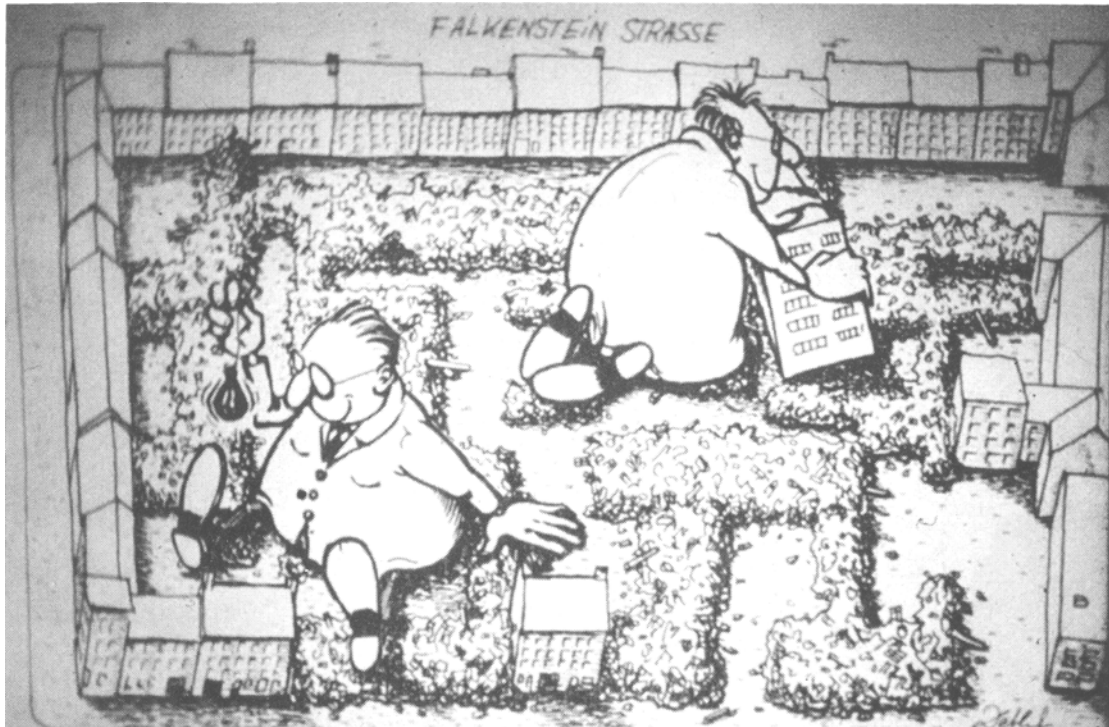


Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (gentrification)  
κεντρικών περιοχών των πόλεων



Ιστορία και Θεωρία 8  
Κατεύθυνση: Θεωρίες για την σύγχρονη πόλη

Σπουδαστές: Αθανασόπουλος Ορέστης  
Καραβά Ματίνα

Διδάσκοντες: Μ. Μαυρίδου, Μ. Μαντουβάλου

Ακ. Έτος: 2007-2008

## **Ορισμός του φαινομένου του εξευγενισμού**

Ο όρος εξευγενισμός είναι η ελληνική απόδοση του όρου gentrification και εκφράζει τη διαδικασία, κατά την οποία οι φτωχές εργατικές συνοικίες στο κέντρο της πόλης αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων και των ιδιοκτητών γης και κατοικιών. Η διαδικασία συνοδεύεται από την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών αυτών. Όπως επισημαίνει ο P. Marcuse “η απομάκρυνση (dislocation) συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων είναι στόχος του εξευγενισμού, όχι μια παρενέργεια”. Ωστόσο, ανώδυνες περιγραφές του φαινομένου περιλαμβάνουν τους όρους «ανακύκλωση της γειτονιάς», «αναβάθμιση», «αναγέννηση».

Πρώτη φορά ο όρος αυτός χρησιμοποιήθηκε από την Ruth Glass το 1964 στην προσπάθεια της να χαρακτηρίσει την κοινωνική μεταβολή που επήλθε στην πρώην εργατική συνοικία Islington του Λονδίνου.

## **Αιτίες και αποτελέσματα του εξευγενισμού**

Το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι αποτέλεσμα τόσο οικονομικών παραγόντων που σχετίζονται με τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, όσο και πολιτισμικών παραγόντων που σχετίζονται με ατομικές επιλογές και προτιμήσεις.

Σχετικά με τους πολιτισμικούς παράγοντες που συμβάλουν στην δημιουργία του φαινομένου μπορούμε να διακρίνουμε τους εξής: Την εμφάνιση μιας νέας μεσαίας τάξης, τη δράση διακριτών κοινωνικών ομάδων, την ανάπτυξη του διεθνούς ανταγωνισμού των πόλεων και της τουριστικής βιομηχανίας και τις επιπτώσεις της κυριαρχίας του καταναλωτισμού στην οργάνωση του χώρου.

Τις τελευταίες δεκαετίες εμφανίστηκαν ορισμένα νέα μεσαία στρώματα, τα οποία ακολουθούν έναν καινούργιο τρόπο ζωής. Ιδιαίτερα οι νεαρότερες ομάδες πληθυσμού της μεσαίας τάξης είναι αυτές που προσελκύονται από το αστικό περιβάλλον και ιδιαίτερα από τις παρηκμασμένες περιοχές της πόλης, οι οποίες μπορεί να μη προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής με αντικειμενικούς όρους, όμως παρουσιάζουν άλλα πλεονεκτήματα σε σχέση με τα προάστια, όπως ανοχή στη διαφορετικότητα μέσω της ανωνυμίας που επικρατεί, πολυμορφία, έντονη ζωή ή εύκολη πρόσβαση στους χώρους εργασίας και σε άλλες λειτουργίες που είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης. Αυτή η νέα μεσαία τάξη είναι που στελεκώνει τις τάξεις των εξευγενιστών. Ήδη από την δεκαετία του '70, είναι εμφανής η σταδιακή αλλαγή του κυρίαρχου στον δυτικό κόσμο προτύπου ζωής στην μεσαία αστική τάξη. Έτσι παρατηρείται μία μεταβολή από το “προαστιακό” όραμα μιας ήσυχης ζωής σε μονοκατοικία στα προάστια με ένα σταθερό γάμο και πολλά παιδιά σε ένα “αστικό” όραμα μιας ζωής σε ένα διαμέρισμα μιας κεντρικής πολυώροφης πολυκατοικίας με πιο ασταθείς οικογενειακές σχέσεις και ολιγομελείς

οικογένειες. Σε αυτά τα πλαίσια παρατηρείται μία επιστροφή της αστικής μεσαίας τάξης στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, τις οποίες είχε εγκαταλείψει στην εργατική τάξη και σε μειονοτικές ομάδες κατά την μεταπολεμική προαστικοποίηση. Αυτή η επιστροφή δίνει νέα αξία στην αστική γη του κέντρου, η οποία μέσω της διαδικασίας του εξευγενισμού, μπορεί πλέον να καρπωθεί από το κτηματικό κεφάλαιο.

Οι διακριτές κοινωνικές ομάδες με ιδιαίτερα ενδιαφέροντα και προτιμήσεις τείνουν να συγκεντρώνονται σε συγκεκριμένες περιοχές της πόλης, χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι οι περιπτώσεις των καλλιτεχνών ή των ομοφυλόφιλων. Οι καλλιτέχνες γενικά τείνουν -ή προσπαθούν- να διαχωρίζονται από την μεσαία τάξη και να περιφρονούν τις κοινωνικές της συμβάσεις. Έτσι επιλέγουν συνήθως να εγκατασταθούν σε πρώην βιομηχανικές ή εργατικές συνοικίες του κέντρου, αμφισβητώντας την ομαλότητα που υπόσχεται μια ζωή στα προάστια και επιχειρώντας να υιοθετήσουν έναν σύγχρονο μποέμ τρόπο ζωής. Πολλές φορές μάλιστα προτιμούν γειτονίες που εμφανίζουν εθνολογική συνύπαρξη, επιχειρώντας έτσι να έρθουν σε επαφή με άλλους πολιτισμούς και με τα φτωχότερα στρώματα της κοινωνίας. Παρόμοια είναι και η περίπτωση των αρχιτεκτόνων, οι οποίοι λόγω της μεγαλύτερης οικειότητας που έχουν αναπτύξει με τον αστικό χώρο αποφασίζουν πιο εύκολα να εγκατασταθούν σε κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές.

Αυτή η μετακίνηση έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία πολιτισμικού κεφαλαίου με την εμφάνιση εκθεσιακών χώρων και καλλιτεχνικών εργαστηρίων, αλλά και τη διοργάνωση καλλιτεχνικών γεγονότων στην περιοχή. Έτσι η περιοχή αποκτά ένα καλλιτεχνικό χαρακτήρα που της προσδίδει υψηλή πολιτισμική και κατ' επέκταση συμβολική αξία, η οποία προσελκύει το ενδιαφέρον της μεσαίας και ανώτερης τάξης. Σημαντική εδώ είναι και η παρατήρηση των Ley και Bridge, ότι πολλές φορές το πολιτισμικό κεφάλαιο εμπορευματοποιείται, με αποτέλεσμα η περιοχή να αποκτά και μεγάλη οικονομική αξία. Αυτό προκαλεί το ενδιαφέρον του κτηματικού κεφαλαίου, το οποίο διακρίνοντας δυνατότητες κέρδους, επενδύει στην περιοχή με στόχο την μεσαία και ανώτερη τάξη. Η επένδυση αυτή έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της αξίας της γης και συνεπώς την άνοδο των τιμών των ενοικίων σε υψηλά επίπεδα, εκτοπίζοντας τα ασθενέστερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα.

Οπότε μπορούμε να πούμε ότι η έλευση των καλλιτεχνών σε μία υποβαθμισμένη περιοχή, λειαίνει το έδαφος για την εισβολή του κτηματικού κεφαλαίου στην περιοχή και με αυτόν τον τρόπο να προωθήσει τον εξευγενισμό. Από αυτή τη διαδικασία όμως δεν μένουν ανεπηρέαστοι ούτε οι πρώτοι εξευγενιστές -οι καλλιτέχνες- οι οποίοι μη μπορώντας να αντεπεξέλθουν στα αρκετά υψηλότερα πλέον ενοίκια αναγκάζονται να εγκαταλείψουν και αυτοί την περιοχή.

Ο Harvey προσπαθώντας να θέσει την παρατήρηση των Ley και Bridge για την εμπορευματοποίηση του πολιτισμικού κεφαλαίου σε ένα ευρύτερο πλαίσιο, παρατηρεί μια γενικευμένη εμπορευματοποίηση της αισθητικής, η οποία συνοδεύεται και από μια αντίστοιχη αισθητικοποίηση του εμπορεύματος. Αυτό το δίπολο έχει ως αποτέλεσμα τόσο την επέκταση του καταναλωτισμού και την αύξηση της κοινωνικής του αποδοχής, όσο και την μετατροπή του πολιτισμού -με έμφαση στην αναψυχή και στην ψυχαγωγία- σε εμπόρευμα, πράγμα το οποίο συνεπάγεται την ανάπτυξη μιας πολιτιστικής βιομηχανίας.

Σε αυτά τα πλαίσια και αν δεχθούμε ότι η πόλη αποτελεί έργο πολιτισμού, θα μπορούσαμε να πούμε ότι παρατηρείται μία εμπορευματοποίηση της πόλης στο σύνολό της. Συνέπεια αυτής της εμπορευματοποίησης είναι η ανάπτυξη ενός είδους ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων σε διεθνές επίπεδο για την δημιουργία κεφαλαιοποιήσιμων πολιτισμικών πόρων υψηλής συμβολικής αξίας. Ο διεθνής ανταγωνισμός σχετίζεται άμεσα με την ανάπτυξη του τουρισμού και της αντίστοιχης τουριστικής βιομηχανίας σε κάθε πόλη. Το τουριστικό προφίλ της πόλης δημιουργείται μέσα από την ανάδειξη ορισμένων στοιχείων του αστικού περιβάλλοντος σε σύμβολα. Οπότε η “κατανάλωση” συμβόλων αποκτά μεγάλη αξία καθώς μεταφράζεται σε κατανάλωση αγαθών.

Η κυριαρχία του καταναλωτισμού αποτυπώνεται στην οργάνωση του χώρου. Όπως παρατηρεί ο David Ley στις μετα-βιομηχανικές πόλεις, η απασχόληση στις υπηρεσίες υπερτερεί σημαντικά αυτής της παραγωγής, οπότε οδηγούμαστε σε μια έμφαση στην κατανάλωση και την ψυχαγωγία και όχι στην παραγωγή. Έτσι οι καταναλωτικές αξίες είναι αυτές που καθορίζουν τις χρήσεις της αστικής γης του κέντρου, η οποία πλέον αντιμετωπίζεται σαν καταναλωτικό αγαθό. Ο εξευγενισμός μπορεί να εξηγηθεί σαν μια συνέπεια αυτής της έμφασης στην κατανάλωση, καθώς αντιπροσωπεύει τη χωρική έκφραση της τάσης αυτής στον χώρο της πόλης.

Επίσης παρατηρείται και μια σειρά από παράγοντες οικονομικού χαρακτήρα, που συνδέονται με την εμφάνιση του εξευγενισμού. Η αύξηση του κόστους κατασκευής μιας νέας κατοικίας στα προάστια καθώς και η μεγάλη απόσταση των νέων προαστίων από το κέντρο, η οποία σε συνάρτηση με την αύξηση του κόστους των μετακινήσεων καθιστούν την κατοίκηση των κεντρικών περιοχών πιο βιώσιμη οικονομικά. Ενώ παράλληλα η ύπαρξη πιο προσιτών στεγαστικών λύσεων σε κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης -τουλάχιστον πριν τον εξευγενισμό- οδηγεί σε αυτές τα νεαρά τμήματα της μεσαίας τάξης που έχουν συνήθως μικρή οικονομική ευχέρεια.

Η συσσώρευση κεφαλαίου στα ανώτερα οικονομικά στρώματα δημιουργεί ανάγκες επανεπένδυσης, η οποία πολλές φορές εκφράζεται με την μορφή επένδυσης στη γη και στο κτισμένο περιβάλλον και βρίσκει πρόσφορο έδαφος σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές των πόλεων. Οι οικονομικές προϋποθέσεις για να επενδύσει σε μια περιοχή το κτηματικό κεφάλαιο δημιουργούνται από την ύπαρξη σε αυτή χάσματος ενοικίου, στο οποίο θα αναφερθούμε στη συνέχεια.

Οι περισσότεροι από τους παράγοντες που αναφέραμε εμπεριέχουν το δικαίωμα της επιλογής, τόσο πολιτισμικού όσο και καταναλωτικού προφίλ, τα οποία εγγράφονται μέσα σε ορισμένα πλαίσια ανάλογα με τους εκάστοτε κοινωνικούς και οικονομικούς περιορισμούς. Οπότε μπορούμε να πούμε ότι ο εξευγενισμός εξαρτάται από την μεταβολή αυτής της σχέσης περιορισμών και προτιμήσεων. Όμως μια μεταβολή των καταναλωτικών και πολιτισμικών προτιμήσεων δεν είναι πάντα αυθόρμητη, αλλά επηρεάζεται από εξωτερικούς παράγοντες, όπως τα μέσα μαζικής ενημέρωσης και τα διάφορα πρότυπα ζωής (lifestyle), με αποτέλεσμα να είναι σε κάποιο βαθμό καθοδηγούμενη.

Όσο, όπως παρατηρεί ο Smith, η “κυριαρχία του καταναλωτή” και τα ατομικά πρότυπα κατανάλωσης είναι ανεπαρκή από μόνα τους για να χαρακτηρίσουν το

φαινόμενο. Η αναβίωση του κέντρου της πόλης έχει σηματοδοτηθεί περισσότερο από οικονομικές, παρά από πολιτισμικές τάσεις. Άλλωστε οι περισσότεροι πολιτισμικοί παράγοντες που συμβάλλουν στην ανάπτυξη του εξευγενισμού έχουν οικονομικές προεκτάσεις. Στην απόφαση της επιστροφής στην πόλη καταλυτικό ρόλο έχει η οικονομική απόδοση μιας επένδυσης στην αγορά στέγης, οπότε μπορούμε να διακρίνουμε περιοχές της πόλης που είναι πιο προσοδοφόρες από άλλες, και άρα πιο κατάλληλες για να εξευγενιστούν.

## **Προσέγγιση της διαδικασίας που ακολουθεί το φαινόμενο**

### **Χάσμα ενοικίων**

Η βάση της διαδικασίας του εξευγενισμού βρίσκεται στην υποβάθμιση κεντρικών περιοχών των πόλεων και συνεπώς στην υποτίμηση και στην απαξίωση του επενδεδυμένου στη γη κεφαλαίου σε αυτές τις περιοχές. Η υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος είναι αποτέλεσμα της φυσικής φθοράς των κτιρίων και της έλλειψης υποδομών. Άμεση συνέπεια αυτής της υποβάθμισης είναι η αποχώρηση των μεσαίων στρωμάτων από την περιοχή. Η εγκατάσταση μεταναστών και ομάδων που βρίσκονται χαμηλότερα στην κοινωνική ιεραρχία εντείνει αυτή την αποχώρηση, καθώς ενεργοποιεί συντηρητικά αντανάκλαστικά των μεσοαστικών στρωμάτων. Η υποβάθμιση καθιστά επισφαλείς τις επενδύσεις στην περιοχή, γεγονός που αποτρέπει την χορήγηση κατασκευαστικών δανείων από τις τράπεζες και εμποδίζει έτσι την βελτίωση των κτηριακών υποδομών απουσία μεγάλου κεφαλαίου. Κάποιες φορές μάλιστα η εγκατάσταση μεταναστών και η απαξίωση του κτισμένου περιβάλλοντος υποβοηθούνται από τους εκπροσώπους του κτηματικού κεφαλαίου εξυπηρετώντας συγκεκριμένες σκοπιμότητες. Η γενικότερη υποβάθμιση έχει ως αποτέλεσμα τη μείωση της γαιοπροσόδου στην περιοχή και την δημιουργία χάσματος ενοικίου. Το χάσμα ενοικίου ορίζεται από τον Smith, ως η διαφορά μεταξύ της δυνητικής γαιοπροσόδου, που μπορεί να αποκομισθεί κάτω από την βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης, και της πραγματικής γαιοπροσόδου υπό την τωρινή χρήση της γης.

Για να ξεκινήσει η διαδικασία του εξευγενισμού πρέπει το χάσμα ενοικίων να γίνει ικανοποιητικά μεγάλο, ώστε ο “developer” να μπορεί να αγοράσει την αστική γη φθηνά, να πληρώσει τα έξοδα κατασκευής, να αποπληρώσει δάνεια στις τράπεζες και να πουλήσει τις κατασκευές σε τιμή που να του αποφέρει ικανοποιητικά έσοδα. Τότε το κτηματικό κεφάλαιο μέσω του developer” επεμβαίνει αγοράζοντας εκτάσεις γης, οι οποίες δεσμεύονται προκειμένου να αξιοποιηθούν αργότερα. Εάν το χάσμα ενοικίων δεν είναι αρκετά μεγάλο, τότε δεν υπάρχει λόγος για νέες επενδύσεις, αφού τα επιπλέον οικονομικά οφέλη που θα προσέφεραν θα ήταν μικρά.

Στη συνέχεια επιχειρείται η ανάπτυξη της περιοχής είτε από επενδύσεις ιδιωτικών φορέων, είτε από τις δημόσιες επενδύσεις της κρατικής παρέμβασης. Οι ιδιωτικές επενδύσεις αφορούν την ανέγερση κτιρίων υπερτοπικών πολιτιστικών ή εμπορικών χρήσεων ή πολυώροφων κτιρίων γραφείων. Ενώ οι κρατικές επενδύσεις την

διευκόλυνση των μετακινήσεων που παρέχει η γειτνίαση με κάποιο δίκτυο μέσων μαζικής μεταφοράς, μετρό ή τραμ ή στην βελτίωση των υποδομών της περιοχής. Όπως παρατηρεί ο Lamarche, το σύνολο των δημόσιων παρεμβάσεων στην πόλη ως σκοπό έχει να προετοιμάζει το έδαφος για την ενεργοποίηση του ιδιωτικού κτηματικού κεφαλαίου. Με αυτόν τον τρόπο αυξάνεται η δυνητική γαιοπρόσοδο, οπότε μεγαλώνει ακόμη περισσότερο το χάσμα ενοικίων. Παράλληλα γίνεται και η αξιοποίηση της γης που είχε αγοραστεί από το κτηματικό κεφάλαιο, το οποίο καρπώνεται πλέον το μέγιστο κέρδος από το χάσμα ενοικίων, αφού είχε αγοράσει τη γη στην χαμηλότερη της αξία και την εκμεταλλεύεται στην υψηλότερη.

### **Αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης – ‘αστικός εποικισμός’**

Με την υποβάθμιση μιας περιοχής συντελείται η πρώτη μεταβολή στην κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού της, αφού όποια μεσαία στρώματα κατοικούσαν στην περιοχή σταδιακά την εγκαταλείπουν, αφήνοντάς τη στα ασθενέστερα οικονομικά στρώματα και στους μετανάστες. Όταν η διαδικασία της υποβάθμισης έχει προχωρήσει αρκετά, εμφανίζονται στην περιοχή οι πρώτοι εξευγενιστές, οι οποίοι έχουν είτε οικονομικά είτε πολιτισμικά κίνητρα. Οι εξευγενιστές επενδύουν στη γη είτε κατασκευάζοντας καινούργια κτίρια, είτε ανακαινίζοντας παλαιότερα. Αυτά τα κτίρια σκοπεύουν είτε να τα πουλήσουν και να αποκομίσουν το κέρδος, είτε να τα νοικιάσουν διατηρώντας την κυριότητα της γης, είτε και να εγκατασταθούν οι ίδιοι σε αυτά, σε περίπτωση επένδυσης μικρότερης κλίμακας που χαρακτηρίζεται από πολιτισμικά κίνητρα. Σταδιακά τα χαμηλότερα οικονομικά στρώματα αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή αφού δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στις αυξανόμενες τιμές των ενοικίων. Την θέση τους παίρνουν τα ανώτερα κοινωνικά στρώματα που κατοικούν στα καινούργια ή στα ανακαινισμένα διαμερίσματα. Έτσι παρατηρείται μία κοινωνική μεταβολή η οποία συνδέεται με τον εκτοπισμό της εργατικής τάξης από την περιοχή, κάτι που πολλές φορές επιβάλλεται και με τη βία.

### **Ο μύθος του ‘αστικού ορίου’**

Προκειμένου να καμφθούν οι αντιδράσεις και να εξασφαλισθεί η κοινωνική συναίνεση κατά τον εξευγενισμό μιας περιοχής, επιχειρείται η κατασκευή του μύθου του ‘αστικού ορίου’. Δηλαδή η κατασκευή μιας πλασματικής εικόνας για την περιοχή, η οποία εξυπηρετεί συγκεκριμένες σκοπιμότητες, και η προβολή της κυρίως μέσω των μέσων μαζικής ενημέρωσης με στόχο την καθοδήγηση της κοινής γνώμης. Έτσι αναπτύσσεται μια μυθολογία γύρω από την περιοχή, η οποία επιχειρεί να οριοθετήσει την πέρα από το όριο περιοχή και να την προβάλλει στη συνείδηση της τοπικής κοινωνίας, ως κάτι άγνωστο, μακρινό, ίσως λίγο επικίνδυνο, αλλά κυρίως ελκυστικό. Γεγονός που αφ' ενός έχει σαν άμεσο αποτέλεσμα την αποσύνδεση της περιοχής από τις ιστορικές συνιστώσες της και αφ' ετέρου τη μεταφορά των πραγματικών γεγονότων που συμβαίνουν στην περιοχή στη σφαίρα της μυθολογίας, αποσυνδέοντας τα από τις γεωγραφικές συνιστώσες τους. Το ίδιο συμβαίνει και με τις κοινωνικές συγκρούσεις που προκαλεί ο εξευγενισμός, οι οποίες δεν αποκρύπτονται, ούτε καταστέλλονται πάντα, αλλά προβάλλονται σαν κάτι που συμβαίνει έξω από την καθημερινή ζωή της πόλης και δεν αφορά τον μέσο κάτοικο. Το ελκυστικό προφίλ που αποκτά η περιοχή ευνοεί επίσης και την διαφήμιση των νέων επενδύσεων σε αυτή.

Η χωρική έκφραση του ‘αστικού ορίου’ εκφράζεται μέσω της μετάλλαξης του κτισμένου περιβάλλοντος και του επαναπροσδιορισμού του χώρου με νέους φυλετικούς και ταξικούς όρους. Πέρα από την χωρική έκφραση το ‘αστικό όριο’ εκφράζεται και σαν στυλ, ενταγμένο σε κάποιο σύγχρονο πρότυπο ζωής (lifestyle). Κάποιες φορές, παρατηρείται το φαινόμενο, εντός του αστικού ορίου να επαναπροσδιορίζεται και η σχέση του τόπου με την φύση, σβήνοντας καθετί αστικό και ιδρύοντας μία ειδωλολατρική σχέση με το φυσικό περιβάλλον, έτσι μέσω της πιστοποίησης της σχέσης του ‘αστικού ορίου’ με την φύση παραγκωνίζεται η αστική κοινωνική ιστορία που το δημιούργησε και οι γεωγραφικές της συνιστώσες. Ουσιαστικά το κατασκεύασμα του ‘αστικού ορίου’ αποσκοπεί στον ιδεολογικό έλεγχο τόσο της περιοχής πέρα από αυτό, όσο και της εικόνας της, και στην προβολή του συνόλου διεργασιών του εξευγενισμού και των επιπτώσεών του ως κάτι φυσικό και μοιραίο που επιβάλλεται από μία ανώτερη νομοτελειακή κατάσταση. Έτσι ορθολογικοποιείται η βιαιότητα και ο κοινωνικός αποκλεισμός που προκαλεί ο εξευγενισμός.

### **Επιπτώσεις στον αστικό χώρο**

Η βασική επίπτωση του φαινομένου, όπως έχουμε ήδη σημειώσει είναι ο εκτοπισμός των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων από τις περιοχές του κέντρου στις οποίες κατοικούν και η αντικατάστασή τους από μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι πέρα από τις σημαντικές επιπτώσεις που έχει η παραπάνω διαπίστωση στην κοινωνική και ταξική σύσταση των αστικών περιοχών του κέντρου της πόλης, η απώλεια της στέγης και η εξαναγκασμένη αλλαγή αστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος έχει και σημαντικές ψυχολογικές επιπτώσεις σε μια μεγάλη ομάδα ανθρώπων. Ο “κοινωνικός εκτοπισμός” επηρεάζει άμεσα και την φυσιογνωμία των περιοχών αυτών, καθώς οι νέοι κάτοικοι έχοντας υψηλότερη θέση στην κοινωνική ιεραρχία έχουν και μεγαλύτερη πρόσβαση στους μηχανισμούς λήψης αποφάσεων με αποτέλεσμα να επιβάλλουν τις θέσεις τους, οι οποίες είναι περισσότερο εναρμονισμένες με τις απόψεις των τοπικών αρχών. Έτσι σταδιακά κάμπτονται οι συλλογικές αντιδράσεις της περιοχής πάνω σε κοινωνικά ζητήματα και εφαρμόζονται πολιτικές μηδενικής ανοχής σε φαινόμενα, όπως είναι η επαιτεία, οι πλανόδιοι μικροπωλητές, οι χρήστες, ή ακόμα και οι καταλήψεις στέγης ή οποιεσδήποτε εστίες αμφισβήτησης του κυρίαρχου ιδεολογικού και πολιτικού ρεύματος. Παράλληλα οι διεκδικήσεις των κατοίκων που αφορούν την αξιοπρεπή διαβίωση του συνόλου υποκαθίστανται από διεκδικήσεις που αφορούν κυρίως την αισθητική αναβάθμιση της περιοχής.

Πέρα από τις επιπτώσεις του εξευγενισμού στους κατοίκους μιας περιοχής, σημαντικές είναι και οι αλλαγές που παρατηρούνται στις χρήσεις γης της περιοχής. Μικρής κλίμακας εμπορικές και βιοτεχνικές χρήσεις που παραδοσιακά επιβίωναν σε κεντρικές γειτονίες της πόλης εκτοπίζονται και σταδιακά αντικαθίστανται από μεγαλύτερης κλίμακας εμπορικές ή πολιτιστικές χρήσεις και άλλες μικρότερες που λειτουργούν συνήθως συμπληρωματικά σε αυτές και ανταποκρίνονται στις ‘απαιτήσεις’ των νέων κατοίκων. Αυτό το φαινόμενο συμβάλλει ιδιαίτερα στην αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής, στερώντας της την πολυμορφία και τη ζωντάνια που χαρακτηρίζουν συνήθως τις γειτονίες του κέντρου.

Το μεγαλύτερο όφελος από την διαδικασία του εξευγενισμού, το αποκομίζει το κτηματικό κεφάλαιο, το οποίο επενδύοντας στην περιοχή καρπώνεται την διαφορά της γαιοπροσόδου που εκφράζεται μέσω του 'χάσματος ενοικίου', όπως περιγράψαμε προηγουμένως. Παράλληλα με το κτηματικό κεφάλαιο επωφελούνται και άλλες μορφές κεφαλαίου. Αφού η οργάνωση του χώρου από το κτηματικό κεφάλαιο επιτρέπει την συσχέτιση διαφορετικών χρήσεων, που έχει ως αποτέλεσμα την αύξηση της αποδοτικότητάς τους. Όφελος από τη διαδικασία αποκομίζει και η μεσαία τάξη, η οποία με την εγκατάστασή της στις εξευγενισμένες περιοχές εκπληρώνει τις πολιτισμικές της επιδιώξεις.

Ωστόσο, πολλοί μελετητές διακρίνουν και θετικές επιπτώσεις στο φαινόμενο του εξευγενισμού. Με την επένδυση του κτηματικού κεφαλαίου στην περιοχή, υποστηρίζεται ότι επιχειρείται η διατήρηση και η αναβάθμιση του κτηριακού αποθέματος της περιοχής, βελτιώνοντας έτσι την εικόνα της πόλης και διατηρώντας την αρχιτεκτονική της κληρονομιά. Κάτι που σε ορισμένες περιπτώσεις αναπλάσεων έχει ως ένα βαθμό επιτευχθεί. Ωστόσο αν δεχθούμε ότι το αρχιτεκτονικό έργο είναι άμεσα συνδεδεμένο με τη ζωή που αναπτύσσεται μέσα και έξω από αυτό, η 'διατήρηση' που προβάλλεται μόνο εικονική είναι. Αφού η πλειονότητα των χρήσεων αλλάζει, 'αλλάζουν' και τα κτίρια που τις φιλοξενούν, άσχετα αν τα κελύφη παραμένουν ίδια, ή 'ανακαινισμένα'.

Επίσης ως θετικό αποτέλεσμα του εξευγενισμού προβάλλεται η μείωση των τάσεων κοινωνικού διαχωρισμού και η αύξηση των τάσεων για την κοινωνική ανάμειξη διαφόρων στρωμάτων με στόχο την επίτευξη κοινωνικής συνοχής. Όπως είδαμε όμως τα ασθενέστερα στρώματα αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή, οπότε αντί για ανάμειξη των κοινωνικών στρωμάτων έχουμε αντικατάσταση των χαμηλότερων από υψηλότερα στρώματα. Χαρακτηριστικές είναι προσπάθειες που έχουν γίνει σε ορισμένες ευρωπαϊκές πόλεις για τον περιορισμό του φαινομένου του "κοινωνικού εκτοπισμού" που προκαλεί ο εξευγενισμός με την λήψη μέτρων σχετικά με την διατήρηση ενός ποσοστού των ενοικίων σε χαμηλές τιμές. Άλλες θετικές παρατηρήσεις στο φαινόμενο του εξευγενισμού εστιάζουν στα οικονομικά οφέλη που αποκομίζει το κράτος από την αύξηση των αντικειμενικών αξιών των περιοχών του κέντρου και στην ώθηση που αποκτά η οικονομία της εξευγενισμένης περιοχής μέσα από την κίνηση του κεφαλαίου και την αύξηση των επενδύσεων.



## **Αναφορά σε ορισμένα παραδείγματα εξευγενισμού**

Στη συνέχεια θα αναφερθούμε σε μια σειρά από παραδείγματα εξευγενισμού κεντρικών περιοχών πόλεων της Ευρώπης και της Αμερικής που παρουσιάζουν διαφορετικά χαρακτηριστικά, τόσο ως προς το είδος και τα κίνητρα του εξευγενισμού, όσο και ως προς την ποιότητα του αποτελέσματος. Τα παραδείγματα της Μπολόνιας και της Πλάκας αφορούν τον εξευγενισμό υποβαθμισμένων ιστορικών περιοχών των δύο πόλεων και συνοδεύονται από μια προσπάθεια ανάδειξης του ιστορικού παρελθόντος με την ταυτόχρονη δημιουργία μιας αναγνωρίσιμης τουριστικής ταυτότητας. Στην περίπτωση της Μπολόνιας ιδιαίτερα ενδιαφέρουσες είναι οι θετικές αρχικές προθέσεις που χαρακτηρίζουν την παρέμβαση και τα μέτρα που λήφθηκαν για τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων του φαινομένου.

Τα παραδείγματα του Μπιλμπάο και του Μεταξουργείου αφορούν τον εξευγενισμό πρώην βιομηχανικών περιοχών, που έχουν όμως εντελώς διαφορετική κλίμακα τόσο ως προς την ένταση της βιομηχανικής δραστηριότητας που υπήρχε, όσο και ως προς το μέγεθος της ανάπλασης που την διαδέχτηκε. Ιδιαίτερα στην περίπτωση του Μπιλμπάο εμφανίζεται μια συντονισμένη προσπάθεια μέσα από αποφασιστικές ενέργειες για τη διεθνή προβολή της πόλης, η οποία μαλιστα εως τότε είχε μικρή συμμετοχή στα παγκόσμια πολιτιστικά πράγματα. Αντίθετα, στο Μεταξουργείου η διαδικασία είναι λιγότερο συντονισμένη και προχωρά με αργότερους ρυθμούς. Ωστόσο και εδώ ο εξευγενισμός προωθείται μέσω της δημιουργίας πολιτιστικού κεφαλαίου στην περιοχή. Το παράδειγμα του Μανχάταν αναφέρεται κυρίως λόγω του τρόπου με τον οποίο ξεπεράστηκαν τα αρχικά εμπόδια που εμφανίστηκαν και του πρωταρχικού ρόλου που είχε το κτηματικό κεφάλαιο στο σύνολο της διαδικασίας.

### **Μπολόνια**

Η Μπολόνια είναι η πόλη με το μεγαλύτερο ιστορικό κέντρο στην Ιταλία, μετά τη Βενετία και για την ανάδειξη του το 1971 συντάσσεται το τελικό «Σχέδιο Οικονομικής και Κοινωνικής Ανασυγκρότησης» από τον Leonardo Benevolo και τις τεχνικές υπηρεσίες του Δήμου σε συμφωνία με τις δημοτικές αρχές και τα συνοικιακά συμβούλια. Ο στόχος του σχεδίου ήταν η «αλλαγή υπαρχουσών τάσεων στο ιστορικό κέντρο και την παράδοσή του στο νόμιμο κάτοχό του, όλη την κοινότητα». Πιο συγκεκριμένα κινήθηκε στην κατεύθυνση της διατήρησης και προστασίας της αρχιτεκτονικής-πολιτιστικής-καλλιτεχνικής φυσιογνωμίας και της κοινωνικής δομής του κέντρου, της προσαρμογής της ιστορικής κληρονομιάς στις σύγχρονες απαιτήσεις, της ιεράρχησης του οδικού άξονα με προτεραιότητα τον πεζό, καθώς και της δημιουργίας ή επανάχρησης κτιρίων ως κοινωνικές κατοικίες, προσπάθεια που στόχευε στη λύση του προβλήματος στέγασης.

Στο τομέα της κοινωνικής κατοικίας, εκτός της δημιουργίας νέων κτιρίων ή της επανάχρησης εγκαταλελειμμένων, υπήρξε και η περίπτωση επισκευής κτιρίων για να ταιριάζει στα νέα δεδομένα όπου ο Δήμος αναλάμβανε όλα τα έξοδα ή έκανε πιστωτικές διευκολύνσεις με ιδιαίτερα ευνοϊκούς όρους, με αντάλλαγμα τη διατήρηση των ενοικίων στην προ-ανάπλασης κατάσταση και τη διάθεση των κενών

διαμερισμάτων σε ηλικιωμένους, σπουδαστές ή δικαιούχους κοινωνικής κατοικίας. Σε περίπτωση που κάποια από τις υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη δεν θα τηρείτο ο Δήμος θα προχωρούσε σε απαλλοτρίωση του κτιρίου.

Μέχρι την ανακοπή της εξέλιξης λόγω προβλημάτων χρηματοδότησης και την προσέκλυση ιδιωτικών επενδύσεων, οι οποίες όμως δεν άλλαξαν κατά πολύ τους στόχους και τις τεχνικές εφαρμογής της ανάπλασης, το μεγαλύτερο μέρος των επεμβάσεων που έγιναν κινήθηκαν προς την κατεύθυνση των κοινωνικών, πολιτιστικών υπηρεσιών και της εκπαίδευσης.

Τα αποτελέσματα της ανάπλασης στο κέντρο της Μπολόνια, η οποία έγινε με κατευθύνσεις που ορίστηκαν από το Δήμο της Μπολόνια, τους Δήμους της μητροπολιτικής περιοχής, τις επιδιώξεις του πολεοδομικού σχεδιασμού και των επενδυτών, ήταν σε μεγάλο βαθμό θετικά για τους κατοίκους και οι αποκλίσεις που παρουσιάζονται από τους αρχικούς στόχους οφείλονται στη μη επαρκή αποκέντρωση του τριτογενούς τομέα, στην αναποτελεσματική υποστήριξη των παραδοσιακών δραστηριοτήτων (βιοτεχνία), κάτι που οδήγησε στην απομάκρυνσή τους και την αντικατάστασή τους από τράπεζες, εμπόριο, κτλ. και τέλος στον κακό σχεδιασμό της κυκλοφορίας.

Η Μπολόνια σήμερα παρουσιάζει μια διαστρεβλωμένη εικόνα του παρελθόντος γιατί οι υπεύθυνοι της ανάπλασης επαναπαύθηκαν σε διατάξεις του 1970.

## **Πλάκα**

Την εποχή που όλες οι μεγάλες ευρωπαϊκές πόλεις κινούνται στην κατεύθυνση της ανάδειξης του ιστορικού κέντρου – παλιάς πόλης, η Πλάκα διατηρούσε μετα βίας την ιδιαίτερη φυσιογνωμία της κόντρα στις τάσεις κερδοσκοπίας και εντατικοποίησης της τουριστικής εκμετάλλευσης, που έκαναν την εμφάνισή τους ήδη από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια (και αυτό χάρη στο χαρακτηρισμό της ως αρχαιολογική ζώνη προς ανασκαφή). Το ζήτημα της προστασίας του αρχιτεκτονικού πλούτου προέκυψε με αφορμή την ανάγκη ανασκαφών στην περιοχή και προωθήθηκε αρχικά με μία σειρά από δημόσιες συζητήσεις που οργανώθηκαν από το Δήμο Αθηναίων και την Υπηρεσία Οικισμού. Βασικά προβλήματα περιοχής ήταν η μερική ανάδειξη του μνημειακού πλούτου, καθώς και η γειννίαση με το βασικό τουριστικό σύμβολο της πόλης, την Ακρόπολη, και η σχέση με αυτήν. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από μια πολεοδομική συγκρότηση τελείως διαφορετικής μορφής και κλίμακας από τις γύρω περιοχές της, γεγονός που όφειλε να αναδειχτεί από την επέμβαση. Επιπλέον μεγάλος αριθμός ιδιοκτητών εκφράζουν την ανάγκη εκσυγχρονισμού και πιο έντονης εκμετάλλευσης των ιδιοκτησιών τους, κάτω από τις πιέσεις της τουριστικής κίνησης του εμπορικού κέντρου της Αθήνας.

Η μελέτη και η σύνταξη των προτάσεων ανάπλασης βασίστηκε στις παρακάτω παραδοχές. Η περιοχή της Πλάκας αποτελεί ενιαίο μνημειακό σύνολο και όχι άθροισμα μεμονομένων μνημείων και κατά συνέπεια στοχεύεται η συνολική διατήρηση της Πλάκας και η δημιουργία συνθηκών επαναλειτουργίας της ως αυτοδύναμο τμήμα. Υπήρχε επίσης το ζητούμενο των ανασκαφών, το οποίο θα το

αντιμετώπιζαν όχι με μαζικές απαλλοτριώσεις, όπως είχε προταθεί αρχικά αλλά με σημειακές ανασκαφές όπου υπήρχαν στοιχεία για ευρήματα. Επιπλέον πρόθεση του σχεδίου ήταν η διατήρηση των υπάρχουσών ιδιοκτησιών και η συμμετοχή αυτών στην κίνηση ανάπλασης, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο στόχος της ενεργούς προστασίας της περιοχής και όχι μια μουσειακή διατήρησή της. Όσον αφορά τη λειτουργική δομή της περιοχής, είχε γίνει κατανοητό ότι ο παλιός χαρακτήρας της περιοχής ήταν αδύνατο να αναβιώσει απόλυτα, ώντας ασύμφωνος με τις σημερινές συνθήκες.

Η καταγραφή χρήσεων γης έδειξε ότι το εμπόριο, η βιοτεχνία και οι υπηρεσίες είχαν εκτοπίσει την κατοικία. Αυτό συνέβαινε κυρίως στις περιοχές της (Κάτω) Πλάκας που συνορεύουν με τις αντίστοιχες ζώνες του κέντρου. Στην Άνω Πλάκα εντοπιζόταν ο κύριος όγκος των χρήσεων ψυχαγωγίας, ενώ ο κύριος όγκος κατοικιών στις περιοχές πιο απομακρυσμένες από το κέντρο, προς τους πρόποδες της Ακρόπολης, τα Αναφιώτικα, οι οποίες όμως έδειχναν και τα πιο εμφανή σημάδια εγκατάλειψης. Η κοινωνική έρευνα έδειξε ότι κατοικείτο κυρίως από μεσαίες τάξεις. Οι οικονομικά ασθενέστερες οικογένειες εντοπιζόνταν στην Άνω Πλάκα και τα Αναφιώτικα λόγω των συνθηκών υποβάθμισης που επικρατούσαν στην περιοχή, ενώ οι προνομιακότερες στην εμπορική ζώνη της Κάτω Πλάκας.

Τα πρώτα έργα ανάπλασης ξεκίνησαν σταδιακά από το 1979, προβαλλόμενα έντονα από τα Μ.Μ.Ε ως ένδειξη της αποφασιστικότητας και της σοβαρότητας του εγχειρήματος. Το σύνολο των μέτρων που λήφθηκαν περιλαμβάνει τα εξής: την πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής, την τροποποίηση του ισχύοντος ρυμοτομικού και των όρων δόμησης ώστε να μείνει ανέπαφος ο παραδοσιακός πολεοδομικός ιστός, την προστασία, επισκευή, συντήρηση του κτιριακού πλούτου (η συντήρηση των ακινήτων από τους ιδιοκτήτες τους και/ή κατεδάφιση αδιάφορων κτισμάτων θα γινόταν με πλήρη αποζημίωση από το κράτος, ενδεχομένως με συμπληρωματική δανειοδότηση - σε περίπτωση που κάποιοι ιδιοκτήτες διαφωνούσαν με την παραπάνω διαδικασία, το κράτος προχωρούσε σε αναγκαστική απαλλοτρίωση), την προστασία της μορφολογίας των όψεων των κτιρίων με τη θεσμοθέτηση περιοριστικών όρων για εμπορικές επιγραφές και διαφημίσεις, τον καθορισμό χρήσεων γης (χαρακτηριστική η περίπτωση του Υπουργείου Πολιτισμού, που είχε ακίνητα στην περιοχή από παλιές απαλλοτριώσεις για ανασκαφές και όσα δεν χρησιμοποίησε για υπηρεσίες ή γραφεία συλλόγων έκανε γνωστό ότι τα διαθέτει για κατοίκηση από παλιούς Πλακιώτες ή καλλιτέχνες) και τον καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για τα νέα κτίρια ώστε να εντάσσονται στον παραδοσιακό χαρακτήρα της περιοχής.

Τα οφέλη που προέκυψαν από την εφαρμογή των παραπάνω μέτρων αφορούν κυρίως τον περιορισμό των οχλούσων δραστηριοτήτων, την αύξηση του ποσοστού κατοίκησης στην περιοχή και παράλληλα την αισθητική αναβάθμιση περιοχής με την αύξηση των υπαίθριων χώρων, τις αποκαταστάσεις αξιόλογων κτισμάτων και την απομάκρυνση των αυτοκινήτων. Στη σημερινή της κατάσταση η περιοχή της Πλάκας όλο προσελκύει νέους κατοίκους, κατά βάση των ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων.

Η αναβάθμιση μιας περιοχής σαν την Πλάκα, με δεδομένη μια αισθητική αξία ήταν αναμενόμενο από τους μελετητές να οδηγήσει σε μεγάλη αύξηση των αξιών γης, με

αποτέλεσμα την απομάκρυνση των χαμηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, αλλά δεν έγινε καμία κίνηση για να αποφευχθεί. Αντίθετα, η εγκατάσταση εύπορων οικογενειών στην περιοχή συνέφερε ώστε να έχουν οι ιδιοκτήτες την δυνατότητα να συνεισφέρουν οικονομικά στο έργο της ανάπλασης. Η επιδιωκόμενη εικόνα γειτονιάς, με αύξηση του ποσοστού των κατοικιών έναντι αυτών της αναψυχής όμως δεν πραγματοποιήθηκε λόγω της αύξηση των αξιών της γης, της έλλειψης των εξυπηρετήσεων γειτονιάς και της ύπαρξης υπηρεσιών στην περιοχή, οι οποίες δημιουργούν νεκρές ζώνες τις ώρες που δεν λειτουργούν. Επιπλέον οι οχλούσες δραστηριότητες μπορεί να απομακρύνθηκαν από την περιοχή σε μεγάλο βαθμό, αλλά δεν έγινε κάποια κίνηση αντιμετώπισης των προβλημάτων που προκαλούν, απλά μετατόπισή τους σε άλλες περιοχές (Ψυρρή, Μεταξουργείο, Νεάπολη). Οι εγκαταστάσεις του χώρου της ψυχαγωγίας και της τουριστικής βιομηχανίας που παρέμειναν συχνά παραβαίνουν διατάξεις, που αφορούν κυρίως θέματα ηχορύπανσης και επεκτατισμού. Οι χρήσεις αυτές εκτόπισαν το προϋπάρχον παραδοσικό καθημερινό εμπόριο και βιοτεχνία και εξακολουθούν να αλλοιώνουν μορφολογικά τα κτίρια στα οποία στεγάζονται. Από τον νέο καθορισμό των χρήσεων γης φαινόταν η έντονη προώθηση χώρων τέχνης και πολιτισμού, οι οποίοι σήμερα έχουν μετατραπεί σε κομμάτι της τουριστικής βιομηχανίας, όπως για παράδειγμα η πληθώρα καταστημάτων μικροεμπορίου τουριστικών ειδών. Τέλος, η πραγματοποίηση εκτεταμένων πεζοδρομήσεων δεν μελετήθηκε επαρκώς ούτε σε κλίμακα πόλης, δημιουργώντας κυκλοφοριακά προβλήματα σε άλλες περιοχές του κέντρου, ούτε σε κλίμακα περιοχής, με εντονότερο το πρόβλημα των ανεπαρκών χώρων στάθμευσης.

Τα παραπάνω προβλήματα προκλήθηκαν λόγω της έλλειψης ολοκληρωμένου σχεδιασμού για το κέντρο της Αθήνας στα πλαίσια ενός Ρυθμιστικού Σχεδίου, της εμπλοκής πολλών φορέων και της ασυνενοησίας μεταξύ τους, της δυσπιστίας ενδιαφερόμενων ιδιοκτητών για τις κρατικές προθέσεις και της δυσκολίας εφαρμογής νόμων και διατάξεων.

Η περιοχή της Πλάκας συμμετείχε και στο έργο Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων, με αφορμή τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων και έγιναν στην περιοχή επιπλέον εργασίες αποκατάστασης κτιρίων και διαμόρφωσης αρχαιολογικών χώρων, δρόμων και πλατειών.

## **Μεταξουργείο**

Η ανάπλαση της περιοχής του Μεταξουργείου αποτελεί τμήμα του σχεδίου ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής του ιστορικού κέντρου με το “Προγράμματος Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας” με αφορμή τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Το έργο αυτό στόχευε στην στροφή της παγκόσμιας προσοχής στον μνημειακό πλούτο των Αθηνών, καθιερώνοντας την πόλη της Αθήνας ως ένα από τα σημαντικότερα πολιτιστικά κέντρα της Ευρώπης. Κατ' επέκταση, οι περιοχές που γειτνιάζουν με την “παλιά πόλη” αποτέλεσαν τα τελευταία χρόνια πεδίο εντατικού μετασχηματισμού στην κατεύθυνση της μετατροπής τους σε θεματικούς-πολιτιστικούς και τουριστικούς πόλους. Η επιλογή των περιοχών γύρω από την οδό Πειραιώς ως κατάλληλες να συμμετάσχουν στο εγχείρημα οφείλεται

στην κεντρικότητα και ιστορικότητα που τις χαρακτηρίζει, στο σημαντικό ανεκμετάλλευτο κτιριακό δυναμικό λόγω πρόσφατης αποβιομηχάνισης και στη χαμηλή αξία γης. Έτσι, ο Ελαιώνας μετατρέπεται στο νέο Mall του κέντρου, το Γκάζι στο νέο πολιτιστικό διασκεδαστήριο και το Μεταξουργείο στη νέα εξευγενισμένη ζώνη κατοικίας.

Το παράδειγμα του Μεταξουργείου ανήκει στις περιπτώσεις που το εργαλείο εξευγενισμού έγινε η τέχνη. Η αποκατάσταση και επανάχρηση του εργοστασίου του Γκαζιού ως εκθεσιακό-συναυλιακό χώρο στην γειτονική συνοικία ήταν η σηματοδότηση την αρχή της αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής. Εκεί φιλοξενήθηκε και η 1η Μπιενάλε της Αθήνας το 2007, σε συνεργασία με την οποία λειτούργησε σε μικρούς “εκθεσιακούς χώρους” στο Μεταξουργείο το πρόγραμμα “Remap”, με σκοπό “την εξερεύνηση της ταυτότητας της περιοχής και την αναθεώρηση του τρόπου χρήσης ιδιωτικών και δημόσιων χώρων”. Την πλειοψηφία όμως αυτών των “εκθεσιακών χώρων” αποτελούσαν εγκαταλελειμμένοι βιομηχανικοί χώροι ή εργαστήρια, τα οποία είχαν καταλάβει άστεγοι και μετανάστες, οι οποίοι εκτοπίστηκαν βίαια για χάρη της Τέχνης. Έτσι, τα εικαστικά project στον Κεραμεικό-Μεταξουργείο φαίνονται να λειτουργούν σαν εμπροσθοφυλακή για τον “εξευγενισμό” αυτής της γειτονιάς, την εκδίωξη των μειονοτικών πληθυσμών και την ανεμπόδιστη έλευση του real estate.

Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν, βάσει του σχεδίου ανάπλασης, στην περιοχή του Μεταξουργείου περιλάμβαναν πεζοδρομήσεις και διανοίξεις πλατειών και διεύρυνση των μεγάλων αξόνων κυκλοφορίας, όπως Λένορμαν, Δηλιγιάννη, Αχιλλέως. Χαρακτηριστικό δείγμα των επεμβάσεων αποτελεί η σημερινή μορφή της πλατείας Αυδής, η οποία προέκυψε από τη συνένωση 2 πλατειών, δημιουργώντας ένα μεγάλης έκτασης πλάτωμα με σχετικά περιορισμένη, οργανωμένη δεντροφύτευση που επιτρέπει ελεύθερη οπτική πρόσβαση σε κάθε σημείο της πλατείας και συνεπώς μια αίσθηση ασφάλειας. Η επιλογή της ανάπλασης της συγκεκριμένης πλατείας οφειλόταν στο γεγονός της γειτνίασης με το εργοστάσιο του Μεταξουργείου, του οποίου η αποκατάσταση έχει δρομολογηθεί με σκοπό την επανάχρησή του ως πολιτιστικό κέντρο. Χαρακτηριστική είναι και η περίπτωση της γειτονικής πλατείας στο Γκάζι, η οποία μέσω του σχεδιασμού της και της κατασκευής ενός νέου, εμβληματικού σταθμού μετρό, έθεσε τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της νέας βιομηχανίας εναλλακτικής νυκτερινής διασκέδασης της Αθήνας. Αυτή η υπερσυγκέντρωση των χρήσεων διασκέδασης-αναψυχής έχει ως αποτέλεσμα την πλήρη αλλοίωση του ύφους και της φυσιογνωμίας της συνοικίας του Γκαζοχωρίου, η οποία ήταν συνοικία εργατών και μεταναστών και είχε σημαντική θέση στην κοινωνική ιστορία της πόλης.

Μια επιπλέον τάση που κυριαρχεί τα τελευταία χρόνια στην περιοχή του Μεταξουργείου είναι η κατασκευή αμερικανικών lofts, δηλαδή η μετατροπή σε κατοικίες πρώην βιοτεχνικών και επαγγελματικών χώρων, αλλά και η αποκατάσταση νεοκλασικών μονοκατοικιών. Οι χώροι αγοράζονται ή ενοικιάζονται έναντι μεγάλων ποσών από καλλιτέχνες, οι οποίοι «στήνουν» εκεί τον τόπο κατοικίας τους σε συνδυασμό με ατελιέ, από στελέχη επιχειρήσεων που εργάζονται στο κέντρο της Αθήνας και θέλουν έναν όμορφο χώρο κοντά στο γραφείο τους και από ζευγάρια με οικονομική άνεση που θέλουν να ζήσουν την “ένταση του down town” και της νυκτερινής διασκέδασης στο Γκάζι και στου Ψυρρή. Η αναβάθμιση της περιοχής

είναι ακόμα σε εξέλιξη, αλλά εκτιμάται ότι το Μεταξουργείο και ειδικότερα οι περιοχές με θέα την Ακρόπολη θα συγκροτούν σε λίγα χρόνια το ελληνικό «Σόχο», αντίστοιχο αυτού της Νέας Υόρκης.

## **Μπιλμπάο**

Μελετώντας το φαινόμενο του εξευγενισμού στο Μπιλμπάο διαπιστώνουμε ότι ενώ αφορά συγκεκριμένο χώρο, δεν αποτελεί αποκλειστικά χωρικό φαινόμενο, κινείται στα πλαίσια σύνθετων μετώπων όπως το οικονομικό, το κοινωνικό, το χωρικό, το πολιτικό, το γεωγραφικό, που αναδύονται στο χώρο της πόλης με χαρακτήρα, εν γένει, συγκρουσιακό.

Η περίπτωση του Μπιλμπάο αφορά μια πρώην βιομηχανική περιοχή με έντονη δραστηριότητα, η οποία βρισκόταν σε υποβάθμιση. Έτσι, εφαρμόζεται ένα μοντέλο αστικής αναζωογόνησης, αυστηρά αναφερόμενο στο κέντρο της πόλης, μέσω ενός μίγματος οικονομικής, κοινωνικής, πολιτιστικής ανακατασκευής του αστικού πυρήνα με στόχο την απομάκρυνση από βιομηχανικό παρελθόν και την επιβολή, προβολή και ανάδειξη της πόλης στην παγκόσμια φιλελεύθερη οικονομία.

Η επιδίωξη αυτή αντανakλά το στοιχείο της κατάκτησης νέου χώρου, της κατάκτησης μιας ανταγωνιστικής θέσης στη νέα παγκόσμια αγορά που θα επιδιώξει με μεγαλεπίβολες και πολλά υποσχόμενες στρατηγικές να ανακατασκευάσει ολόκληρη την εικόνα της πόλης. Συνεπώς, η ταυτότητα που έχει συγκροτηθεί από διαφορετικές κοινωνικές ομάδες στο χώρο της πόλης τίθεται υπό αμφισβήτηση.

Στα πλαίσια της δημιουργίας μιας νέας εικόνας της πόλης, στην προκειμένη περίπτωση, άμεσα συνδεδεμένης με την τέχνη, την κουλτούρα, τον πολιτισμό, η ανάπτυξη λαμβάνει χώρα αναπόφευκτα με όρους επιθετικούς προς το φυσικό περιβάλλον της πόλης.

Για να διασφαλιστεί ένας επιτυχημένος εξευγενισμός η τοπική κυβέρνηση αναθέτει σε αρχιτέκτονες-σταρ εμβληματικά έργα, χρησιμοποιώντας ως εργαλεία για την προβολή της πόλης τόσο τα ονόματα των αρχιτεκτόνων όσο και τα ίδια τα έργα τους ως σύμβολα πολιτισμικής αναβάθμισης και αναγέννησης στο διεθνή και παγκόσμιο χώρο. Χαρακτηριστικό είναι το λεγόμενο “Guggenheim effect” που αφορά στο Μουσείο του Guggenheim το οποίο δημιουργήθηκε για να λειτουργήσει ως πολιτιστικός και κατ’επέκταση τουριστικός πόλος έλξης.

## **Νέα Υόρκη : Tompkin's Square Park**

Στο νοτιοανατολικό άκρο του Manhattan, βρίσκεται το Tompkin's Square Park, χώρος με ιστορία κοινωνικών συγκρούσεων κατά τον 19ο αι., μαζικές συγκεντρώσεις εργατών και ανέργων συχνά κατέληγαν σε συγκρούσεις με τις δυνάμεις καταστολής. Έτσι, έχει αποτυπωθεί στην συλλογική μνήμη της πόλης ως χώρος αντίστασης της εργατικής τάξης. Στα πλαίσια της γενικότερης υποβάθμισης της περιοχής στα τέλη της δεκαετίας του '80, χρήστες του πάρκου ήταν οι “ανεπιθύμητοι” της πόλης:

άστεγοι, ναρκομα-νείς, μετανάστες, αλλά και παιδιά των γύρω συνοικιών που έπαιζαν, κάτοικοι της περιοχής που έκαναν βόλτα ή εργαζόμενοι που το διέσχιζαν πηγαίνοντας στη δουλειά τους.

Τότε η πολιτεία αποφάσισε να “καθαρίσει” το πάρκο και την γύρω περιοχή, με αποτέλεσμα να έρθει αντιμέτωπη με την αντίδραση των πολιτών, οι οποίοι μετά από πολύωρες διαμαρτυρίες με κεντρικό σύνθημα “Gentrification is Class War” και συγκρούσεις με την αστυνομία που είχε αποκλείσει τον χώρο, κατάφεραν να επανακτήσουν το πάρκο μετά την φυγή της αστυνομίας. Όμως η προσπάθεια για την “αναβάθμιση” της περιοχής δεν σταμάτησε εκεί. Μέσα στην επόμενη πενταετία, η πολιτεία κατάφερε να επιβληθεί. Αρχικά επιχειρήθηκε μια συστηματική απαξίωση του χώρου και των σημερινών χρηστών του από εκπροσώπους της πολιτείας και εκφραστές της κυρίαρχης ιδεολογίας, οι οποίοι περιέγραφαν τον χώρο ως “βόθρο της πόλης”, ο οποίος συγκεντρώνει τα παράσιτα της κοινωνίας, και τους διαδηλωτές ως αναρχικούς και κομμουνιστές. Με απώτερο στόχο την κάμψη σε βάθος χρόνου των αντιδράσεων του 1988, επιβάλλονται σταδιακά και μεθοδευμένα μέτρα αστυνόμευσης και ελέγχου του δημοσίου χώρου, ενώ παράλληλα με κάθε αφορμή εκδιώχνονται οι άστεγοι, πολλές μάλιστα χρησιμοποιήθηκαν και προσχήματα που αποσκοπούσαν στην απόκτηση ενός κοινωνικού προσώπριου. Παράλληλα συντελείται μια προσπάθεια καθοδήγησης της κοινής γνώμης και δημιουργίας στερεοτύπων με την προβολή συγκεκριμένων θέσεων ως απόλυτες και αυτονόητες αλήθειες. Έτσι βρίσκουμε δημάρχους και επιχειρηματίες να διατυπώνουν απόψεις για τον δημόσιο χώρο στον τύπο ή σε ομιλίες όπως “το πάρκο είναι πάρκο και όχι χώρος για να μένεις” ή “εάν είναι παράνομο να ρυπαίνεις τους δρόμους, θα έπρεπε να είναι παράνομο να κοιμάσαι και στους δρόμους, είναι ένα απλό ζήτημα δημόσιας τάξης και υγιεινής να μεταφέρουμε αυτούς τους ανθρώπου κάπου αλλού...”. Αυτή η διαδικασία κορυφώθηκε με την περίφραξη του πάρκου και την αστυνόμηση των εισόδων του, όπου μάλιστα έμπαιναν και όροι για το ποίος έχει το δικαίωμα να χρησιμοποιεί τον -κατά τα άλλα δημόσιο- χώρο, και την εκκίνηση των εργασιών της ανάπλασης. Μέσω της οποίας επιχειρούνταν η μετάλλαξη της εικόνας του πάρκου και η διαγραφή κάθε σημαδιού του παρελθόντος του. Αυξημένη ορατότητα με αραιή φύτευση και μια μεγάλη πλατεία, καινούργια “γυαλιστερά” υλικά και παγκάκια που ο σχεδιασμός τους δεν επέτρεπε στους άστεγους να κοιμούνται, όλα διαμορφώνουν τον νέο χαρακτήρα του πάρκου που βρίσκεται σε πλήρη αρμονία με το νέο προφίλ που αποκτά η περιοχή και τον πύργο Zeckendorf (από το όνομα του developer) με τους εικοσιέξι ορόφους του, που προορίζονται για γραφεία και κατοικίες.

## Αποτίμηση του φαινομένου

Προσπαθώντας να συνοψίσουμε το φαινόμενο του εξευγενισμού και να διατυπώσουμε μια κριτική απέναντι στις δυνατότητες εξέλιξης που παρουσιάζει, διαπιστώνουμε ότι η έκταση αυτής της εργασίας και η ανάλυση που έχει προηγηθεί, καθώς και η βιβλιογραφία που έχει καλυφθεί, δεν επιτρέπουν μια ολοκληρωμένη κριτική προσέγγιση ενός τόσο σύνθετου φαινομένου, το οποίο μάλιστα βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της εξέλιξης και όπως φαίνεται πρόκειται να κυριαρχήσει στην πολεοδομική δραστηριότητα των επόμενων δεκαετιών. Παρολαυτά θα μπορούσαμε να κάνουμε κάποιες παρατηρήσεις, οι οποίες θα κινούνται σε επίπεδο υποθέσεων και θα αφορούν τις προοπτικές που παρουσιάζει το φαινόμενο, καθώς και την ύπαρξη πιθανών εναλλάκτικων λύσεων.

Όπως είδαμε, η διαδικασία του εξευγενισμού συνδέεται άμεσα με τη δράση του κτηματικού κεφαλαίου και καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τον παράγοντα του κέρδους. Όπως αναφέρει ο Smith. «Όλες οι καταναλωτικές προτιμήσεις του κόσμου παραμένουν και θα εξακολουθούν να παραμένουν ασήμαντες χωρίς την αναγκαία χρηματοδότηση από χρηματοδοτικά ιδρύματα». Όσες προσπάθειες έχουν γίνει με στόχο τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων, που έχει ο εξευγενισμός στον εκτοπισμό των ασθενέστερων οικονομικά στρωμάτων, περιλαμβάνουν την διατήρηση ενός ποσοστού ενοικίου σε χαμηλά επίπεδα και τη διατήρηση των χρήσεων γης. Αυτές οι προσπάθειες εστιάζουν στην κρατική παρέμβαση, είτε με τη συγκρότηση του νομικού πλαισίου, είτε με την ενεργή συμμετοχή στη διαδικασία της ανάπτυξης. Ωστόσο τα αποτελέσματα αυτών των ενεργειών είναι αμφίβολα, καθώς έρχονται σε αντίθεση με τη φύση του φαινομένου.

Η ανανέωση του αστικού περιβάλλοντος και η ανακύκλωση των κτιριακών υποδομών μπορεί πιθανώς να επιτευχθεί μέσα από άλλες διεργασίες, οι οποίες δεν θα καθορίζονται πλήρως από τον παράγοντα του κέρδους. Μόνον έτσι θα είναι δυνατόν να αποφευχθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός του εξευγενισμού. Όπως αναφέρει ο P. Marcuse, «Το αντίθετο του εξευγενισμού δεν θα έπρεπε να είναι η παρακμή και η εγκατάλειψη, αλλά ο 'εκδημοκρατισμός' της κατοικίας». Ο 'εκδημοκρατισμός' δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω οποιασδήποτε μορφής προγραμμάτων επιδοτούμενης κατοικίας αλλά απαιτεί την ανάπτυξη πρωτοβουλίας από τη μεριά των κατοίκων και της συντονισμένης δράσης τους.



## Βιβλιογραφία

- N. Smith , The New Urban Frontier – gentrification and the revanchist city , London, New York 1996
- R. Atkinson and G. Bridge , Gentrification in a Global Context – the new urban colonialism , 2003
- Μουκούλης Πολύβιος , Φαινόμενα Gentrification : Θεωρητικές προσεγγίσεις για δημιουργία, εξέλιξη, επιπτώσεις τους στον αστικό χώρο , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2007/94
- Καλαντίδης Άρης , Gentrification : μια ακόμα αγγλόφωνη επινόηση ή χρήσιμο ερευνητικό εργαλείο; Προσπάθειες οριοθέτησης , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2006/4
- Δελαγραμμάτικας Θεωρήσης , Αστική Ανάπλαση και ιστορικό κέντρο : πέντε ευρωπαϊκά παραδείγματα , Διάλεξη 2004/137
- Μουκούλης Πολύβιος , Φαινόμενα Gentrification στην Αθήνα : διερεύνηση τάσεων και δυναμικών αθηναϊκού αστικού χώρου , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2007/26
- Βαταβάλη Φερενίκη , Μεταξουργείο: μεταξύ παγκόσμιου και τοπικού , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2004/18
- Τσινάρης Πάνος , Οι αναπλάσεις στο Μεταξουργείο και ο κοινωνικός χώρος των μεταναστών , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2005/57
- Καλαντίδης Άρης , Εξευγενισμός κεντρικών αστικών περιοχών: το παράδειγμα του Μεταξουργείου , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2005/54
- Καλλιγιαννάκης Μύρων , Ιδέες και πραγματικότητα για την εξέλιξη – μετασχηματισμούς του κέντρου της Αθήνας – το παράδειγμα των συνοικιών των Εξαρχείων-Νεάπολη και Ψυρρή , ΔΠΜΣ σπουδαστική β' κατεύθυνσης 2005/121
- [www.metaxourgeio.wordpress.com/2008/02/27/viotexnies/](http://www.metaxourgeio.wordpress.com/2008/02/27/viotexnies/)
- [www.indy.gr/newswire](http://www.indy.gr/newswire)