένων ήταν και είναι σημαντικό για την πόλη της Βαλτιμόρης, και παρόλο που η πόλη διέθετε συνολικό κατευθυντήριο σχεδιασμό (ο οποίος περιγράφεται στο PlanBaltimore!, ένα σχέδιο για την πόλη της Βαλτιμόρης), επιλέχθηκε ως πολιτική αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων οι κατακερματισμένες κατεδαφίσεις. Εντός του διαστήματος 1996 έως 1999 η πόλη προχώρησε σε συνολικά 4.000 κατεδαφίσεις row-houses⁹⁴, με βασικό κριτήριο την επικινδυνότητα και τα παράπονα των κατοίκων

Η επιλογή των κατακερματισμένων κατεδαφίσεων επικρίθηκε έντονα, καθώς είχε τις εξής συνέπειες⁹⁵:

- ο Σπατάλη των πόρων της πόλης (περί τα 5 εκατομμύρια δολάρια ξοδεύτηκαν για τις κατεδαφίσεις).
- ο Δημιουργία άσχημης όψης στην πόλη, με τη δημιουργία κενών οικοπέδων ανάμεσα σε κατοικίες (όψη «χαλασμένης οδοντοστοιχίας – snaggle tooth).
- ο Κατάρρευση γειτονικών κτιρίων, δίπλα στα κατεδαφισμένα κτίρια.
- ο Δημιουργία κενών οικοπέδων χωρίς σχεδιασμό, τα οποία έγιναν εστία ρύπανσης, τρωκτικών και εγκληματικών δραστηριοτήτων.

Η κατά γενική ομολογία αποτυχία αυτής της πολιτικής για τα εγκαταλελειμμένα, οδήγησε σε αυστηροποίηση των όρων που πρέπει να πληροί ένα εγκαταλελειμμένο για να επιλεγεί για κατεδάφιση. Οι κατεδαφίσεις, πλέον θα εφαρμόζονταν σε κτίρια τα οποία⁹⁶:

- ο Αποτελούν άμεσο κίνδυνο για την ασφάλεια και ζωή των κατοίκων.
- ο Βρίσκονται σε περιοχές με μεγάλες συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων και κενών οικοπέδων (άρα είναι πιο προσφιλές να κατεδαφιστούν και τα υπόλοιπα κτίσματα και να διατεθεί το γήπεδο για κάποια νέα λειτουργία/κτίριο).
- ο Όπου είναι φτωχό και υποβαθμισμένο το κτιριακό απόθεμα.

⁹² James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 2-5

⁹³BALTIMORE CITY MAYORAL OBJECTIVE: CULTIVATE STABLE, VIBRANT, LIVABLE NEIGHBORHOODS 2 (FY 2011) available at <http://msa.maryland.gov/megafile/msa/speccol/sc5300/sc5339/000113/015000/015488/unrestricted/20121324e.pdf>

⁹⁴ Row houses είναι ο κύριος αρχιτεκτονικός τύπος των σπιτιών της Βαλτιμόρης. Τα Row houses είναι συνήθως συνεχόμενες διώροφες μονοκατοικίες ή και τριώροφες αγγλικού τύπου (two-story and three-story rowhouses) οι οποίες επικράτησαν από τα μέσα του 17ου αιώνα. Ο τύπος αυτός κατοίκησης επικράτησε για πολλά χρόνια και αποτελεί βασικό στοιχείο της εικόνας της πόλης, δεξ: Mary Ellen Hayward, Charles Belfoure, «The Baltimore Rowhouse», 1999, Princeton Architectural Press, New York

⁹⁵ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 6

⁹⁶ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 7

- ο Όπου η κατεδάφιση θα προστατεύει τις αναπτυξιακές επενδύσεις.

Οι κατακερματισμένες μαζικές κατεδαφίσεις ως μέτρο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων έχουν καταδικαστεί από το σύνολο των μελετητών ως αναποτελεσματικές αλλά και από τους ίδιους τους κατοίκους. Έχει αποδειχτεί ακόμα, πως όταν δεν σχεδιάζονται σωστά έχουν επιπτώσεις στη σωματική και ψυχική υγεία των κατοίκων (λόγω της επαφής με επικίνδυνα υλικά, σκόνη κ.α.)⁹⁷. Παρόλα αυτά αποτελούν συνηθισμένα αν και λανθασμένα πολιτική επιλογή πολλών διοικήσεων πόλεων που αντιμετωπίζουν πρόβλημα με τα εγκαταλελειμμένα, καθώς η κατεδάφιση θεωρείται μία γρήγορη, άμεση και ορατή στους κατοίκους λύση, η οποία βραχυπρόθεσμα μπορεί να απαλύνει τα παράπονα των κατοίκων και να αποτελέσει απόδειξη πως η όποια αρχή πραγματοποιεί «έργο».

Ένα δεύτερο παράδειγμα μαζικών κατεδαφίσεων από τον ευρωπαϊκό χώρο αποτελεί η Ανατολική Γερμανία. Από την πτώση του τείχους του Βερολίνου και έπειτα, η ανατολική Γερμανία αντιμετώπισε αποβιομηχάνιση, μείωση του πληθυσμού και ύφεση. Το πέρασμα από το σοσιαλιστικό μοντέλο διοίκησης στην ελεύθερη αγορά προξένησε απότομες αλλαγές οι οποίες οδήγησαν στην αποδιοργάνωση της παραγωγικής βάσης, της αγροτικής παραγωγής και άρα στην απώλεια θέσεων εργασίας. Μια εικόνα της αλλαγής που συντελέστηκε στην περιοχή της ανατολικής Γερμανίας δίνει η μείωση του πληθυσμού, η οποία μεταξύ 1990 έως 2002 ήταν 1,2 εκατομμύρια. Η γενικότερη ύφεση της περιοχής οδήγησε αναπόφευκτα στη δημιουργία πολεοδομικών προβλημάτων και ειδικότερα στην δημιουργία εγκαταλελειμμένων κτιρίων⁹⁸. Σύμφωνα με τον Dascher⁹⁹, στην ανατολική Γερμανία υπάρχουν περί τα 1,4 εκατομμύρια κενά μη κατοικήσιμα διαμερίσματα.

Αυτή η κατάσταση οδήγησε στην εκπόνηση ενός ομοσπονδιακού σχεδιασμού για όλη την ανατολική Γερμανία, του *Stadtumbau Ost* (Urban Restructuring East), ο οποίος στόχευε σε μια ρύθμιση της ποσότητας του κτιριακού αποθέματος τέτοια ώστε να είναι συνεπής ως προς την πλέον μειωμένη ζήτηση. Το *Stadtumbau* υιοθετήθηκε σταδιακά από τις περισσότερες πόλεις της ανατολικής Γερμανίας. Παρόλο που ο σχεδιασμός αυτός υποτίθεται πως προωθούσε μια γενικότερη αστική ανάπλαση των περιοχών αυτών, τελικά λόγω των αυστηρών προτεραιοτήτων που έθετε στην εξισορρόπηση προσφοράς και ζήτησης της αγοράς ακινήτων, πρακτικά οδήγησε όλους τους δήμους που τον υιοθέτησαν σε μαζικές κατεδαφίσεις κενών κατοικιών, χωρίς κάποιον άλλο ουσιαστικό σχεδιασμό¹⁰⁰. Dascher¹⁰¹ και Bernt¹⁰² συμφωνούν, μάλιστα, πως οι κατεδαφίσεις ως ομοσπονδιακή πολιτική η οποία παρείχε χρηματοδότηση για συγκεκριμένο σκοπό, οδήγησε κάθε πόλη της ανατολικής

⁹⁷ Janice Bowie, Mark Farfel, and Heather Moran, «Community Experiences and Perceptions Related to Demolition and Gut Rehabilitation of Houses for Urban Redevelopment», *Journal of Urban Health: Bulletin of the New York Academy of Medicine*, Vol. 82, No. 4, σελ. 532-542 (533)

⁹⁸ MATTHIAS BERNT, «Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities», *International Journal of Urban and Regional Research*, Volume 33.3, September 2009, σελ. 754–769 (755)

⁹⁹ Kristof Dascher, «Why Demolish? East Germany's Vacant Housing», March 23rd, 2005, Viadrina University, Economics Department, Frankfurt

¹⁰⁰ MATTHIAS BERNT, «Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities», ό.π., σελ. 763

¹⁰¹ Kristof Dascher, «Why Demolish? East Germany's Vacant Housing», ό.π.

¹⁰² MATTHIAS BERNT, «Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities», ό.π., σελ. 763

Γερμανίας, λόγω της επιθυμίας να καρπωθεί τμήμα αυτής της χρηματοδότησης, σε απουσία τοπικού σχεδιασμού και αγνόηση των τοπικών αναγκών των πόλεων.

Αν και η και η δεινή κατάσταση λόγω των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι γενικώς αποδεκτή, μελετητές όπως ο Dascher¹⁰³ εκφράζουν την άποψη πως η κατεδαφίσεις δεν είναι μονόδρομος και πως μια ρύθμιση των τιμών των ενοικίων θα έδινε μία πνοή στην αγορά ακινήτων της περιοχής. Σε στήριξη αυτής της άποψης, ο Dascher αναφέρει πως πέραν των εγκαταλελειμμένων τα οποία είναι μη κατοικήσιμα, στα πλάνα των κατεδαφίσεων ανήκουν και κτίσματα σε καλή κατάσταση. Η εφαρμογή άλλωστε του Stadtumbau Ost έχει φέρει δυσάρεστα αποτελέσματα οδηγώντας και σε καταστροφή σημαντικών και ιστορικών κτιρίων¹⁰⁴.

Η ανατολική Γερμανία αποτελεί εφάμιλλο παράδειγμα της Βαλτιμόρης και των αντίστοιχων αποβιομηχανοποιημένων περιοχών που βρίσκονται σε γενικότερη ύφεση και έχουν ουσιαστική απόκλιση μεταξύ προσφοράς κατοικίας και της αντίστοιχης ζήτησης και αποτελεί κάτι το φυσικό το να ανοίγει η συζήτηση περί κατεδαφίσεων. Βέβαια, είναι εμφανείς οι διαφορές στη νοοτροπία αντιμετώπισης των πολεοδομικών ζητημάτων, αφού ενώ οι κατεδαφίσεις είναι μια εμπεδωμένη μέθοδος αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων στις ΗΠΑ, στην Γερμανία μπήκαν στην πολεοδομική ατζέντα αρκετά αργότερα και αφού εγκρίθηκε η ομοσπονδιακή χρηματοδότηση μέσω του Stadtumbau Ost¹⁰⁵. Από το παράδειγμα της ανατολικής Γερμανίας μπορούν να εξαχθούν δύο συμπεράσματα: το πρώτο είναι πως οι μαζικές κατεδαφίσεις, ακόμα και αν μοιάζουν ως φυσική αναγκαιότητα σε παρηκμασμένες οικονομικά και πληθυσμιακά πόλεις, δεν είναι πανάκεια αλλά μια εύκολη απάντηση σε ένα επιτακτικό πρόβλημα. Το δεύτερο είναι πως οι κεντρικοί σχεδιασμοί, όπως το Stadtumbau Ost, οι οποίοι είναι πολλές φορές και η μόνη πηγή χρηματοδότησης του κάθε δήμου για την εκπόνηση πολεοδομικής πολιτικής, λόγω της μη εξειδίκευσής τους στην τοπική πραγματικότητα της κάθε πόλης, αποτελούν τροχοπέδη στις εκάστοτε αναγκαίες πολεοδομικές ρυθμίσεις. Ένα τρίτο σημείο που μπορεί να επισημανθεί και μέσω του παραδείγματος της Βαλτιμόρης αλλά και της ανατολικής Γερμανίας, είναι πως κανένας αρχικός σχεδιασμός δεν είναι τόσο κοντόφθαλμος που να προκρίνει τις κατεδαφίσεις με πλήρη απουσία σχεδιασμού για το επόμενο στάδιο. Όμως το μεγάλο κόστος των κατεδαφίσεων και οι –σχεδόν πάντα– περιορισμένοι πόροι (τα σχέδια αυτά αφορούν άλλωστε και πόλεις σε γενικότερη ύφεση άρα και με περιορισμένα κονδύλια για τέτοιου είδους σχεδιασμούς) για οποιαδήποτε πόλη θέλει να αντιμετωπίσει τα εγκαταλελειμμένα τελικά αφήνουν τους σχεδιασμούς ημιτελείς.

Το βασικό συμπέρασμα που προκύπτει για τις μαζικές κατεδαφίσεις είναι πως αποτελούν αποτελεσματικό μέτρο για τα εγκαταλελειμμένα μόνο σε περιπτώσεις που η ζήτηση για κατοικία είναι πολύ μικρότερη από την προσφορά και μόνο εφόσον πραγματοποιηθούν με προσεκτικό σχεδιασμό και εφόσον έχει προγραμματιστεί η επόμενη χρήση του κενού οικοπέδου που προκύπτει. Είναι αποτελεσματικές και σε περιπτώσεις συγκεντρωμένων εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Οι κατακερματισμένες κατεδαφίσεις δεν αποτελούν μια αποδεκτή λύση για το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων, αφού δυσχεραίνουν τον μετέπειτα σχεδιασμό και έχουν αυξημένο κόστος.

¹⁰³ Kristof Dascher, «Why Demolish? East Germany's Vacant Housing», ό.π.

¹⁰⁴ MATTHIAS BERNT, «Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities», ό.π., σελ. 764

¹⁰⁵ Kristof Dascher, «Why Demolish? East Germany's Vacant Housing», ό.π. και MATTHIAS BERNT, «Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities», ό.π.

Οργανωμένη μαζική-στοχευμένη κατεδάφιση- η περίπτωση Bijlmermeer στο Amsterdam

Το Bijlmermeer βρίσκεται στο νοτιοανατολικό Άμστερνταμ και αποτελεί ένα συγκρότημα κοινωνικών κατοικιών, το οποίο αποτελείται από 13.000 διαμερίσματα τα οποία βρίσκονται σε 31 μεγάλα συγκροτήματα. Χτίστηκε στο διάστημα 1968-1975 και θεωρήθηκε ως τυπικό παράδειγμα μοντέρνας αρχιτεκτονικής και ευθυγραμμισμένο με τις αρχές του CIAM¹⁰⁶. Το συγκρότημα του Bijlmermeer εμφάνισε προβλήματα από πολύ νωρίς μην έλκοντας τους επιθυμητούς κατοίκους των μεσαίων στρωμάτων οι οποίοι προτιμούσαν τις μονοκατοικίες των προαστίων. Η πλειοψηφία των κατοίκων αποτελούντο από μειονότητες. Σταδιακά άρχισε να αποτελεί το πιο υποβαθμισμένο τμήμα της πόλης. Ένας από τους βασικούς λόγους της υποβάθμισής του ήταν τα πολλά κενά διαμερίσματα των συγκροτημάτων: το 1984 το ένα τέταρτο των διαμερισμάτων ήταν κενά. Αρχικά, η κατεδάφιση δεν ήταν ένας θεμιτός τρόπος αντιμετώπισης του Bijlmermeer. Τη δεκαετία του '80 προτάθηκαν μέτρα αναζωογόνησης της περιοχής όπως η σύνδεση με τη γραμμή του μετρό, η χωροθέτηση του σταδίου ποδοσφαιρικής ομάδας, η μείωση των ενοικίων, η τοποθέτηση εμπορικού κέντρου, κινηματογράφου και θεάτρων. Αυτά τα μέτρα μετέτρεψαν το συγκρότημα από ένα αποκομμένο τμήμα της πόλης σε ένα μέρος το οποίο είχε κάποιες στοιχειώδεις παροχές. Τα μέτρα αυτά, όμως δεν κατάφεραν να επιλύσουν το πρόβλημα της εγκατάλειψης, οπότε το 1992 ακολουθήθηκαν από έναν νέο σχεδιασμό ο οποίος περιλάμβανε και κατεδαφίσεις και ανανέωση των κατοικιών. Βασικά στοιχεία αυτού του σχεδιασμού ήταν η προσπάθεια όχι μόνο διαχείρισης του κτιριακού όγκου αλλά και η επίλυση ζητημάτων σχετικά με την εργασία και την ασφάλεια των κατοίκων.

Έγιναν πολλές προσπάθειες αναβάθμισης της περιοχής και ήδη από τη δεκαετία του '80 με προσθήκη εγκαταστάσεων ψυχαγωγίας και αθλητισμού, καλύτερη συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση μέσω γραμμής μετρό αρχικά και με την εξαγγελία και. Η κατεδάφιση ως μέτρο αντιμετώπισης της εγκατάλειψης του Bijlmermeer αρχικά δεν ήταν μία αποδεκτή λύση αλλά σταδιακά μπήκε στο διάλογο. Τελικά τη δεκαετία του '90 πραγματοποιήθηκαν κάποιες τμηματικές κατεδαφίσεις –δύο από τα 31 συγκροτήματα κατοικιών, καθώς και ένα από τα μικρότερα εμπορικά κέντρα- στο συγκρότημα παράλληλα με κάποιες ανανεώσεις κατοικιών¹⁰⁷, όπως προέβλεπε και ο σχεδιασμός. Οι τμηματικές κατεδαφίσεις και αναπλάσεις συνεχίστηκαν και στις αρχές του 2000.

Οι θετικές διαφορές των κατεδαφίσεων στο Bijlmermeer σε αντίθεση με την Βαλτιμόρη ή την ανατολική Γερμανία είναι πως πραγματοποιήθηκαν σταδιακά, με ηπιότερο τρόπο και όχι σε κλίμα πανικού, και για αυτό κατάφεραν να αποσπάσουν την συναίνεση και των άμεσα ενδιαφερομένων, δηλαδή των κατοίκων του συγκροτήματος. Δεν πραγματοποιήθηκαν κατακερματισμένα αλλά με σχεδιασμό και έπειτα από εξάντληση των όποιων άλλων λύσεων (οι οποίες ήταν είτε η πλήρης ανανέωση των κτιρίων, χωρίς καμία κατεδάφιση, άποψη που εκφράστηκε κυρίαρχα από τους κατοίκους του συγκροτήματος, ή κάποιες πρακτικές μείωσης της εγκληματικότητας, οι οποίες προτάθηκαν από τον Oscar Newman και οι οποίες περιλάμβαναν πύλες εισόδου, αυστηρά κριτήρια επιλογής κατοίκων με βάση το

¹⁰⁶ *Congre `s Internationaux d'Architecture Moderne*

¹⁰⁷ Frank Wassenberg, "Demolition in the Bijlmermeer: lessons from transforming a large housing estate", ό.π., σελ. 366-377

εισόδημα και τα φυλετικά χαρακτηριστικά). Ακόμα οι κατεδαφίσεις δεν ήταν το μόνο μέτρο αντιμετώπισης αλλά ακολουθήθηκαν και από ανακαινίσεις των παραμενόντων κτιρίων καθώς και από ενίσχυση της περιοχής μέσω της χωροθέτησης πρόσθετων δραστηριοτήτων. Βέβαια, η περίπτωση του Bijlmermeer διαφέρει από τις προηγούμενες καθώς δεν αποτελεί τμήμα μιας πόλης η οποία βρίσκεται σε γενικευμένη ύφεση αλλά ένα τμήμα μιας πόλης όπως το Amsterdam η οποία παρουσίαζε οικονομική ανάπτυξη σε αυτό το διάστημα. Το Bijlmermeer είναι περισσότερο είναι ένας θύλακας υποβάθμισης εντός αυτής της πόλης. Μεγάλο ρόλο στην επιτυχία αντιμετώπισης της εγκατάλειψης του συγκροτήματος διαδραμάτισε το γεγονός πως αυτό αποτελούσε αποτέλεσμα ενός ολοκληρωμένου σχεδιασμού, ήταν ένα δημιούργημα το οποίο μεταφέρθηκε στον χώρο όπως ακριβώς σχεδιάστηκε. Αυτό καθιστά το Bijlmermeer μια σαφώς οριοθετημένη περιοχή, η οποία παρόλη τη σύνδεσή της με την υπόλοιπη πόλη χαρακτηρίζεται από πολύ μεγαλύτερη αυτονομία σε σχέση με οποιαδήποτε άλλη γειτονιά. Μάλιστα είναι ένα συγκρότημα το οποίο δεν βρίσκεται στο κέντρο της πόλης αλλά περιφερειακά αυτής. Για αυτόν τον λόγο η κατεδάφιση τμήματος του συγκροτήματος έχει πολύ λιγότερες επιπτώσεις στην υπόλοιπη πόλη απ' ότι θα είχε η κατεδάφιση οποιουδήποτε άλλου τμήματος της περιοχής. Ακόμα, επειδή το συγκρότημα κατοικιών του Bijlmermeer ήταν ένα πρόγραμμα κοινωνικής κατοικίας, ήταν πολύ πιο εύκολο να υλοποιηθεί ο οποιοσδήποτε σχεδιασμός επ' αυτού λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Η ύπαρξη ενός και μόνο ιδιοκτήτη εν αντιθέσει με το χαοτικό ιδιοκτησιακό καθεστώς των κατοικιών που υπήρξε στις αμερικάνικες πόλεις για παράδειγμα, απλοποίησε κατά πολύ τη διαδικασία¹⁰⁸.

Η αντιμετώπιση του Bijlmermeer δεν είναι απλά ένα μεγάλο πλάνο κατεδαφίσεων καθώς συνοδεύεται και από σχέδια αξιοποίησης και ανάπλασης της περιοχής. Είναι όμως ένας σχεδιασμός που χρησιμοποιεί κεντρικά την κατεδάφιση ως εργαλείο καταπολέμησης της εγκατάλειψης αποδεχόμενος το γεγονός πως συνδιαλέγεται με ένα μη επιθυμητό μοντέλο κατοικίας. Η σταδιακή κατεδάφιση και αξιοποίηση του υπόλοιπου κτιριακού αποθέματος, η ήπια εφαρμογή των κατεδαφίσεων, η διερεύνηση των εναλλακτικών λύσεων και η συνυπολόγηση των κατοίκων στις αποφάσεις συγκαταλέγονται στα θετικά στοιχεία αυτής της κατεδάφισης, ενώ η σαφής και οριοθετημένη συγκέντρωση του προβλήματος της εγκατάλειψης διευκόλυνε την υλοποίηση των κατεδαφίσεων και κατέστησε το παράδειγμα του Bijlmermeer πιο επιτυχημένο από τα παραδείγματα της Βαλτιμόρης και της ανατολικής Γερμανίας.

Αντικατάσταση εγκαταλελειμμένων κτιρίων με νέα κτίρια

Ένας από τους βασικότερους λόγους να πραγματοποιηθεί μια κατεδάφιση ενός ή μιας ομάδας εγκαταλελειμμένων είναι η απόφαση να χωροθετηθεί στην εκεί περιοχή μία νέα δραστηριότητα. Θεωρείται συνηθέστερα πως η νέα δραστηριότητα θα συμβάλει στην ανάπτυξη της περιοχής και πως θα αποτελέσει ανάχωμα στην δημιουργία περισσότερων εγκαταλελειμμένων. Μία τέτοια περίπτωση μαζικών συγκεντρωμένων κατεδαφίσεων για την εγκατάσταση μιας νέας λειτουργίας συνέβη στην πόλη της Βαλτιμόρης, στο ανατολικό τμήμα, εκεί όπου εδράζεται το πανεπιστήμιο και το νοσοκομείο John Hopkins. Με σχέδιο ανάπλασης που εκπονήθηκε το 2000, αποφασίστηκαν για αυτή την περιοχή απαλλοτρίωση κατοικιών και μετεγκατάσταση ορισμένων κατοίκων, κατεδαφίσεις εκατοντάδων εγκαταλελειμμένων, δημιουργία βιοτεχνολογικού πάρκου και χιλίων νέων θέσεων εργασίας καθώς και χτίσιμο νέων

¹⁰⁸ Frank Wassenberg, "Demolition in the Bijlmermeer: lessons from transforming a large housing estate", ό.π., σελ. 376

κατοικιών¹⁰⁹. Ουσιαστικά οι κατεδαφίσεις θα πραγματοποιούντο για να είναι εφικτή η δημιουργία του βιοτεχνολογικού πάρκου, ενός πάρκου που ο χρηματοδότης είναι το John Hopkins University and Hospital, αλλά πέρα από την νέα αυτή χρήση δημιουργούνται και νέες κατοικίες οι οποίες θα αντικαταστήσουν τις παλιές. Τον σχεδιασμό υλοποίησε κυρίως η HEBCAC (Historic East Baltimore Community Action Coalition) η οποία τοποθέτησε τις κατεδαφίσεις εκεί όπου το John Hopkins να χωροθετήσει το βιοτεχνολογικό πάρκο. Η HEBCAC οικειοποιήθηκε τα πιο υποβαθμισμένα οικοδομικά τετράγωνα και τα διέθεσε σε ιδιώτες για ανάπτυξη, αλλάζοντας το υπάρχον αρχιτεκτονικό μοντέλο των row houses και αντικαθιστώντας το με νέα κελύφη που θα ήταν πιο επιθυμητά στην αγορά ακινήτων. Ο λόγος προτίμησης των κατεδαφίσεων έναντι των αποκαταστάσεων ήταν η ταχύτερη βελτίωση της εικόνας της γειτονιάς σε σχέση με τις αποσπασματικές αποκαταστάσεις¹¹⁰. Τέτοιες πολιτικές κατεδαφίσεων στις οποίες εμπλέκονται εταίροι σημαντικού οικονομικού μεγέθους –το John Hopkins είναι ο μεγαλύτερος εργοδότης σε ολόκληρη την πόλη της Βαλτιμόρης- έχουν δύο όψεις: από τη μία η περιοχή είναι σε προνομιακή θέση όσον αφορά την εύρεση πόρων για την υλοποίηση των σχεδιασμών, ενώ από την άλλη το John Hopkins, ως το μεγαλύτερο ίδρυμα/ιστιτούτο στην περιοχή, προωθεί εντός της HEBCAC δικούς του σχεδιασμούς που επηρεάζουν την πόλη, υποσκελίζοντας τη γνώμη των κατοίκων¹¹¹. Τέτοιες πρακτικές μπορεί να βοηθούν στην δημιουργία μιας εικόνας βελτίωσης της πόλης λόγω όχι μόνο μείωσης των εγκαταλελειμμένων αλλά και επειδή δημιουργούν στη θέση αυτών κάτι νέο. Παρόλα αυτά έχουν σημαντικό αντίκτυπο στους κατοίκους, καθώς λόγω της υποχρεωτικής μετακίνησής τους σε άλλες περιοχές χάνουν παροχές οικονομικής προσιτής στέγασης, αποδιοργανώνονται τα τοπικά κοινωνικά δίκτυα αλληλοβοήθειας και μειώνονται σε κάποιες περιπτώσεις οι ευκαιρίες για εργασία¹¹², επιπτώσεις που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη.

Η κατεδάφιση των εγκαταλελειμμένων και η αντικατάστασή τους με νέα κτίρια είναι γενικά ένα αποτελεσματικό μέτρο, αφού καταφέρνει επιτυχώς να απομακρύνει την εικόνα παρακμής μιας πόλης ενώ μπορεί να αποτελέσει και μέτρο έλξης νέων κατοίκων. Στην περίπτωση της Βαλτιμόρης όμως –όπως και κάθε πόλης η οποία αντιμετωπίζει μείωση πληθυσμού-, πέραν των προβλημάτων που προέκυψαν σχετικά με την δυνατότητα των κατοίκων να συμμετάσχουν στις αποφάσεις, ένα βασικό ζήτημα που τίθεται είναι κατά πόσο η δημιουργία νέων κατοικιών αναγνωρίζει το πρόβλημα της πόλης, όπου είναι η μειωμένη ζήτηση. Οι κατεδάφιση μπορεί να είναι εργαλείο ανανέωσης ενός μη κατάλληλου κτιριακού αποθέματος αλλά εν προκειμένω η δημιουργία νέων κατοικιών δεν προσφέρει κάτι σε μια πόλη με πλεόνασμα αυτών. Θετικό σημείο, ανεξαρτήτως της έκβασης του σχεδιασμού, είναι η σύνδεση των κατεδαφίσεων με το βιοτεχνολογικό πάρκο, το οποίο θα δημιουργούσε θέσεις εργασίας. Η προσπάθεια ενίσχυσης του τομέα της εργασίας αλλά και της υπόλοιπης κοινωνικής υποδομής μπορεί να ενισχύσει μακροπρόθεσμα την πόλη και έτσι να βοηθήσει και στην επίλυση του προβλήματος της εγκατάλειψης.

¹⁰⁹ John Kromer, "Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia", ό.π., σελ. 20

¹¹⁰ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 15

¹¹¹ Howard Samuels State Management and Policy Center, "Empowerment Zone Implementation: Community Participation and Community Capacity", January 1998, New York, σελ. 23-25, διαθέσιμο σε: <http://www.ebmc.org/home/documents/Package%209.pdf>

¹¹² Janice Bowie, Mark Farfel, and Heather Moran, «Community Experiences and Perceptions Related to Demolition and Gut Rehabilitation of Houses for Urban Redevelopment», ό.π., σελ. 533

Κατεδαφίσεις και εκμετάλλευση κενών οικοπέδων

Κάθε κατεδάφιση δημιουργεί ένα κενό οικόπεδο, το οποίο εάν δεν αξιοποιηθεί άμεσα, το πιθανότερο είναι να αποτελέσει χώρο ρίψης απορριμμάτων, εστία μόλυνσης ή και χώρο παραβατικότητας. Μια τέτοια κατάληξη ακυρώνει στην πράξη την κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου καθώς επαναφέρει τα ίδια ή και χειρότερα προβλήματα με την εγκαταλελειμμένη κατασκευή. Ένα κενό αναξιοποίητο οικόπεδο δημιουργεί ισάξια εικόνα εγκατάλειψης στην πόλη με το ίδιο το εγκαταλελειμμένο κτίριο. Ακόμα, όπως επισημάνθηκε παραπάνω, το μέτρο των κατεδαφίσεων υιοθετείται συνηθέστερα από πόλεις οι οποίες προσπαθούν να μειώσουν το κτιριακό τους απόθεμα, άρα το κατεδαφισμένο πλέον εγκαταλελειμμένο δεν θα αντικατασταθεί από νέο κτίσμα και συνεπώς πρέπει να αποφασιστεί η μελλοντική χρήση του.

Μία πόλη που δημιούργησε εναλλακτικές χρήσεις για τα κενά οικόπεδα που προέκυψαν από τις κατεδαφίσεις είναι η Βαλτιμόρη. Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η Βαλτιμόρη είναι μία αποβιομηχανοποιημένη πόλη, η οποία χρησιμοποίησε τις κατεδαφίσεις αρκετά στην αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων. Λόγω αυτού αναγκάστηκε να αναπτύξει πολιτικές διαχείρισης των κενών οικοπέδων που προέκυψαν από τις κατεδαφίσεις. Μία πρώτη χρήση που απέκτησαν τα κενά οικόπεδα, ήταν αυτή της αυλής. Σύμφωνα με την πρόταση του αρχιτεκτονικού γραφείου Torti Gallas and Partners, προτάθηκε η χρήση του προτύπου “Charlestown House”: Σύμφωνα με αυτή, τα κτίρια τα οποία θα ανακαινίζονταν, θα τοποθετούνταν δίπλα από κενά οικόπεδα ή δίπλα από κατεδαφιστέα κτίρια. Έτσι, προτάθηκε η κατεδάφιση κάθε τρίτου ή τέταρτου εγκαταλελειμμένου κτίσματος από τα row houses, και η προσθήκη του κενού οικοπέδου που προέκυπτε στο γειτονικό κτίριο. Η αυλή θα είναι τμήμα της ιδιοκτησίας του κτιρίου, θα περιφράσσεται ενιαία με αυτό, και μπορεί να έχει προσθήκη μίας ή δύο βεραντών. Σκοπός αυτής της μετατροπής, είναι το κενό οικόπεδο να έχει σχέση με την κατοικία, τέτοια ώστε να δημιουργούνται ασφαλέστερες συνθήκες για τη γειτονιά, καθώς και να δημιουργηθεί μία πιο επιθυμητή κατοικία σε σχέση με την προηγούμενη, ενώ ταυτόχρονα μειώνονται τα εγκαταλελειμμένα της πόλης. Οι πρακτική αυτή για τα κενά οικόπεδα αλλά και για τις ανακαινίσεις κατοικιών αποτελεί τμήμα του σχεδιασμού για την περιοχή Harlem Park της Βαλτιμόρης όπου οι οργανισμοί Bank of America CDC και Harlem Park Revitalization Corporation, συνεργάστηκαν για να υλοποιήσουν ένα σχέδιο ανάπλασης της περιοχής, μέσω του οποίου απέκτησαν τα εγκαταλελειμμένα κτίρια κάποιων οικοδομικών τετραγώνων, και μετά από αυτές τις τροποποιήσεις ανέλαβαν να τα διαθέσουν και πάλι στην αγορά. Η προσθήκη αυλής στα νέα κτίρια αναμενόταν να προσδώσει μεγαλύτερη αξία σε αυτά¹¹³. Η πολιτική αυτή επικρίθηκε καθώς θεωρήθηκε πως αγνοούσε τα βασικά προβλήματα της περιοχής τα οποία ήταν η εγκληματικότητα και η έλλειψη εργασιακών ευκαιριών και υποδομής. Οι νέες κατοικίες αυτές τοποθετούνται σε μία μη επιθυμητή περιοχή για νέους κατοίκους, ενώ από την άλλη, οι υπάρχοντες κάτοικοι, που ανήκουν σε χαμηλά οικονομικά στρώματα δεν ενδιαφέρονται να αποκτήσουν το επιπλέον κόστος συντήρησης μιας αυλής¹¹⁴. Μία δεύτερη χρήση που απέκτησαν τα κενά οικόπεδα είναι η μετατροπή τους σε κοινοτικούς λαχανόκηπους: τα κενά οικόπεδα καταγράφονται και διαχειρίζονται από

¹¹³ James R. Cohen, “Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action”, ό.π., σελ. 14

¹¹⁴ Murdock Solon Architects, “Methods to Improve Slum Housing and Build Sustainable Cities. Case studies: Baltimore, Maryland and Harlem, New York City”, 1997, Bayard Ewing Gallery Juried, Exhibit of Thesis Project, Rhode Island School of Design, διαθέσιμο σε: http://www.murdocksolon.com//pdf/MSA_ImproveSlumHousing.pdf

το δήμο και παραχωρούνται δωρεάν στους κατοίκους για αυτή τη χρήση, μέσω του Baltimore Green Space¹¹⁵. Το Baltimore Green Space σε συνεργασία με την υπηρεσία Baltimore Housing και άλλους μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς, συγκρότησε το 2011 το πρόγραμμα Power-in-Dirt το οποίο διευκόλυνε ακόμα περισσότερο τις διαδικασίες έτσι ώστε μια ομάδα κατοίκων να μπορεί να «υιοθετήσει» ένα κενό οικόπεδο, τοποθετώντας μέσα είτε κοινοτικό λαχανόκηπο είτε γενικότερα πράσινο κοινόχρηστο χώρο. Στην ίδια κατεύθυνση λειτουργεί παράλληλα η συνεργασία της πόλης με μη κερδοσκοπικά *Land Trusts*¹¹⁶ τα οποία αναλαμβάνουν αυτά τη μετατροπή των κενών οικοπέδων σε κοινοτικούς κήπους, καθώς και ένα μεγαλύτερο πρόγραμμα οργανωμένο από τον ίδιο το δήμο, το Urban Agriculture RFQ, το οποίο αφορά μεγάλα κενά οικόπεδα και τη μετατροπή τους σε αστικές φάρμες¹¹⁷.

Αυτή η αντιμετώπιση των κενών οικοπέδων που προκύπτει από τα εγκαταλελειμμένα είναι αποτελεσματική καθώς αξιοποιεί τα κενά οικόπεδα με τρόπο που να ενισχύουν την τοπική κοινότητα, εμπλέκει τους κάτοικους με τα ζητήματα της πόλης και καταπολεμά την γενικότερη εικόνα υποβάθμισης της περιοχής. Επίσης είναι η καλύτερη μέθοδος αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων σε περίπτωση που δεν προβλέπεται νέα ανοικοδόμηση της περιοχής, όπως στις περιπτώσεις πόλεων με πλεόνασμα κατοικιών.

Κατεδαφίσεις και εκμετάλλευση υλικών

Ένα πολύ συχνό πρόβλημα που ανακύπτει με την κατεδάφιση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι η απομάκρυνση των υλικών που προκύπτουν από την κατεδάφιση. Η απομάκρυνση των υλικών αυξάνει το κόστος της κατεδάφισης αφενός, και αφετέρου εάν δεν πραγματοποιηθεί επιτυχώς δημιουργεί επιβαρύνσεις στο φυσικό περιβάλλον. Εντός μιας πιο οικολογικής οπτικής, έχει εισαχθεί η έννοια όχι πλέον της κατεδάφισης αλλά της *αποδόμησης (deconstruction)* των εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Το μοντέλο της αποδόμησης προκρίνει την σταδιακή και ελεγχόμενη απομάκρυνση των υλικών του εγκαταλελειμμένου κτιρίου και τη χρησιμοποίηση αυτών σε άλλα κτίρια ή για άλλον σκοπό, έτσι ώστε να μειωθεί στο ελάχιστο δυνατό η δημιουργία απορριμμάτων¹¹⁸. Μία τέτοια αντιμετώπιση των προς κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων είναι σαφώς πιο φιλική προς το περιβάλλον και καθιστά την κατεδάφιση όχι μόνο «καταστροφή» κτιρίων αλλά και τρόπο

¹¹⁵ Κωνσταντίνα Θεοδώρου, "Συλλογικά μαθήματα επιβίωσης με βάση τη διεθνή εμπειρία. Το μετά τις κατασχές τοπίο των βορειοαμερικανικών πόλεων", εισήγηση στην ημερίδα του ΤΕΕ: «Ασύμμετρη απειλή κατά της κατοικίας; Κοινωνικές, επενδυτικές και παραγωγικές διαστάσεις», 06 /05/ 2014, Αθήνα και ιστότοπος: Baltimore Green Space: <http://www.baltimoregreenspace.org/pages/how-to-preserve-an-open-space.html>

¹¹⁶ Land trust είναι: «μια νομικά δεσμευτική συμφωνία όπου ένας διαχειριστής έχει οριστεί έτσι ώστε να διατηρήσει την ιδιοκτησία ενός τμήματος ακίνητης περιουσίας για λογαριασμό κάποιου άλλου οργανισμού, συγκεκριμένα του δικαιούχου της ιδιοκτησίας. Τα Land Trust χρησιμοποιούνται από διάφορους τύπους οργανισμών για διάφορους λόγους. Μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί τους χρησιμοποιούν για να διατηρήσουν δικαίωμα δουλειάς και εταιρίες και επενδυτικές ομάδες για να σωρευτούν μεγάλα τμήματα γης», Definition of 'Land Trust', Investopedia website: <http://www.investopedia.com/terms/l/land-trust.asp>

¹¹⁷ COLLEEN MCHUGH, «CUTTING THROUGH THE RED TAPE HOW BALTIMORE'S VACANT LOT PROGRAMS HAVE MADE IT EASIER FOR COMMUNITIES TO REVITALIZE THE UNDERUTILIZED AND BLIGHTED SPACES IN THEIR NEIGHBORHOODS», student project at Urban Nature and City Design, School of Architecture and Planning, MIT, 2012, διαθέσιμο: http://architecture.mit.edu/class/nature/projects_12/pdfs/McHughBaltimoreVacancy1SMALL.pdf

¹¹⁸ André Thomsen , Frank Schultmann & Niklaus Kohler, " Deconstruction, demolition and destruction", ό.π., σελ. 328-329

δημιουργίας ή κάλυψης αναγκών. Ειδικά σε πόλεις με εκτεταμένο πρόγραμμα κατεδαφίσεων για τα εγκαταλελειμμένα, μια οικολογική διαχείριση των αποβλήτων που προκύπτουν από τις κατεδαφίσεις μπορεί να είναι σωτήριο μακροπρόθεσμα για το φυσικό περιβάλλον της περιοχής. Η αποδόμηση βοηθά στην εξοικονόμηση ενέργειας και φυσικών πόρων, μειώνει την εκπομπή ρύπων οι οποίοι επιτείνουν το φαινόμενο του θερμοκηπίου, τις ανάγκες για υγειονομική ταφή και αποτέφρωση των απορριμμάτων. Έχει οικονομικά οφέλη γιατί βοηθά παρέχει φτηνά υλικά για οικοδομικές και άλλες χρήσεις. Ακόμα προσφέρει ευκαιρίες απασχόλησης και επιχειρηματικότητας, λόγω της δημιουργίας συνεργείων εξειδικευμένων στην αποδόμηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων¹¹⁹. Οι νέες αυτές θέσεις εργασίας είναι πολύ βοηθητικές για την αντιμετώπιση της ύφεσης των πόλεων με πολλά εγκαταλελειμμένα. Η αναγκαιότητα ύπαρξης εξειδικευμένων συνεργείων μπορεί και να είναι αρνητική, καθώς τέτοιου τύπου εξειδίκευση μπορεί να μην υπάρχει στην περιοχή. Το βασικό αρνητικό της μεθόδου της αποδόμησης είναι πως είναι πολύ πιο χρονοβόρα διαδικασία από τις κατεδαφίσεις, ειδικά αν πρέπει να οργανωθεί σε κεντρικό επίπεδο. Εφόσον οι κατεδαφίσεις έχουν χρησιμοποιηθεί από τις αρχές για την «αμεσότητα» του αποτελέσματός τους επί του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, αυτός ο επιπλέον χρόνος που πρέπει να διατεθεί, μπορεί να αποτελέσει αποθαρρυντικό παράγοντα.

Μία πόλη στην οποία εφαρμόστηκε – σε μικρό βαθμό– η φιλοσοφία της αποδόμησης είναι το Detroit, μια πόλη με πάρα πολλά εγκαταλελειμμένα και που έχει κάνει εκτεταμένη χρήση του μέτρου των κατεδαφίσεων. Ο οργανισμός Reclaim Detroit προσπαθεί να αναλάβει το έργο αποδόμησης των προς κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων, από τα οποία εκμεταλλεύεται υλικά όπως το ξύλο για την παρασκευή νέων αντικειμένων, κυρίως έπιπλα. Τέτοια εγχειρήματα προσπαθούν να προωθήσουν έναν πιο «πράσινο» τρόπο διαχείρισης των εγκαταλελειμμένων¹²⁰. Τα υλικά των εγκαταλελειμμένων κτιρίων –χωρίς αυτά απαραίτητα να κατεδαφιστούν– εκμεταλλεύονται για την κατασκευή διάφορων αντικειμένων από διάφορες κολεκτίβες που δρουν στην περιοχή, με λιγότερο οργανωμένο τρόπο¹²¹. Μία άλλη πόλη, η οποία εκμεταλλεύεται τα υλικά των εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι το Buffalo των ΗΠΑ, όπου γίνεται μεγαλύτερη αξιοποίηση των υλικών σε σχέση με το Detroit. Μέσω του Buffalo Reuse¹²², συλλέγονται και πωλούνται σχεδόν όλα τα υλικά που βρίσκονται σε ένα εγκαταλελειμμένο κτίσμα (πόρτες, έπιπλα, πατώματα, είδη υγιεινής και άλλα) τα οποία βρίσκονται σε καλή κατάσταση. Η διαφορά με το Reclaim Detroit είναι πως τα υλικά πωλούνται για να επαναχρησιμοποιηθούν με την ίδια χρήση και όχι για να μετατραπούν σε νέα αντικείμενα.

Συμπεράσματα για τις κατεδαφίσεις

Με βάση τα παραπάνω, το μέτρο της κατεδάφισης για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων είναι ένα απαιτητικό και ακριβό μέτρο. Σε όσες περιπτώσεις πόλεων ή περιοχών υιοθετείται πάντα προκαλεί αντιστάσεις και αρκετές φορές συναντά αντίλογο από τους υπέρμαχους των ανακαινίσεων ή αναπαλαιώσεων των

¹¹⁹ Kivi Leroux, Niel Seldman, "Deconstruction: Salvaging yesterday's buildings for tomorrow's sustainable communities", 1999, Institute for Local Self-Reliance, Washington, διαθέσιμο σε: <http://www.syracusecoe.org/coe/images/allmedia/documents/2010/3/Deconstruction.pdf>

¹²⁰ NPR, "Picking apart Detroit to make it a whole again", 9/3/2014, <http://www.npr.org/2014/03/09/287319496/picking-apart-detroit-to-make-it-whole-again>

¹²¹ Κωνσταντίνα Θεοδώρου, "Συλλογικά μαθήματα επιβίωσης με βάση τη διεθνή εμπειρία. Το μετά τις κατασχές τοπίο των βορειοαμερικανικών πόλεων", ό.π.

¹²² Buffalo ReUse website, <http://www.buffaloreuse.org/index.html>

εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Τελικά προκρίνεται ή έστω, θεωρείται ανεκτό μέτρο σε περιπτώσεις πόλεων με σοβαρό οικονομικό και δημογραφικό πρόβλημα ή σε περιπτώσεις ξεπερασμένων μοντέλων κατοίκησης – όπως μεγάλα, απαξιωμένα συγκροτήματα κοινωνικών κατοικιών, παλιές μονοκατοικίες και άλλα. Πάντως ακόμα και σε αυτές τις περιπτώσεις, η κατεδάφιση δεν είναι μια «φυσική» κατάληξη αλλά συνηθέστερα μια πολιτική απόφαση, καθώς επηρεάζει παράγοντες όπως η φορολογία και οι επενδύσεις, οι οποίες μπορεί να ευνοούνται από τη δημιουργία νέων κτιρίων από την αποκατάσταση των παλαιότερων¹²³. Πολλές πολιτικές μαζικών κατεδαφίσεων έχουν συνδυαστεί με πολιτικές εξευγενισμού (gentrification), και την χωροθέτηση μεγάλων έργων «ανάπτυξης» και νέων τρόπων κατοίκησης με σκοπό να έλξουν μεσαία και ανώτερα στρώματα, και για αυτό το λόγο έχουν κατακριθεί από τους επικριτές των αντίστοιχων πολιτικών. Η πολιτική του εξευγενισμού όμως, είναι κάτι ευρύτερο και συνδέεται γενικότερα με αναπλάσεις ή και αποκαταστάσεις εγκαταλελειμμένων, οπότε δεν θα επεκταθούμε εδώ. Για να μείνουμε εντός του πλαισίου των κατεδαφίσεων ως μέσο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων, μπορούμε να πούμε πως όταν υπάρχει μεγάλη διαφορά μεταξύ ζήτησης και προσφοράς στην αγορά ακινήτων είναι μια ορθολογική λύση, αν και μόνο αν έχει προηγηθεί ουσιαστικός σχεδιασμός ως προς την εκλογή των προς κατεδάφιση κτιρίων και αν προϋπάρχει σχεδιασμός για την απομάκρυνση των επιβλαβών υλικών που προκύπτουν από την κατεδάφιση καθώς και αν έχει αποφασιστεί-δρομολογηθεί η χρήση του κενού οικοπέδου που προκύπτει (εκμετάλλευση αυτού, δημιουργία νέου κτίσματος κ.α.). Ακόμα, η κατεδάφιση είναι μια θεμιτή απόφαση σε περιπτώσεις κτιρίων που είναι επικινδύνως ετοιμόρροπα¹²⁴, καθώς αποτελούν άμεσο κίνδυνο για την ασφάλεια όλων των κατοίκων αφενός και αφετέρου, το κόστος επισκευής τους ξεπερνά την τιμή πώλησής τους στην πλειοψηφία των περιπτώσεων. Τέλος, ως μέτρο που εγείρει συγκρούσεις σε κάθε κοινότητα και καθώς επηρεάζει το σύνολο των κατοίκων μιας περιοχής, είναι θεμιτό να εφαρμόζεται με τη μέγιστη δυνατή συνεννόηση όλων των εμπλεκόμενων, φορέων και κατοίκων. Επίσης, πρέπει να τίθενται αυστηρά κριτήρια έτσι ώστε να αποφεύγονται οι κατεδαφίσεις σημαντικών κτιρίων από αρχιτεκτονικής ή ιστορικής άποψης.

Κεφάλαιο 5 Επαναχρησιμοποίηση Εγκαταλελειμμένων Κτιρίων

Η εναλλακτική αντιμετώπιση στην κατεδάφιση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι η επαναχρησιμοποίησή του με κάποιο τρόπο. Η πολιτική της επαναχρησιμοποίησης έναντι της κατεδάφισης έχει πολλά συγκριτικά οφέλη, καθώς θεωρείται οικονομικότερη, οικολογικότερη, λιγότερο χρονοβόρα και ικανή να προστατέψει τα αρχιτεκτονικά και ιστορικά σημαντικά κτίρια.

Υπάρχουν πολλοί τρόποι επαναχρησιμοποίησης ενός κτιρίου. Κάποιοι βασικοί τύποι είναι:

¹²³ André Thomsen , Frank Schultmann & Niklaus Kohler, " Deconstruction, demolition and destruction", ό.π., σελ. 329

¹²⁴ Ως επικινδύνως ετοιμόρροπα ορίζονται τα κτίρια που είναι επικίνδυνα από δομική και στατική άποψη, έτσι ώστε να μην παρουσιάζουν μερικά ή συνολικά την απαιτούμενη ασφάλεια για τα φορτία που θα φέρουν και γενικά για τον προορισμό τους, δες Δ. Μέλισσας, Β. Ζαμπάζα, Γ. Παναγοπούλου, Ε. Τσουνη, «Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Συμβολή στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ», 2009, Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης, Αθήνα, σελ. 13,

- Ανακαίνιση του εγκαταλελειμμένου και επαναχρησιμοποίησή του για την ίδια χρήση
- Ανακαίνιση του εγκαταλελειμμένου και επαναχρησιμοποίησή του για νέα χρήση (adaptive reuse)
- Επαναχρησιμοποίηση του εγκαταλελειμμένου χωρίς να γίνει κάποια διαδικασία ανακαίνισης
- Χρήση του εγκαταλελειμμένου με την εγκατάσταση προσωρινής δραστηριότητας (temporary architecture)
- Αποκατάσταση ιστορικού κτιρίου (historic preservation)

Το ποια πολιτική επαναχρησιμοποίησης είναι καταλληλότερη επηρεάζεται από πολλούς παράγοντες, όπως είναι η τυπολογία της γειτονίας δηλαδή αν υπάρχει εκτεταμένο ή περιορισμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων, αν το εγκαταλελειμμένο ανήκει σε περιοχή με καλές προοπτικές για την αγορά ακινήτων, αν εντάσσεται σε περιοχή για την οποία έχει εκπονηθεί σχεδιασμός κλπ, από την λειτουργική κατάσταση του κτιρίου, από τον τύπο του κτιρίου (κατοικία, βιομηχανικό κ.α.).

Από τα παραπάνω είδη επαναχρησιμοποίησης η επαναχρησιμοποίηση χωρίς κάποια ενέργεια που να αφορά την μετατροπή-ανακαίνιση του κτιρίου είναι μια παθητική μέθοδος, στην οποία ουσιαστικά ο ιδιοκτήτης αναμένει μία καλύτερη συνθήκη στην αγορά για να πουλήσει ή να ενοικιάσει το εγκαταλελειμμένο. Η απλή ανακαίνιση ενός εγκαταλελειμμένου με διατήρηση της ίδιας χρήσης είναι μια ενδιαφέρουσα πολιτική αντιμετώπισης, όταν εφαρμόζεται με τρόπο που να προσπαθεί να εκσυγχρονίσει το εγκαταλελειμμένο έτσι ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες απαιτήσεις της αγοράς ακινήτων όπως για παράδειγμα, κατοικίες οι οποίες είναι ξεπερασμένες αρχιτεκτονικά και προσπαθούν να προσαρμοστούν στα σημερινά μοντέλα κατοίκησης. Οι δύο αυτές παραπάνω κατηγορίες δεν είναι κατάλληλες για την ανάδειξη πολιτικών επαναχρησιμοποίησης εγκαταλελειμμένων, αφού στις περισσότερες περιπτώσεις η εγκατάλειψη προέρχεται από μεγαλύτερες μεταβολές στην οικονομία και στην προσφορά και ζήτηση μιας περιοχής. Περισσότερο έχουν ενδιαφέρον ως τμήματα συνολικότερων στρατηγικών καταπολέμησης της εγκατάλειψης παρά από μόνες τους. Για αυτό το λόγο, εδώ θα παρουσιαστούν παραδείγματα πολιτικών επαναχρησιμοποίησης με αλλαγή χρήσης, προσωρινών αρχιτεκτονικών λύσεων και ιστορικά διατηρητέων κτιρίων.

Επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένου με αλλαγή χρήσης (ADAPTIVE REUSE)

Η επαναχρησιμοποίηση μέσω αλλαγής χρήσης ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι γνωστή στην αγγλόφωνη βιβλιογραφία με τον όρο *adaptive reuse*. Adaptive reuse είναι ο όρος που χρησιμοποιείται για να περιγράψει τη διαδικασία μετατροπής ενός παλιού, ξεπερασμένου κτιρίου σε ένα νέο κτίριο ικανό να φιλοξενήσει νέα χρήση σε σχέση με την παλαιότερη, η οποία θα είναι οικονομικά βιωσιμότερη της προηγούμενης¹²⁵. Ουσιαστικά, πρόκειται για την «ανακύκλωση» του

¹²⁵ Για ορισμούς του όρου adaptive reuse, ενδεικτικά: Sophie Francesca Cantell, «*The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case*

εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Αποτελεί τμήμα των πολιτικών αποκατάστασης (rehabilitation) αλλά είναι πιο σύνθετη διαδικασία, καθώς πέραν των επεμβάσεων βελτίωσης του κτιρίου, πρέπει να προηγηθεί η απόφαση για τη βέλτιστη μελλοντική χρήση του. Η αλλαγή χρήσης ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι καλύτερη επιλογή από την απλή αποκατάσταση αυτού, καθώς πολλές φορές η προηγούμενη χρήση ήταν ο λόγος της εγκατάλειψης: παλιά βιομηχανικά και εμπορικά κτίρια, γραφεία, κατοικίες που είναι πλέον ξεπερασμένες και δεν έχουν πλέον ζήτηση στην αγορά ακινήτων θα ήταν μάταιο απλά να ανακαινιστούν.

Η απόφαση για την νέα χρήση του εγκαταλελειμμένου κτιρίου για να είναι επιτυχής, θα πρέπει να πληροί κάποιες προϋποθέσεις:

α. να ανταποκρίνεται σε πραγματικές τωρινές και μελλοντικές ανάγκες της περιοχής, έτσι ώστε να είναι βιώσιμη και να αποτραπεί νέα εγκατάλειψη του κτιρίου,

β. να προάγει, ή έστω να μην λειτούργει ανταγωνιστικά με τον στρατηγικό, πολεοδομικό, οικονομικό ή όποιο άλλο σχεδιασμό της περιοχής και

γ. να δημιουργεί συγκριτικά οφέλη για την περιοχή σε οικονομικό, κοινωνικό, πολιτισμικό ή όποιο άλλο επίπεδο.

Η επαναχρησιμοποίηση με αλλαγή χρήσης αφορά συνηθέστερα κτίρια τα οποία έχουν παρακμάσει και για τα οποία πολλές φορές προτείνεται και η λύση της κατεδάφισης. Η πολιτική της επαναχρησιμοποίησης ωστόσο έχει αρκετά συγκριτικά οφέλη σε σχέση με την κατεδάφιση. Καταρχάς, θεωρείται οικονομικότερη, οικολογικότερη και λιγότερο χρονοβόρα λύση, όχι μόνο ως προς το ίδιο το κτίριο αλλά και επειδή εκμεταλλεύεται τα υπάρχοντα δίκτυα συγκοινωνιών και υποδομών. Δεύτερον, είναι τρόπος να έλξει μια περιοχή νέες επιχειρηματικές ή πολιτιστικές δραστηριότητες καθώς και να προσφέρει χώρο σε νέες δραστηριότητες με περιορισμένους πόρους (π.χ. start-up επιχειρήσεις) ο οποίος θα είναι πιο προσιτός οικονομικά¹²⁶. Είναι ακόμα, ένας τρόπος να διασωθούν κτίρια αρχιτεκτονικής και ιστορικής σημασίας και να διατηρηθεί η εικόνα και η ιστορικότητα μιας πόλης. Ακόμα είναι ένας τρόπος να ανασχεθεί η αστική διάχυση και έτσι να προφυλαχθούν οι κενοί χώροι εκτός των πόλεων. Γενικότερα, η επαναχρησιμοποίηση ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου συμβάλλει περισσότερο στην καταπολέμηση της εικόνας ύφεσης και παρακμής μιας πόλης και δημιουργεί αισιοδοξία σε κατοίκους και επιχειρηματίες.

Παρακάτω θα παρουσιαστούν ενδεικτικά παραδείγματα επαναχρησιμοποιήσεων εμπορικών κτιρίων, βιομηχανικών κτιρίων και συγκροτημάτων γραφείων.

Studies», Urban and Regional Planning Department, May 2005, Virginia Polytechnic Institute and State University, Virginia,

Corey Andrew Wilson, «*ADAPTIVE REUSE of INDUSTRIAL BUILDINGS in TORONTO, ONTARIO Evaluating Criteria for Determining Building Selection*», School of Urban and Regional Planning,

Queen's University Kingston, Ontario, Canada, January 2010 και Gregory Howard Snyder, «*Sustainability Through Adaptive Reuse: The Conversion of Industrial Buildings*», Department of Architecture, University of Cincinnati, 2003

¹²⁶ Atlanta Regional Commission Staff, "City of Alpharetta Strategies for Vacant Commercial Property Re-Use", August 2011, Atlanta Regional Commission, σελ. 3

Επαναχρησιμοποίηση εμπορικών κτιρίων (commercial buildings)

Μία κατηγορία εγκαταλελειμμένων κτιρίων, τα οποία μπορούν να επαναχρησιμοποιηθούν είναι τα κτίρια εμπορικών δραστηριοτήτων. Τέτοια μπορούν να είναι από τα μεγάλα πολυκαταστήματα (malls), τα σουπερ-μαρκετ (big boxes) μέχρι τα μικρά ισόγεια εμπορικά καταστήματα. Μπορούν να βρίσκονται είτε στα κέντρα των πόλεων είτε στην περιοχή των προαστίων (ιδίως τα big boxes). Τα δεύτερα χωροθετούνται συνήθως σε ειδικής ζώνες για εμπορική χρήση, τα greyfields (ονομασία που χρησιμοποιείται κυρίως στις ΗΠΑ)¹²⁷. Τα εγκαταλελειμμένα εμπορικά κτίρια είναι μεγάλο τμήμα των εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε πόλεις με μεγάλο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων (όπως οι αμερικάνικες Legacy Cities¹²⁸) αλλά συναντώνται και σε πόλεις που δεν έχουν ιδιαίτερο πρόβλημα κενών κατοικιών (όπως η πόλη της Alpharetta¹²⁹). Στα παραδείγματα επαναχρησιμοποίησης αυτής της ενότητας θα αναφερθούμε σε εγκαταλελειμμένα εμπορικά κτίρια των αμερικάνικων πόλεων.

Σε ορισμένες κατηγορίες κενών εμπορικών κτιρίων, μπορεί να μην είναι απαραίτητη η αλλαγή χρήσης αλλά να είναι αρκετή η ανακαίνισή τους, εφόσον βρίσκονται σε περιοχές που η ζήτηση είναι ακόμα επαρκής. Τέτοιες περιπτώσεις είναι συνήθως καταστήματα που βρίσκονται σε κεντρικούς δρόμους, πεζοδρομημένους με αυξημένη εμπορική κίνηση. Ωστόσο, η πολιτική της ανακαίνισης για εμπορικά καταστήματα δεν είναι κάτι το ιδιαίτερο –ακόμα και ο ίδιος ο ιδιοκτήτης μπορεί να αποφασίσει μόνος του μια τέτοια επέμβαση, οπότε εδώ θα αναφέρουμε πολιτικές επαναχρησιμοποίησης του εγκαταλελειμμένου εμπορικού κτιρίου για νέα χρήση. Ακόμα τα εμπορικά καταστήματα εντός των κεντρικών σημείων των πόλεων πολλές φορές περιλαμβάνονται σε γενικότερα σχέδια αναπλάσεων, και μπορεί να ανακαινιστούν – επαναχρησιμοποιηθούν εντός αυτών, ενώ τα εμπορικά καταστήματα μεγάλου μεγέθους όπως π.χ. σουπερ – μάρκετ, πολυκαταστήματα, που βρίσκονται εκτός της πόλης, μπορούν να αντιμετωπιστούν κατά περίπτωση.

Επαναχρησιμοποίηση των εμπορικών καταστημάτων της Alpharetta

Η πόλη της Alpharetta δεν είναι από εκείνες με εκτεταμένο πρόβλημα κενών κατοικιών. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια εντοπίζονται μόνο σε περιορισμένο αριθμό

¹²⁷ Greyfields ονομάζονται οι περιοχές των εγκαταλελειμμένων και ξεπερασμένων εμπορικών εγκαταστάσεων, συνηθέστερα τα malls, KENNETH M. CHILTON, UNIV. OF LOUISVILLE, GREYFIELDS: THE NEW HORIZON FOR INFILL AND HIGHER DENSITY REGENERATION 1 (2005)

¹²⁸ «Οι αμερικάνικες Legacy Cities, ήταν οι άλλοτε βιομηχανικές υπερδυνάμεις και οι κόμβοι των επιχειρήσεων, του λιανικού εμπορίου και των υπηρεσιών, οι οποίες ήταν διάσπαρτες στις περιοχές της Νέας Αγγλίας, των μέσο-ατλαντικών και μέσο-δυτικών περιοχών της χώρας. Τα εργοστάσιά τους παρείχαν θέσεις εργασίας και τα κέντρα τους περιείχαν εμπορικά καταστήματα, γραφεία και πιστωτικά ιδρύματα τα οποία εξυπηρετούσαν μεγάλες περιοχές. Μετά τα μέσα του 20^{ου} αιώνα, αυτές οι πόλεις αντιμετώπισαν απώλεια θέσεων εργασίας και πληθυσμού, και τώρα αντιμετωπίζουν οικονομικές, κοινωνικές, φυσικές και λειτουργικές προκλήσεις», Mallach, Alan and Lavea Brachman, "Regenerating America's Legacy Cities", Lincoln Institute of Land Policy, Policy Focus Report/Code PF034, 2013, δες και: <http://www.legacycitiesdesign.org/about-2>

¹²⁹ Atlanta Regional Commission Staff, "City of Alpharetta Strategies for Vacant Commercial Property Re-Use", ό.π.

κάποιων κτιρίων τα οποία προορίζονταν για εμπορικές χρήσεις. Για αυτά τα περιορισμένα εγκαταλελειμμένα, το Atlanta Regional Commission Staff¹³⁰, προτείνει λύσεις επαναχρησιμοποίησεων για επτά από τα κενά εμπορικά κτίρια. Η επιτροπή, αφού παίρνει υπόψη όλα τα χαρακτηριστικά του κτιρίου (όπως διαστάσεις, χρόνος κατασκευής, κλπ), συνυπολογίζει την προσβασιμότητα, τις χρήσεις γης της γύρω περιοχής και την μελλοντική χρήση γης με βάση τον στρατηγικό σχεδιασμό της πόλης. Λαμβάνοντας υπόψη αυτές τις πληροφορίες προτείνει εναλλακτικές χρήσεις για κάθε εγκαταλελειμμένο, οι οποίες μπορεί να είναι μακράς ή βραχείας διάρκειας, και σύμφωνες με τον σχεδιασμό και τις μελλοντικές ανάγκες της περιοχής. Το μικρό μέγεθος του προβλήματος, βέβαια, είναι βοηθητικό για την σε βάθος ανάλυση των συνθηκών και των εναλλακτικών λύσεων. Μέσα στα κτίρια που εξετάζονται στο σχέδιο επαναχρησιμοποίησης περιλαμβάνονται μια αντιπροσωπεία αυτοκινήτων, συγκροτήματα καταστημάτων με χώρους στάθμευσης, anchor stores¹³¹, κτίρια προοριζόμενα για καταστήματα που δεν ενοικιάστηκαν ποτέ λόγω χαμηλής ζήτησης, ημιτελές εμπορικό συγκρότημα, εμπορικό κατάστημα τύπου big – box (για τα big-boxes δες και παρακάτω) και άλλα. Θα παρουσιάσουμε ενδεικτικά ένα παράδειγμα πρότασης επαναχρησιμοποίησης του Atlanta Regional Commission Staff για την πρώην αντιπροσωπεία αυτοκινήτων Lincoln: σύμφωνα με τη μελέτη, το εγκαταλελειμμένο αυτό αποτελείται από πέντε ξεχωριστά κτίρια και είχε μείνει κενό για αρκετά χρόνια. Το συγκρότημα κτιρίων αυτό δεν βρίσκεται εντός της πόλης, αλλά στα προάστια και είναι προσβάσιμο από τους βασικούς αυτοκινητόδρομους της περιοχής. Εξετάζοντας τις περιβάλλουσες χρήσεις, κοντά στο κτίριο βρίσκονται το τοπικό νοσοκομείο και τα γραφεία αυτού, ιατρεία, αγορά αγροτικών προϊόντων και ένα εμπορικό κέντρο, καθώς και μια φάρμα για εκτροφή αλόγων. Συνυπολογίζοντας και τις μελλοντικές χρήσεις της περιοχής οι οποίες προορίζουν την περιοχή για ζώνη εμπορικών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, γραφεία, πάρκα, και χαμηλής πυκνότητας οικιστική ανάπτυξη, οι προτεινόμενες εναλλακτικές εκμετάλλευσης του κτιρίου ήταν οι εξής:

- Συγκρότημα κατοικιών για συνταξιούχους με εγκαταστάσεις αναψυχής και κήπο
- Εκκλησία και κατηχητικό σχολείο (θεωρείται μέτρο βραχείας διάρκειας)
- Κέντρο υποβοηθούμενης διαβίωσης και ιατρεία απευθυνόμενα σε ηλικιωμένους – συνταξιούχους

Οι προτεινόμενες χρήσεις προσπαθούν να εκμεταλλευτούν την ύπαρξη του νοσοκομείου και να είναι εναρμονισμένες με τις μελλοντικές χρήσεις γης της περιοχής. Ειδικότερα η πρώτη και τρίτη λύση επαναχρησιμοποίησης, θεωρούνται μακροπρόθεσμες λύσεις, αφού εναρμονίζονται με τον στόχο της πόλης να γίνει “life-cycle community” και προσαρμόζονται στις μελλοντικές ανάγκες της πόλης, λόγω της προβλεπόμενης γήρανσης του πληθυσμού.

¹³⁰ Atlanta Regional Commission Staff, City of Alpharetta Strategies for Vacant Commercial Property Re-Use”, ό.π.

¹³¹ Ένα μεγάλο κατάστημα, όπως ένα πολυκατάστημα ή σούπερ μάρκετ, που βρίσκεται σε περιόπτη θέση σε ένα εμπορικό κέντρο για να προσελκύσει πελάτες, οι οποίοι στη συνέχεια αναμένεται να πατρυνάρουν τα άλλα καταστήματα στο εμπορικό κέντρο.

Το παράδειγμα των αμερικάνικων “big boxes”

Μία ειδική κατηγορία κτιρίων εμπορικών δραστηριοτήτων είναι τα big boxes. Τα “big boxes” είναι τα αμερικάνικα μεγάλα πολυκαταστήματα λιανικής πώλησης τα οποία αποτελούνται συνήθως από έναν μεγάλο ενιαίο χώρο μεγάλου εμβαδού και έχουν το χαρακτηριστικό σχήμα κουτιού, τα οποία βρίσκονται στα προάστια των πόλεων, περιβάλλονται από μεγάλους χώρους στάθμευσης και βρίσκονται κοντά ή πάνω στο οδικό δίκτυο το οποίο τα ενώνει με τις περιοχές κατοικίας των προαστίων¹³². Ουσιαστικά είναι η τυπική μορφή κτιρίου που χρησιμοποιείται και στην Ελλάδα από τις μεγάλες αλυσίδες σούπερ μάρκετ. Τα κτίρια αυτά παρουσιάζουν μεγάλα ποσοστά εγκατάλειψης – στις ΗΠΑ υπολογίζεται πως υπάρχουν περίπου 279 εκατομμύρια τετραγωνικά μέτρα κενών big boxes. Τα big boxes είναι συνδεδεμένα με την μεταπολεμική οικιστική ανάπτυξη των προαστίων η οποία βασίστηκε στον χωρισμό των χρήσεων γης και στη μετακίνηση μέσω του αυτοκινήτου. Αναπτύχθηκαν από τη δεκαετία του '60 και έπειτα και πρωτοχρησιμοποιήθηκαν από μεγάλες αλυσίδες καταστημάτων όπως τα Target και τα Wal Mart. Λόγω της υπέρ-προσφοράς σε big-boxes και λόγω των αλλαγών στη ζήτηση για τέτοιου τύπου κτίρια - πλέον είναι πιο επιθυμητά εκείνα με μεγαλύτερες εγκαταστάσεις- τα big boxes άρχισαν να εγκαταλείπονται και να μετατρέπονται σε «ghost boxes», προστιθέμενα και αυτά στις περιοχές των greyfields. Πολλές φορές μάλιστα, ο ενοικιαστής ενός big box, που μετακινήθηκε σε ένα νέο μεγαλύτερο κτίριο, συνεχίζει να πληρώνει το ενοίκιο στο προηγούμενο έτσι ώστε να εμποδίσει τον ανταγωνισμό, κάτι που επιτείνει την εγκατάλειψη των κτιρίων αυτών¹³³.

Η βασική διαφορά των εγκαταλελειμμένων big boxes είναι πως αυτά εντοπίζονται στα προάστια, εν αντιθέσει με τα υπόλοιπα εγκαταλελειμμένα που είναι ως επί το πλείστον στα κέντρα των πόλεων¹³⁴. Παρόλο που καταλαμβάνουν μια μεγάλη έκταση δεν ανήκουν σε κάποια ομάδα εγκαταλελειμμένων –όπως μπορούν να είναι τα κτίρια κατοικιών-, άρα ο όποιος σχεδιασμός για αξιοποίησή τους μπορεί να αφορά εξειδικευμένα κάθε big box. Αυτό το χαρακτηριστικό είναι ως ένα βαθμό θετικό, καθώς η λύση στο πρόβλημα ενός εγκαταλελειμμένου big-box μπορεί να δοθεί και χωρίς την απαραίτητη εκπόνηση ενός στρατηγικού σχεδιασμού.

Ένα άλλο βασικό χαρακτηριστικό των big boxes πέραν της τοποθεσίας τους είναι το κέλυφος τους, το οποίο είναι συνήθως κατασκευασμένο από φτηνά υλικά, χωρίς παράθυρα και εσωτερικούς τοίχους, και έτσι κατασκευασμένο έτσι ώστε να καλύπτει τις ανάγκες ενός πολυκαταστήματος. Η απόπειρα απλής ανακαίνισης και βελτίωσης του κτίσματος έτσι ώστε να φιλοξενήσει όμοια χρήση με το παρελθόν, συνήθως δεν

¹³² Schindler Sarah, «The Future of Abandoned Big Box Stores: Legal Solutions to the Legacies of Poor Planning Decisions» (April 1, 2012). University of Colorado Law Review, Vol. 83, pp. 471-548, 2012, σελ. 474,479

¹³³ Christensen, Julia. *Big Box Reuse*. The MIT Press. 2008. 8. Όπως αναφέρεται στο: «Redeveloping Commercial Vacant Properties in Legacy Cities: A Guidebook to Linking Property Reuse and Economic Revitalization», Marianne Eppig & Lavea Brachman, May 2014, The Greater Ohio Policy Center, German Marshall Fund of the United States & Center for Community Progress, σελ.6

¹³⁴ Schindler Sarah, «The Future of Abandoned Big Box Stores: Legal Solutions to the Legacies of Poor Planning Decisions», ό.π., σελ. 479

ενδείκνυται αφού πέρα από ακριβή, δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα της μειωμένης ζήτησης. Με αυτά τα χαρακτηριστικά, για τα big boxes πολύ συχνά προτιμάται η πολιτική της κατεδάφισης και αξιοποίησης της περιοχής. Παρόλα αυτά όμως, σε πολλές περιπτώσεις που έχει εφαρμοστεί η επαναχρησιμοποίησή τους με νέα χρήση (*adaptive reuse*) έχει φέρει πολύ θετικά αποτελέσματα. Τα big boxes μπορεί να είναι κτίρια, τα οποία απαιτούν ακριβές μετατροπές έτσι ώστε να φιλοξενήσουν νέες χρήσεις, αλλά δεν παύουν να είναι μεγάλα κτίρια, με χώρο στάθμευσης, συνδεδεμένα με το οδικό δίκτυο και τα δίκτυα κοινής ωφελείας, κάτι που κάνει την επαναχρησιμοποίησή τους στο σύνολο πιο οικονομική και σίγουρα πιο οικολογική από την κατεδάφισή τους και τη δημιουργία νέου κτιρίου. Επίσης, η επαναχρησιμοποίηση ενός ήδη έτοιμου κτιρίου αυτής της μορφής, μπορεί να βοηθήσει μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς ή καταστήματα ειδικού ενδιαφέροντος να στεγαστούν, μιας και πολλές φορές δεν έχουν τους πόρους να δημιουργήσουν δικές τους εγκαταστάσεις. Η επαναχρησιμοποίηση των big-boxes, λόγω του ό,τι βρίσκονται στα προάστια, μπορεί να εμποδίσει ως ένα βαθμό την αστική διάχυση, αφού διατηρεί λειτουργίες στα greyfields και δεν της αφήνει να εξαπλωθούν στην κενή γη εκτός της πόλης και των προαστίων (Greenfields)¹³⁵.

Παραδείγματα επαναχρησιμοποιήσεων εγκαταλελειμμένων big boxes στις ΗΠΑ έχει συγκεντρώσει στο βιβλίο της και στην αντίστοιχη ιστοσελίδα, «Big Boxes Reuse», η Sarah Christensen, όπου περιλαμβάνονται μετατροπές των εγκαταλελειμμένων big boxes σε μουσεία, σχολεία, εκκλησίες, γυμναστήρια, υπαίθριες αγορές, διαμερίσματα κατοικιών, δικαστήρια, εγκαταστάσεις για αυτοκίνητα «καρτ», μονάδες παροχής εκπαιδευτικών και άλλων υπηρεσιών σε παιδιά και γονείς, ιατρικά κέντρα και βιβλιοθήκες¹³⁶. Υπάρχουν ακόμη πάρα πολλά παραδείγματα από όλες τις ΗΠΑ και όχι μόνο για μετατροπή εγκαταλελειμμένων big-boxes. Αυτό που αξίζει να σημειωθεί, είναι πως τέτοια κελύφη είναι ιδανικά για νέες χρήσεις όπως μουσεία, σχολεία, διοικητικά κτίρια κ.α. καθώς λόγω μεγέθους είναι από τα λίγα είδη εγκαταλελειμμένων που μπορούν να τις φιλοξενήσουν. Η ύπαρξη των θέσεων στάθμευσης είναι ένας ακόμα λόγος, ή σε περίπτωση χρήσεων όπως τα σχολεία μπορεί να αντικατασταθεί κατά ένα μέρος με ελεύθερο χώρο απαραίτητο για τη λειτουργία αυτού.

Πάντως, σημαντική παράμετρος για την δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων big boxes είναι η υπάρχουσα νομοθεσία που ρυθμίζει τις χρήσεις γης. Σε πολλές περιπτώσεις, δεν επιτρέπονται οι χρήσεις γραφείων ή κατοικιών στα big boxes, καθώς αυτά βρίσκονται σε ζώνες που επιτρέπονται μόνο εμπορικές χρήσεις (retail zone). Για να ευνοηθεί η επαναχρησιμοποίηση των big boxes απαιτείται ένας κώδικας χρήσεων γης που να ευνοεί τις μικτές χρήσεις.

Επαναχρησιμοποίηση βιομηχανικών κτιρίων

Η επαναχρησιμοποίηση των βιομηχανικών κτιρίων έχει πολλά κοινά με την επαναχρησιμοποίηση των εμπορικών κτιρίων και ειδικότερα των big boxes λόγω

¹³⁵ Schindler Sarah, «The Future of Abandoned Big Box Stores: Legal Solutions to the Legacies of Poor Planning Decisions», ό.π., σελ. 502-507

¹³⁶ Big Box Reuse website, «How communities are reusing the Big Box», <http://www.bigboxreuse.com/>

μορφής του κτιρίου. Τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια είναι πολύ συνηθισμένη κατηγορία εγκαταλελειμμένων κτιρίων στις ΗΠΑ αλλά και στις ευρωπαϊκές πόλεις όπου υπήρχε βιομηχανική παραγωγή, και αποτελούν τη βέβαιη κατηγορία εγκαταλελειμμένων κτιρίων στις αποβιομηχανοποιημένες πόλεις. Λόγω και της αποβιομηχάνισης αλλά και λόγω των νέων απαιτήσεων και κανονισμών για τους σημερινούς αντίστοιχους βιομηχανικούς σημερινούς χώρους, καθίστανται πλέον ξεπερασμένα ως κατασκευές. Πάντως τα βιομηχανικά κτίρια, εν αντιθέσει με τα εμπορικά κτίρια, θεωρούνται τις περισσότερες φορές ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας¹³⁷ καθώς θεωρείται πως αποδεικνύουν την τεχνολογική ανάπτυξη μιας χώρας μέσω της αρχιτεκτονικής μορφής¹³⁸, κάτι που δημιουργεί έναν επιπλέον λόγο για την επαναχρησιμοποίησή τους.

Η μορφή των κτιρίων αυτών ενδείκνυται για τροποποίηση της χρήσης τους: τα μικρά ανοίγματα, η τοιχοποιία, οι περίτεχνες λεπτομέρειες, η αυξημένη αντοχή λόγω των βαριών βιομηχανικών δραστηριοτήτων που φιλοξενούνταν, τα μεγάλα παράθυρα και ο φυσικός φωτισμός είναι χαρακτηριστικά που μπορούν να βοηθήσουν στην αλλαγή χρήσης ενός εγκαταλελειμμένου βιομηχανικού κτιρίου. Σπανίως, ένα βιομηχανικό κτίριο δεν είναι μετατρέψιμο¹³⁹. Πάντως υπάρχουν και αρκετές δυσκολίες, οι οποίες σχετίζονται με την χρηματοδότηση – που είναι αρκετά περίπλοκη, ειδικά στις ΗΠΑ-, οικολογικά ζητήματα, λόγους ασφαλείας που αφορούν το κτίριο και τα υλικά –τα οποία μπορεί να είναι επιβλαβή για την υγεία των πολιτών και το περιβάλλον-, καθώς –όπως και στις άλλες περιπτώσεις- τις χρήσεις γης¹⁴⁰.

Υπάρχουν πολλά παραδείγματα μετατροπών βιομηχανικών κτιρίων σε πολλές χώρες, όπως η Γερμανία, οι ΗΠΑ, ο Καναδάς, η Μεγάλη Βρετανία και η Ισπανία¹⁴¹. Οι συνηθέστερες μετατροπές των βιομηχανικών εγκαταλελειμμένων είναι σε μουσεία, διαμερίσματα ή γραφεία¹⁴², οικονομικά προσιτή στέγαση¹⁴³, πάρκα αναψυχής,

¹³⁷ Sophie Francesca Cantell, «The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies», Urban and Regional Planning Department, May 2005, Virginia Polytechnic Institute and State University, Virginia, σελ. 4

¹³⁸ Gregory Howard Snyder, «Sustainability Through Adaptive Reuse: The Conversion of Industrial Buildings», Department of Architecture, University of Cincinnati, 2003, σελ. 20
διαθέσιμο σε:

https://etd.ohiolink.edu/!etd.send_file?accession=ucin1115644591&disposition=inline

¹³⁹ Sophie Francesca Cantell, «The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies», ό.π., σελ. 18

¹⁴⁰ Hugh Hardy, «The Romance of Abandonment: Industrial Parks», 2005, Places Journal, 17(3), σελ. 32-33

¹⁴¹ Helen Morgan, «6 Amazing Green Renovations That Turn Industrial Buildings into Architectural Gems», Inhabitant, 14/04/2014,

<http://inhabitant.com/6-amazing-green-renovations-that-turn-industrial-buildings-into-architectural-gems/nuclear-powerplant-transformed-wunderland-2/?extend=1>

¹⁴² Urban Ghosts Website, "A brief Introduction to adaptive reuse- The practice of repurposing abandoned structures", 29/4/2013,

<http://www.urbanghostsmedia.com/2013/04/brief-introduction-to-adaptive-reuse-repurposing-abandoned-structures/>

¹⁴³ April D. Geruso, «Exploring Adaptive Re-use in Abandoned Industrial Spaces: A Possible Future for Affordable Housing», Department of Community and Regional Planning, University of Texas, May 2006, Austin, διαθέσιμο σε:

εστιατόρια, μπαρ, διαμερίσματα ή γραφεία πρότυπης ενεργειακής κατανάλωσης¹⁴⁴, θέατρα και άλλα. Μπορούν ακόμα να φιλοξενήσουν μικτές χρήσεις. Όπως και με τα αμερικάνικα big boxes, τα βιομηχανικά κτίρια λόγω μοναδικότητας, δεν είναι απαραίτητο να ανήκουν σε έναν συνολικό σχεδιασμό ανάπλασης μιας περιοχής –αν και πάντα μια τέτοια προσέγγιση έχει περισσότερα οφέλη- αλλά μπορούν να εξεταστούν ως μεμονωμένες μελέτες περίπτωσης μετατροπής ενός εγκαταλελειμμένου, να αποτελέσουν αντικείμενο αρχιτεκτονικών διαγωνισμών ή πρωτοβουλιών κατοίκων για το πώς θα πρέπει να μετατραπούν.

Υπάρχουν πολλά παραδείγματα επαναχρησιμοποίησεων κενών βιομηχανικών κτιρίων. Ενδεικτικά θα αναφέρουμε την περίπτωση της περιοχής των High Falls του Rochester, όπου το συνολικό πλάνο ανάπλασης της περιοχής, περιλάμβανε την μετατροπή ενός σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας του 1890, σε έναν πολυχώρο αναψυχής καθώς και ένα πρώην εργοστάσιο παραγωγής κουμπιών, σε μπουραρία και εμπορικά καταστήματα. Οι μετατροπές αυτών των βιομηχανικών κτιρίων ακολουθούν το συνολικό στρατηγικό σχέδιο για την περιοχή, το οποίο κατευθύνει τη συνολική μετατροπή της περιοχής από τον βιομηχανικό χαρακτήρα, στον τουρισμό και την αναψυχή¹⁴⁵.

Επαναχρησιμοποίηση κενών γραφείων

Η εγκατάλειψη των συγκροτημάτων γραφείων έχει ενδιαφέρον ως περίπτωση, γιατί δεν συνδέεται τόσο με τη γενικευμένη εγκατάλειψη σε μια περιοχή, αλλά με την εγκατάλειψη ενός συγκεκριμένου τύπου κτιρίου που συμβαίνει σε πόλεις χωρίς προβλήματα ύφεσης αλλά αντιθέτως και σε οικονομική άνθηση. Τα γραφειακά συγκροτήματα άνθισαν μαζί με την στροφή των οικονομιών των μεγάλων πόλεων στην παροχή υπηρεσιών και στις νέες τεχνολογίες. Με τις αρχές της νέας χιλιετίας, όπου η «φούσκα» των νέων τεχνολογιών έσκασε και τα πολλά γραφειακά συγκροτήματα άρχισαν να υπερβαίνουν κατά πολύ τη ζήτηση. Επίσης σταδιακά, οι προτιμήσεις των επιχειρήσεων μετακινήθηκαν σε νέους τύπους εργασιακών χώρων είτε μικρότερους είτε μικτών χρήσεων, και απομακρύνθηκαν από το μοντέλο της «πολυκατοικίας - γραφείο»¹⁴⁶.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα πόλης με πρόβλημα κενών γραφείων είναι το Amsterdam. Το Amsterdam, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, δεν έχει ιδιαίτερο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων. Παρόλα αυτά έχει μεγάλο ποσοστό κενών γραφείων, το οποίο για το έτος 2013 βρίσκεται στο 18%, ποσοστό που είναι το δεύτερο

<http://repositories.lib.utexas.edu/bitstream/handle/2152/22206/Geruso-2006.pdf?sequence=2>

¹⁴⁴ Helen Morgan, «6 Amazing Green Renovations That Turn Industrial Buildings into Architectural Gems», ό.π.

¹⁴⁵ New York Department of State, Office of Coastal, Local Government and Community Sustainability, "Guidebook. Opportunities waiting to happen: Redeveloping Abandoned Buildings and sites to revitalize Communities", 2009, Albany, New York, σελ. 20 διαθέσιμο σε:

<http://www.dos.ny.gov/opd/programs/pdfs/Guidebooks/ab/AbandonedBuildings.pdf>

¹⁴⁶ Hilde Remøy, «Out of office, A Study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent», 2010, IOS Press, Amsterdam, σελ. 33

μεγαλύτερο στην Ευρώπη, μετά την Αθήνα¹⁴⁷. Ως αίτια για την αυξημένη εγκατάλειψη των γραφείων στο Amsterdam, ο Koster αναφέρει την αλλαγή στο μοντέλο του χώρου εργασίας. Πλέον, αρκετά είδη εργασίας πραγματοποιούνται από το σπίτι, ενώ οι παραδοσιακοί χώροι γραφείων που προσεγγίζονται με το αυτοκίνητο εγκαταλείπονται χάριν των χώρων εργασίας κοντά στα μέσα μαζικής μεταφοράς. Στα αίτια μπορούν να συμπεριληφθούν και οι πτωτικές ή στάσιμες κινήσεις στην αγορά εργασίας, η γήρανση του πληθυσμού κ.α.

Η συντριπτική πλειοψηφία των προτάσεων για τα κενά γραφεία του Amsterdam είναι η επαναχρησιμοποίησή τους μέσω της αλλαγής χρήσης τους. Η Remøy¹⁴⁸ προτείνει τη μετατροπή των κτιρίων γραφείων σε κατοικίες. Ουσιαστικά προτείνει τον μετασχηματισμό (transformation) των γραφείων σε κατοικίες, κρίνοντας πως η αρχιτεκτονική της κατασκευής επιτρέπει τις περισσότερες φορές την μετατροπή αυτή και πως οι κατοικίες θα προσφέρουν στην αγορά ακινήτων του Amsterdam που είναι περιορισμένη. Σημαντικοί παράγοντες που επηρεάζουν ένα κενό κτίριο γραφείων για το αν μπορεί να μετατραπεί σε κατοικία, είναι:

Όσον αφορά την τοποθεσία:

- Το επίπεδο θορύβου στην πρόσοψη του κτιρίου
- Τα επίπεδα σκόνης και δυσοσμίας στην ατμόσφαιρα

Όσον αφορά το ίδιο το κτίριο:

- Το μέγεθος της κατασκευής και αν επιτρέπει το χώρισμα σε μικρότερα τμήματα-διαμερίσματα.
- Η παλαιότητα του κτιρίου και αν έχει ή όχι την ικανότητα να δεχθεί το νέο σχεδιασμό, καθώς και οι πιθανές βλάβες στη φέρουσα ικανότητα του κτιρίου.
- Η εικόνα που έχουν για το κτίριο οι πιθανοί ένοικοι: ένα ιστορικό ή αρχιτεκτονικά σημαντικό κτίριο είναι πιθανότερο να προτιμηθεί σε σχέση με ένα κτίριο που έχει εγγραφεί στη συνείδηση των περισσότερων ως χώρος εργασίας.

Μία δεύτερη πρόταση για τα κενά γραφεία του Amsterdam, είναι η μετατροπή τους σε ξενοδοχειακές μονάδες¹⁴⁹: η μετατροπή των γραφείων σε ξενοδοχειακές μονάδες θα ταιριάζει και με τους στόχους του δήμου του Amsterdam και του master plan «Amsterdam Topstad», σύμφωνα με το οποίο η πόλη θα χρειαστεί 7500 νέες ξενοδοχειακές μονάδες μέχρι το 2015. Βασική παράμετρος για την μετατροπή σε ξενοδοχειακή μονάδα είναι η περιοχή και το κτίριο να πληρούν τις προϋποθέσεις του

¹⁴⁷ HANS KOSTER, « OFFICE VACANCIES IN THE NETHERLANDS: ALTERNATIVE WORKPLACE STRATEGIES AND THE ROLE OF RAILWAY STATIONS», Urban Economics website, 2/1/2014 (<http://www.urbanecconomics.nl/?p=546>)

¹⁴⁸ Hilde Remøy, «Out of office, A Study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent», ό.π., σελ. 149-150

¹⁴⁹ Niko Divendal, «Hotels for vacant offices: A design and study in applying modular room elements and the development of a general calculation tool for transformation projects from vacant offices to hotels», master thesis, TU DELFT, Faculty of Civil Engineering and Geosciences, February 2013, Delft, Netherlands, σελ. 5

κώδικα της πόλης για αυτές τις μονάδες. Τα υπόλοιπα ζητήματα που προκύπτουν για τα κενά γραφεία και τη μετατροπή τους είναι αντίστοιχα με τα παραπάνω, για τη μετατροπή σε κατοικίας, ή και για κάθε είδους μετατροπή-αλλαγή χρήσης, δηλαδή: οι προβλεπόμενες χρήσεις γης στην περιοχή του εγκαταλελειμμένου και αν επιτρέπεται νέα χρήση ή όχι, οικονομική δυνατότητα μετατροπής, τεχνικά και λειτουργικά ζητήματα που σχετίζονται με την κατασκευή του κτιρίου. Το ενδιαφέρον σε αυτή την προσέγγιση επαναχρησιμοποίησης ενός εγκαταλελειμμένου τύπου κτίσματος είναι πως προσπαθεί να καλύψει μία ανάγκη της πόλης που είναι υπαρκτή και έχει εξαγγελθεί από έναν στρατηγικό σχεδιασμό, άρα έχει μεγάλες πιθανότητες βιωσιμότητας και στήριξης από τους θεσμικούς φορείς.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, η επαναχρησιμοποίηση των εγκαταλελειμμένων μέσω της αλλαγής χρήσης αυτών είναι μια αποτελεσματική μέθοδος η οποία μπορεί να επαναφέρει το εγκαταλελειμμένο κτίριο σε λειτουργία. Έτσι, όχι απλά μόνο το κτίριο δεν καταστρέφεται παραμένοντας κενό αλλά με την αλλαγή χρήσης προσφέρει και λειτουργίες που μπορεί να λείπουν από την περιοχή. Ακόμα, η αλλαγή χρήσης των εγκαταλελειμμένων μπορεί να εξυπηρετήσει και γενικότερους σχεδιασμούς των πόλεων οι οποίες μπορεί να θέλουν να μεταβάλλουν το προφίλ τους και την οικονομική τους βάση, όπως για παράδειγμα από βιομηχανικές να μετατραπούν σε τουριστικές. Οι επαναχρησιμοποιήσεις, ακόμα, είναι το πιο αποτελεσματικό μέτρο σε περιπτώσεις περιοχών οι οποίες δεν έχουν εκτεταμένο πρόβλημα εγκατάλειψης και δεν θα είχαν όφελος να επιλέξουν τις κατεδαφίσεις. Επιπλέον είναι τρόπος να εμποδιστεί η αστική διάχυση. Η επαναχρησιμοποίησης εκμεταλλεύονται τις υπάρχουσες υποδομές της πόλης και άρα είναι πιο οικονομικές. Ακόμα, επιβαρύνουν λιγότερο το φυσικό περιβάλλον, αφού δεν δημιουργούνται τα άχρηστα οικοδομικά υλικά που προκύπτουν από την κατεδάφιση. Ένα ακόμα πλεονέκτημα των επαναχρησιμοποιήσεων, ειδικά σε περιοχές με μικρό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων, είναι πως αφήνουν το περιθώριο πειραματισμού με νέες αρχιτεκτονικές λύσεις, μπορούν να γίνουν αντικείμενο διαγωνισμών και έτσι να προωθηθούν νέες ιδέες για την πόλη. Με τον πειραματισμό των νέων χρήσεων μπορεί να διερευνηθεί και μια νέα κατεύθυνση για την μελλοντική εξέλιξη της πόλης, κάτι που είναι πιο δύσκολο με την κατεδάφιση και τη δημιουργία νέων κτιρίων. Συγκριτικά και με την κατεδάφιση, η επαναχρησιμοποίηση και λειτουργία ενός εγκαταλελειμμένου, ενέχει μικρότερο ρίσκο καθώς, δεν δημιουργείται κενό οικόπεδο μετά την κατεδάφιση – το οποίο όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, αν δεν αξιοποιηθεί άμεσα μπορεί να δημιουργήσει μεγαλύτερα προβλήματα από το εγκαταλελειμμένο- και είναι πιο οικονομική και πιο οικολογική. Στα μειονεκτήματά της συγκαταλέγονται, το αυξημένο κόστος στις περιπτώσεις όπου το κτίριο έχει σοβαρές βλάβες ή λόγω της τυπολογίας του δεν είναι εύκολα μετατρέψιμο και η πιθανή ακαταλληλότητα του μέτρου αυτού για τους ίδιους λόγους. Βασικό εμπόδιο στην αξιοποίηση της επαναχρησιμοποίησης είδαμε πως είναι οι χρήσεις γης, οι οποίες μπορεί να μην επιτρέπουν την χρήση της για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, κάτι που μπορεί να καταλογιστεί και ως αρνητικό της μεθόδου αυτής, στην περίπτωση που οι κανόνες για τις χρήσεις γης δεν είναι δυνατόν να μεταβληθούν.

Temporary Use – Temporary Architecture

Ένας ακόμη τρόπος επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων αλλά και των κενών οικοπέδων –που έχουν πιθανώς προκύψει από κατεδάφιση- είναι η πλήρωσή τους με μία νέα προσωρινή χρήση ή μια προσωρινή εγκατάσταση. Στα κτίρια και τις πόλεις και γενικότερα σε όλα τα παραγόμενα αρχιτεκτονικά δημιουργήματα, η μονιμότητα και η διάρκεια στο χρόνο έχει επιζητηθεί όσο σε κανένα άλλο ανθρώπινο δημιούργημα¹⁵⁰ αλλά πλέον η νέα τάση αντιμετώπισης πολλών πολεοδομικών και αρχιτεκτονικών θεμάτων είναι μέσω του σχεδιασμού προσωρινής χρήσης. Μάλιστα σε ορισμένες πόλεις όπως το Amsterdam, έχουν αναπτυχθεί τα τελευταία χρόνια Vacancy Studies όπου προσπαθούν να διερευνήσουν νέους τρόπους προσωρινής επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και να εκπαιδεύσουν νέους αρχιτέκτονες, επιστήμονες, καλλιτέχνες κ.α. στην αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων¹⁵¹.

Προσωρινή χρήση (temporary use) είναι μία δράση για έναν συγκεκριμένο σκοπό για ορισμένο χρονικό διάστημα, μετά το οποίο αυτή λήγει¹⁵². Σαν τρόπος αντίληψης του χώρου έχει ήδη ρίζες στη δεκαετία του '60 και στην φιλοσοφία της «καθημερινής πολεοδομίας» (everyday urbanism) αλλά σήμερα ανταποκρίνεται και στον επιχειρηματικό μετασχηματισμό της πόλης (entrepreneurial city), όπου προκρίνεται η αγαστή συνεργασία διοίκησης πόλης και ιδιωτικού τομέα για την επίλυση των πολεοδομικών θεμάτων, και στο ρόλο της διακυβέρνησης της πόλης, όχι ως τον εκπονητή ενός κεντρικού σχεδιασμού (master plan) αλλά έως εκείνου που θα δημιουργεί την κατάλληλη οργάνωση του χώρου έτσι ώστε να διευκολύνει τις δυνάμεις της αγοράς¹⁵³.

Σύμφωνα με τους Kotval, Machemer και Mullin¹⁵⁴, οι τύποι προσωρινών χρήσεων που μπορούν να γίνουν είτε σε κενό οικόπεδο είτε σε κτίριο είναι οι εξής:

α. εκδηλώσεις όπως φεστιβάλ σε συγκεκριμένους χώρους, οι οποίες είναι πιο πετυχημένες όταν επαναλαμβάνονται,

β. urban agriculture δηλαδή χρήση των κενών οικοπέδων για αστικούς κήπους και καλλιέργειες

γ. επαναχρησιμοποίηση των κενών κτιρίων

δ. υπαίθρια παζάρια ή γενικά εμπορικές δραστηριότητες στο δρόμο

¹⁵⁰ Michaela Heinemann, « A Culture Of Appropriation: Strategies Of Temporary Reuse In East Germany», June 2005, Department of Architecture, MIT, Massachusetts, σελ. 12, διαθέσιμο σε: <http://dspace.mit.edu/bitstream/handle/1721.1/33036/62103030.pdf?sequence=1>

¹⁵¹ "Master Vacant NL", Research by Erik Rietveld, <http://erikrietveld.wordpress.com/master-vacant-nl/> και Master Vacant NL website: <http://www.mastervacantnl.nl/>

¹⁵² Z. Kotval, P. Machemer, J. Mullin, «Transformative Temporary Use», όπως περιέχετε στο "The Sustainable World", editor: C. A. Brebbia, 2011, Wit Press, Southampton, UK, σελ. 233

¹⁵³ Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development», 2012, Department of City Planning, University of Manitoba, Winnipeg, σελ. 24-27, διαθέσιμο σε: http://mspace.lib.umanitoba.ca/bitstream/1993/5048/1/Graham_Shelagh.pdf

¹⁵⁴ Z. Kotval, P. Machemer, J. Mullin, «Transformative Temporary Use», ό.π., σελ. 235-237

Οι προσωρινές χρήσεις που αναφέρονται σε κενά οικοπέδα δεν θα μας απασχολήσουν εδώ, καθώς αναφερθήκαμε στο κομμάτι των κατεδαφίσεων, στον τρόπο που μπορούν να αξιοποιηθούν τα κενά οικοπέδα. Στην περίπτωση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων μας ενδιαφέρει περισσότερο η προσωρινή χρήση των κτιρίων καθώς και οι εκδηλώσεις οι οποίες μπορούν να γίνονται και στα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Οι συνηθέστερες προσωρινές χρήσεις για εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι οι πολιτιστικές δηλαδή φεστιβάλ, εκθέσεις και δρώμενα που στηρίζουν ή αναδεικνύουν νέους καλλιτέχνες, εκείνες που έχουν ως στόχο να αναδείξουν και να βοηθήσουν την επιχειρηματικότητα όπως τα start-ups νέων επιχειρήσεων, προώθηση των νέων τεχνολογιών, η ανάδειξη των προϊόντων της τοπικής οικονομίας κ.α. καθώς και εκείνες που εμπλέκουν τις συλλογικές δράσεις της τοπικής κοινωνίας¹⁵⁵. Οι προσωρινές χρήσεις έχουν βοηθήσει ακόμα, όπως και οι πολιτικές adaptive reuse στην ανάδειξη –ακόμα και στη διάσωση από κατεδάφιση- ιστορικών εμβληματικών κτιρίων, τα οποία είναι εγκαταλελειμμένα.

Σύμφωνα με τον Graham¹⁵⁶, η χρήση των προσωρινών χρήσεων έχει συγκεκριμένα πλεονεκτήματα και μειονεκτήματα, αν και θεωρεί πως το σύνολο των μελετητών έχει ασχοληθεί περισσότερο με τα πλεονεκτήματα. Στα πλεονεκτήματα αναφέρει:

- ο Διευκολύνουν τον ευέλικτο και προσαρμοστικό σχεδιασμό, είναι το αντίπαλο δέος δηλαδή της εκπόνησης ενός master plan και του συγκεντρωτικού σχεδιασμού. Η παραπάνω ικανότητα των προσωρινών χρήσεων, ειδικότερα όσον αφορά τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, είναι πολύ χρήσιμη καθώς δημιουργεί το περιθώριο πειραματισμών για την μελλοντική χρήση των κτιρίων. Ειδικότερα για εγκαταλελειμμένα τα οποία βρίσκονται σε πόλεις σε παρακμή και που δεν είναι εύκολο να προβλεφτεί ο μελλοντικός δρόμος που πρέπει αυτές να ακολουθήσουν έτσι ώστε να οδηγηθούν και πάλι σε οικονομική ανάπτυξη ή έστω σταθερότητα, οι προσωρινές χρήσεις είναι ένα εργαλείο πειραματισμού και πρώιμης δοκιμής των αποτελεσμάτων που μπορεί να έχει ένας σχεδιασμός για τα εγκαταλελειμμένα.
- ο Διευκολύνουν την επαναχρησιμοποίηση ενός κτιρίου για άλλη χρήση ή έστω ανοίγουν τον δρόμο για αυτή.
- ο Μπορούν να δράσουν καταλυτικά για την αλλαγή ενός μέρους ή κτιρίου. Σε ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο μια προσωρινή χρήση, μπορεί να στρέψει το ενδιαφέρον πάνω του, κι έτσι να προσελκύσει κεφάλαια για την αξιοποίησή του.
- ο Είναι μέσο άμεσης ικανοποίησης αναγκών που δεν καλύπτονται από τις υπάρχουσες υποδομές.

¹⁵⁵Central Eastside Industrial Council & Locus Lab, «No Vacancy: A guide to creating temporary projects in the central eastside industrial district», 2009, σελ. 3, διαθέσιμο σε: http://novacancyproject.files.wordpress.com/2009/06/how-to_low-res.pdf

¹⁵⁶ Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development»,ό.π., σελ. 30-52

- Θεωρείται πως οι προσωρινές χρήσεις προάγουν την επικοινωνία και την συμμετοχή των κατοίκων στις αποφάσεις για τον χώρο.
- Προάγουν την δημιουργικότητα και στον καλλιτεχνικό και στον επιχειρηματικό τομέα.
- Ενισχύουν την επιχειρηματικότητα και τις επιχειρηματικές ευκαιρίες μιας περιοχής.
- Δημιουργούν οφέλη στους ιδιοκτήτες των κτιρίων.
- Προάγουν την περιβαλλοντική αειφορία.

Στα μειονεκτήματα, αναφέρονται:

- Η μείωση της αποτελεσματικότητάς τους όταν χρησιμοποιούνται απλά και μόνο ως εργαλείο εύρεσης μιας ορθής μακροπρόθεσμης λύσης (απώλεια του προσωρινού χαρακτήρα)
- Η απουσία οράματος και σταθερότητας στον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Ως βραχυπρόθεσμη επένδυση, υστερεί ποιοτικά και μπορεί να κατηγορηθεί πως είναι προνόμιο μόνο της «ελίτ» να επενδύει σε κάτι τόσο προσωρινό. Υπάρχει ο φόβος πως η πολιτική των προσωρινών χρήσεων μπορεί να μετατρέψει μια πόλη σε «event city».
- Η χρησιμοποίηση των προσωρινών χρήσεων όχι ως πολεοδομικό εργαλείο αλλά ως εμπόρευμα.
- Η συσχέτιση αυτών των δράσεων με πολιτικές gentrification.
- Ζητήματα ιδιοκτησίας του χώρου και θέματα νομιμότητας που μπορεί να προκύψουν.
- Η εξιδανίκευση του μέτρου της προσωρινής χρήσης.

Ως προς την υλοποίηση των πολιτικών προσωρινής χρήσης συνηθισμένα εμπόδια μπορούν να είναι η ασφάλεια καθώς και οι αυστηροί κανόνες χρήσεων γης (zoning) που όπως αναφέρθηκε είναι εμπόδιο και για τις μη προσωρινές επαναχρησιμοποιήσεις.

Μια ειδική υποκατηγορία των προσωρινών χρήσεων είναι το squatting, η μη-νόμιμη δηλαδή κατάληψη ενός κτιρίου, εν προκειμένω ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου. Το squatting μπορεί να χωριστεί σε δύο βασικές κατηγορίες αναλόγως του αιτίου που το προκάλεσε. Η πρώτη κατηγορία είναι το squatting που συμβαίνει συνειδητά ως πράξη ακτιβισμού και η δεύτερη είναι εκείνη όπου ως πράξη πραγματοποιείται για να καλύψει άμεσες ανάγκες μιας ομάδας όπως για παράδειγμα η κατάληψη ενός εγκαταλελειμμένου από αστέγους, μετανάστες, χρήστες ουσιών και άλλων οι οποίοι χρησιμοποιούν το εγκαταλελειμμένο ως καταφύγιο. Παρόλο που το squatting αντιμετωπίζεται κυρίως από τις αρχές ως όχληση και ως λόγος επέμβασης επί των

εγκαταλελειμμένων, εάν ιδωθεί όχι από την πλευρά της νομιμότητας αλλά ως προσωρινή χρήση, πολλές φορές έχει βοηθήσει την αξιοποίηση κάποιου εγκαταλελειμμένου κτιρίου με την εγκατάσταση δραστηριοτήτων, ενώ αρκετές φορές, όταν η συνεισφορά του είναι θετική για την κοινότητα, υποστηρίζεται και από τους κατοίκους. Μάλιστα, η θετική συνεισφορά που μπορεί να έχει το squatting για την κοινότητα, συγκρίνεται από την Stampfer¹⁵⁷, με την απαλλοτρίωση, η οποία αναφέρει πως το squatting πολλές φορές καταφέρνει και συνδιαλέγεται με προβλήματα της κοινότητας αποτελεσματικότερα από την απαλλοτρίωση, η οποία γίνεται για λόγους δημόσιου συμφέροντος. Αναφέρει μάλιστα πως η βασική τους διαφορά είναι η τυπικότητα και πως εάν στηριχθούν πολιτικά τέτοιες επιλογές όπως του squatting, μπορεί η τοπική κοινωνία να ωφεληθεί από τα χαρακτηριστικά τους. Παρόλη την αμηχανία που μπορεί να προκαλεί στις αρχές το squatting μπορεί πολλές φορές όχι μόνο να υποδείξει παραδειγματικές λειτουργίες για ένα εγκαταλελειμμένο κτίριο αλλά ακόμα να αποτελέσει πολιτιστικό κεφάλαιο για μια περιοχή, να αναδείξει πολιτικές σημασίες και συμβολισμούς ακόμα και να επισημάνει επιτακτικά τις ουσιαστικές ελλείψεις ή αποτυχίες του σχεδιασμού μιας πόλης για τα αδύναμα κοινωνικά στρώματα. Πάντως η πρακτική του squatting δεν είναι τρόπος συνδιαλλαγής με τα εγκαταλελειμμένα για τους επίσημους φορείς. Επίσης δημιουργεί συγκρούσεις με τα συμφέροντα των ιδιοκτητών.

Πόλεις και περιοχές με ιστορία στις προσωρινές χρήσεις αλλά και στο squatting είναι το Βερολίνο¹⁵⁸, το Amsterdam¹⁵⁹ και αρκετές πόλεις των ΗΠΑ με πρωτοπόρα το Portland¹⁶⁰. Παρακάτω θα αναφέρουμε ενδεικτικά παραδείγματα προσωρινών χρήσεων και squatting ως εργαλεία αξιοποίησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Παραδείγματα Temporary Uses

Ένα παράδειγμα προσωρινής επαναχρησιμοποίησης ενός εγκαταλελειμμένου κτιρίου είναι εκείνο της προσωρινής επαναχρησιμοποίησης του Page Brothers Building¹⁶¹ στο Chicago των ΗΠΑ. Πρόκειται για ένα κτίριο αρχιτεκτονικής αξίας, το οποίο χρονολογείται από το 1871. Η πόλη του Σικάγο είχε υπό την ιδιοκτησία της το κτίριο από το 2003 κι έπειτα αλλά αδυνατούσε να το αξιοποιήσει με την προηγούμενη χρήση του δηλαδή ως εμπορικό κατάστημα. Για αυτόν τον λόγο το τμήμα σχεδιασμού και ανάπτυξης της πόλης, ανέθεσε στο αρμόδιο πολιτιστικό τμήμα να βρει προσωρινή χρήση για το κτίριο έτσι ώστε το κτίριο να αναδειχθεί και να βρεθούν αγοραστές. Το κτίριο φιλοξένησε τελικά ένα πρόγραμμα καλλιτεχνικού στούντιο,

¹⁵⁷ Aviva Stampfer, "Squatting and Eminent Domain: A Study of the Potential for Public Good", 12/7/10, σελ. 2, διαθέσιμο σε: <http://sociology.barnard.edu/sites/default/files/inline/stampfered-squatting.pdf>

¹⁵⁸ Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development», ό.π., σελ. 32

¹⁵⁹ Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development», ό.π., σελ. 31 καθώς και Hugo Priemus, «Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands», Enhr Conference 2011 – 5-8 July, Toulouse,

¹⁶⁰ Το Portland έχει μεγάλη εμπειρία σε χρήση των temporary uses, ενδεικτικά η εμπειρία αυτή συμπυκνώνεται στο Central Eastside Industrial Council & Locus Lab, «No Vacancy: A guide to creating temporary projects in the central eastside industrial district», ό.π.

¹⁶¹ Για το Page Brothers Building δες Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development», ό.π., σελ. 35-36 και Z. Kotval, P. Machermer, J. Mullin, «Transformative Temporary Use», ό.π., σελ. 236

όπου νέοι καλλιτέχνες, μπορούσαν έναντι ενός μικρού αντιτίμου της τάξεως των 500\$ να χρησιμοποιήσουν τις εγκαταστάσεις του με την υποχρέωση να υπάρχει ελεύθερη πρόσβαση του κοινού, το οποίο θα έβλεπε τα εκθέματα και θα συμμετείχε στην καλλιτεχνική διαδικασία. Το πρόγραμμα αυτό διήρκησε μέχρι το 2007, όπου και τελικά η πόλη κατάφερε να πουλήσει το κτίριο. Εδώ η προσωρινή χρήση ήταν το μέσο έτσι ώστε το εγκαταλελειμμένο να τραβήξει το ενδιαφέρον ενός αγοραστή, ενώ παράλληλα δημιούργησε μια δραστηριότητα που πρόσθετε στο πολιτιστικό κεφάλαιο της πόλης.

Ένα άλλο παράδειγμα είναι της προσωρινής επαναχρησιμοποίησης ενός εγκαταλελειμμένου ναυπηγείου στο Amsterdam, του NDSM Wharf Amsterdam¹⁶². Το ναυπηγείο πτώχευσε τη δεκαετία του '80. Η πόλη του Amsterdam προσπάθησε να χωροθετήσει σε αυτό διαφορετικές βιομηχανικές δραστηριότητες μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '90, μόνο που αυτό δεν είχε τα επιθυμητά αποτελέσματα καθώς με τις νέες βιομηχανίες άρχισαν να εμφανίζονται και εγκληματικές δραστηριότητες. Στην προσπάθεια της πόλης να βρει νέα χρήση αλλά και να εμποδίσει τους squatters να καταλάβουν το κτίριο, παραχώρησε με 10ετές συμβόλαιο το ναυπηγείο στην Kinetisch Noord – μια οργάνωση καλλιτεχνών και νέων επιχειρηματιών εμπορικών επιχειρήσεων χαμηλού προφίλ, η οποία έχει καταβολές από την παράδοση του squatting- για να αναπτύξει προσωρινές χρήσεις στο χώρο. Το ναυπηγείο στεγάζει διαφορετικές καλλιτεχνικές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις των οποίων οι δημιουργοί είναι υπεύθυνοι για την οργάνωση του χώρου. Η προσωρινή χρήση αυτή δημιούργησε ροή πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην περιοχή και έδωσε χώρο σε εναλλακτικές δραστηριότητες. Η περίπτωση του NDSM Wharf, είναι παράδειγμα προσωρινών χρήσεων αλλά με στρατηγικό μακροπρόθεσμο πλάνο, και αποτελεί παράδειγμα συνεννόησης μεταξύ ομάδας καλλιτεχνών με παράδοση στο squatting και της διοίκησης της πόλης.

Γενικότερα η πόλη του Amsterdam έχει στραφεί προς τις προσωρινές χρήσεις – άλλωστε σαν πόλη έχει παράδοση και στο squatting, όπως θα δούμε και παρακάτω. Η τάση αυτή της πόλης φαίνεται και σε ακαδημαϊκό επίπεδο (όπως με τα Vacancy Studies που αναφέρθηκαν παραπάνω).

Οι προσωρινές χρήσεις πέραν των προτερημάτων που έχουν ως επαναχρησιμοποιήσεις, όπου είναι αντίστοιχα με τα παραπάνω, βοηθούν επίσης στον πειραματισμό με νέες χρήσεις, και προσφέρουν και όλα τα άλλα πλεονεκτήματα που αναφέρει ο Graham. Ακόμα, είναι ένα πολύ αποτελεσματικό μέσο έτσι ώστε να μείνει σε λειτουργία ένα εγκαταλελειμμένο μέχρι να αποφασιστεί κάποια πιο μόνιμη χρήση. Εξερευνώνται ακόμα νέοι τρόποι συνεργασίας μεταξύ των θεσμικών φορέων και άλλων, όπως καλλιτέχνες ή η τοπική κοινότητα οι οποίοι δεν ευνοούνται από τις πιο παραδοσιακές αντιμετώπισεις. Ακόμα, επειδή είναι ένα σχετικά νέος τομέας έρευνας στην αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, συγκεντρώνει το ενδιαφέρον και από την ακαδημαϊκή κοινότητα, τους ερευνητές και τις δημιουργικές ομάδες, και όχι μόνο

¹⁶² Stealth Group, NDSM Wharf Amsterdam, Template, 24/6/2003, http://www.template.com/project-pool/one08d8.html?prj_id=3122 και Shelagh Graham, «Temporary Uses as Tools for Urban Development», ό.π., σελ. 31

εκείνο των αρχών και των επιχειρηματιών που εμπλέκονται με τα εγκαταλελειμμένα. Έτσι, μέσω του squatting είναι πιο πιθανόν να εκφραστούν προτάσεις για τα εγκαταλελειμμένα έξω από τα καθιερωμένα και πιο πρωτοποριακές, χωρίς να υπαγορεύονται από την πρωτοκαθεδρία των οικονομικών μεγεθών.

Παραδείγματα προσωρινών χρήσεων μέσω squatting

Μια πόλη με παράδοση στο squatting είναι το Amsterdam, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω. Το squatting έχει αρκετά παλιές ρίζες στην πόλη, αφού η πρώτη οργανωμένη κίνηση κατάληψης σπιτιών έγινε ήδη το 1964, από ομάδα φοιτητών, η οποία κατέλαβε κτίρια που προορίζονταν για κατεδάφιση, ενώ ταυτόχρονα το κτιριακό απόθεμα για τη στέγαση των φοιτητών δεν επαρκούσε. Παρόμοιες κινήσεις συνεχίστηκαν για αρκετά χρόνια και οδήγησαν στην ψήφιση του νομού Vacant Property Act το 1981, ο οποίος ανέφερε πως η κατάληψη ενός κτιρίου ήταν αδίκημα μόνο ένα το κτίριο ήταν κενό λιγότερο από έξι μήνες¹⁶³. Η παράδοση στο squatting αποτέλεσε ανάχωμα της εγκατάλειψης των κτιρίων και άφησε παρακαταθήκη στην κουλτούρα της περιοχής¹⁶⁴ κάτι που αναγνώριζε το Vacant Property Act. Πάντως αυτή η ρύθμιση καταργήθηκε το 2010 ποινικοποιώντας εκ νέου το squatting. Το μέτρο αυτό αντισταθμίζεται με την υπόσχεση από πλευράς της πόλης να παράσχει αυτή στους νέους καλλιτέχνες κι επιχειρηματίες χώρο δράσης, μέσω των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, αναλαμβάνοντας αυτή το κόστος απόκτησης των εγκαταλελειμμένων¹⁶⁵. Οι επιτυχίες των squatters του Amsterdam είναι πως κατάφεραν να σώσουν αρκετά κτίρια από την κατεδάφιση και πως αρκετές φορές επισκέυασαν και μετέτρεψαν τα κατειλημμένα κτίρια σε κάτι άλλο, όπως για παράδειγμα τα γραφεία σε κατοικίες. Η σύνδεσή τους όμως με τον αναρχικό πολιτικό χώρο δεν τις έκανε πλέον ιδιαίτερα επιθυμητές¹⁶⁶. Πάντως, η προηγούμενη νομοθεσία του Amsterdam, όπου ουσιαστικά επέτρεπε την εκμετάλλευση των εγκαταλελειμμένων ακόμα και από καταληψίες, όταν ο ιδιοκτήτης δεν ήταν σε θέση να τα επιδιορθώσει – εκμεταλλευτεί, αν και «ανορθόδοξη» δεν επέτρεψε σε αρκετά από τα εγκαταλελειμμένα να αρχίσουν να μοιάζουν με ερείπια. Ακόμα, το κίνημα των squatters στο Amsterdam αποτέλεσε και «αξιοθέατο» προσελκύνοντας ορισμένες ομάδες ανθρώπων στην πόλη. Σημαντικότερο πλεονέκτημα, όσον αφορά τα εγκαταλελειμμένα, είναι πως αποτέλεσε τη βάση για την εδραίωση των temporary uses σε όλη τη χώρα ως εργαλείο πολεοδομικού σχεδιασμού και αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων.

Ενώ το παράδειγμα του squatting στο Amsterdam έχει κατά βάση χαρακτηριστικά ακτιβισμού, σε άλλες περιπτώσεις έχει χαρακτηριστικά ανάγκης. Μία τέτοια περίπτωση είναι αυτή του Detroit. Το Detroit¹⁶⁷ είναι από τις χαρακτηριστικότερες

¹⁶³ Hugo Priemus, «Squatters and municipal policies to reduce vacancy Evidence from The Netherlands», ό.π., σελ. 2

¹⁶⁴ International Network for Urban Research and Action (inura), Posters , October 2011, http://www.inura.org/NMM_Posters_PDF/INURA11_Amsterdam.pdf

¹⁶⁵ International Network for Urban Research and Action (inura), Posters , ό.π.

¹⁶⁶ DutchAmsterdam.com, "Squatting in Amsterdam", 19/1/2009, <http://www.dutchamsterdam.nl/555-squatting-in-amsterdam>

¹⁶⁷ Κωνσταντίνα Θεοδώρου, "Συλλογικά μαθήματα επιβίωσης με βάση τη διεθνή εμπειρία. Το μετά τις κατασχέσεις τοπίο των βορειοαμερικανικών πόλεων.", ό.π.

αμερικάνικες shrinking cities μετά το κλείσιμο της αυτοκινητοβιομηχανίας. Βρίσκεται σε κατάσταση γενικευμένης ύφεσης και αντιμετωπίζει μεγάλο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων κτιρίων, το οποίο επιδεινώθηκε με την κρίση του 2008. Τα μέτρα αναβάθμισης που πήρε η πόλη απέτυχαν, καθώς αγνόησαν την πραγματικότητα της οικονομικής ύφεσης επενδύοντας σε μεγαλόπνοα έργα ανάπτυξης. Αυτή η αποτυχία της κεντρικής στρατηγικής έδωσε χώρο στην ανάπτυξη του squatting στα εγκαταλελειμμένα της περιοχής, από ομάδες καλλιτεχνών, όχι μόνο της περιοχής αλλά και όλων των ΗΠΑ, όπου στο Detroit μπορούν να καταλάβουν χώρους για γυρίσματα, στούντιο, γραφεία καλλιτεχνών και χώρους start – up επιχειρήσεων. Ουσιαστικά είναι ένα δημιουργικό κομμάτι ανθρώπων το οποίο εκμεταλλεύεται αναξιοποίητους, παρηκμασμένους χώρους για να δημιουργήσει. Οι κινήσεις αυτές δεν καταλαμβάνουν μόνο τα εγκαταλελειμμένα αλλά δραστηριοποιούνται και εντός των γειτονιών μέσω συλλογικών δράσεων. Παρόλη την «παρανομία» τέτοιων εγχειρημάτων, η πόλη του Detroit αναγκάστηκε να τα αναγνωρίσει αφού αποτέλεσαν την μόνη απάντηση στο πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων. Μάλιστα, το 2012 επέλεξε 2000 ακίνητα στα οποία διέμεναν squatters και τους έδωσε την δυνατότητα να αγοράσουν τις κατοικίες έναντι μικρού αντιτίμου αρκεί να είναι συνεπείς στα δημοτικά τέλη για δύο χρόνια –βέβαια, πολλοί από τους «παράνομους» κατοίκους των σπιτιών αυτών ήταν οι ιδιοκτήτες αυτών, οι οποίοι απλά έχασαν τις ιδιοκτησίες τους λόγω οφειλών σε τράπεζες. Αντίστοιχα προγράμματα παραχώρησης εγκαταλελειμμένων ως κατοικίας λειτουργούν και για καλλιτέχνες και για αστέγους. Η περίπτωση του Detroit δείχνει πως σε πολλές περιπτώσεις οι μικρές και συλλογικές κινήσεις μπορεί να δώσουν αποτελεσματικότερες λύσεις στο πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων από κεντρικές «νόμιμες» πολιτικές.

Το squatting δεν είναι τρόπος συνδιαλλαγής της πολιτείας με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια σε κεντρικό επίπεδο. Ωστόσο είναι ένας τρόπος επαναχρησιμοποίησης που σε περιπτώσεις όπως του Amsterdam, αν ενθαρρυνθεί προσφέρει στο πολιτισμικό κεφάλαιο της πόλης ή μπορεί να λύσει σε κάποιο βαθμό το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων εκεί που η πολιτεία δεν στάθηκε ικανή, όπως στην περίπτωση του Detroit. Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα, η πρακτική του squatting υπήρξε ο πρόδρομος για την υιοθέτηση πιο οργανωμένων και θεσμικών προσωρινών χρήσεων, όπως συνέβη και στην περίπτωση του NDSM Wharf στο Amsterdam. Στα θετικά μπορεί να συνοπλογοποιηθεί η μεγαλύτερη εμπλοκή των κατοίκων καθώς και η κατεύθυνση των νέων χρήσεων σε πραγματικές κοινωνικές ανάγκες. Εάν υπερβληθούν τα νομικά εμπόδια και η καχυποψία από τις κεντρικές διοικήσεις, τα δημιουργικά κομμάτια τέτοιων εγχειρημάτων μπορεί να ενισχύσουν την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων.

Διατηρητέα εγκαταλελειμμένα κτίρια – Πολιτικές Historic Preservation

Ως Historic Preservation εννοούνται οι πολιτικές που υιοθετούνται έτσι ώστε να διασωθούν κτίρια, τοπία, γειτονίες και τοποθεσίες οι οποίες έχουν αναγνωρισθεί ως υψηλής ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας. Πολλές περιπτώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων αφορούν τέτοιες περιπτώσεις. Προφανώς σε τέτοιες περιπτώσεις η κατεδάφιση του εγκαταλελειμμένου δεν είναι η λύση, αφού πολλές φορές

απαγορεύεται και από την εκάστοτε νομοθεσία. Ακόμα και όταν δεν απαγορεύεται αναζητείται ο τρόπος να αποφευχθεί. Ο τρόπος αντιμετώπισης των κτιρίων αυτών μπορεί να είναι είτε η αποκατάστασή τους, είτε ένας από τους παραπάνω τρόπους επαναχρησιμοποίησεων που περιγράψαμε όπως οι *adaptive reuses* και οι *temporary uses* –μάλιστα κάποια από τα παραδείγματα που αναφέραμε σε αυτές τις κατηγορίες όπως τα βιομηχανικά κτίρια ανήκουν πολλές φορές σε αυτή την κατηγορία. Οι πολιτικές *historic preservation* δεν έχουν ιδιαίτερες διαφορές με εκείνες των επαναχρησιμοποίησεων, απλά συνηθέστερα ρυθμίζονται από αυστηρότερους κανόνες, υλοποιούνται με μεγαλύτερη αυστηρότητα ως προς την αρχιτεκτονική του κτιρίου και πολλές φορές ενθαρρύνονται μέσω φορολογικών απαλλαγών ή οικονομικών κινήτρων.

Σύμφωνα με το National Trust of Historic Preservation¹⁶⁸, υπάρχουν έξι τρόποι επέμβασης σε ιστορικά κτίρια, έτσι ώστε να αντιμετωπιστεί η εγκατάλειψή τους και να διασωθούν:

- *Δημόσια πολιτική*: μπορεί να περιλαμβάνει ως εργαλεία είτε εθελοντικά με την παροχή κινήτρων, είτε ρυθμιστικά με την επιβολή κανόνων και κυρώσεων. Συνήθως περιλαμβάνουν κανονιστικές ρυθμίσεις για τα κτίρια (οικοδομικός κανονισμός), ρύθμιση ζωνών επιτρεπτών χρήσεων, περιοχές ειδικής φορολόγησης, καθώς και άμεση δημόσια χρηματοδότηση έτσι ώστε να αποφευχθεί η κατεδάφιση και να διατηρηθούν τα ιστορικά κτίρια.
- *Διαφήμιση και στήριξη συγκεκριμένων πρακτικών από την πολιτεία*: παροχή των κατάλληλων πληροφοριών στις αντίστοιχες ομάδες πολιτών έτσι ώστε να καταφέρουν να κατανοήσουν την σπουδαιότητα των ιστορικών κτιρίων και να προσαρμοστούν στους νέους τρόπους επαναχρησιμοποίησης τους, παροχή πληροφοριών για τα διαθέσιμα εργαλεία που υπάρχουν όπως χρηματοδοτήσεις και τεχνική υποστήριξη, έτσι ώστε να υπάρξει η συνειδητοποίηση πως η διατήρηση των ιστορικών κτιρίων είναι όντως εφικτή.
- *Design*: παροχή συμβουλών από τους ειδικούς μέσω εγχειριδίων και σαφών κατευθύνσεων έτσι ώστε η αποκατάσταση των ιστορικών εγκαταλελειμμένων κτιρίων να μπορεί να είναι σε συμφωνία με τους νέους κανονισμούς και απαιτήσεις για τα κτίρια.
- *Συνεργασίες*: η πολυπλοκότητα της διατήρησης των ιστορικών κτιρίων επιβάλλει τη συνεργασία πολλών εταιρών, όπως του δήμου, σχεδιαστών, γειτονιών, κατοίκων, εργολάβων και άλλων. Βασικότερος λόγος για την συνεργασία είναι η διευκόλυνση της χρηματοδότησης.
- *Adaptive Reuse*: αξιοποίηση των ιστορικών κτιρίων μέσω επαναχρησιμοποίησεων έτσι ώστε να ευνοούν την ανάπτυξη της συνολικής περιοχής.
- *Χρηματοδότηση*: η διατήρηση των ιστορικών κτιρίων είναι μια δαπανηρή διαδικασία, για αυτό χρειάζεται η συνεργασία δημόσιων, ιδιωτικών και μη-κερδοσκοπικών κεφαλαίων. Συνηθέστερα εργαλεία χρηματοδότησης είναι η

¹⁶⁸ National Trust of Historic Preservation, "Rebuilding Community", 2002, National Trust for Historic Preservation, Washington, USA, σελ. 8-50

απ' ευθείας δημόσια χρηματοδότηση, τα φορολογικά κίνητρα, τα χαμηλότοκα δάνεια και οι επιχορηγήσεις.

Ένα παράδειγμα επαναχρησιμοποίησης ιστορικού κτιρίων είναι εκείνο που πραγματοποιεί η Women's Development Corporation (WDC) στο Warwick. Η WDC είναι ένας μη κερδοσκοπικός οργανισμός ο οποίος εξειδικεύεται στην μετατροπή ιστορικά σημαντικών κτιρίων σε κοινωνική κατοικία για οικονομικά ασθενείς οικογένειες. Σε συνεργασία με τον δήμο του Warwick μετέτρεψε σε κοινωνική κατοικία ένα κτίριο ορόσημο της περιοχής, ένα σχολείο κτισμένο το 1886. Ακόμα έχει αποκαταστήσει κτίρια του 19^{ου} αιώνα για τον ίδιο σκοπό. Τα θετικά αυτής της αποκατάστασης εγκαταλελειμμένων κτιρίων είναι πως ωφελούν το σύνολο της κοινότητας, χρησιμοποίησαν μικτούς τρόπους χρηματοδότησης, ενέπλεξαν τους κατοίκους στην υλοποίηση του σχεδιασμού, και χρησιμοποίησαν με δημιουργικό τρόπο σημαντικά κτίρια της περιοχής¹⁶⁹.

Κεφάλαιο 6 Συνδυασμός κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων εγκαταλελειμμένων κτιρίων

Στο τμήμα αυτό θα περιγραφούν πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα, οι οποίες αποτελούν έναν συνολικό σχεδιασμό για την επίλυση του προβλήματος αυτού, και οι οποίες συνηθέστερα εκπονούνται σε κλίμακα πόλης. Τα βασικά χαρακτηριστικά αυτών των πολιτικών είναι:

- Αναγνωρίζουν ως σημαντικό πρόβλημα της πόλης τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και έχουν ως στόχο την επίλυση αυτού.
- Σχεδιάζονται από κάποιον κεντρικό θεσμικό φορέα της πόλης ή της περιοχής όπως, ο δήμος, η πολεοδομική υπηρεσία κ.α. (αν και μπορεί κατά την υλοποίησή τους να συνεργάζονται και με τοπικές οργανώσεις, πρωτοβουλίες κατοίκων κ.ο.κ.)
- Περιλαμβάνουν συνδυασμό κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων των εγκαταλελειμμένων κτιρίων –αν και συνηθέστερα κάποια από τις δύο επιλογές είναι η επικρατούσα.
- Εμπνέονται από κάποιον στρατηγικό στόχο ή όραμα για την πόλη ή περιλαμβάνονται εντός ενός τέτοιου στρατηγικού σχεδιασμού.
- Επηρεάζουν και επηρεάζονται από τους υπόλοιπους πολεοδομικούς, χωροταξικούς, οικονομικούς και άλλους σχεδιασμούς που υπάρχουν για την περιοχή.

Ο τύπος αυτός πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα δεν είναι κάτι νέο σε σχέση με τις πολιτικές που παρουσιάσαμε παραπάνω. Μάλιστα κάποιες από αυτές είναι τμήματα τέτοιων ευρύτερων σχεδιασμών καταπολέμησης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων. Η διαφορά εδώ είναι πως θα αναδειχθεί περισσότερο πως δομείται και υλοποιείται ένα συνολικό σχέδιο για τα εγκαταλελειμμένα σε συγκεκριμένη περιοχή.

¹⁶⁹ National Trust of Historic Preservation, "Rebuilding Community", ό.π., σελ. 48-49

Οι συνδυαστικές πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα χρησιμοποιούνται περισσότερο για πόλεις οι οποίες έχουν γενικευμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων (όπως για παράδειγμα οι αποβιομηχανοποιημένες πόλεις) οι οποίες έχουν την ανάγκη αυτών καθώς αναγνωρίζουν τα εγκαταλελειμμένα ως πρόβλημα. Σε περίπτωση περιορισμένων εγκαταλελειμμένων ένας συνολικός σχεδιασμός δεν είναι πάντα απαραίτητος –αφού μπορεί να συμπεριληφθεί και σε άλλα μέτρα ή να αντιμετωπιστούν με κάποια ανάπλαση ή κάποιου τύπου μικρή παρέμβαση. Το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων σε αυτές τις περιπτώσεις αναγνωρίζεται κατά κανόνα από τη διοίκηση της πόλης και προσπαθεί να εκφραστεί μέσω πολιτικών επίλυσης. Ακόμα και αν αυτό δεν συμβεί, τα εγκαταλελειμμένα αποτελούν σημαντικό πρόβλημα της πόλης τουλάχιστον για τους κατοίκους.

Στρατηγικές σχεδιασμού στις οποίες βασίζονται οι πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα

Οι σχεδιασμοί για τις πόλεις –ειδικότερα τις αμερικάνικες- οι οποίοι επηρεάζουν και τις πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα, βασίστηκαν στη φιλοσοφία της «έξυπνης ανάπτυξης» ή *smart growth*. Οι πολιτικές smart growth επιλέχθηκαν για την επίλυση των προβλημάτων των πόλεων στις ΗΠΑ επειδή ως πολιτικές ανάπτυξης ήταν πολιτικά πιο αποδεκτές, αν και σε σχέση με τις αντίστοιχες ευρωπαϊκές προσεγγίσεις δεν λαμβάνουν τόσο υπόψη την συρρίκνωση των πόλεων¹⁷⁰.

Ως smart growth ορίζεται: « ένα σύνολο χρήσεων γης και αρχών ανάπτυξης τα οποία στοχεύουν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, της διάσωσης του φυσικού περιβάλλοντος και στην εξοικονόμηση πόρων. Οι αρχές της έξυπνης ανάπτυξης εξασφαλίζουν πως η ανάπτυξη είναι δημοσιονομικά, περιβαλλοντικά και κοινωνικά υπεύθυνη, και αναγνωρίζουν την σύνδεση μεταξύ ανάπτυξης και ποιότητας ζωής. Η έξυπνη ανάπτυξης ενισχύει και συμπληρώνει τις κοινότητες δίνοντας προτεραιότητας στις στρατηγικές πλήρωσης (*infill*), ανάπλασης (*redevelopment*) και πύκνωσης (*densification*)»¹⁷¹. Οι δέκα αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης» είναι¹⁷²:

- Μικτές χρήσεις γης
- Εκμετάλλευση της συμπαγούς δόμησης (*compact building design*)
- Δημιουργία μιας σειράς επιλογών και ευκαιριών στέγασης
- Δημιουργία γειτονιών στις οποίες να υπάρχει η δυνατότητα πεζής μετακίνησης
- Προώθηση χαρακτηριστικών, ελκυστικών γειτονιών με έντονη την αίσθηση του «τόπου»
- Διατήρηση των ανοιχτών χώρων, της αγροτικής γης, της φυσικής ομορφιάς και των περιβαλλοντικά κρίσιμων περιοχών
- Ενίσχυση και κατεύθυνση της ανάπτυξης στις υπάρχουσες κοινότητες
- Παροχή ποικιλίας μεταφορικών επιλογών

¹⁷⁰ Karina M. Pallagst, «Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories», ό.π., σελ. 81

¹⁷¹ Smart Growth BC, "10 Smart Growth Principles", Smart Growth BC website: <http://www.smartgrowth.bc.ca/Default.aspx?tabid=133>

¹⁷² Smart Growth Network, "This is Smart Growth", September 2006, Smart Growth Network, σελ. 1, διαθέσιμο σε: http://www.epa.gov/smartgrowth/pdf/2009_11_tisg.pdf

- ο Επιλογές ανάπτυξης οι οποίες να έχουν τη δυνατότητα να προβλεφθούν τα αποτελέσματά τους, να είναι δίκαιες και οικονομικά αποτελεσματικές
- ο Ενθάρρυνση της κοινότητας και των ενδιαφερόμενων φορέων στις αποφάσεις ανάπτυξης.

Αρκετές από τις αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης» επηρεάζουν τον σχεδιασμό για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια: οι μικτές χρήσεις διευκολύνουν τις επαναχρησιμοποιήσεις, η τάση του compact building design προτρέπει στην επαναχρησιμοποίηση των κενών κτιρίων, η σημασία ανάδειξης της αίσθησης του «τόπου» προτρέπει στην αποκατάσταση των ιστορικών κτιρίων ενώ η ενίσχυση της ανάπτυξης των υπαρχουσών κοινοτήτων αποτρέπει την αστική διάχυση και στρέφει το ενδιαφέρον στα υπάρχοντα κτίρια και την εκμετάλλευση αυτών –άρα και των εγκαταλελειμμένων.

Η κατεύθυνση της ανάπτυξης στις υπάρχουσες κοινότητες, είναι αυτό που αναφέρεται στον ορισμό της smart growth ως πλήρωση («infill»), και είναι στρατηγική η οποία έχει γίνει γνωστή με τον όρο infill development. Είναι και εκείνη η συνιστώσα της στρατηγικής smart growth η οποία επηρεάζει περισσότερο τα εγκαταλελειμμένα. Δεν υπάρχει συγκεκριμένος ορισμός για τον όρο infill development αλλά ο πιο κοινά αποδεκτός είναι πως αναφέρεται στην αξιοποίηση υποχρησιμοποιούμενων ή κενών χώρων εντός ήδη ανεπτυγμένων, αστικοποιημένων περιοχών¹⁷³. Πέρα από την αξιοποίηση των κενών τμημάτων εντός των αστικοποιημένων περιοχών μια πλήρης πολιτική infill development οφείλει να στοχεύει και στην δημιουργία λειτουργικών γειτονιών, στις υψηλές πυκνότητες κατοίκων, στην επαναφορά της ζωντανίας στα κέντρα των πόλεων και να επιδιώξει τη συνεργασία κυβέρνησης, της τοπικής κοινωνίας, των χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων, των μη κερδοσκοπικών οργανισμών και όποιου άλλου μπορεί να έχει άμεσο ενδιαφέρον¹⁷⁴. Η πολιτική infill development προτείνει την εκμετάλλευση των κενών ή υποχρησιμοποιούμενων οικοπέδων και κτιρίων, δηλαδή κτίρια σαν τα εγκαταλελειμμένα και οικόπεδα σαν αυτά που προκύπτουν από τις κατεδαφίσεις αυτών, που βρίσκονται εντός του αστικού ιστού μιας πόλης δίνοντας και κατευθύνσεις για την μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής μέσω των κατευθύνσεων «έξυπνης ανάπτυξης» για αυτό τον λόγο και έχει αποτελέσει τη βάση στρατηγικών αντιμετώπισής τους.

Γενικότερα τα εγκαταλελειμμένα θεωρούνται προνομιακός χώρος εφαρμογής των αρχών της «έξυπνης ανάπτυξης». Οι αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης» εάν εφαρμοστούν στα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να δημιουργήσουν τμήματα διαθέσιμης γης για αναπτυξιακά έργα, ανάπτυξη και αναζωογόνηση των υπαρχουσών κοινοτήτων, νέο σχεδιασμό για την πόλη μέσω των μικτών χρήσεων, ευκαιρίες

¹⁷³ Virginia McConnell , Keith Wiley, «Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning», May 2010, Resources for the Future, Washington DC, σελ. 1, διαθέσιμο σε: <http://www.rff.org/rff/documents/RFF-DP-10-13.pdf>

¹⁷⁴ Municipal Research and Services Center (MRSC), «Infill Development: Completing the Community Fabric», 04/2013, MRSC Website: <http://www.mrsc.org/subjects/planning/infilldev.aspx>

οικονομικά προσιτής κατοικίας, αύξηση του αισθήματος της ασφάλειας και ενδυνάμωση της κοινότητας¹⁷⁵.

Παράδειγμα συνολικού σχεδιασμού για τα εγκαταλελειμμένα – Η περίπτωση της Βαλτιμόρης

Για την πόλη της Βαλτιμόρης¹⁷⁶ έχουν ήδη αναφερθεί κάποιες πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα τις οποίες ακολούθησε, όπως η πολιτική των μαζικών κατεδαφίσεων, καθώς και εργαλεία σχεδιασμού όπως το Open Baltimore και η φορολογική πολιτική που θεσπίστηκε με τον Maryland House Bill 743. Η Βαλτιμόρη χρησιμοποιείται ως παράδειγμα για τις πολιτικές που ακολούθησε για τα εγκαταλελειμμένα, καθώς αποτελεί πόλη με γενικευμένο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων, το οποίο δημιουργήθηκε λόγω γενικότερων και μεγαλύτερων προβλημάτων (undercrowding¹⁷⁷), ενώ ανήκει στις λεγόμενες Legacy Cities¹⁷⁸. Είναι πόλη η οποία έχει υποστεί αστική συρρίκνωση και έχει αντιμετωπίσει τουλάχιστον τρεις διαφορετικούς παράγοντες δημιουργίας εγκαταλελειμμένων –αποβιομηχάνιση, προαστιοποίηση και gentrification. Αποτελεί πόλη η οποία έχει πειραματιστεί με διαφορετικές μεθόδους επίλυσης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων, υιοθετώντας και τις βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού των αμερικάνικων πόλεων στα πλαίσια του smart growth, καθώς και πόλη για την οποία υπάρχει πλούσια βιβλιογραφία επί του θέματος.

Σύμφωνα με τον Eric Friedman¹⁷⁹, οι βασικές πολιτικές αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων της πόλης της Βαλτιμόρης μέχρι τις αρχές του 2000, ήταν οι εξής:

- Η κατεδάφιση ή η αποκατάσταση των εγκαταλελειμμένων κατοικιών
- Τα κίνητρα επενδύσεων για τα Brownfields (Brownfields Initiatives)
- Προστασία των ιστορικών κτιρίων (historic preservation) και φορολογικά κίνητρα για «έξυπνη ανάπτυξη» (smart growth)
- “infill development” και προσαρμοσμένη επαναχρησιμοποίηση (adaptive reuse) των εγκαταλελειμμένων, με βάση τις νέες οικονομικές και κοινωνικές κατευθύνσεις της πόλης.

¹⁷⁵ Schilling, Joseph M. “The Revitalization of Vacant Properties: Where Broken Windows Meet Smart Growth.” Washington, DC: International City/County Management Association, 2002, σελ. 8 διαθέσιμο σε: http://www.usmayors.org/brownfields/library/Revitalization_of_Vacant_Properties.pdf

¹⁷⁶ Η πόλη της υπέφερε από ραγδαία αποβιομηχάνιση και μείωση πληθυσμού από το 1950 κι έπειτα, αν και για κάποιους η προαστιοποίηση έπαιξε μεγαλύτερο ρόλο στην μείωση του πληθυσμού στο εσωτερικό της πόλης (δες Shuhua Bloom, Chava Carter, Laszlo Korossy, Oscar Sinclair, « Abandoned Properties in Baltimore City: Policies and Alternatives», 2010, σελ. 2-4, διαθέσιμο σε: <http://korossy.org/laszlo/misc/>)

¹⁷⁷ Όρος του Douglas Rae, σε James R. Cohen, “Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action”, ό.π., σελ. 1

¹⁷⁸ Mallach, Alan and Lavea Brachman, “Regenerating America’s Legacy Cities”, ό.π.

¹⁷⁹ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 2

Όπως φαίνεται η Βαλτιμόρη έχει χρησιμοποιήσει το σύνολο των πολιτικών για τα εγκαταλελειμμένα που περιγράφηκαν παραπάνω. Οι σχεδιασμοί της πόλης είτε αφορούν άμεσα την καταπολέμηση των εγκαταλελειμμένων, είτε εντάσσονται σε άλλους ευρύτερους σχεδιασμούς. Μερικοί από τους σχεδιασμούς της πόλης που αφορούν τα εγκαταλελειμμένα είναι το PlanBaltimore!, το Project 5000, το Empower Baltimore και το Vacants to Value. Υπάρχει και πληθώρα άλλων σχεδιασμών οι οποίοι επηρεάζουν τις πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα. Παρακάτω θα αναλυθούν οι παραπάνω πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα, θα αναφερθούν τα αποτελέσματά τους, καθώς και η αλληλεπίδρασή τους.

PlanBaltimore!

Το PlanBaltimore ήταν όχι απλά ένας σχεδιασμός για τα εγκαταλελειμμένα αλλά ένα σχέδιο για την ανασυγκρότηση της πόλης (master plan) που εκπονήθηκε το 1999. Σύμφωνα με το PlanBaltimore!, το αδιάθετο κτιριακό απόθεμα της Βαλτιμόρης αποτελούντο από 12.000 ανοικτά, εγκαταλελειμμένα κτίρια καθώς και 14.000 κενά οικόπεδα¹⁸⁰. Η ποσοτική εκτίμηση των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών αυτή την χρονική περίοδο όπου γράφτηκε το PlanBaltimore!, ήταν εν γένει προβληματική αφού δεν είχε συσταθεί ένας συστηματικός τρόπος καταγραφής και ούτε ήταν πλήρως αποσαφηνισμένο το περιεχόμενο του όρου «κενό» ή «εγκαταλελειμμένο κτίριο»¹⁸¹.

Οι βασικές κατευθύνσεις του PlanBaltimore!¹⁸² που σχετίζονται με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια και οικόπεδα ήταν:

- Η προσέλκυση και εγκατάσταση μεσαίων στρωμάτων για εγκατάσταση και αγορά κατοικίας
- Η αποκέντρωση της φτώχειας από συγκεκριμένες περιοχές της πόλης
- Η δημιουργία και διατήρηση καθαρών και ελκυστικών γειτονιών
- Η μείωση της χρήσης ναρκωτικών και της εγκληματικότητας
- Η βελτίωση των σχολείων σε κάθε γειτονιά
- Η αναζωογόνηση (revitalizing) των γειτονιών διαμέσου της συνεργασίας των κατοίκων, των επιχειρήσεων και των εταιριών γνωστών ως Community Development Corporations ή CDCs.

Βασικό μέσο υλοποίησης της πολιτικής του PlanBaltimore θα αποτελούσαν τα σχέδια σε επίπεδο γειτονιάς, τα Neighborhood Planning Programs (NPPs), μέσω των οποίων η πολιτεία και οι κάτοικοι θα συνεργάζονταν για να αποδώσουν το βασικό πλαίσιο του σχεδιασμού στο οποίο θα κατευθύνονταν τα ιδιωτικά, δημόσια και μη κερδοσκοπικά κεφάλαια για τις επενδύσεις σε κάθε γειτονιά. Ειδικότερα για τα εγκαταλελειμμένα, θεωρείται ότι πρέπει να αποφασίζεται σε κλίμακα γειτονιάς η αντιμετώπιση τους.

¹⁸⁰ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 1

¹⁸¹ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 7

¹⁸² Schmoke, K. L, & Graves, C. C. (1999). *PlanBaltimore! : a vision for Baltimore : a global city of neighborhoods*. Draft. [Baltimore, Md.: City of Baltimore. Όπως παρατίθεται στο: James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 5

Μέχρι το 2000, η Βαλτιμόρη είχε διαιρεθεί σε 40 περιοχές σχεδιασμού, με περίπου 15.000 κατοίκους η κάθε μία. Στην κάθε περιοχή, η πολιτεία θα καθόριζε τις παροχές και χρήσεις γης που πρέπει να υπάρχουν και θα παρείχε τεχνική υποστήριξη. Τα NPPs κάθε γειτονιάς υπήρχε στόχος να έχουν υλοποιηθεί έως το 2005.

Για τις ανάγκες εφαρμογής του PlanBaltimore σε κάθε γειτονιά, χρησιμοποιήθηκε μία τυπολόγηση (housing market typology), έτσι ώστε να καθοριστεί η κατάσταση κάθε γειτονιάς και να ιεραρχηθούν οι παρεμβάσεις. Χρησιμοποιήθηκαν τέσσερις βασικοί τύποι γειτονιάς¹⁸³:

- Γειτονιές συντήρησης (preservation neighborhoods): περιοχές σε καλή κατάσταση, με υψηλές τιμές ακινήτων, οι οποίες δεν χρειάζονται παρέμβαση αλλά συντήρηση της καλής τους κατάστασης.
- Γειτονιές σταθεροποίησης (stabilization neighborhoods): περιοχές σε γενικά καλή κατάσταση αλλά με διάσπαρτο πρόβλημα εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών.
- Γειτονιές επανεπένδυσης (reinvestment neighborhoods): περιοχές με ουσιαστικό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων στις οποίες προτείνεται αποκατάσταση αυτών.
- Γειτονιές εξασθενημένες που χρειάζονται ανάπλαση (Redevelopment neighborhoods languish): περιοχές με σημαντικό πρόβλημα εγκαταλελειμμένων και κατεστραμμένων κατοικιών τα οποία πρέπει να αποκτηθούν από την πολιτεία έτσι ώστε να κατεδαφιστούν και να προωθηθεί σχέδιο ανάπλασης της περιοχής.

Το PlanBaltimore! Αποτέλεσε δηλαδή έναν κεντρικό σχεδιασμό, ο οποίος για να εφαρμοστεί επιμερίστηκε και εξειδικεύτηκε στις ανάγκες κάθε γειτονιάς. Παρόλο που είναι ένας κεντρικός σχεδιασμός περιλάμβανε και ειδικές συστάσεις για τα εγκαταλελειμμένα προτείνοντας κατεδαφίσεις αλλά και ανακαινίσεις – επαναχρησιμοποιήσεις κτιρίων, ακολουθώντας τις κατευθύνσεις της «έξυπνης ανάπτυξης» και του infill development. Οι πρακτικές κατεδαφίσεων της Βαλτιμόρης πριν αλλά και μετά το PlanBaltimore! αναφέρθηκαν και αναλύθηκαν στην παραπάνω ενότητα των κατεδαφίσεων. Αυτό που θα επισημανθεί εδώ για τις κατεδαφίσεις, είναι πως μετά την αυστηροποίηση των όρων που επέβαλλε το PlanBaltimore! για τις αυτές, η απόφαση για το ποια κτίρια πρέπει να κατεδαφιστούν και ποια όχι μετακυλήθηκε από την κεντρική διοίκηση στην κάθε γειτονιά, η οποία μέσω των NPPs, θα αποφασίζει ποια εγκαταλελειμμένα κρίνει κατεδαφιστέα και ποια όχι. Ακόμα, οι συστάσεις αυστηροποίησης των κατεδαφίσεων που πρότεινε το PlanBaltimore! και ειδικότερα εκείνη που επιτρέπει την κατεδάφιση εγκαταλελειμμένων όπου αυτά βρίσκονται σε μεγάλες συγκεντρώσεις, είναι μιας στρατηγικής κατεύθυνσης πρόταση, έτσι ώστε να διευκολυνθούν οι χωροθετήσεις νέων έργων ή κατασκευών εντός της πόλης.

Όσον αφορά στις επαναχρησιμοποιήσεις, η πόλη της Βαλτιμόρης, πριν την εκπόνηση του PlanBaltimore! είχε χρησιμοποιήσει εκτεταμένα έργα ανακαινίσεων κτιρίων ακόμα και τη δημιουργία νέων κτιριακών συγκροτημάτων, χρησιμοποιώντας πόρους και από κεντρικά προγράμματα στέγασης των ΗΠΑ, σε γειτονιές όπως το Sandtown – Winchester – οι οποίες ήταν αρκετά υποβαθμισμένες. Η πολιτική αυτή αγνόησε την

¹⁸³ John Kromer, "Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia", ό.π. σελ. 13-15

πραγματική κατάσταση της πόλης, της μείωσης του πληθυσμού και της ύφεσης. Μετά την υιοθέτηση των αρχών του PlanBaltimore, δημιουργήθηκαν πιο ολοκληρωμένα κριτήρια για την επιλογή των κτιρίων τα οποία χρήζουν κατεδάφισης και εκείνα που χρήζουν αποκατάστασης, ενώ η δημιουργία νέων κτιρίων περιορίστηκε. Έτσι, όσον αφορά τις πολιτικές αποκαταστάσεων αποφασίστηκε: στην περιοχή του Sandtown – Winchester, η διάσωση των κτιρίων στους κεντρικούς δρόμους (gateway streets) έτσι ώστε να διαφυλαχτεί η εικόνα της πόλης, η μετατροπή των παραδοσιακών row-houses σε “twofer”, δηλαδή σε έναν νέο τύπο κατοικίας, ο οποίος θα προέρχεται από την ένωση δύο παλαιότερων σπιτιών, έχοντας ως αποτέλεσμα λιγότερες και πιο επιθυμητές κατοικίες, ενώ στην περιοχή του Harlem Park ακολουθήθηκε επίσης πολιτική ανακαινίσεων εγκαταλελειμμένων και μετατροπής τους σε πιο επιθυμητή κατοικία, τα οποία θα είναι πιο ευρύχωρα και θα εκμεταλλεύονται τυχόν οικόπεδα που προκύπτουν από τις κατεδαφίσεις των γειτονικών κτιρίων έτσι ώστε να προστεθούν κήποι ή θέσεις στάθμευσης¹⁸⁴.

Project 5000

Το Project 5000 είναι μια πολιτική της Βαλτιμόρης εξ’ ολοκλήρου για τα εγκαταλελειμμένα. Είναι μια πολιτική κατεδαφίσεων και ανακατασκευών η οποία προκηρύχτηκε το 2002, με σκοπό να αποκαταστήσει 5000 κτίρια από τα 14.000 εγκαταλελειμμένα, εντός δύο ετών. Τα εγκαταλελειμμένα είτε θα αποκαθιστώνται είτε θα κατεδαφίζονται και τα κενά οικόπεδα θα δίνονται για αναπτυξιακά έργα¹⁸⁵.

Πρωταρχικό στόχος για να επιτευχθεί αυτό, ήταν η πόλη να αποκτήσει του τίτλους ιδιοκτησίας αυτών των κτιρίων¹⁸⁶. Το εργαλείο για την απόκτηση των εγκαταλελειμμένων από την πόλη, ήταν ο πλειστηριασμός λόγω φορολογικών χρεών (tax sale foreclosure), ο οποίος τελικά αποδείχτηκε αρκετά αποτελεσματικός στο να στοχεύσει η πόλη τα επιθυμητά εγκαταλελειμμένα κτίρια. Έγινε χρήση μάλιστα και ανεπτυγμένου χαρτογραφικού λογισμικού για να επιτευχθεί η στόχευση αυτή¹⁸⁷.

Πολλές από αυτές τις ιδιοκτησίες είναι σε περιοχές που προορίζονται για ανάπτυξη ενώ ορισμένες προορίζονται για συγκεκριμένα projects, κάτι που σημαίνει πως θα βρίσκονται στο χαρτοφυλάκιο της πόλης για αρκετά μεγάλο διάστημα. Ο σκοπός της πόλης μέσω της απόκτησης κυριότητας επί των εγκαταλελειμμένων είναι να αποκτήσει έλεγχο στη μελλοντική της ανάπτυξη και σχεδιασμό παρόλο το αβέβαιο μέλλον των συγκεκριμένων ακινήτων¹⁸⁸, κάτι που αξιολογείται θετικά.

Πάντως, το Project 5000, είναι ένας βραχύβιος, κατά βάση πολιτικός σχεδιασμός, που στερείται στρατηγικής κατεύθυνσης. Με βάση τη φιλοσοφία του γρήγορου αποτελέσματος, επιλέγει την φορολογική οδό για την απόκτηση του ακινήτου, η οποία είναι η λιγότερο δαπανηρή αλλά όχι και η πιο σύντομη. Ουσιαστικά το Project 5000 εξαγγείλει αποκαταστάσεις και κατεδαφίσεις αλλά είναι περισσότερο πρόγραμμα

¹⁸⁴ James R. Cohen, “Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action”, ό.π., σελ. 13

¹⁸⁵ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 10-11

¹⁸⁶ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ. 132

¹⁸⁷ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 11

¹⁸⁸ Mallach Allan, «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ. 132

απόκτησης τίτλων ιδιοκτησίας, αφού οι παρεμβάσεις έρχονται μετά την απόκτηση δικαιώματος επί όλων των εγκαταλελειμμένων ακινήτων. Επίσης, στην πρώτη του φάση στόχευσε σε ακίνητα περιοχών τα οποία ήδη περιλαμβάνονταν σε ολοκληρωμένα σχέδια για τις συγκεκριμένες περιοχές¹⁸⁹. Σε σχέση πάντως με το PlanBaltimore! και το Empower Baltimore που θα παρουσιαστεί παρακάτω, είναι πρόγραμμα με βασικό αντικείμενο και στόχο τα εγκαταλελειμμένα, και όχι ένας ευρύτερος σχεδιασμός. Πάντως, μέτρα σαν το Project 5000 τα οποία στοχεύουν στην απόκτηση τίτλων ιδιοκτησίας μέσω φορολογικών οφειλών, μπορούν να γίνουν κοινωνικά άδικοι για φτωχότερα στρώματα του πληθυσμού.

Empower Baltimore

Το πρόγραμμα των EZ (Empowerment Zone), ιδρύθηκε το 1994 και αφορούσε στην ενίσχυση πολλών αστικών και περιφερειακών περιοχών των ΗΠΑ που υπέφεραν από προβλήματα φτώχειας, ανεργίας και γενικότερη οικονομική ύφεση, μέσω της εκπόνησης μιας συνολικής στρατηγικής οικονομικής και κοινωνικής αναζωογόνησης, (μέσω της συνεργασίας των πολιτών, της διοίκησης και των επιχειρήσεων¹⁹⁰). Βασικοί στόχοι είναι η ανάπτυξη του εργατικού δυναμικού, των επιχειρήσεων, των εμπορικών δραστηριοτήτων, η άνοδος του βιοτικού επιπέδου και της ποιότητας ζωής και η ενίσχυση των περιοχών κατοικίας οι οποίες είναι υποβαθμισμένες¹⁹¹.

Στην Βαλτιμόρη, το πρόγραμμα υλοποιήθηκε μέσω του Empower Baltimore Management Corporation (EBMC)¹⁹² έναν οργανισμό που ιδρύθηκε για να υλοποιήσει το Baltimore Empowerment Zone (EZ) Program, το οποίο είναι μια 10ετής στρατηγική για τη βελτίωση του ανθρώπινου δυναμικού της πόλης, μέσω της δημιουργίας οικονομικών ευκαιριών, τη δημιουργία ασφαλών και υγιών γειτονιών, καθώς και οικονομικά αυτόνομοι κάτοικοι.

Ως προς την πολιτική κατοικίας, ειδικότερα, τα εμπλεκόμενα προγράμματα απέβλεπαν κατά βάση να δεσμεύσουν τους κατοίκους με το σπίτι και τη γειτονιά μέσω της αύξησης της ιδιοκατοίκησης. Στα πλαίσια της υλοποίησης μιας πολιτικής για το κτιριακό απόθεμα (housing strategy) μέσω του EZ, προβλέπονταν, μεταξύ άλλων, η προώθηση της μίξης κατοίκων με διαφορετικά εισοδήματα για αποφυγή της γκετοποίησης (μετακίνηση κατοίκων), η συμμετοχή στο πρόγραμμα Project 5000 της πόλης της Βαλτιμόρης, η εύρεση πόρων για την εξασφάλιση των κατάλληλων περιοχών που προορίζονταν για επενδυτικά έργα, εκπώσεις σε φόρους κατοικίας και υποθήκες έτσι ώστε να προωθηθεί η ιδιοκατοίκηση, η υποστήριξη των υπαρχόντων ιδιοκτητών και η συμμετοχή του EZ στα προγράμματα κατοικίας της πόλης. Για τη βελτίωση της ποιότητας κατοικίας, θεσπίστηκε το Housing Repair Loan Grant, το οποίο δίδεται για επισκευές σε κτίρια τα οποία παραβιάζουν τον οικοδομικό κανονισμό, καθώς και το Lead Paint Remediation Program, το οποίο είχε ως στόχο

¹⁸⁹ Eric Friedman, , «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 11

¹⁹⁰ Howard Samuels State Management and Policy Center, «Empowerment Zone Implementation: Community Participation and Community Capacity», ό.π., σελ. 1

¹⁹¹ Empower Baltimore website: <http://www.ebmc.org>

¹⁹² Empower Baltimore website: <http://www.ebmc.org>

την αντιμετώπιση και την ενημέρωση για την τοξική βαφή μολύβδου η οποία υπάρχει σε πολλές παλαιότερες κατοικίες¹⁹³. Η πολιτική για τις κατοικίες συσχετίζεται άμεσα με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια καθώς σκοπεύει στην βελτίωση των υποβαθμισμένων περιοχών αλλά και στην βελτίωση της ποιότητας των υφιστάμενων κτιρίων.

Η αρχή σχεδιασμού για την EBMC είναι η Community Capacity, η οποία σύμφωνα με τον ορισμό του Robert Chaskin, είναι¹⁹⁴: « η αλληλεπίδραση του ανθρώπινου κεφαλαίου, των επιχειρηματικών πόρων και του κοινωνικού κεφαλαίου, που υπάρχουν ήδη μέσα σε μια κοινωνία, και τα οποία μπορούν να μοχλευθούν έτσι ώστε να δοθούν λύσεις σε συλλογικά προβλήματα, και να διατηρήσουν ή βελτιώσουν την ευημερία της κοινότητας αυτής. Μπορεί να λειτουργήσει μέσω ανεπίσημων κοινωνικών διαδικασιών ή/και μέσω οργανωμένης προσπάθειας». Με βάση αυτή την αρχή, η EBMC επέλεξε να ιδρύσει και να ενισχύσει τα ινστιτούτα ανάπτυξης των τοπικών κοινωνιών (local community development institutions) ή αλλιώς, village centers. Από τα village centers που δημιουργήθηκαν ή διατηρήθηκαν μέσω του EBMC, τα περισσότερα ενεπλάκησαν με τις πρακτικές για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, όπως η HEBCAC για την ιστορική ανατολική Βαλτιμόρη ή το αντίστοιχο κέντρο για το Harlem Park¹⁹⁵. Η φιλοσοφία του σχεδιασμού στη βάση της γειτονιάς του Empower Baltimore είναι σε σύμπνοια (και μάλλον επηρέασε, αφού είναι μεταγενέστερο) με την φιλοσοφία υλοποίησης του PlanBaltimore, το οποίο στηρίζεται και αυτό σε τοπικούς οργανισμούς και NPPs για την υλοποίησή του, όπως αναφέρθηκε παραπάνω.

Σύμφωνα με τα επίσημα στοιχεία του προγράμματος¹⁹⁶, στο διάστημα μεταξύ 1994-2004, το πρόγραμμα Empower Baltimore κατάφερε, μεταξύ άλλων:

- ο να αυξήσει την ιδιοκατοίκηση από 30% σε 35% μέχρι το 2000, δίνοντας επιχορήγηση ύψους 5.000\$ σε 1.025 κατοίκους
- ο να βοηθήσει στην επίτευξη ευημερίας (community capacity) των τοπικών γειτονιών δημιουργώντας έξι neighborhood-based village centers τα οποία εμπλέκονται με προγράμματα ανάπτυξης της κοινότητας, αυξάνοντας την συμμετοχή των κατοίκων στον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής
- ο να διαθέσει κονδύλια ύψους 600.000\$ σε ιδιοκτήτες ακινήτων για εξωτερικές επισκευές και να προωθήσει τον εξορθολογισμό των χρήσεων γης.

Οι πολιτικές του EZ, αφορούν και τον πολεοδομικό σχεδιασμό και εμπεριέχουν πολιτικές που επηρεάζουν τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Μάλιστα οι πολιτικές για βελτίωση της οικονομικής ζωής, εξεύρεσης εργασίας, αύξησης της ποιότητας ζωής κλπ δεν αγνοούν το undercrowding της περιοχής, στοχεύουν στη σταθεροποίηση της

¹⁹³ Jacob France Institute of the University of Baltimore, "A Review and Synthesis of EBMC Evaluation Materials for Workforce Development, Job Creation, Capacity Building, and Quality of Life Focus Areas", (November 2005) , σελ. 30-31, διαθέσιμο σε: <http://www.ebmc.org/home/documents/ebmceval1105.pdf>

¹⁹⁴ Jacob France Institute of the University of Baltimore, "Impact of EBMC Community Capacity Building", (April 2004), σελ. 1-2, διαθέσιμο σε: <http://www.ebmc.org/home/documents/Package%208.pdf>

¹⁹⁵ James R. Cohen, "Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action", ό.π., σελ. 13-14

¹⁹⁶ Empower Baltimore website: <http://www.ebmc.org/home/about.html#ACCOMPLISHMENTS>

εξόδου του πληθυσμού από την πόλη άρα θα μπορούσαν να ανακόψουν την μείωση της ζήτησης για κατοικία.

Σε επίπεδο αποτελεσματικότητας πάντως, με δεδομένα του 2004¹⁹⁷, το πρόγραμμα EZ μέσω των village centers, για τις περιοχές με τις υψηλότερες συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων, δεν φάνηκε αποτελεσματικό ως προς την εγκατάλειψη κατοικιών και την μείωση πληθυσμού στην δεκαετία 1990-2000, με βάση τα δεδομένα της αμερικάνικης στατιστικής υπηρεσίας (American census Bureau)¹⁹⁸, αφού σε όλες τους ο πληθυσμός μειώθηκε, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια αυξήθηκαν και η ιδιοκατοίκηση μειώθηκε, σε πολλές περιπτώσεις με μεγαλύτερο ρυθμό από άλλες περιοχές της πόλης, κάτι που έρχεται σε αντιδιαστολή με τα γενικότερα στοιχεία για τα αποτελέσματα του προγράμματος τα οποία αναφέρονται παραπάνω και τα οποία βέβαια αφορούν στο σύνολο της ζώνης και όχι μόνο στις συγκεκριμένες γειτονιές.

Συνδυασμός σχεδιασμών

Το μεγαλύτερο τμήμα των σχεδιασμών για τα εγκαταλελειμμένα μέχρι και τις αρχές του 2000 αφορούσε σε κατεδαφίσεις και αποκαταστάσεις. Σχεδιασμοί όπως το Project 5000 αφορούν μόνο σε κατεδαφίσεις και αποκαταστάσεις και δεν έχουν να προσφέρουν κάτι σε ένα συνολικότερο σχέδιο για την πόλη αλλά είναι διδακτικοί ως προς τον τρόπο απόκτησης κυριότητας επί των εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών από τον δήμο. Το PlanBaltimore είναι μια προσπάθεια εφαρμογής ενός master plan για την πόλη το οποίο περιλαμβάνει κατεδαφίσεις και αποκαταστάσεις, τις οποίες προσπαθεί να συντονίσει με έναν πιο στρατηγικό τρόπο. Μετατοπίζει, πάντως, το βάρος ανάπτυξης στρατηγικής και κατεύθυνσης «ανάπτυξης» σε κάθε γειτονιά μέσω των NPPs. Σε αντίστοιχη κατεύθυνση το Empower Baltimore, παρόλο, που δεν περιλαμβάνει ολόκληρη την πόλη, αποτελεί κάτι σαν «ειδικό χωροταξικό» για τις οικονομικά και κοινωνικά πιο υποβαθμισμένες περιοχές, και παροτρύνει και αυτό, στην κατεύθυνση του σχεδιασμού ανά γειτονιά μέσω των village centers. Μάλιστα σε πολλές περιπτώσεις τα village centers που δημιουργήθηκαν από το Empower Baltimore ανέλαβαν και την υλοποίηση του PlanBaltimore! όπως στην περίπτωση της ανατολικής Βαλτιμόρης, μέσω της HEBCAC –στην οποία αναφερθήκαμε και παραπάνω στο κομμάτι για τις κατεδαφίσεις. Και τα δύο αυτά πλάνα αναγνωρίζουν την γενικότερη ύφεση στην περιοχή, κάτι που φαίνεται από τις προτάσεις τους οι οποίες δεν σχετίζονται μόνο με τον χώρο αλλά και με την αναζωογόνηση της αγοράς εργασίας κλπ. Οι σχεδιασμοί PlanBaltimore! και Empower Baltimore είχαν κοινές κατευθύνσεις. Στο σύνολο των περιπτώσεων οι δύο σχεδιασμοί δεν ήταν αντικρουόμενοι και ενίσχυσαν ο ένας την αποτελεσματικότητα του άλλου. Δεν συνέβη και το ίδιο με τον σχεδιασμό του Project 5000 –παρόλο που συμπεριλήφθηκε στο πρόγραμμα Empower Baltimore- , το οποίο συμπεριέλαβε στα κτίρια τα οποία ήθελε να παρέμβει και περιοχές όπως το Sandtown - Winchester¹⁹⁹, κάτι που αποδεικνύει αλληλοεπικάλυψη σχεδιασμών.

¹⁹⁷ Jacob France Institute of the University of Baltimore , "Impact of EBMC Community Capacity Building", ό.π., σελ. 32, 38-39

¹⁹⁸ The United States Census Bureau, <http://www.census.gov/>

¹⁹⁹ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 11

Το διάστημα που λειτούργησαν οι παραπάνω σχεδιασμοί για τα εγκαταλελειμμένα της πόλης, δηλαδή εντός της δεκαετίας 2000-2010, οι αλλαγές που συνέβησαν στην πόλη της Βαλτιμόρης, εκτός από όσα αναφέρθηκαν παραπάνω, μπορούν να συνοψιστούν ως εξής²⁰⁰:

- ο δημιουργία νέων κτιρίων
- ο μετατροπή κτιρίων του κέντρου της πόλης σε γραφεία
- ο κατεδάφιση των κτιρίων κοινωνικής κατοικίας
- ο ανάπτυξη για την πλειοψηφία των γειτονιών της πόλης

Παρόλα τα θετικά στοιχεία των παραπάνω σχεδιασμών, το επίμονο πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων που δεν είχε διευθετηθεί, κι έτσι η πόλη οδηγήθηκε το 2010 στην εκπόνηση ενός νέου κεντρικού σχεδιασμού για τα εγκαταλελειμμένα, του Vacants to Value Program, το οποίο θα παρουσιαστεί παρακάτω.

Vacants to Value Program

Στις 3 Νοέμβριου του 2010, η δήμαρχος της Βαλτιμόρης Rawlings-Blake, ανακοίνωσε το νέο στρατηγικό σχέδιο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών της πόλης. Η δέσμευση της δημάρχου ορίζει τα απαραίτητα πολιτικά μέτρα τα οποία πρέπει να παρθούν έτσι ώστε να επιλυθεί το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων, τα οποία μέτρα στηρίζονται στην παραδοχή πως το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων πηγάζει από διαχρονικούς εξωτερικούς παράγοντες και ελλειμματική πληροφόρηση, λόγοι οι οποίοι είναι βασικοί για την αποτυχία της αγοράς ακινήτων²⁰¹. Το σχέδιο Vacants to Value²⁰² είναι μια πρωτοβουλία η οποία στοχεύει στην αξιοποίηση του ιδιωτικού τομέα και κεφαλαίων, έτσι ώστε να μεγιστοποιήσει και επιταχύνει την επισκευή και αποκατάσταση των κατεστραμμένων εγκαταλελειμμένων κατοικιών. Επίσης προσεγγίζει κάθε οικοδομικό τετράγωνο με διαφορετική στρατηγική, ανάλογα με την κατάσταση της αγοράς. Ο βασικός λόγος επικαιροποίησης του σχεδιασμού ήταν ο συντονισμός των επιμέρους δράσεων, χωρίς να αποκλείεται πως οι αλλαγές που επέφερε η φούσκα των ακινήτων το 2008-2009 και η αλλαγή διοίκησης στον δήμο να έπαιξαν κάποιον ρόλο.

Περιγραφή σχεδίου: Το Vacants to Value είναι το εν ισχύ πρόγραμμα αξιοποίησης εγκαταλελειμμένων μέχρι σήμερα, και οι δυνατότητές του είναι προσβάσιμες μέσω της ιστοσελίδας του, www.vacantstovalue.org²⁰³.

Βασικοί άξονες του προγράμματος είναι:

²⁰⁰ Seema D. Iyer, "How Baltimore Grows: An exchange of strategies", Presentation at Federal Reserve Bank of Richmond's Baltimore Branch, 18/6/2013, διαθέσιμο σε: http://www.richmondfed.org/conferences_and_events/community_development/2013/pdf/iyer_presentation_6_18_13.pdf

²⁰¹ Shuhua Bloom, Chava Carter, Laszlo Korossy, Oscar Sinclair, « Abandoned Properties in Baltimore City: Policies and Alternatives», 2010, σελ. 5, διαθέσιμο σε: <http://korossy.org/laszlo/misc/>

²⁰² "From Vacants to Value, Creating Value by rehabbing Vacant Homes and Reclaiming Blighted Blocks", Baltimore Housing Organization, διαθέσιμο σε: http://static.baltimorehousing.org/pdf/vacants_to_value.pdf

²⁰³ Vacants to Value Organization, ιστότοπος: <http://www.vacantstovalue.org>

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ 1: Εξορθολογισμός της διάθεσης του αποθέματος των διαθέσιμων εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Απλοποίηση της χρονοβόρας και επίπονης διαδικασίας, η οποία αποτρέπει επίδοξους αγοραστές των εγκαταλελειμμένων τα οποία βρίσκονται στην ιδιοκτησία του δήμου, να τα αποκτήσουν. Για αυτό τον λόγο, θα πραγματοποιηθεί απλοποίηση της διάθεσης των πόρων γης και ιδιοκτησίας, στοχευμένες κινήσεις προώθησης και απλοποίηση εσωτερικών διαδικασιών και πωλήσεων.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ 2: Απλοποίηση της νομοθεσίας για τα εγκαταλελειμμένα τα οποία βρίσκονται σε τετράγωνα τα οποία είναι υπό διαμόρφωση, ανάπλαση ή ανακατασκευή. Νέος νομικός κώδικας έτσι ώστε να μην είναι απαραίτητη η δίκη σε περίπτωση που ο ιδιοκτήτης του εγκαταλελειμμένου δεν συμμορφώνεται, αλλά να μπορεί να του χρεωθεί πρόστιμο για την μη-συμμόρφωση (της τάξης των 900\$).

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ 3: Διευκόλυνση των επενδύσεων σε αναδυόμενες αγορές σε υποβαθμισμένα οικοδομικά τετράγωνα, τα οποία γειτνιάζουν με ισορροπημένες και ισχυρές περιοχές της πόλης. Προωθείται μια σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, έτσι ώστε η ανακατασκευή ολόκληρων τετραγώνων να είναι πιο γρήγορη και αποτελεσματική από τις παραδοσιακές μεθόδους. Με τη συνεργασία νομικών, καταρτισμένων στον κώδικα της πόλης και developers θα προωθηθεί ο μετασχηματισμός στοχευόμενων οικοδομικών τετραγώνων. (Σκοπός των στρατηγικών 2 και του 3 είναι να πυροδοτήσουν την όσο το δυνατόν ευρύτερη αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων με το μικρότερο δυνατό κόστος για τον δήμο).

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ 4: Παροχή κινήτρων σε δυνητικούς αγοραστές. Υπάρχει μια πληθώρα προγραμμάτων κινήτρων για δυνητικούς αγοραστές, τα οποία έχουν διαφορετικούς όρους και τα διαχειρίζονται τα αρμόδια γραφεία του δήμου ή μη-κερδοσκοπικοί οργανισμοί.

ΣΤΑΤΗΓΙΚΗ 5: Υποστήριξη σε μεγάλης κλίμακας αναπτυξιακά προγράμματα, χωροθετημένα σε υποβαθμισμένες περιοχές. Η πόλη της Βαλτιμόρης θα συνεχίσει να στηρίζει τα ακόλουθα προγράμματα: Uplands, O'Donnell Heights, EBDI, Central Park Heights, Poppleton, and Orchard Ridge.

ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗ 6: Διαχείριση, διατήρηση, καθαρισμός και εύρεση χρήσεων εκτός αυτών της κατοικίας. Οι προηγούμενες πολιτικές έχουν ένα άνω όριο λόγω του ορίου που υπάρχει στη ζήτηση κατοικίας αυτή την στιγμή και εκείνης που θα προκύψει από τις αναπτυξιακές πολιτικές. Για αυτό το λόγο, κρίνεται απαραίτητη η στοχοθετημένη κατεδάφιση, η δημιουργία τράπεζας γης, ο καθαρισμός και η διατήρηση του κτιριακού αποθέματος, καθώς και η προώθηση εύρεσης δημιουργικών χρήσεων εκτός κατοικίας, έτσι ώστε να αυξηθεί η αξία της περιοχής μακροπρόθεσμα.

Μέσα στις πολιτικές που προτείνονται για την επίτευξη του προγράμματος Vacants to Value, είναι η προσβασιμότητα μέσω διαδικτύου στο διαθέσιμο απόθεμα, η πραγματοποίηση δημοπρασιών σε κατάλληλους υποψήφιους αγοραστές, οι οποίοι θα έχουν την δυνατότητα αποκατάστασης και η απλοποίηση του κώδικα. Επίσης η πόλη θα λάβει μέτρα για να στηρίξει τις μεγάλες επενδύσεις, ενισχύοντας στις αντίστοιχες

γειτονιές τον φωτισμό, την πεζοδρόμηση, την ενίσχυση της εμπορικής δραστηριότητας, την ενίσχυση της φύλαξης μέσω της αστυνόμευσης, τις στοχευμένες κατεδαφίσεις, την επιμέλεια του streetscaping και του σχεδιασμού (planning).

Ως προς την παροχή κινήτρων για αγορά κατοικίας, η πόλη συνδυάζει πολλά προγράμματα για υποψήφιους αγοραστές, όπως²⁰⁴:

- Good Neighbors Program: παροχή 5.000\$ για παραγραφή στεγαστικού δανείου για 5 χρόνια, προς δασκάλους, αστυνομικούς και πυροσβέστες που θέλουν να εγκατασταθούν στην περιοχή.
- CDBG Homeownership Program: παροχή 5.000\$ για παραγραφή στεγαστικού δανείου για 5 χρόνια. Το πρόγραμμα αυτό απευθύνεται σε αγοραστές οι οποίοι πρώτη φορά αγοράζουν κατοικία στην πόλη, και το ετήσιο εισόδημά τους είναι κάτω του 80% του μέσου εισοδήματος της περιοχής.
- Settlement Expense Grants: παροχή δανείου 5.000\$, στα πλαίσια του Maryland Mortgage Program.
- Buying Into Baltimore Program: επιχορήγηση 5.000\$ στους βεβαιωμένους συμμετέχοντες των trolley tour, ένα πρόγραμμα το οποίο γίνεται στα πλαίσια του LiveBaltimore (πρόγραμμα προώθησης και διαφήμισης της πόλης), και η οποία είναι αυξημένη κατά 2.000\$ από την προηγούμενη.
- Live Near Your Work Program: παροχή επιχορήγησης 6.000\$ σε νέους αγοραστές, η οποία χρηματοδοτείται εξ ημισείας από την πόλη και τον εργοδότη του αγοραστή. Τελικά αυτό το πρόγραμμα έχει λάβει την τελική τιμή ενίσχυσης στα 5.000\$.

Για τους υποψήφιους επενδυτές προτείνεται ενίσχυση της τάξεως του 1.000.000\$ η οποία θα διανεμηθεί σε μικρούς επενδυτές και κατασκευαστές. Άλλα προγράμματα κινήτρων είναι οι φορολογικές απαλλαγές.

Πέρα από τα προγράμματα που είχαν ανακοινωθεί με την εκπόνηση του Vacants to Value, αυτή την στιγμή, υπάρχουν και το Vacants to Value Booster Program το οποίο παρέχει 10.000\$ προκαταβολικά για την αγορά ενός πρώην εγκαταλελειμμένου και πρόσφατα ανακαινισμένου σπιτιού. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα δανεισμού για επισκευές σε υποθηκευμένο σπίτι.

Οι στόχοι του προγράμματος ανά στρατηγική, που τέθηκαν το 2010 ήταν:

Στόχοι στρατηγικής 1:

- Αύξηση των διαθέσιμων κατοικιών στην αγορά στα 1.500
- Μείωση του χρόνου της συναλλαγής στο 50%
- Αύξηση των κατοικιών που πωλούνται κατά 50%

Στόχοι στρατηγικής 2 και 3:

²⁰⁴ Vacants to Value Organization, ιστότοπος: <http://www.vacantstovalue.org>

- 1.500 κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια θα αποκατασταθούν ως αποτέλεσμα των ενεργειών που θα πραγματοποιηθούν τον πρώτο χρόνο (500 σε υποβαθμισμένες περιοχές και 1000 σε υγιής περιοχές). Από αυτά, τα 500 θα έχουν τελειώσει τον πρώτο χρόνο.
- Αύξηση των εσόδων κατά 4.000.000\$ για τον δήμο, εκ των οποίων τα μισά θα προέρχονται από τα βελτιωμένα φορολογικά έσοδα λόγω των αποκατεστημένων και των νέων κατοικιών.
- Προσέλκυση 70.000.000\$ ιδιωτικών επενδύσεων για τις αποκαταστάσεις.

Στόχοι στρατηγικής 5:

Η ολοκλήρωση των τρεχόντων αναπτυξιακών προγραμμάτων θα οδηγήσει σε συνολική επένδυση ύψους 2,87 δισεκατομμυρίων δολαρίων.

Στόχοι στρατηγικής 6:

500 κατεδαφίσεις τον πρώτο χρόνο, καθώς και καθαρισμός και σφράγιση των εγκαταλελειμμένων σε όλη την πόλη.

Το Vacants to Value program, προτιμήθηκε έναντι άλλων εναλλακτικών πολιτικών που είχαν προταθεί, όπως η δημιουργία τράπεζας γης που θα αναλάμβανε αποκλειστικά την διαχείριση του εγκαταλελειμμένου αποθέματος, ή την ανάληψη των εγκαταλελειμμένων από CBOs (Community Based Organizations). Η τράπεζα γης είχε αποτελέσει πιθανό σενάριο για το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων αλλά εγκαταλείφτηκε. Οι CBOs, παρόλο που βασίζονται στους κάτοικους και την ιδιωτική πρωτοβουλία, και άρα δεν χρειάζονται την εμπλοκή της πολιτείας, έδειξαν τα όρια τους, αφού σε αρκετές περιπτώσεις (όπως στο Patterson Park), οι οργανισμοί αυτοί μέσω των μέτρων που πήραν για τα εγκαταλελειμμένα και την αναβάθμιση της περιοχής, ανέβασαν τις αξίες των σπιτιών σε βαθμό που πληθυσμοί των περιοχών άρχισαν να μετατοπίζονται και τελικά επέφεραν αντίστροφο αποτέλεσμα. Σαν σχεδιασμός κρίνεται κατάλληλος γιατί αποτελεί ένα βήμα μπροστά σε σχέση με τους προηγούμενους σχεδιασμούς, οι οποίοι κατέληξαν να είναι αποσπασματικοί, ενσωματώνει στοιχεία και από τις εναλλακτικές προτάσεις παραπάνω και αξιοποιεί παρακαταθήκες των προηγούμενων σχεδιασμών που είχαν πραγματοποιηθεί. Το vacants to value έχει καλές προοπτικές εφικτότητας, μιας και έχει την πολιτική στήριξη και δεν επιβαρύνει τους ιδιοκτήτες²⁰⁵.

Αποτελέσματα Vacants to Value:

Σύμφωνα με τη δήμαρχο, το vacants to value, έφερε σημαντικά αποτελέσματα τα δύο πρώτα χρόνια της λειτουργίας τους καταφέρνοντας²⁰⁶:

- Αύξηση των πωλήσεων των κατοικιών / κτιρίων

²⁰⁵ Shuhua Bloom, Chava Carter, Laszlo Korossy, Oscar Sinclair, « Abandoned Properties in Baltimore City: Policies and Alternatives», ό.π., σελ. 20

²⁰⁶ «Mayor Rawlings-Blake celebrates two years of removing blight from Baltimore's Neighborhoods" Press Release of Baltimore Housing Organization 27/11/2012, διαθέσιμο σε: http://www.baltimorehousing.org/wgo_detail.aspx?id=524

- Αύξηση των επεμβάσεων για επισκευές στα εγκαταλελειμμένα μέσω της επιβολής προστίμων
- 450 εγκαταλελειμμένα κτίρια επισκευάστηκαν ή είναι υπό επισκευή
- Έχει πωληθεί το 90% των κτιρίων που ανήκαν στο δήμο σε "*community development clusters*"
- Έχουν δοθεί 117 Homeownership Boosters (ενίσχυση για την απόκτηση κατοικίας), από τα οποία το 25% αφορούν σε νέους κατοίκους
- Έχουν κατεδαφιστεί 245 εγκαταλελειμμένα και έχουν δοθεί στους κατοίκους και σε μη κερδοσκοπικούς οργανισμούς 700 κενά οικόπεδα, προς εκμετάλλευση υπέρ της γειτονιάς.

Η Βαλτιμόρη μετά από έξι δεκαετίες μείωσης πληθυσμού, αύξησε τον πληθυσμό της κατά 1.100 κατοίκους από τον Ιούλιο του 2011 στον Ιούλιο του 2012, φτάνοντας τους 642.342. Δεν υπάρχει πλέον τόση φυγή κατοίκων από την πόλη αλλά υπάρχει εισροή μεταναστών η οποία ενθαρρύνεται από τις αρχές. Ουσιαστικά έχει αντιστραφεί το μοντέλο κατοίκησης, αφού μετά την έξοδο προς τα προάστια και τη φούσκα των ακινήτων στις αρχές του 2000, ακολουθήθηκε μια πιο συγκεντρωμένη στο κέντρο πολιτική²⁰⁷, στα πρότυπα του infill development.

Προφανώς η αλλαγή αυτή στην πόλη δεν προήλθε μόνο από την πολιτική για τα εγκαταλελειμμένα αλλά καθορίστηκε και από άλλες κεντρικές επιλογές που έγιναν για αυτή. Ωστόσο, μπορεί να ειπωθεί, πως ένα στοιχείο ήταν και η πολιτική για τα εγκαταλελειμμένα για την αλλαγή κατεύθυνσης του μοντέλου της πόλης. Άλλωστε, αφού το πρόβλημα της πόλης δεν προέρχεται μόνο από τα εγκαταλελειμμένα αλλά αφορούσε τη γενικότερη οικονομική ύφεση και μείωση πληθυσμού δεν θα μπορούσε να λυθεί μεμονωμένα.

Συμπληρωματικές πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα

Δύο συμπληρωματικές πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα της Βαλτιμόρης είναι εκείνες που οδηγούν στην αξιοποίηση των brownfields²⁰⁸ και τα μέτρα αποκατάστασης ιστορικών κτιρίων (historic preservation tools). Για τα μεν Brownfields, υπάρχουν χρηματοδοτήσεις όπως το Brownfield Revolving Loan Fund μέσω του Environmental's Protection Agency, ή το Maryland's Brownfield Revitalization Incentive Program (BRIP), με τα οποία χρηματοδοτείται ο καθαρισμός τους. Για τα διατηρητέα ιστορικά κτίρια η πολιτεία του Maryland προσφέρει το Maryland Historic Trust το οποίο παρέχει φορολογική έκπτωση εισοδήματος της τάξεως του 20% των δαπανών αποκατάστασης και για συγκεκριμένες ιδιοκτησίες, και

²⁰⁷ Steve Kilar, "Baltimore's population up, following decades of loss City gained 1,100 people in 12 months, according to U.S. Census Bureau", 14/3/2013, Baltimore Sun, http://articles.baltimoresun.com/2013-03-14/news/bs-bz-baltimore-population-grows-20130314_1_decades-of-population-decline-mayor-stephanie-rawlings-blake-seema-d-iyer

²⁰⁸ Ως Brownfields ορίζονται οι βιομηχανικές ή εμπορικές ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν εγκαταλειφθεί ή υπο-χρησιμοποιούνται, λόγω της περιβαλλοντικής μόλυνσης είτε λόγου του φόβου αυτής. Ο ορισμός για τα Brownfields μπορεί να διαφέρει ανάλογα με το πρόγραμμα μέσα στο οποίο αναφέρεται.

η πόλη προσφέρει 10ετή αναβολή απόδοση φόρων ακίνητης περιουσίας, ανάλογη με την αξία του ακινήτου. Σκοπός των παραπάνω μέτρων, πέρα από την επισκευή συγκεκριμένων εγκαταλελειμμένων ιστορικής αξίας κτιρίων, είναι να διατηρηθεί η αρχιτεκτονική της πόλης, μιας και αυτό συμβάλλει στην ανάδειξη του χαρακτήρα της και στην ανάπτυξή της. Η δυτική περιοχή της πόλης έχει ανακηρυχτεί εθνικό ιστορικό μνημείο, οπότε ενώ ήταν προγραμματισμένη μια πολιτική κατεδαφίσεων των παλιών κτιρίων και δημιουργίας νέων, τελικά η πόλη υποχρεώθηκε να αποκαταστήσει τα υπάρχοντα εγκαταλελειμμένα²⁰⁹.

Φορείς της πόλης της Βαλτιμόρης οι οποίοι εμπλέκονται στις πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα:

Πέραν των στρατηγικών του PlanBaltimore!, Empower Baltimore, το Project 5000 και το Vacants to Value Program καθώς και τις πολιτικές για τα Brownfields και τα διατηρητέα ιστορικά κτίρια, έχει μια αξία να δούμε ποιοι φορείς της πόλης εμπλέκονται άμεσα ή έμμεσα με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Σκοπός αυτής της παρουσίασης είναι να αναδειχθεί η συνθετότητα του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων και πως η επίλυσή του καθορίζεται από τη συνεργασία των υπηρεσιών μιας πόλης σε όλα τα επίπεδα.

Vacant Building Concentration²¹⁰ και OpenBaltimore²¹¹: Το OpenBaltimore είναι η βάση δεδομένων για τα εγκαταλελειμμένα καθώς και για άλλα στοιχεία της Βαλτιμόρης, όπως παρουσιάστηκε παραπάνω. Το Vacant Building Concentration είναι μια παροχή του δήμου όπου προσφέρει διαδραστικούς χάρτες και ανοιχτά δεδομένα με τα οποία πληροφορεί για τις συγκεντρώσεις των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Baltimore Development Corporation²¹²: εταιρία όπου συνεργάζεται με την πόλη της Βαλτιμόρης έτσι ώστε να διευκολύνει και να επεκτείνει την επιχειρηματική δραστηριότητα της περιοχής. Μεταξύ των λειτουργιών της που συσχετίζονται με τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, είναι η διευκόλυνση που παρέχει σε ιδιώτες επενδυτές να έχουν ευκολότερη πρόσβαση στις δημόσιες υπηρεσίες και μείωση του κόστους –κάτι που αφορά και τους επενδυτές για τα εγκαταλελειμμένα- καθώς και πως η ίδια εταιρία είναι επενδυτής, όπου διευκολύνει την επανάχρηση των δημοσίων ιδιοκτησιών από νέες και επεκτεινόμενες επιχειρήσεις, παρέχοντας σύνδεση με τα σχέδια αναπλάσεων κάθε περιοχής²¹³. Στα πλαίσια των αναπλάσεων, λειτουργεί το Westside Initiative, μια σύμπραξη ιδιωτικού τομέα, του δήμου και του πανεπιστημίου του Maryland, με σκοπό να αναπτύξει την παλιά ζώνη εμπορικών δραστηριοτήτων σε μια περιοχή με κύριες δραστηριότητες την λειτουργία γραφείων, τεχνών, εκπαίδευσης, υγείας και κατοικίας. Σκοπός είναι η δημιουργία μιας μεικτής γειτονιάς πολλαπλών χρήσεων. Η

²⁰⁹ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 15

²¹⁰ Vacant Building Concentration, City View, Baltimore City website, διαθέσιμο σε: <http://cityview.baltimorecity.gov/vacantbuildings/>

²¹¹ Open Baltimore website, διαθέσιμο σε: <https://data.baltimorecity.gov/browse?category=Geographic>

²¹² Baltimore Development Corporation, ιστοσελίδα: <http://www.baltimoredevelopment.com>

²¹³ Baltimore Development Corporation, ιστότοπος: <http://www.baltimoredevelopment.com/for-developers/real-estate-development-resources/urban-renewal-plans/>

μέχρι τώρα πορεία της ανάπλασης αυτής έχει δώσει αποτελέσματα σε αυτή την κατεύθυνση²¹⁴.

Φορολογικά κίνητρα²¹⁵: δίνονται φορολογικά κίνητρα και ελαφρύνσεις για αποκατάσταση και αναπαλαίωση ιστορικών κτιρίων²¹⁶, για εργασίες βελτίωσης και επισκευής σε κατοικία²¹⁷, για επισκευή των εγκαταλελειμμένων και κενών κατοικιών²¹⁸ και για απόκτηση και ανάπτυξη των brownfields²¹⁹. Υπάρχει σε ισχύ, επίσης, σε όλη την πολιτεία του Maryland, το Homeowners' Property Tax Credit Program²²⁰, το οποίο επιτρέπει φορολογικές εκπτώσεις στον φόρο ακινήτων εάν αυτός υπερβαίνει ένα ποσοστό του εισοδήματος ενός ατόμου.

StepUp Baltimore²²¹: είναι μια στρατηγική που προωθείται από διάφορους δήμους – και αυτόν της Βαλτιμόρης-, η οποία προσπαθεί μέσω του εθελοντισμού των κατοίκων να λύσει πιεστικά προβλήματα της πόλης. Μέσω του προγράμματος συντονίζεται η δράση Power in Dirt, όπου με εμπλοκή των κατοίκων, «υιοθετείται» μία κενή περιοχή, η οποία καθαρίζεται και μεταμορφώνεται σε ελεύθερος δημόσιος ανοιχτός χώρος για τους κατοίκους με βάση τις ανάγκες τους. Ως μια πρακτική που μπορεί να υιοθετηθεί για κενό χώρο που προκύπτει μετά από κατεδάφιση εγκαταλελειμμένου, σχετίζεται με την πολιτική για τα εγκαταλελειμμένα, όπως είδαμε και παραπάνω.

Rewrite Baltimore²²²: Είναι το σχέδιο της πόλης για την αλλαγή των χρήσεων γης και την εφαρμογή πιο επικαιροποιημένου σχεδιασμού, το οποίο άρχισε το 2008. Σκοπός του νέου σχεδίου για την πόλη είναι να απλοποιήσει τον σχεδιασμό, ο οποίος λόγω της ύπαρξης των πολλών renewal plans και του παλαιότερου σχεδίου πόλης ήταν αρκετά σύνθετος. Τα στοιχεία του νέου κώδικα που αφορούν τα εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι: η επαναχρησιμοποίηση των row-houses μέσω πρόωθησης

²¹⁴ Baltimore Development Corporation, ιστότοπος: <http://www.baltimoredevelopment.com/projects--programs/neighborhood-development/>

²¹⁵ Baltimore City, Department of Finance, Tax Credits, διαθέσιμο σε: <http://finance.baltimorecity.gov/PublicInformation/TaxCredits.aspx>

²¹⁶ Historic Restoration and Rehabilitation Property Tax Credit, Baltimore City, Department of Finance, Tax Credits, διαθέσιμο σε: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Historic%20Restoration%20and%20Rehab.pdf>

²¹⁷ Home Improvement Property Tax Credit, Baltimore City, Department of Finance, Tax Credits, διαθέσιμο σε: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Home%20Improvement%20Tax%20Credit%20Application.pdf>

²¹⁸ Vacant Dwelling Property Tax Credit, Baltimore City, Department of Finance, Tax Credits, διαθέσιμο σε: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Tax%20Credit%20-%20Vacant%20Dwelling%20Property%20Tax%20Credit.pdf>

²¹⁹ Brownfield Property Tax Credit, Baltimore City, Department of Finance, Tax Credits, διαθέσιμο σε: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Tax%20Credit%20-%20Brownfield%20Property.pdf>

²²⁰ Property Tax Credit Program, Department of Assessments and Taxations, Maryland Government, διαθέσιμο σε: <http://www.dat.state.md.us/sdatweb/htc.html>

²²¹ Step Up Baltimore Organization, διαθέσιμο σε: <http://stepup.baltimorecity.gov/>

²²² Rewrite Baltimore, ιστότοπος <http://www.rewritebaltimore.org/>

επικαλυπτόμενων χρήσεων, τοποθετώντας ήπιες επιχειρηματικές δραστηριότητες στο ισόγειο αυτών και επιτρέποντας την χρήση κατοικίας στους υπόλοιπους ορόφους και η επαναχρησιμοποίηση παλαιότερων κτιρίων, όπως εκκλησίες, καταστήματα και αποθήκες, τα οποία μένουν κενά και ανεκμετάλλευτα, επιτρέποντας στον ιδιοκτήτη τους την αλλαγή χρήσης σε τέτοια κατεύθυνση ώστε να ωφεληθεί ολόκληρη η γειτονιά (όπως για παράδειγμα σε χώρο τέχνης, γραφεία κ.α.). Γενικότερα, από ολόκληρο το νέο σχέδιο για της χρήσης γης γίνεται προσπάθεια διευκόλυνσης των επιχειρήσεων και επενδύσεων, της αλλαγής του παλιού βιομηχανικού χαρακτήρα της πόλης σε πόλη υπηρεσιών καθώς και προσπάθεια διατήρησης του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα της περιοχής. Τα εγκαταλελειμμένα δεν αναφέρονται σαφώς σε αυτόν τον σχεδιασμό αλλά επηρεάζονται άμεσα, αφού με την προώθηση των αλλαγών στις χρήσεις γης και την δυνατότητα των μικτών χρήσεων, δίνεται η δυνατότητα επαναχρησιμοποίησης των εγκαταλελειμμένων. Επίσης το Rewrite Baltimore είναι η απόδειξη πως η πόλη έχει υιοθετήσει τις αρχές *smart growth* που παρουσιάστηκαν παραπάνω.

Baltimore Office of Sustainability²²³: Το γραφείο αειφόρου ανάπτυξης της Βαλτιμόρης αναπτύσσει και στηρίζει προγράμματα, πολιτικές και δράσεις με συνεργασία της πόλης, των κατοίκων, των επιχειρήσεων και των ιδρυμάτων της περιοχής, έτσι ώστε να βελτιώσει την μακροπρόθεσμη περιβαλλοντική, κοινωνική και οικονομική βιωσιμότητα της πόλης. Στα πλαίσια της περιβαλλοντικής πολιτικής, ενισχύει τις δράσεις που αφορούν σε καθαρισμό των εγκαταλελειμμένων κτιρίων και οικοπέδων και στην μετατροπή τους σε ανοιχτό, κοινόχρηστο χώρο για την εξυπηρέτηση της υπόλοιπης γειτονιάς.

Baltimore Housing²²⁴: στόχος του είναι να εξασφαλίσει πως όλοι οι κάτοικοι της Βαλτιμόρης θα έχουν πρόσβαση σε ποιοτική και προσιτή κατοικία και σε ασφαλείς και βιώσιμες γειτονιές. Η πολιτική κατοικίας της περιοχής, που οργανώνεται μέσω του Baltimore Housing , παραπέμπει ευθέως στο Vacants to Value Program, μέσω του οποίου μπορεί κάποιος να εξασφαλίσει και προσιτή κατοικία. Μέσω της ιστοσελίδας του πραγματοποιείται και η καταγραφή/δήλωση κατοικίας (property registration) που επιτρέπει καλύτερη εποπτεία των ιδιοκτησιών. Αντίστοιχα υποχρεούνται σε καταγραφή και τα κενά οικόπεδα καθώς και η παραβατικότητα.

LiveBaltimore Home Center: είναι ένας οργανισμός που έχει σκοπό «να βοηθήσει τους ανθρώπους να βρουν ένα μέρος στην Βαλτιμόρη, όπου θα μπορούν να το αποκαλούν σπίτι», όπως αναφέρει και στην ιστοσελίδα του²²⁵. Ουσιαστικά είναι μία πρωτοβουλία διαφήμισης και προώθησης της πόλης, έτσι ώστε να έλξει νέους κατοίκους. Το LiveBaltimore Home Center δημιουργήθηκε με συνεργασία ιδιωτικού

²²³Baltimore Sustainability Organization, ιστότοπος: <http://www.baltimoresustainability.org/>

²²⁴Baltimore Housing Organization, ιστότοπος: <http://www.baltimorehousing.org/>

²²⁵Live Baltimore, ιστότοπος: <http://livebaltimore.com>

και δημοσίου τομέα και προωθεί την πόλη και της γειτονίες της «*ως μέρος να ζει κανείς*». Οι προωθητικές ενέργειες που κάνει ο οργανισμός είναι πολλές²²⁶:

α. έκδοση και διάδοση οδηγού (Baltimore relocation kit) για ανθρώπους που ενδιαφέρονται να εγκατασταθούν στην πόλη,

β. δημιουργία ιστοτόπου (www.livebaltimore.com) με πληροφορίες για όλες τις γειτονίες, κίνητρα για αγορά κατοικίας και άλλες ενδιαφέρουσες πληροφορίες για πιθανούς κατοίκους της πόλης,

γ. στοχευμένο marketing, κυρίως στη γειτονική Washington και διαφημίσεις στα μέσα αυτής, το οποίο στοχεύει κυρίως στην κατηγορία των ομοφυλοφίλων,

δ. χρηματοδότηση εκδηλώσεων για πιθανούς αγοραστές (home buyer tours) και προσφορά χρηματικών κινήτρων για αυτούς. Πιο συγκεκριμένα, για τους υποψήφιους αγοραστές που θα παρακολουθήσουν κάποια εκδήλωση (home buyer fair), οι πενήντα πρώτοι που θα κλείσουν κάποια συμφωνία αγοράς, εντός ενενήντα ημερών μετά την παρακολούθηση, θα λάβουν 3000\$ ως βοήθημα για την αγορά ,

ε. παροχή πληροφοριών για χρηματικά κίνητρα για αγορά ακινήτων στην πόλη μέσω στενής συνεργασίας του LiveBaltimore και της πόλης,

στ. εκπαίδευση μεσιτών και ειδικών του real estate, μέσω ειδικού προγράμματος, έτσι ώστε να είναι εκπαιδευμένοι και προσαρμοσμένοι να προωθούν τα ακίνητα της περιοχής,

ζ. πρακτική marketing μέσω «πρεσβευτών», οι οποίοι θα πραγματοποιούν ανεπίσημη διαφήμιση για την περιοχή (word-of-mouth advertising) έτσι ώστε να δημιουργηθεί καλή εντύπωση («όνομα») για την περιοχή,

η. προωθητικό υλικό τύπου καπέλα, αυτοκόλλητα και πινακίδες αυτοκινήτων με το λογότυπο «I love Baltimore». Το site του οργανισμού προσφέρει ακόμα, χρήσιμες πληροφορίες, έτσι ώστε οι οργανώσεις κάθε γειτονιάς να μπορέσουν να δημιουργήσουν την δική τους πολιτική marketing.

Παράδειγμα εφαρμογής σχεδιασμού στη Βαλτιμόρη – η περίπτωση του Inner Harbor

Η περιοχή του Inner Harbor, αποτελεί το ιστορικό λιμάνι της Βαλτιμόρης, το οποίο παραδοσιακά φιλοξενούσε εμπορικές και βιομηχανικές δραστηριότητες. Πλέον η περιοχή αυτή, έχει αλλάξει χαρακτήρα έχοντας μετατραπεί σε «πρότυπο μοντέλο μετατροπής προκυμαίας για μετά-βιομηχανική πόλη στον κόσμο»²²⁷. Αυτή η περιοχή διαφοροποιείται από τις προηγούμενες καθώς κύριο χαρακτηριστικό της είναι η πρότερη χρήση της ως λιμάνι και όχι ως περιοχή κατοικίας.

²²⁶Mallach Allan, «Bringing Buildings Back, From Abandoned Properties to Community Assets», ό.π., σελ. 208

²²⁷ "Announcement of 2009 ULI Awards for Excellence." Urban Land Institute, Atlanta, April 24, 2009.

Η παρέμβαση στη περιοχή περιλαμβάνει δημόσιες επενδύσεις στο πεδίο της διαφήμισης και της προετοιμασίας για την έλξη μεγάλων επενδύσεων και την μετατροπή, εντός ενός τριακονταετούς πλάνου, από ένα βιομηχανικό λιμάνι σε μια προκουμιά που θα συγκεντρώνει εμπόριο, γραφεία και κατοικία. Το σκεπτικό ήταν να ενισχυθούν οι τρόποι που θα έκαναν την περιοχή πόλο έλξης για εταιρίες υψηλής τεχνολογίας. Το παλιό εργοστάσιο ηλεκτρικής ενέργειας μετατράπηκε σε χώρο γραφείων και αναψυχής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το παλιό κτίριο του εργοστασίου the American Can Company, το οποίο έμνε αναξιοποίητο και εγκαταλελειμμένο από το 1986. Μέσω οικονομικών κινήτρων που δόθηκαν, το εργοστάσιο εκμεταλλεύθηκε από ιδιωτικά κεφάλαια και μετατράπηκε σε γραφεία και σε νέες κατοικίες, καθώς και στο Emerging Technology Center, το οποίο βοηθά να προωθηθούν επιχειρήσεις νέων τεχνολογιών²²⁸. Ακόμα στην περιοχή φιλοξενείται το Εθνικό Ενυδρείο και το Maryland Science Center²²⁹.

Τέτοιου τύπου επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας έχουν σκοπό την αλλαγή φυσιογνωμίας της περιοχής, προς μια συγκεκριμένη κατεύθυνση, εδώ ειδικότερα την μετατροπή ενός βιομηχανικού λιμανιού σε κέντρο υψηλών τεχνολογιών, χώρο συγκέντρωσης γραφείων άρα και υπηρεσιών, και σε χώρο κατοικίας, αναμφίβολα καλύτερης ποιότητας από την προϋπάρχουσα. Η μετατροπή των παλιών βιομηχανικών κτιρίων σε μουσεία είναι μία έξυπνη πρόταση. Η προσπάθεια μετατροπής της φυσιογνωμίας της περιοχής ως πρακτική μπορεί να χαρακτηριστεί ως εξευγενισμός (gentrification), ο οποίος προσπαθεί να έλξει νέα, επιθυμητά κοινωνικά στρώματα και κατοίκους. Τα εγκαταλελειμμένα αντιμετωπίζονται εδώ μέσω της προσπάθειας αναβάθμισης της περιοχής. Παρόλα αυτά, σε μια πόλη σε γενικότερη πληθυσμιακή ύφεση, η δημιουργία νέων κατοικιών στην περιοχή του λιμανιού, ενώ οι συγκεντρώσεις των εγκαταλελειμμένων κατοικιών αλλού είναι ήδη πολύ υψηλές, μπορεί να θεωρηθεί πως αγνοεί την γενικότερη κατάσταση της πόλης.

Σχόλια για την πολιτική της Βαλτιμόρης για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια

Όλες οι πολιτικές που αναφέρθηκαν παραπάνω, για την αντιμετώπιση των εγκαταλελειμμένων της Βαλτιμόρης, εντάσσονται ή προσπάθησαν να ενταχθούν στις κατευθύνσεις της smart growth και του infill development. Πέρα από αυτές τις κατευθύνσεις όμως, οι πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα της Βαλτιμόρης μπορούν να ενταχθούν και σε άλλες φιλοσοφίες για την πόλη.

Τα σχέδια αναπλάσεων, όπως εκείνο της περιοχής του Inner Harbor, μπορούν να ενταχθούν σε μία γενικότερη στροφή των αμερικάνικων πόλεων, μετά την αποβιομηχάνιση, στις πολιτιστικές στρατηγικές ανάπτυξης των πόλεων. Η πολιτιστική στρατηγική, αποδεχόμενη την μετατροπή της οικονομίας από βιομηχανική σε οικονομία υπηρεσιών, στρέφει την αναδόμηση των κεντρικών σημείων των πόλεων σε ένα μοντέλο συσσωρευμένο πολιτιστικού και καταναλωτικού ενδιαφέροντος με την κατασκευή γραφείων, εμπορικών κέντρων, χώρων ψυχαγωγίας, εκθεσιακών

²²⁸ Eric Friedman, «Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse», ό.π., σελ. 17

²²⁹ Visit Baltimore website: <http://baltimore.org/article/baltimore-inner-harbor>

χώρων, μουσείων κλπ. Στόχος είναι η ανάπτυξη ενός νέου πολιτιστικού τοπίου, το οποίο θα προβάλλει θετικά την πόλη θα λειτουργεί ως πόλος έλξης για τους τουρίστες²³⁰. Η πολιτιστική στροφή υπήρξε μια υλική αναγκαιότητα καθώς «ανακύκλωσε» τα παλιά βιομηχανικά κτίρια, έδωσε καταναλωτική διέξοδο σε μια πλέον πιο εύπορη και με περισσότερο ελεύθερο χρόνο κοινωνία και ταυτόχρονα δημιούργησε την νέα οικονομική βάση της πόλης στον τομέα των υπηρεσιών²³¹. Ουσιαστικά, οι πολιτιστικές στρατηγικές είναι η νέα επιχειρηματική λειτουργία της πόλης. Ειδικότερα οι αμερικάνικες πόλεις δίνουν προτεραιότητα στην προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων και άρα του οικονομικού οφέλους της πολιτιστικής στρατηγικής και όχι τόσο στην κοινωνικοποίηση του πολιτιστικού προϊόντος σε ευρύτερα τμήματα του πληθυσμού²³². Αυτή η φιλοσοφία ακριβώς υιοθετείται για την ανάπλαση του λιμανιού, όπου ο στόχος είναι το σημείο αυτό να γίνει κέντρο κατανάλωσης και εμπορικής δραστηριότητας, να αποτελεί ουσιαστικά, τα πρόσωπο της πόλης προς τα έξω. Η τουριστική και πολιτιστική αξία της πόλης αναδεικνύεται προς τα έξω με προγράμματα όπως το LiveBaltimore που παρουσιάστηκε παραπάνω. Ειδικότερα, η Βαλτιμόρη αποτέλεσε πρότυπο για τις άλλες πόλεις στην μεταστροφή μιας πόλης με λιμάνι από βιομηχανικό κέντρο σε πόλη διασκέδασης και καταναλωτικής κατεύθυνσης, όσον αφορά την ανάπλαση του λιμανιού και την χωροθέτηση εκεί ψυχαγωγικών και καταναλωτικών δραστηριοτήτων²³³. Στο βαθμό που αφορά το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων εδώ, η πολιτιστική στρατηγική μπορεί να εμπεριέχει τα εγκαταλελειμμένα είτε ως κτίρια προς κατεδάφιση έτσι ώστε να δημιουργηθεί χώρος για τη χωροθέτηση των αντίστοιχων δραστηριοτήτων, είτε ως κτίρια αξιόλογα για ανακατασκευή και ανακαίνιση με σκοπό την διατήρηση της φυσιογνωμίας της πόλης (αντιμετωπίζοντας τη φυσιογνωμία και τον χαρακτήρα της πόλης ως τμήμα της πολιτιστικής στρατηγικής) με σκοπό την έλξη των δημιουργικών στρωμάτων («δημιουργική πόλη»²³⁴).

Η στρατηγική –στην οποία εντάσσεται και η πολιτιστική στρατηγική- είναι και αυτή του εξευγενισμού (gentrification), η οποία φαίνεται να διαπνέει τα κυρίαρχα σχέδια και τις παρεμβάσεις για την πόλη. Ο κυρίαρχος λόγος των πολιτικών για την πόλη και τα εγκαταλελειμμένα, περιλαμβάνει την επιθυμία προσέλκυσης πιο επιθυμητών στρωμάτων σε ορισμένες γειτονιές, που απασχολούνται στον τριτογενή τομέα των νέων τεχνολογιών και υπηρεσιών. Για αυτό και γίνεται προσπάθεια διαφήμισης της πόλης σε άλλες πόλεις (π.χ. Washington) για την έλξη τέτοιων κατοίκων. Η επιλογή αυτή αιτιολογείται στο σκεπτικό πως η ανανέωση στην κοινωνική σύνθεση της πόλης

²³⁰ Λουκαΐτου - Σιδέρη Αναστασία, «Πολιτιστικά τοπία και πολιτιστικές στρατηγικές: Η αμερικάνικη εμπειρία», ό.π., σελ. 53

²³¹ Stephen V. Ward, «"cities are fun": inventing and spreading the Baltimore model in cultural urbanism» στο Culture, Urbanism and Planning, edited by Javier Monclus and Manuel Guardia, 2006, Ashgate Publishing Company, Hampshire, England, σελ. 272

²³² Λουκαΐτου - Σιδέρη Αναστασία, «Πολιτιστικά τοπία και πολιτιστικές στρατηγικές: Η αμερικάνικη εμπειρία», ό.π., σελ. 53, 56, 66

²³³ Stephen V. Ward, «"cities are fun": inventing and spreading the Baltimore model in cultural urbanism», ό.π., σελ. 272

²³⁴ Λουκαΐτου - Σιδέρη Αναστασία, «Πολιτιστικά τοπία και πολιτιστικές στρατηγικές: Η αμερικάνικη εμπειρία», ό.π., σελ. 56

θα επιφέρει μια γενικότερη οικονομική ανάκαμψη. Ως προς τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, η επιλογή αυτή επηρεάζει τον τύπο και την χρήση που θα λάβουν αυτά μετά από μια αποκατάσταση. Για παράδειγμα, σε βάρος ενός προγράμματος κοινωνικής κατοικίας ή ενός τύπου κατοίκησης παλαιωμένου, ο οποίος δεν έχει πλέον αγοραστική αξία, προτιμήθηκε η δημιουργία νέων κτιριακών όγκων με μεγαλύτερα δωμάτια και ελεύθερους χώρους τα οποία είναι πιο επιθυμητά στους κατοίκους που φιλοδοξεί να έλξει η πόλη της Βαλτιμόρης. Αντίστοιχα, εγκαταλελειμμένα κτίρια στην περιοχή του λιμανιού μετατράπηκαν σε γραφεία, και κτίρια που φιλοξενούσαν μόνο λειτουργία κατοικίας χρησιμοποιήθηκαν και για ήπιες εμπορικές χρήσεις.

Υπάρχουν και άλλες δύο μεταλλαγές στην χωρική οργάνωση που περικλείουν αυτές τις πολιτικές για την πόλη της Βαλτιμόρης. Από τη δεκαετία του '70 και έπειτα, συνέβη μία στροφή προς την επιχειρηματικότητα ως κεντρικό σημείο της οργάνωσης του χώρου²³⁵, για να αντιμετωπιστούν οι μεταβολές τις εποχής. Αυτό πρακτικά οδήγησε στο τέλος της προσπάθειας επίλυσης των προβλημάτων ενός κράτους μέσω κρατικού κεφαλαίου και κεντρική πολιτικής (την παύση, δηλαδή, της κεϋνσιανού τύπου διοίκησης) και την μεταφορά της επίλυσης των ζητημάτων στο τοπικό επίπεδο μέσω της διαπραγμάτευσης του διεθνούς οικονομικού κεφαλαίου και των τοπικών δυνάμεων (ανά πόλη, γειτονιά, πολιτεία κλπ) να καταστήσουν την περιοχή όσο το δυνατόν ελκυστικότερη για προσέλκυση κεφαλαίων και επενδύσεων. Η αλλαγή αυτή, πέραν του ότι εξηγεί και την στροφή στις πολιτιστικές στρατηγικές (είναι ήδη αποδεκτό πως οι πολιτιστικές στρατηγικές –cultural urbanism– ήταν το μέσο έλξης ιδιωτικού κεφαλαίου σε αντικατάσταση του δημόσιου χρήματος²³⁶) και τα μοντέλα εξευγενισμού, ερμηνεύει και το γεγονός πως σε κάθε εκπονημένη πολιτική για την πόλη της Βαλτιμόρης γενικά ή και για τα εγκαταλελειμμένα ειδικά, βασικός στόχος και αδιαμφισβήτητη οδός επίλυσης του προβλήματος είναι η έλξη ιδιωτικών κεφαλαίων στην περιοχή. Η εμπλοκή των ιδιωτικών κεφαλαίων στην παραγωγή και ανάπτυξη του χώρου δεν αποτελεί αντικείμενο αμφισβήτησης αλλά την μόνη λύση που μπορεί να επιφέρει αποτελέσματα σύμφωνα με τον σχεδιασμό. Πολιτικές για τα εγκαταλελειμμένα όπως το Project 5000, οι κατεδαφίσεις, τα φορολογικά κίνητρα και οι πρακτικές καταγραφής και οικειοποίησης των εγκαταλελειμμένων από την πόλη, αποτελούν το μέσο διευκόλυνσης των ιδιωτικών επενδύσεων.

Ένα άλλο στοιχείο μεταλλαγής στη χωρική οργάνωση είναι ο κατακερματισμός της²³⁷. Ο ανταγωνισμός για την έλξη των ιδιωτικών κεφαλαίων και επενδύσεων έχει θρυμματίσει την ενότητα των μεγάλων σχηματισμών όπως οι πόλεις, οι οποίες πλέον γίνονται ένα άθροισμα γειτονιών και τοπικών κοινωνιών, η κάθε μία από αυτές ανταγωνίζεται την άλλη για την έλξη των επιχειρήσεων, των τουριστών και των επενδύσεων. Αντίστοιχα μια πόλη ανταγωνίζεται μία άλλη για να έλξει τα κεφάλαια

²³⁵ David Harvey, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism», *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography*, Vol. 71, No. 1, The Roots of Geographical Change: 1973 to the Present. (1989), σελ. 3-17 (7)

²³⁶ Stephen V. Ward, «"cities are fun": inventing and spreading the Baltimore model in cultural urbanism», ό.π., σελ. 272

²³⁷ David Harvey, « From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism», ό.π., σελ. 6

και τις δραστηριότητες που επιθυμεί. Σε αυτό το πλαίσιο, ο σχεδιασμός για την πόλη της Βαλτιμόρης γίνεται ανά γειτονιά: κάθε γειτονιά θέτει δικούς της στόχους ή δημιουργεί το δικό της brand name. Προφανώς και ο σχεδιασμός ανά γειτονιά/τοπική κοινωνία μπορεί να είναι και το μέσο ενός πιο δημοκρατικού σχεδιασμού, που επιτρέπει στις ανάγκες της τοπικής κοινωνίας να αναδειχθούν. Ωστόσο, υπό την πραγματικότητα της ανάγκης έλξης επενδύσεων σε κλίμα ελεύθερης αγοράς, αναπόφευκτα δημιουργεί ανταγωνισμό μεταξύ των περιοχών –ανταγωνισμός που υπάρχει βέβαια και για την τοποθέτηση των δημόσιων επενδύσεων, αν ήταν το κυρίαρχο μέσο πολιτικής αυτές-. Τα εγκαταλελειμμένα δεν μένουν ανεπηρέαστα από αυτόν τον κατακερματισμό, αφού και για αυτά οι πολιτικές αντιμετώπισης εκπονούνται σε επίπεδο γειτονιάς, και αντίστοιχα οι επιλογές για την αξιοποίησή τους, γίνονται στη βάση της ελκυστικότητας για κεφάλαια σε ανταγωνισμό με τις υπόλοιπες γειτονιές.

Κριτική στις πολιτικές

Κριτική έχει γίνει στις πολιτικές που αφορούν την πόλη και εμπλέκουν και τα εγκαταλελειμμένα.

Συγκεκριμένα, το σχέδιο ανάπλασης της ανατολικής Βαλτιμόρης και η εμπλοκή σε αυτό του John Hopkins, έχει υποστηριχθεί πως δεν υπολογίζει την γνώμη και το δικαίωμα των φτωχών μαύρων κατοίκων της περιοχής να επιλέξουν που θα μείνουν και τους εξαναγκάζει σε μετακίνηση για την χωροθέτηση του βιοτεχνολογικού πάρκου. Σύμφωνα με τη Marisela Gomez, εκπρόσωπο της SMEAC (Save Middle East Action Committee, μία οργάνωση που δημιουργήθηκε το 2001 από κατοίκους της περιοχής, όταν εκείνοι ενημερώθηκαν πως τα σπίτια τους θα απαλλοτριωθούν λόγω του έργου ανάπλασης που προωθούσε η πόλη σε συνεργασία με το John Hopkins), οι φτωχοί κάτοικοι της περιοχής ενημερώθηκαν τελευταίοι για την πρόθεση της πόλης να τους απομακρύνει από τα σπίτια τους²³⁸. Τίθεται, δηλαδή, θέμα ισότιμης συμμετοχής όλων των κατοίκων στον προβλεπόμενο σχεδιασμό. Το αίσθημα των κατοίκων της περιοχής πως παραγκωνίζονται, το συναντήσαμε και παραπάνω στην περιγραφή λειτουργίας της HEBCAC²³⁹.

Ο David Harvey αναφέρει πως η πόλη και το πανεπιστήμιο ουσιαστικά προωθούν μία πολιτική gentrification έναντι άλλων επιλογών που μπορεί να είχαν. Θεωρεί επίσης, πως στα πλαίσια μιας νεοφιλελεύθερης πόλης, όπως είναι και η Βαλτιμόρη, ο τρόπος της εξουσίας να διαχειρίζεται τα προβλήματα φτώχειας είναι απλά να τα απομακρύνει. Σε αυτό το πλαίσιο και το John Hopkins, πέρα από εταιρικές δραστηριότητες ανάπτυξης που του υπαγορεύουν αυτή την κατεύθυνση, ενδιαφέρεται και για μια πολιτική εικόνας, καθώς δεν επιθυμεί την αντιφατική εικόνα της φτώχειας κοντά στις εγκαταστάσεις του. Ο Harvey ασκεί κριτική στους δήμους οι οποίοι θεωρεί πως

²³⁸ Baltimore: A Conversation between David Harvey and Marisela Gomez, συνέντευξη στο περιοδικό Independent Reader, τεύχος 1, 2006, διαθέσιμο σε: <https://indyreader.org/content/baltimore-conversation-between-david-harvey-and-marisela-gomez>

²³⁹ Howard Samuels State Management and Policy Center, "Empowerment Zone Implementation: Community Participation and Community Capacity", ό.π., σελ. 23-25

λανθασμένα πιστεύουν πως μπορούν να διαχειριστούν τα προβλήματα των πόλεων μέσω έργων αναπλάσεων και ανάπτυξης υψηλών προδιαγραφών και ανακατασκευής των λιμανιών κλπ. Και ο Harvey αλλά και η Gomez στέκονται κριτικοί απέναντι στην πολιτική αναπλάσεων αυτού του τύπου καθώς θεωρούν πως καταπατά το δικαίωμα στην πόλη των κατοίκων (right to the city – right to return) κάτι που δεν είναι απλά ανταλλάξιμο με μια χρηματική αποζημίωση²⁴⁰. Σύμφωνα με τον Harvey και τη Gomez, δηλαδή, τέτοιες πρακτικές δεν αποκλείουν μόνο τους αδύναμους κατοίκους από τη λήψη των αποφάσεων αλλά τους εκτοπίζουν και παρά την θέλησή τους.

Γενικότερα, η λογική όλων των σχεδιασμών για την πόλη εντάσσεται, σε αυτό που αποκαλείται νεοφιλελεύθερο μοντέλο διακυβέρνησης, σύμφωνα με το οποίο η πολιτεία είναι ο εγγυητής της νομιμότητας και της απρόσκοπτης λειτουργίας της ελεύθερης αγοράς. Με την ανεμπόδιστη λειτουργία της ελεύθερης αγοράς και του ανταγωνισμού μεγιστοποιείται η παραγωγικότητα και τα οφέλη από την ανάπτυξη επιμερίζονται στο σύνολο της κοινωνίας²⁴¹. Με βάση αυτή τη συλλογιστική επικροτείται η πρωτοκαθεδρία του ιδιωτικού τομέα στα ζητήματα της πόλης και στα εγκαταλελειμμένα όπως παρουσιάστηκε παραπάνω. Ο Harvey, που είναι επικριτικός έναντι αυτής της πολιτικής θεωρεί πως τελικά εκ του αποτελέσματος, ο δημόσιος τομέας καταλήγει να παίρνει όλα τα ρίσκα και ο ιδιωτικός τομέας να καρπώνεται τα κέρδη²⁴². Ο Ward στο ίδιο μήκος κύματος, υπογραμμίζει πως οι νεοφιλελεύθερες πολιτικές που σχετίζονται με την παραγωγή χώρου και το μοντέλο της «διασκεδαστικής πόλης» που πρωτοεγκαθιδρύθηκε στη Βαλτιμόρη με την ανάπτυξη του λιμανιού, τελικά δεν έφεραν τόσες ιδιωτικές επενδύσεις και κεφάλαια όσες νομίζονται²⁴³. Τα οφέλη για το σύνολο από αυτές τις παρεμβάσεις αμφισβητούνται, αφού, στην περίπτωση του Inner Harbor όπως αναφέρει ο Harvey, οι νέες θέσεις που δημιουργήθηκαν στον τομέα των υπηρεσιών είναι κακοπληρωμένες²⁴⁴. Οι καλά αμειβόμενες θέσεις εργασίας προορίζονται για τους κατοίκους των προαστίων ενώ οι χαμηλόμισθες για τους φτωχούς κατοίκους των πόλεων, για τους οποίους πολλές φορές δεν είναι ούτε αυτές διαθέσιμες. Σύμφωνα με τα παραπάνω δηλαδή, τα οικονομικά οφέλη από τις πολιτικές για την πόλη, δεν επιμερίζονται σε όλους.

Πιο συγκεκριμένη κριτική για την πολιτική κατοικίας κάνει η Rhine, όπου αναφέρει πως οι πολιτικές κατοικίας της Βαλτιμόρης, έχοντας στόχο την προσέλκυση υψηλών εισοδημάτων, έχουν αποτύχει να προσφέρουν προσιτή και ασφαλή κατοικία στα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα²⁴⁵. Ειδικότερα, κάποια μέτρα για την αντιμετώπιση

²⁴⁰ Baltimore: A Conversation between David Harvey and Marisela Gomez, ό.π.

²⁴¹ David Harvey, "A Brief History of Neoliberalism", 2005, Oxford University Press, New York, σελ. 63-64

²⁴² David Harvey, Megacities Lecture 4, The Baltimore Story, Twynstra Gudde Management Consultants, σελ. 55 διαθέσιμο σε: <http://www.kas.de/upload/dokumente/megacities/MegacitiesLectur4Worlds.pdf>

²⁴³ Stephen V. Ward, «"cities are fun": inventing and spreading the Baltimore model in cultural urbanism», ό.π.

²⁴⁴ David Harvey, Megacities Lecture 4, ό.π., σελ. 55

²⁴⁵ Sarah S. Rhine, «Criminalization of Housing: A Revolving Door that Results in Boarded Up Doors in Low-Income Neighborhoods in Baltimore», Maryland, 9 U. Md. L.J. Race Relig.

των εγκαταλελειμμένων που παρουσιάστηκαν παραπάνω, θεωρούνται από την Rhine πως εμπλέκονται με τον αποκλεισμό σε κατοικία των φτωχών κατοίκων. Το ένα είναι η γενικότερη εθνική πολιτική παροχής φοροαπαλλαγών για την κατοικία, η οποία είναι δυσανάλογη με το εισόδημα και επιτρέπει την ιδιοκτησία κατοικίας στους πιο εύπορους σε σχέση με αυτούς που την έχουν ανάγκη. Το δεύτερο είναι η κατεδάφιση των public units (κτίρια κοινωνικής κατοικίας) και αντικατάστασή τους με πιο επιθυμητά κτίσματα μονοκατοικιών, κάτι που μειώνει και το διαθέσιμο οικιστικό απόθεμα αλλά και αυξάνει την τιμή της κατοικίας κάνοντάς την απρόσιτη σε φτωχότερους πληθυσμούς. Παρόλο που τα public units κατεδαφίστηκαν με σκοπό την υιοθέτηση mixed-income units (ουσιαστικά την εγκατάσταση κατοίκων διάφορων εισοδημάτων με σκοπό την αποφυγή της γκετοποίησης) δεν κατάφεραν να προσφέρουν προσιτή κατοικία. Επίσης τα φτωχά στρώματα είναι εκείνα που κατοικούν στις γειτονιές με τα πιο υποβαθμισμένα κτίρια τα οποία δεν έχουν πόρους να αποκαταστήσουν. Τα κτίρια αυτά οφείλουν να απομακρυνθούν ή να αποκατασταθούν σύμφωνα με τη νομοθεσία, άρα είναι και τα πρώτα υποψήφια για κατεδάφιση μειώνοντας ακόμα περισσότερο τα διαθέσιμα προσιτά κτίρια. Όπως αναφέρει η Rhine τα τελευταία χρόνια, το διάστημα δηλαδή 1999-2009 περίπου, οι τιμές των ακινήτων έχουν ανέβει τόσο στη Βαλτιμόρη συγκριτικά με τα εισοδήματα που οδηγούν αρκετούς κατοίκους στο δρόμο. Το χρονικό διάστημα αυτό είναι και εκείνο, που πέραν άλλων λόγων που μπορεί να συντρέχουν, δρομολογήθηκαν και τα περισσότερα σχέδια για την πόλη και τα εγκαταλελειμμένα. Για την Rhine, η έλλειψη στην πρόσβαση κατοικίας αποτελεί σημαντικό παράγοντα αύξησης των φυλακίσεων και της εγκληματικότητας, ειδικότερα στους νέους μαύρους άντρες. Παρόλο που όλοι βλέπουν την συσχέτιση των εγκαταλελειμμένων με την εγκληματικότητα, η Rhine σημειώνει πως και οι πρακτικές επίλυσης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων αλλά και όσες αφορούν το ζήτημα της κατοικίας, μπορούν και αυτές να συντελέσουν τελικά στην αύξηση της εγκληματικότητας.

Οι παραπάνω κριτικές δεν αφορούν άμεσα τις πολιτικές επί των εγκαταλελειμμένων αλλά το γενικότερο πλαίσιο και στη φιλοσοφία των πολιτικών που αυτές εντάσσονται. Τα περισσότερα ζητήματα στα οποία στέκονται κριτικοί οι επικριτές των πολιτικών της Βαλτιμόρης αφορούν στην ισότητα όλων των κατοίκων στη λήψη των αποφάσεων και στην αδιαφορία για τις πιο αδύναμες κοινωνικές ομάδες του πληθυσμού. Ουσιαστικά το ερώτημα που μπαίνει είναι για το ποια οφείλει να είναι η προτεραιότητα του σχεδιασμού, η κοινωνική πολιτική ή η οικονομική ορθολογικότητα.

Κεφάλαιο 7 Συμπεράσματα

Είδαμε πως τα εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν να αντιμετωπιστούν με τουλάχιστον τρεις τρόπους (κατεδάφιση, επαναχρησιμοποίηση και συνδυασμός των δύο) αναλόγως της φύσης του προβλήματος της εγκατάλειψης ανά περίπτωση. Παρακάτω θα δούμε σε ποιες περιπτώσεις προτιμήθηκε ο κάθε τρόπος από τους παραπάνω, αν

τελικά ο συγκεκριμένος τρόπος κρίνεται κατάλληλος βάση του αποτελέσματος που απέφερε και, τελικά, ποια είναι η συσχέτιση των κατηγοριών για τα εγκαταλελειμμένα με τις πολιτικές που εφαρμόζονται για αυτά.

Για την περίπτωση της *κατεδάφισης*, αναφέρθηκε η Βαλτιμόρη και η ανατολική Γερμανία, ως παραδείγματα περιοχών όπου εφαρμόστηκαν μαζικές κατεδαφίσεις. Και οι δύο αυτές περιοχές, λόγω μετασχηματισμών στην οικονομία και των πληθυσμών τους, αντιμετώπισαν αποβιομηχάνιση, μείωση της παραγωγής, απώλεια θέσεων εργασίας και μείωση του πληθυσμού, όπως έχει ήδη αναφερθεί. Για αυτούς τους λόγους υπήρχε μεγαλύτερη προσφορά κτιρίων από ότι ζήτηση. Ακόμα, λόγω του προφίλ τέτοιων περιοχών, τα εγκαταλελειμμένα είναι πολλά, διάσπαρτα –αν και μπορεί να έχουν συγκεντρώσεις σε ορισμένα σημεία-, κατά πλειοψηφία στο κέντρο –αν και η κρίση των ακινήτων καθώς και η παρατεταμένη μείωση του πληθυσμού έπληξε και τα προάστια-, αφορούν πολλές κατηγορίες κτιρίων αλλά σίγουρα τις κατοικίες, ειδικά τις παλιές και ξεπερασμένες και τα βιομηχανικά κτίρια. Έχουν εγκαταλελειμμένα όλων των λειτουργικών καταστάσεων –από ερείπια μέχρι νεόδμητα-, όλων των ιδιοκτησιακών καθεστώτων, με κάποια από αυτά να είναι ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας, καθώς και κάποια να είναι κατελημμένα (στην περίπτωση της Βαλτιμόρης βέβαια περισσότερο για λόγους ανάγκης, ενώ στη Γερμανία υπάρχουν πολλά κατελημμένα και για ακτιβιστικούς λόγους).

Η άλλη περίπτωση κατεδάφισης που αναφέρθηκε αφορά στο συγκρότημα Bijlmermeer στο Amsterdam, το οποίο δημιουργήθηκε για να λύσει τα προβλήματα της πόλης αλλά τελικά απέτυχε, για ένα συγκρότημα οργανωμένο, με δημόσιο ιδιοκτησιακό καθεστώς και διαχείριση, το οποίο διαχωρίζεται χωρικά από την υπόλοιπη πόλη και άρα είναι πιο ελεγχόμενο. Η συγκεκριμένη εγκατάλειψη οφείλεται σε προβλήματα του συγκεκριμένου συγκροτήματος και όχι της πόλης. Μάλιστα, όπως αναφέρθηκε για το Amsterdam, έχει αυξημένες ανάγκες στέγασης, εισροή πληθυσμού, φοιτητών και τουριστών και δεν βιώνει οικονομική ύφεση και μείωση πληθυσμού. Τα όποια κενά και εγκαταλελειμμένα οφείλονται περισσότερο σε αλλαγές προτιμήσεων, όπως τα κενά γραφεία, τα οποία απλά αντικατοπτρίζουν την τεχνολογική φούσκα των προηγούμενων ετών καθώς και την αλλαγή του μοντέλου εργασίας –ευέλικτο, από το σπίτι, σε μικρότερες εταιρίες- οι οποίες δεν στεγάζονται σε τέτοια κτίρια.

Αναφέρθηκαν ακόμα παραδείγματα της Βαλτιμόρης και του Detroit, όχι για την ίδια την κατεδάφιση αλλά για τη διαχείριση των κενών οικοπέδων και των υλικών.

Από τις παραπάνω εφαρμοζόμενες κατεδαφίσεις, εκείνες της Βαλτιμόρης και της ανατολικής Γερμανίας δεν μπορούν να θεωρηθούν ιδιαίτερα επιτυχημένες. Είναι γεγονός πως λόγος μειωμένης ζήτησης, κάποια ποσότητα κατεδαφίσεων ήταν αναγκαία, αλλά οι κατεδαφίσεις χωρίς σχεδιασμό απ' ότι αποδείχτηκε δεν έλυσαν το πρόβλημα των εγκαταλελειμμένων και αυτό γιατί και στις δύο περιπτώσεις πόλεων, το αίτιο της εγκατάλειψης δεν εστιάζεται στα ίδια τα κτίρια αλλά σε ευρύτερες αλλαγές στην πόλη. Ειδικά στην περίπτωση της Βαλτιμόρης, όπου προγραμματισμένες μαζικές κατεδαφίσεις ακολουθήθηκαν από πλάνο ανοικοδόμησης στην περίπτωση της ανατολικής Βαλτιμόρης, ενώ βραχυπρόθεσμα μπορεί να

καλύτερεψαν την εικόνα της πόλης, μακροπρόθεσμα δεν έλυσαν κάποιο πρόβλημα της πόλης αφού αγνόησαν τη μείωση του πληθυσμού δημιουργώντας νέες κατοικίες. Το θετικό στο πρόγραμμα κατεδάφισων της Βαλτιμόρης, σε σχέση με εκείνο της ανατολικής Γερμανίας, είναι πως αναγνώρισε περισσότερο –έστω και κατόπιν εορτής- την αναγκαιότητα να συμμετέχει η κάθε γειτονιά και περιοχή για το ποια κτίρια είναι κατάλληλα προς κατεδάφιση ενώ αντίθετα, ο ομοσπονδιακός σχεδιασμός της Γερμανίας ποτέ δεν εξειδικεύτηκε επαρκώς στις τοπικές ανάγκες. Αντίθετα, η στοχευμένη κατεδάφιση στο συγκρότημα του Bijlmermeer μπορεί να θεωρηθεί επιτυχημένη καθώς εξάντλησε όλες τις άλλες λύσεις, συζητήθηκε επαρκώς από πολιτεία και κατοίκους και υλοποιήθηκε προσεκτικά και με σχεδιασμό. Βέβαια, το μέγεθος και η φύση της εγκατάλειψης στις δύο αυτές περιπτώσεις δεν έχουν καμία σχέση, ούτε ως προς την τάξη μεγέθους, ούτε ως προς την οικονομική δυνατότητα των πόλεων να αντιμετωπίσει το πρόβλημα.

Η διαχείριση των κενών οικοπέδων της Βαλτιμόρης και η διαχείριση των υλικών της κατεδάφισης του Detroit δεν έχουν τόσο να κάνουν με την ορθότητα ή όχι της εκλογής της κατεδάφισης αλλά είναι απαραίτητα μέσα και εργαλεία για την διαχείριση μετά την κατεδάφιση, τα οποία αυξάνουν την αποτελεσματικότητά της.

Από το σύνολο όσων αναφέρθηκαν για την κατεδάφιση μπορούμε να συμπεράνουμε πως είναι ένα απαιτητικό και ακριβό μέτρο, το οποίο είναι αποτελεσματικό αν και μόνο αν υλοποιούνται, πέραν του γκρεμίσματος των κτιρίων, και τα υπόλοιπα στάδια της κατεδάφισης, δηλαδή η προϋπαρξη των κριτηρίων για το αν το κτίριο είναι κατάλληλο ή όχι, η πρόβλεψη για την απομάκρυνση των υλικών και η αξιοποίηση του κενού οικοπέδου που προκύπτει είτε ως κενό χώρο είτε με τη δημιουργία νέου κτίσματος. Εάν εξειδικεύσουμε την καταλληλότητα της κατεδάφισης ανά κατηγορία εγκαταλελειμμένου κτιρίου με βάση τις κατηγορίες που αναφέρθηκαν παραπάνω, μπορούμε να πούμε πως η κατεδάφιση είναι κατάλληλη για τις εξής περιπτώσεις:

- Σε περιπτώσεις ερειπωμένων και επικίνδυνων κτισμάτων όπου και αν βρίσκονται αυτά, και εφόσον έχει προβλεφθεί μετ' έπειτα σχεδιασμός για τον χώρο.
- Σε περιπτώσεις κτιρίων τα οποία είναι εντελώς ξεπερασμένα και δεν έχουν καμία απολύτως ζήτηση, ούτε είναι δυνατή –λόγω κατασκευής ή κόστους- η αποκατάστασή τους.
- Σε περιπτώσεις κτιρίων των οποίων το κόστος επισκευής είναι απαγορευτικό για την αποκατάστασή τους, είτε λόγω της κακής κατάστασης του κτιρίου είτε λόγω της μειωμένης ζήτησης στην αγορά.
- Σε μεμονωμένα προβληματικά κτίρια τα οποία δεν έχουν αντίκτυπο στην περιοχή λόγω τοποθεσίας όπως προάστια, βιομηχανικά εκτός αστικού ιστού και άλλα.
- Σε περιπτώσεις συγκεντρωμένων και πολλών εγκαταλελειμμένων κτιρίων, όπου είναι δυνατόν μετά την κατεδάφιση να χωροθετηθεί και να προγραμματιστεί άλλη δραστηριότητα, ή κάποιο έργο.

Τους περισσότερους από αυτούς τους τύπους εγκαταλελειμμένων, δηλαδή συγκεντρωμένα, λειτουργικά παρωχημένα και ξεπερασμένους τύπους κατοίκησης συναντάμε στις αποβιομηχανοποιημένες ή σοβαρά συρρικνούμενες πόλεις. Εκεί η κατεδάφιση μπορεί να είναι εργαλείο, αλλά όπως απέδειξε και η περίπτωση της Βαλτιμόρης για την οποία περιγράψαμε ολόκληρο το σχεδιασμό, δεν είναι πανάκεια, αφού εάν δεν συνοδεύονται από ένα συνολικό σχέδιο ανασυγκρότησης της περιοχής τα εγκαταλελειμμένα θα συνεχίσουν να αυξάνονται.

Οι περιπτώσεις στις οποίες πρέπει να αποφεύγονται πάση θυσία οι κατεδαφίσεις είναι στις περιπτώσεις ιστορικών και διατηρητέων κτιρίων. Κι εδώ φαίνεται η αναγκαιότητα προσεκτικού σχεδιασμού αφού στην περίπτωση της ανατολικής Γερμανίας υπήρξαν και κατεδαφίσεις τέτοιων κτιρίων με τα προγράμματα κατεδάφισης. Επίσης πρέπει να αποφεύγονται όταν αποτελούν κίνδυνο για γειτονικές ιδιοκτησίες, για την υγεία και ασφάλεια των πολιτών και όταν τελικά καταλήγουν να είναι ζημιογόνες για την υπόλοιπη περιοχή. Ακόμα, κτίρια τα οποία δεν είναι κενά παρόλο που είναι εγκαταλελειμμένα, είναι δυσκολότερο να κατεδαφιστούν καθώς οι κάτοικοι τους, για όποιο λόγο και αν διαμένουν σε αυτά, θα φέρουν αντιστάσεις.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, οι κατεδαφίσεις έχουν την φήμη μιας γρήγορης λύσης που φέρνει άμεσο αποτέλεσμα. Πέραν του σφάλματος αυτής της άποψης, αφού όπως αναφέρθηκε μια ολοκληρωμένη στρατηγική κατεδάφισης θέλει χρόνο και σχεδιασμό, οι κατεδαφίσεις λόγω αυτής της στρεβλής άποψης χρησιμοποιήθηκαν πολιτικά έτσι ώστε να αντιμετωπίσουν πυροσβεστικά το ζήτημα της εγκατάλειψης. Κάτι τέτοιο εξηγεί και γιατί πόλεις με εκτεταμένο πρόβλημα εγκατάλειψης, οι οποίες γνώριζαν την ανάγκη σχεδιασμού, τελικά πραγματοποιήθηκαν διάσπαρτες κατεδαφίσεις. Από την εμπειρία των εγκαταλελειμμένων και των κατεδαφίσεων, προκύπτει πως ακόμα και μία κατεδάφιση χωρίς καμία πρόβλεψη για το κενό οικόπεδο δεν λύνει κανένα πρόβλημα, απλά αντικαθιστά το πρόβλημα του εγκαταλελειμμένου κτιρίου με ένα άλλο. Κάθε απόφαση για κατεδάφιση οφείλει να εξαντλεί τα περιθώρια για επαναχρησιμοποίηση του κτιρίου ειδικότερα εκείνων εντός του αστικού ιστού, να εξασφαλίζει το διάλογο όλων των άμεσα εμπλεκόμενων, ιδιοκτητών και περιοίκων και να εξειδικεύεται ανά γειτονιά έτσι ώστε να υπάρχει καλύτερη γνώση του προβλήματος.

Ειδικότερα στις περιοχές όπου η κατεδάφιση θα πραγματοποιηθεί ως αναγκαίο μέτρο για την απομάκρυνση των πλεονάζοντα κτιρίων, οφείλει να προϋπάρχει σχεδιασμός, ο οποίος θα εξυπηρετεί και δεν θα εμποδίζει τα μελλοντικά σχέδια της πόλης. Το καλύτερο δυνατό είναι να εντάσσεται εντός συνολικότερων σχεδιασμών, όπως είδαμε και στην περίπτωση της Βαλτιμόρης. Επίσης, σε πόλεις με γενικευμένο πρόβλημα εγκατάλειψης δεν μπορεί να αποτελέσει το μόνο μέσο αντιμετώπισης, αλλά θα είναι μέρος της συνολικής πολιτικής. Περισσότερο σημαντικό είναι σε κάθε περίπτωση κατεδάφισης, επειδή είναι μια διαδικασία τελεσίδικη και απότομη, να διαμορφωθούν τα σωστά κριτήρια εφαρμογής ανά τύπο κτιρίου και περιοχή, έτσι ώστε να αποφευχθούν οι περιττές κατεδαφίσεις.

Η *επαναχρησιμοποίηση* του εγκαταλελειμμένου είναι μια πιο θετική διαδικασία σε σχέση με την κατεδάφιση αφού δεν επιβάλλει μια τόσο απότομη αλλαγή σε σύντομο

χρόνο. Η επαναχρησιμοποίηση των εγκαταλελειμμένων έρχεται ως απάντηση και στον ορισμό αυτών ως αστικά κενά ή ως «νέα ερείπια». Στα θετικά της επαναχρησιμοποίησης που έχουν ήδη αναφερθεί, είναι πως βοηθά στη διατήρηση των ιστορικών κτιρίων και της φυσιογνωμίας της πόλης, εκμεταλλεύεται τις υπάρχουσες υποδομές, εμποδίζει την αστική διάχυση και μπορεί να δημιουργήσει νέες και απαραίτητες χρήσεις για μια περιοχή. Ειδικότερα οι προσωρινές χρήσεις δίνουν τη δυνατότητα να διερευνηθούν οι πιθανές διέξοδοι και ανάγκες που έχει μια περιοχή με εγκαταλελειμμένα. Βασικό εμπόδιο που συναντούν συνήθως είναι οι περιορισμοί στις επιτρεπτές χρήσεις γης λόγω του zoning που διέπει τους περισσότερους πολεοδομικούς κανόνες.

Ειδικότερα για τις επαναχρησιμοποιήσεις με αλλαγή χρήσης είδαμε πως σημαντικό ρολό παίζει το είδος του κτιρίου, καθώς η αρχιτεκτονική του δίνει τα όρια της μελλοντικής χρήσης του, όπως φάνηκε στα βιομηχανικά και στα εμπορικά κτίρια τύπου big boxes. Επίσης για να είναι μια οικονομικά βιώσιμη λύση είναι καλύτερα το κτίριο να μην είναι ολοσχερώς κατεστραμμένο ή αντίστροφα είναι μια πολύ καλή λύση για να εκμεταλλευτεί κάποιος τα εγκαταλελειμμένα τα οποία δεν έχουν υποστεί φθορές όπως για παράδειγμα τα κενά γραφεία στο Amsterdam. Είναι η ιδανική λύση για τη διάσωση κτιρίων αρχιτεκτονικής ή ιστορικής αξίας. Ακόμα είναι εφικτή και θετική λύση για περιοχές με μικρό πρόβλημα εγκατάλειψης όπως η Alpharetta. Ακόμα και για περιοχές με γενικευμένο πρόβλημα εγκατάλειψης όπως οι παραπάνω που υιοθέτησαν τις κατεδαφίσεις, οι επαναχρησιμοποιήσεις είναι σημαντικό εργαλείο καθώς επιτρέπουν σε αυτές να αλλάξουν χαρακτήρα ως πόλεις και να ξεφύγουν από το μοντέλο που τις οδήγησε στην εγκατάλειψη όπως για παράδειγμα οι αποβιομηχανοποιημένες που στρέφονται στον τουρισμό και άλλες. Ακόμα, οι temporary uses προσφέρονται για πειραματισμούς σε σχέση με τις μελλοντικές χρήσεις που θα αναζωογονήσουν μια περιοχή. Δίνουν χώρο σε κατοίκους, καλλιτέχνες και άλλες ομάδες να συμμετάσχουν στην επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων αν και πολλές φορές έχουν χρησιμοποιηθεί ως προϊόντα και όχι ως εργαλεία σχεδιασμού. Ειδικότερα για τις περιπτώσεις του squatting, είναι ένας τρόπος επαναχρησιμοποίησης που μπορεί να εισάγει τις προσωρινές χρήσεις ως μέτρο αντιμετώπισης των εγκαταλελειμμένων ή όπως στην περίπτωση του Detroit να υποδείξει τις ελλείψεις της κεντρικής πολιτικής. Ακόμα, το squatting, όπως φάνηκε στο παράδειγμα του Detroit μπορεί να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της εγκατάλειψης σε περιπτώσεις που ο κεντρικός σχεδιασμός αποτυγχάνει.

Γενικότερα, οι επαναχρησιμοποιήσεις δεν θεωρούνται μέτρο μεγάλου ρίσκου σε σχέση με τις κατεδαφίσεις, λόγω του ότι εκτιμάται πως έχουν λιγότερα αρνητικά αποτελέσματα. Ο μόνος λόγος για να αποφευχθούν είναι το μεγάλο κόστος που μπορεί να έχουν ή η επιθυμία για χωροθέτηση άλλων κτιρίων και δραστηριοτήτων σε μια περιοχή.

Ακόμα, οι προσωρινές χρήσεις σε σχέση με τα μεγάλα έργα κατεδαφίσεων και αποκαταστάσεων είναι ένας τρόπος αντιπαραβολής της μικρής κλίμακας σχεδιασμού, ο οποίος μπορεί και να είναι πιο συμμετοχικός σε σχέση με έναν κεντρικό σχεδιασμό. Προφανώς όμως σε περιπτώσεις πόλεων με εκτεταμένο πρόβλημα εγκατάλειψης τα

διάσπαρτα εγχειρήματα δεν μπορεί να αποτελέσουν λύση χωρίς την ύπαρξη κάποιου συντονισμού.

Κωδικοποιώντας τις περιπτώσεις στις οποίες ενδείκνυται η επαναχρησιμοποίηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, αυτές είναι ένα θεμιτό μέτρο για τα εγκαταλελειμμένα:

- Σε περιπτώσεις ιστορικών και αρχιτεκτονικά σημαντικών κτιρίων, διατηρητέων κτιρίων κλπ. Αντίστοιχα σε ορισμένα εγκαταλελειμμένα τα οποία συνεισφέρουν θετικά στην φυσιογνωμία της πόλης (όπως για παράδειγμα, εγκαταλελειμμένα σε κεντρικές περιοχές των πόλεων).
- Σε περιπτώσεις κτιρίων τα οποία είναι σε πολύ καλή λειτουργική κατάσταση και τα οποία είναι μετατρέψιμα σε κάτι νέο, που δεν θα οδηγήσει σε εκ νέου εγκατάλειψή τους.
- Σε περιοχές λίγων και διάσπαρτων εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

Λόγω της φύσης του προβλήματος της εγκατάλειψης και ειδικά όταν αυτό έχει κάποιο σημαντικό μέγεθος σε μια περιοχή, η συνηθέστερη αντιμετώπιση είναι ένας *συνδυασμός κατεδαφίσεων και επαναχρησιμοποιήσεων*. Σε περιπτώσεις πόλεων και περιοχών, οι οποίες έχουν περιορισμένο αριθμό εγκαταλελειμμένων και που δεν αντιμετωπίζουν κάποιον ιδιαίτερο λόγο για τον οποίο τα κτίρια τους οδηγούνται στην εγκατάλειψη, μία προσέγγιση ανά κτίριο (λειτουργική κατάσταση, ιστορικότητα, τοποθεσία κτιρίου και άλλα) για την επιλογή της καλύτερης πολιτικής ανά κτίριο θα ήταν επαρκής. Σε περιπτώσεις με γενικευμένο πρόβλημα εγκατάλειψης, όπως η Βαλτιμόρη που περιγράφηκε παραπάνω, έγινε εμφανές πως δεν είναι δυνατόν να καταπολεμηθεί η εγκατάλειψη εάν δεν καταπολεμηθεί πρώτα το αίτιο που την δημιουργεί, για αυτό πέραν των σχεδιασμών για κατεδαφίσεις και επαναχρησιμοποιήσεις κτιρίων, χρειάζεται ένας βασικός άξονας κατεύθυνσης των πολιτικών για την πόλη. Ουσιαστικά για κάθε περιοχή με πρόβλημα εγκαταλελειμμένων, η βασική στόχευση είναι αυτή που πρέπει να αποφασιστεί και έπειτα στα επιμέρους κτίρια και περιοχές να κριθεί η καταλληλότητα της κατεδάφισης ή της επαναχρησιμοποίησης αναλόγως του είδους του κτιρίου. Η αποσαφήνιση όμως της βασικής κατεύθυνσης για την πόλη, είναι αυτή που θα επηρεάσει την αναλογία επαναχρησιμοποιήσεων και κατεδαφίσεων, τον τρόπο υλοποίησης των πολιτικών, το αν αυτές θα πραγματοποιηθούν από ιδιώτες ή δημόσιους φορείς, κατά πόσο θα εγκολπώσουν ή θα αποθαρρύνουν τις τοπικές πρωτοβουλίες, πόσο συμμετοχικές θα είναι κ.ο.κ. Στην περίπτωση της Βαλτιμόρης που παρουσιάστηκε εδώ, παρουσιάζεται μία αποβιομηχανοποιημένη πόλη, η οποία επενδύει στις πολιτιστικές στρατηγικές, προσπαθεί να στραφεί στον τομέα των υπηρεσιών χρησιμοποιώντας τις αρχές της «έξυπνης ανάπτυξης». Ως μέσο για την αλλαγή αυτή χρησιμοποιεί κατεδαφίσεις, αναπλάσεις, ανακαινίσεις, επαναχρησιμοποιήσεις και πρακτικές *gentrification*. Αποτελεί παράδειγμα της στροφής των πόλεων σε επιχειρηματικές και κατακερματισμένες λύσεις. Είναι πόλη που αντιλήφθηκε την αναγκαιότητα στρατηγικού σχεδιασμού έπειτα από αποτυχημένες προσπάθειες διευθέτησης του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων. Οι πρακτικές όμως του *gentrification* και η βασική προτεραιότητα που έδωσε η πόλη στην έλξη ιδιωτικών κεφαλαίων και

επενδύσεων για την επίλυση του προβλήματος των εγκαταλελειμμένων οδήγησε σε κοινωνικές αδικίες αποκλείοντας σημαντική μερίδα κατοίκων στη λήψη των αποφάσεων και αμφισβητήθηκε ως προς την αποτελεσματικότητά της, καθώς θεωρήθηκε πως δεν έλυσε αλλά μετακίνησε τα προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών.

Μια συνδυαστική προσέγγιση για τα εγκαταλελειμμένα, δεν μπορεί να θεωρηθεί περιττή, αλλά η αναλογία των χρησιμοποιούμενων λύσεων της κατεδάφισης ή της επαναχρησιμοποίησης, θα απαντηθεί από τους στρατηγικούς σχεδιασμούς για την περιοχή. Σημαντικό σε αυτή την περίπτωση, όπως φάνηκε και από την περίπτωση της Βαλτιμόρης είναι οι σχεδιασμοί για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια να μην είναι αλληλεπικαλυπτόμενοι και ανταγωνιστικοί με άλλους σχεδιασμούς.

Κεφάλαιο 8 Βιβλιογραφία

- [Im]possible Living. (n.d.). *[Im]possible Living*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από www.impossibleliving.com
- Alder, S., Lagakos, D., & Ohanian, L. (2013). The Decline of the US Rust Belt: A Macroeconomic Analysis. *Macroeconomics and International Economics Workshop 13/1/2013*. Chicago: Research Workshop of the University of Chicago Booth School of Business.
- Atlanta Regional Commission Staff. (2011). *City of Alpharetta Strategies for Vacant Commercial Property Re-Use*. Atlanta: Atlanta Regional Commission.
- Ballard, G. (. (2009). *Abandoned Properties: Our Action Plan*. Indianapolis: City of Indianapolis.
- Baltimore City. (2011). *Mayoral Objective: Cultivate Stable Vibrant Livable Neighborhoods*. Baltimore: Baltimore City.
- Baltimore City View. (n.d.). *Baltimore City Website*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Vacant Building Concentration: <http://cityview.baltimorecity.gov/vacantbuildings/>
- Baltimore Development Corporation. (2014). *Baltimore Development Corporation home page*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore Development Corporation: <http://www.baltimoredevelopment.com>
- Baltimore Development Corporation. (2014). *REAL ESTATE DEVELOPMENT RESOURCES*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore Development Corporation: <http://www.baltimoredevelopment.com/for-developers/real-estate-development-resources/>
- Baltimore Green Space. (n.d.). *How to Preserve an Open Space*. Ανάκτηση 9 2014, 8, από Baltimore Green Space: <http://www.baltimoregreenspace.org/pages/how-to-preserve-an-open-space.html>
- Baltimore Housing. (2010). *From Vacants To Value: Creating Value by Rehabbing Vacant Homes and Reclaiming Bighted Blocks*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore Housing: http://static.baltimorehousing.org/pdf/vacants_to_value.pdf
- Baltimore Housing Organization. (n.d.). *Baltimore Housing Organization, About us*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore Housing Organization: <http://www.baltimorehousing.org/>
- Baltimore Housing Organization. (2012, 11 27). *Mayor Rawlings-Blake celebrates two years of removing blight from Baltimore's Neighborhoods*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από City Life Builders: <http://www.citylifebuilders.com/files/Vacant%20to%20Value%20PR.pdf>

- Baltimore Sustainability Organization. (2013). *Baltimore Sustainability Organization, Overview*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore Sustainability Organization: <http://www.baltimoresustainability.org/>
- Bernt, M. (2009, September). Partnerships for Demolition: The Governance of Urban Renewal in East Germany's Shrinking Cities. *International Journal of Urban and Regional Research, Volume 33.3*, σσ. 754-769.
- Big Box Reuse. (2004). *How communities are reusing the Big Box*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Big Box Reuse: <http://www.bigboxreuse.com/>
- Blanc, M., & Bertrand, L. (1996). France. Στο P. Balchin (Επιμ.), *Housing Policies in Europe* (σσ. 125-145). London, New York: Routledge.
- Bloom, S., Carter, C., Korossy, L., & Sinclair, O. (2010). *Abandoned Properties in Baltimore City: Policies and Alternatives*. Baltimore.
- Bowie, J., Farfel, M., & Moran, H. (2005, December). Community Experiences and Perceptions Related to Demolition and Gut Rehabilitation of Houses for Urban Redevelopment. *Journal of Urban Health, Vol. 82, No. 4*, σσ. 532-542.
- Brent, R. D. (2012). Rightsizing Shrinking Cities: The urban design dimension. Στο J. M. Margaret Dewar, *The City After Abandonment* (σ. Chapter). Philadelphia: University of Pennsylvania Press.
- Brownfields Center. (n.d.). *Glossary of Brownfields*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Brownfields Center: <http://www.brownfieldscenter.org/big/glossary.shtml>
- Buffalo ReUse. (n.d.). *Buffalo ReUse*. Ανάκτηση 9 29, 2014, από Buffalo ReUse website: <http://www.buffaloreuse.org/index.html>
- Burleigh, N. (2010, 1 15). *African Immigrants in Italy: Slave Labor for the Mafia*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Time: <http://content.time.com/time/world/article/0,8599,1953619,00.html>
- Cantell, S. F. (2005). *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*. Virginia: Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Cartographic and Modeling Lab of University of Pennsylvania. (n.d.). *Philadelphia Neighborhood Information System*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από <http://www.cml.upenn.edu/index.html#!nis/c13cq>
- Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development and the Shrinking Cities International Research Network. (February 2007). Introduction. *The Future of Shrinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context* (σσ. 1-4). Berkeley: Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development of UC Berkeley and the Shrinking Cities International Research Network.

Central Eastside Industrial Council & Locus Lab. (2009). *No Vacancy: A guide to creating temporary projects in the central eastside industrial district*. Portland: Central Eastside Industrial Council & Locus Lab.

Chilton, K. M. (2004). *Greyfields: The new horizon for infill and higher density regeneration*. Louisville: Southeast Regional Environmental Finance Center, University of Louisville.

Christensen, J. (2008). *Big Box Reuse*. Cambridge: MIT Press.

Cohen, J. R. (2000). Abandoned Housing: Implications for Federal Policy and Local Action. *The Thinning Metropolis Conference*. Ithaca, New York: Lincoln Institute of Land Policy.

Dascher, K. (2005). *Why Demolish? East Germany's Vacant Housing*. Frankfurt: Economics Department, Viadrina University.

Delana, Web Urbanist author. (2011, 4 14). *Desperate Times: Abandoned Skyscraper Becomes Squatter Town*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Web Urbanist: <http://weburbanist.com/2011/04/14/desperate-times-abandoned-skyscraper-becomes-squatter-town/>

Department of Assessments and Taxations, Maryland Government. (2014, 8 27). *Homeowners' Property Tax Credit Program*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Department of Assessments and Taxations, Maryland Government: <http://www.dat.state.md.us/sdatweb/htc.html>

Department of Finance, Baltimore City. (n.d.). *Brownfield Property Tax Credit*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore City: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Tax%20Credit%20-%20Brownfield%20Property.pdf>

Department of Finance, Baltimore City. (2014). *Historic Restoration and Rehabilitation Property Tax Credit*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore City : <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Historic%20Restoration%20and%20Rehab.pdf>

Department of Finance, Baltimore City. (2010, 5 24). *Home Improvement Property Tax Credit*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore City: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Home%20Improvement%20Tax%20Credit%20Application.pdf>

Department of Finance, Baltimore City. (n.d.). *Vacant Dwelling Property Tax Credit*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Baltimore City: <http://finance.baltimorecity.gov/Portals/Finance/documents/tax%20credits/Tax%20Credit%20-%20Vacant%20Dwelling%20Property%20Tax%20Credit.pdf>

Divendal, N. (2013). *Hotels for vacant offices: A design and study in applying modular room elements and the development of a general calculation tool for*

transformation projects from vacant offices to hotels. Delft, Netherlands: Faculty of Civil Engineering and Geosciences, TU DELFT.

Donovan, D. (2014). "Baltimore's New Bait: The City is About to Unveil a New Slogan, 'Get In On It,' Meant to Intrigue Visitors". *The Baltimore Sun*, http://www.redorbit.com/news/business/511672/baltimores_new_bait_the_city_is_about_to_unveil_a/.

Dutch news NL. (2012, 6 25). *Amsterdam no longer a city of squatters*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Dutch news NL: http://www.dutchnews.nl/news/archives/2012/06/amsterdam_no_longer_a_city_of.php

DutchAmsterdam.com. (2009, 1 19). *Squatting in Amsterdam*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από DutchAmsterdam.com: <http://www.dutchamsterdam.nl/555-squatting-in-amsterdam>

Empower Baltimore . (n.d.). *Empower Baltimore* . Ανάκτηση 9 8, 2014, από Empower Baltimore website: <http://www.ebmc.org>

Eppig, M., & Brachman, L. (2014). *Redeveloping Commercial Vacant Properties in Legacy Cities: A Guidebook to Linking Property Reuse and Economic Revitalization*. Ohio: The Greater Ohio Policy Center, German Marshall Fund of the United States & Center for Community Progress.

Friedman, E. (2003). *Vacant Properties in Baltimore: Strategies for Reuse*. Winning Student essay, Abbel Foundation Award in Urban Policy.

Geruso, A. D. (2006). *Exploring Adaptive Re-use in Abandoned Industrial Spaces: A Possible Future for Affordable Housing*. Austin: Department of Community and Regional Planning, University of Texas.

Graham, S. (2012). *Temporary Uses as Tools for Urban Development*. Winnipeg: Department of City Planning, University of Manitoba.

Hardy, H. (2005). The Romance of Abandonment: Industrial Parks. *Places Journal* 17(3).

Harvey, D. (2005). *A Brief History of Neoliberalism*. New York: Oxford University Press.

Harvey, D. (1989). From Managerialism to Entrepreneurialism: The Transformation in Urban Governance in Late Capitalism. *Geografiska Annaler. Series B, Human Geography, Vol. 71, No. 1, The Roots of Geographical*, σσ. 3-17.

Harvey, D. (2001). *Megacities Lecture 4, The Baltimore Story*. Amersfoort, The Netherlands: Twynstra Gudde Management Consultants.

Harvey, D. (2006). *Spaces of Global Capitalism*. London, New York: Verso.

- Harvey, D. (2011, Ιανουάριος). Το δικαίωμα στην πόλη. *Κομπρεσέρ*, σσ. 7-22.
- Hayward, M. E., & Belfoure, C. (1999). *The Baltimore Rowhouse*. Princeton Architectural Press: New York.
- Hedin, K., Clark, E., Lundholm, E., & Gunnar, M. (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102(2), σσ. 443-463.
- Heinemann, M. (2005). *A Culture Of Appropriation: Strategies Of Temporary Reuse In East Germany*. Massachusetts: Department of Architecture, MIT.
- Hillier, A., Culhane, D., Smith, T., & Tomlin, C. (2003). Predicting Housing Abandonment with the Philadelphia Neighborhood Information System. *Journal of Urban Affairs*, τεύχος 25, , σσ. 91-106.
- Howard Samuels State Management and Policy Center. (1998). *Empowerment Zone Implementation: Community Participation*. New York: Howard Samuels State Management and Policy Center.
- Indydependent. (2006). Baltimore: A Conversation between David Harvey and Marisela Gomez. *Indydependent*, τεύχος 1, σσ. <https://indyreader.org/content/baltimore-conversation-between-david-harvey-and-marisela-gomez>.
- International Network for Urban Research and Action (INURA). (2011, October). *International Network for Urban Research and Action (INURA)*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Amsterdam, Netherlands: http://www.inura.org/NMM_Posters_PDF/INURA11_Amsterdam.pdf
- Investopedia. (n.d.). *Investopedia*. Ανάκτηση 9 15, 2014, από Definition of 'Land Trust': <http://www.investopedia.com/terms/l/land-trust.asp>
- Iyer, S. D. (2013). How Baltimore Grows: An exchange of strategies. *Federal Reserve Bank of Richmond's Baltimore Branch (18/6/2013)*. Richmond.
- Jackson, K. T. (1985). *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*. New York: Oxford University Press.
- Jacob France Institute of the University of Baltimore. (2005). *A Review and Synthesis of EBMC Evaluation Materials for Workforce Development, Job Creation, Capacity Building, and Quality of Life Focus Areas*. Baltimore: Jacob France Institute of the University of Baltimore.
- Jacob France Institute of the University of Baltimore. (2004). *Impact of EBMC Community Capacity Building*. Baltimore: Jacob France Institute of the University of Baltimore.
- Kilar, S. (2013 (14/3)). Baltimore's population up, following decades of loss. City gained 1,100 people in 12 months, according to U.S. Census Bureau. *The Baltimore Sun*, <http://articles.baltimoresun.com/2013-03-14/news/bs-bz-baltimore-population->

grows-20130314_1_decades-of-population-decline-mayor-stephanie-rawlings-blake-seema-d-iyer.

Koster, H. (2014, 1 2). *OFFICE VACANCIES IN THE NETHERLANDS: ALTERNATIVE WORKPLACE STRATEGIES AND THE ROLE OF RAILWAY STATIONS*. Ανάκτηση 9 2014, 8, από Urban Economics website: <http://www.urbaneconomics.nl/?p=546>

Kotkin, J., Schill, M., & Streeter, R. (2012). *Clues From The Past: The Midwest As An Aspirational Region*. Sagamore Institute.

Kotval, Z., Machmer, P., & Mullin, J. (2011). Transformative Temporary Use. Στο C. Brebbia, *The Sustainable World*. Southampton, UK: Wit Press.

Kromer, J. (October 2002). *Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia*. The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy .

Lawrence, T. (2013). A Reassessment of Deindustrialization and the Case of Atlantic Steel. *History Theses* , σ. Paper 69.

Leroux, K., & Seldman, N. (1999). "*Deconstruction: Salvaging yesterday's buildings for tomorrow's sustainable communities*". Washington: Institute for Local Self-Reliance.

Live Baltimore. (n.d.). *Live Baltimore, About us*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Live Baltimore: <http://livebaltimore.com>

Mahaney, E. (n.d.). *The rust belt is the industrial heartland of the United States*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από About Education: <http://geography.about.com/od/urbaneconomicgeography/a/Rust-Belt.htm>

Mallach, A. (2006). *Bringing Buildings Back: From Abandonment to Community Assets*. New Brunswick: Rutgers University Press.

Mallach, A. (September 2012). *LAYING THE GROUNDWORK FOR CHANGE: Demolition, urban strategy, and policy reform*. Brookings Metropolitan Policy Program.

Mallach, A., & Brachman, L. (2013). *Regenerating America's Legacy Cities*. Lincoln Institute of Land Policy, Policy Focus Report/Code PF034.

Mallach, A., & Leonard, J. (2010). *Restoring properties, rebuilding Communities. Transforming vacant properties in today's America*. USA: Center for the Community Progress.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual ; Journal of Urban and Contemporary Law* (28), σσ. 195-240.

Master Vacant NL. (n.d.). *Master Vacant NL*. Ανάκτηση 9 2014, 8, από Master Vacant NL: <http://www.mastervacantnl.nl/>

McConnell, V., & Wiley, K. (2010). *Infill Development: Perspectives and Evidence from Economics and Planning*. Washington DC: Resources for the Future.

McHugh, C. (2012). *Student Project: Cutting through the red tape: How Baltimore's Vacant Lot programs have made it easier for communities to revitalize the underutilized and blighted spaces in their neighborhoods*. Massachusetts: Urban Nature and City Design, School of Architecture and Planning, MIT.

McKay, S. (2013). *Redefining Rust Belt: An exchange of strategies by the cities of Baltimore, Cleveland, Detroit and Philadelphia*. Federal Reserve Bank of Richmond Publications.

Metropolitan Housing Coalition. (2012). *State of Metropolitan Housing Report 2012*. Louisville: Metropolitan Housing Coalition.

Morgan, H. (2014, 4 14). *6 Amazing Green Renovations That Turn Industrial Buildings into Architectural Gems*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Inhabitant: <http://inhabitat.com/6-amazing-green-renovations-that-turn-industrial-buildings-into-architectural-gems/nuclear-powerplant-transformed-wunderland-2/?extend=1>

Municipal Research and Services Center (MRSC). (2013, 4). *Infill Development: Completing the Community Fabric*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από MRSC Website: <http://www.mrsc.org/subjects/planning/infilldev.aspx>

Murdock Solon Architects. (1997). *Methods to Improve Slum Housing and Build Sustainable Cities. Case studies: Baltimore, Maryland and Harlem, New York City*. Providence: Bayard Ewing Gallery Juried Exhibit of Thesis Project.

National Trust of Historic Preservation. (2002). *Rebuilding Community*. Washington: National Trust of Historic Preservation.

National Vacant Properties Campaign. (2006, Αύγουστος). *Vacant Properties, The True Cost to Communities*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Smart Growth America: <http://www.smartgrowthamerica.org/documents/true-costs.pdf>

New York Department of State, Office of Coastal, Local Government and Community Sustainability. (2009). *Guidebook. Opportunities waiting to happen: Redeveloping Abandoned Buildings and sites to revitalize Communities*. Albany, New York: New York Department of State, Office of Coastal, Local Government and Community Sustainability.

NPR Staff. (9, 3 2014). *Picking apart Detroit to make it a whole again*. Ανάκτηση 9 2014, 8, από NPR: <http://www.npr.org/2014/03/09/287319496/picking-apart-detroit-to-make-it-whole-again>

Office of The Deputy Prime Minister. (2003). *Empty Property: Unlocking the Potential. An Implementation Handbook*. London: London Office of the Deputy Prime Minister.

- Open Baltimore. (n.d.). *City of Baltimore, Maryland*. Ανάκτηση 5 2013, 5, από <https://data.baltimorecity.gov/>
- Pallagst, K. M. (February 2007). Shrinking Cities in the United States of America: Three Cases, Three Planning Stories. *The Future of Shrinking Cities - Problems, Patterns and Strategies of Urban Transformation in a Global Context*. Berkeley : Center for Global Metropolitan Studies, Institute of Urban and Regional Development at UC Berkeley, and the Shrinking Cities International Research Network.
- Priemus, H. (2011). Squatters and municipal policies to reduce vacancy. Evidence from the Netherlands. *EHNR Conference, 5-8 July 2011*. Toulouse.
- Remøy, H. (2010). *Out of office, A Study on the Cause of Office Vacancy and Transformation as a Means to Cope and Prevent*. Amsterdam: IOS Press.
- Rewrite Baltimore. (n.d.). *Rewrite Baltimore Home page*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Rewrite Baltimore: <http://www.rewritebaltimore.org/>
- Rhine, S. S. (2009). Criminalization of Housing: A Revolving Door that Results in Boarded Up Doors in Low-Income Neighborhoods in Baltimore. *University of Maryland Law Journal of Race, Religion, Gender and Class, Volume 9, Issue 2* , σσ. 333-371.
- Rietveld, E. (n.d.). *Master Vacant NL*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Research by Erik Rietveld: <http://erikrietveld.wordpress.com/master-vacant-nl/>
- Rowthorn, R., & Ramaswamy, R. (1997). Deindustrialization– Its Causes and Implications. *Economic Issues 10, International Monetary Fund, Washington DC* .
- Schilling, J. M. (2002). *The Revitalization of Vacant Properties: Where Broken Windows Meets Smart Growth*. Washington, DC: International City/County Management Association.
- Schilling, J. (2008). *Right Sizing America's Shrinking Cities Emerging Models and Policy Strategies*. Metropolitan Institute.
- Schindler, S. (2012, 4 1). The Future of Abandoned Big Box Stores: Legal Solutions to the Legacies of Poor Planning Decisions. *University of Colorado Law Review, Vol. 83* , σσ. 471-548.
- Schwarz, T. (2012). Re-thinking the Places in Between: Stabilization, Regeneration and Reuse. Στο A. Mallach, *Rebuilding America's Legacy Cities: New Directions for the Industrial Heartland* (σσ. 167-184). North Charleston: CreateSpace Independent Publishing Platform.
- Sewell, A. (2013, 6 19). *Homeless Take Over Abandoned Houses*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Digital Journal: <http://digitaljournal.com/article/352635>
- Smart Growth BC. (n.d.). *10 Smart Growth Principles*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Smart Growth BC: <http://www.smartgrowth.bc.ca/Default.aspx?tabid=133>

- Smart Growth Network. (2006). *This is Smart Growth*. Smart Growth Network.
- Smith, N. (2002, July). New Globalism, New Urbanism: Gentrification as a global strategy. *Antipode, volume 34, issue 3*, σσ. 427-450.
- Smith, N. (1996). *The new urban frontier, gentrification and the revanchist city*. New York, London: Routledge.
- Snyder, G. H. (2003). *Sustainability Through Adaptive Reuse: The Conversion of Industrial Buildings*. Cincinnati: Department of Architecture, University of Cincinnati.
- SQFT. (n.d.). *Your SQFT*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από <http://www.yoursqft.com/>
- Stampfer, A. (2010). *Squatting and Eminent Domain: A Study of the Potential for Public Good*. New York: Barnard College.
- Stealth Group. (2003, 6 24). *NDSM Wharf Amsterdam*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Template: http://www.template.com/project-pool/one08d8.html?prj_id=3122
- stepUP! Baltimore. (n.d.). *stepUP! Baltimore home page*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από stepUP! Baltimore: <http://stepup.baltimorecity.gov>
- The United States Census Bureau. (n.d.). Ανάκτηση 9 8, 2014, από The United States Census Bureau: <http://www.census.gov/>
- The United States Conference of Mayors. (2008). Vacant and Abandoned Properties - Survey and Best Practices. *Vacant and Abandoned Properties - Survey and Best Practices*. Washington D.C.: City Policy Associates.
- Thomsen, A., Schultmann, F., & Kohler, N. (2011, June 30). Deconstruction, demolition and destruction. *Building Research & Information 39(4)*, σσ. 327-332.
- Urban Ghosts. (2014, 2 27). *20 Iconic Abandoned Buildings of Europe & America*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Urban Ghosts Media: <http://www.urbanghostsmedia.com/2014/02/20-iconic-abandoned-buildings-urbex-europe-america/>
- Urban Ghosts Website. (2013, 4 29). *A Brief Introduction to Adaptive Reuse – The Practice of Repurposing Abandoned Structures*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Urban Ghosts Website: http://www.urbanghostsmedia.com/2013/04/brief-introduction-to-adaptive-reuse-repurposing-abandoned-structures/?doing_wp_cron=1410217357.1119759082794189453125
- Urban Land Institute. (2009). *Announcement of 2009 ULI Awards for Excellence*. Atlanta: Urban Land Institute.
- Vacants to Value Organization. (n.d.). *Vacants to Value Organization*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Vacants to Value Organization: <http://www.vacantstovalue.org>
- Visit Baltimore . (n.d.). *Baltimore's Inner Harbor*. Ανάκτηση 9 8, 2014, από Visit Baltimore : <http://baltimore.org/article/baltimore-inner-harbor>

Wachmuth, D. (2008, Νοέμβριος). From Abandonment to Affordable Housing: Policy Options for Addressing Toronto's Abandonment Problem. *Research Paper 215*, σσ. vi, 48pp.

Ward, S. V. (2006). "cities are fun": inventing and spreading the Baltimore model in cultural urbanism. Στο J. Monclus, & M. Guardia, *Culture, Urbanism and Planning*. Hampshire, England: Ashgate Publishing Company.

Wassenberg, F. (2011, June 30). Demolition in the Bijlmermeer: lessons from transforming a large housing estate. *Building Research & Information* 39(4), σσ. 363-379.

Wilson, C. A. (2011). *Adaptive reuse of industrial Buildings in Toronto, Ontario. Evaluating Criteria for determining building Selection*. Ontario, Canada: School of Urban and Regional Planning, Queen's University Kingston.

Winkler, S. (2010, 11 18). *Who owns an abandoned house?* Ανάκτηση 9 8, 2014, από HowStuffWorks.com: <http://home.howstuffworks.com/real-estate/buying-home/who-owns-an-abandoned-house.htm>

Αλεξίου, Ι., & Φωτοπούλου, Φ. (2007/2008). *Η Κοινωνική Κατοικία στο Παρίσι: άλλοτε και τώρα*. Αθήνα: διάλεξη, Αρχιτεκτονική Σχολή ΕΜΠ.

Αντωνάς, Α. (2000). Η αναβολή της κατεδάφισης. Στο Β. Ξένου (Επιμ.), *Παρουσίαση του Έργου Τέχνης και νέες Τεχνολογίες*. Athens, Greece: National Technical University.

Αντωνοπούλου, Σ. (2004, Νοέμβριος- Δεκέμβριος). Η διαδικασία της παγκοσμιοποίησης και ο ταξικός μετασχηματισμός στη Δύση. *Ουτοπία, τεύχος 62*, σσ. 57-86.

Βασιλάκης, Π. (2009). *Κινήματα Πόλης: Δημοκρατικός μετασχηματισμός του άστεως ή πεδίο έκφρασης της ταξικής πάλης*. Αθήνα: Διπλωματική Μεταπτυχιακή Εργασία στα πλαίσια του ΔΠΜΣ Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία-Χωροταξία, ΕΜΠ.

Γιανίτσα, Σ. (2014). *Διερεύνηση των Προσεγγίσεων Συμμετοχικού Σχεδιασμού με Έμφαση στη χρήση Γεωγραφικών Συστημάτων πληροφοριών για τη Βελτίωση της αποτελεσματικότητας των συμμετοχικών μεθόδων*. Αθήνα: ΔΠΜΣ Πολεοδομία - Χωροταξία, ΕΜΠ.

Γοσποδίνη, Α. (2012, 12 4). *Οικονομική κρίση και οι "συρρικνούμενες" Ελληνικές πόλεις*. Ανάκτηση 9 11, 2014, από City Branding: http://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post_4.html

Γροζόπουλος, Δ. (2013). Υποθέσεις για μια αρχιτεκτονική εν καιρώ ερειπίων. *Μεταβολές και Ανά-σημασιοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης (1-3/11/2013)*. Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

Θεοδώρου, Κ. (2014). Συλλογικά μαθήματα επιβίωσης με βάση τη διεθνή εμπειρία. Το μετά τις κατασχέσεις τοπίο των βορειοαμερικανικών πόλεων. *Ασύμμετρη απειλή κατά της κατοικίας; Κοινωνικές, επενδυτικές και παραγωγικές διαστάσεις (6/5/2014)*. Αθήνα: ΤΕΕ.

Καλαθέρη, Ε. (2008). *Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification)*. Αθήνα: ΕΜΠ-ΔΠΜΣ Κατεύθυνση Β' Πολεοδομία- Χωροταξία,.

Καλδής, Γ., & Κουφόπουλος, Σ. (2012). *Banlieues ή Lieux du Ban: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΩΝ ΠΑΡΙΣΙΑΝΩΝ ΠΡΟΑΣΤΙΩΝ ΩΣ ΤΟΠΟΙ 'ΕΞΟΡΙΑΣ'*. Αθήνα: σπουδαστική εργασία στο μάθημα «Ιστορία και Θεωρία 8» της Αρχιτεκτονικής σχολής του ΕΜΠ.

Λουκαΐτου - Σιδέρη, Α. (2006). Πολιτιστικά τοπία και πολιτιστικές στρατηγικές: Η αμερικάνικη εμπειρία. Στο *Τα νέα αστικά τοπία και η Ελληνική Πόλη* (σσ. 53-68). Αθήνα: Κριτική.

Μέλισσας, Δ. Κ., Ζαμπάζα, Β., Παναγοπούλου, Γ., & Τσουνή, Ε. (2009). *Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια. Συμβολή στην εφαρμογή του άρθρου 268 ΚΒΠΝ*. Αθήνα: Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης.

Μωραΐτης, Κ. (2006, Ιανουάριος- Φεβρουάριος). Σημειώσεις για το αστικό κενό: προτάσεις για επεμβάσεις μικρό-τοπίων. *Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55 – Περίοδος Β',* , σσ. 68-70.

Πολυχρονόπουλος, Δ. (2006, Ιανουάριος - Φεβρουάριος). Το κενό ως τόπος. *Περιοδικό του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55 – Περίοδος Β',* , σσ. 56-58.