



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ (ΤμΜΧΠΠΑ)**



ΠΜΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

**ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΑΝΕΝΕΡΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ
ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ
ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΩΘΗΣΗ ΤΗΣ ΝΕΑΣ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ (CO-WORKING
BUILDINGS).Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Νικολέτα ΠΑΝΑ

Επιβλέπουσα: Άσπα ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ

Ιούνιος 2020

Δήλωση

Βεβαιώνω ότι η παρούσα εργασία είναι δική μου, δεν έχει συγγραφεί από άλλο πρόσωπο με ή χωρίς αμοιβή, δεν έχει αντιγραφεί από δημοσιευμένη ή αδημοσίευτη εργασία άλλου και δεν έχει προηγουμένως υποβληθεί για βαθμολόγηση στο Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας ή αλλού. Βεβαιώνω ότι είμαι εν γνώσει των κανόνων περί λογοκλοπής του ΤΜΧΠΠΑ και ότι στο πλαίσιο αυτού έχουν τηρηθεί όλοι οι κανόνες κατά την ακαδημαϊκή δεοντολογία, σχετικά με αναφορές, βιβλιογραφία, κ.λ.π., τόσο από έντυπες όσο και από ηλεκτρονικές πηγές. Σε περίπτωση λογοκλοπής αποδέχομαι όλες ανεξαιρέτως τις ποινές που προβλέπουν οι εκάστοτε Κανονισμοί του ΠΘ ή και του ΤΜΧΠΠΑ.

Ημερομηνία: 03/06/2020

Όνοματεπώνυμο: Νικολέτα Πανά

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική εργασία πραγματεύεται τη δυνατότητα αξιοποίησης του ανενεργού κτιριακού δυναμικού του κέντρου της Αθήνας, για τη μετατροπή του σε χώρο στέγασης συνεργατικών γραφείων τύπου co-working. Αποσαφηνίζεται η έννοια του ανενεργού κελύφους και το νομοθετικό πλαίσιο παρέμβασης που το διέπει. Γίνεται μία αναφορά σε πρακτικές επανάχρησης κτιρίων και παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση του κτιριακού δυναμικού στο κέντρο της Αθήνας και το φαινόμενο μαρασμού του. Παράλληλα αναλύονται τα νέα οικονομικά πρότυπα και οι αλλαγές που έχουν σημειωθεί στον τρόπο και στον χώρο εργασίας. Παρουσιάζονται οι καινοτόμοι χώροι εργασίας τύπου co-working, που χαρακτηρίζονται από τη συνύπαρξη επαγγελματιών με στόχο τη συνεργασία και τη δημιουργία δικτύων. Τέλος παρατηρείται ότι με αυτές τις δομές υπάρχει η δυνατότητα αξιοποίησης κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας για την βελτίωση της εικόνας της πόλης, τη στήριξη της επιχειρηματικότητας και των νέων τεχνολογιών και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και μελετάται η πιθανότητα προώθησης τους από τους κρατικούς φορείς.

Λέξεις κλειδιά: επανάχρηση, αξιοποίηση, κτιριακό απόθεμα, co-working, νέα επιχειρηματικότητα, κοινωνική συνοχή.

ABSTRACT

This dissertation deals with the possibility of valorizing the inactive building potential of the center of Athens, with its transformation into a space for cooperative offices such as co-working. The concept of the inactive shell and the legislative framework for intervention upon it is clarified. Reference to reuse practices, to the current state of the building potential in the center of Athens and to the phenomenon of its degradation is presented. At the same time, the new economic standards and the changes that have taken place in the way and in the places people work are analyzed. The innovative co-working type workplaces are presented, which is characterized by the coexistence of professionals with the aim of cooperating and creating networks. Finally, it is observed that with these structures there is the possibility of reusing empty and abandoned buildings in the center of Athens in order to improve the image of the city, to support entrepreneurship and the new technologies and to strengthen social cohesion. Finally a study about the possibility of the promotion of such spaces from the Government is made.

Νικολέτα ΠΑΝΑ

*Η Αξιοποίηση του Κτιριακού Αποθέματος για
την Προώθηση της Νέας Επιχειρηματικότητας*

Keywords: reuse, valorization, building stock, co-working, new entrepreneurship, social cohesion.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΝΕΝΕΡΓΟΥ ΚΕΛΥΦΟΥΣ**

1.1 Το ανενεργό κέλυφος για την επιστήμη της αρχιτεκτονικής	8
1.2 Ο ορισμούς του κενού και του εγκαταλελειμμένου κτιρίου για τους κρατικούς φορείς εκτός Ελλάδος	9
1.3 Ο ορισμούς του κενού και του εγκαταλελειμμένου κτιρίου για τους κρατικούς φορείς της Ελλάδας	11
1.4 Αίτια εμφάνισης ανενεργών κελυφών	13
1.5 Κατηγοριοποίηση των εγκαταλελειμμένων και των κενών κτιρίων	16
1.6 Οι επιπτώσεις των εγκαταλελειμμένων και των κενών κτιρίων	17

2. Η ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΝΕΡΓΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ

2.1 Η έννοια της επανάχρησης κτιρίων	19
2.2 Τα πλεονεκτήματα της επανάχρησης κτιρίων	20
2.3 Τα είδη της επανάχρησης κτιρίων	20
2.4 Η προσαρμοσμένη επανάχρηση (adaptive reuse)	21
2.5 Είδη κτιρίων που επαναχρησιμοποιούνται στην Ελλάδα	21
2.5.1 Τα βιομηχανικά κτίρια	21
2.5.2 Τα διατηρητέα κτίρια	22
2.5.3 Τα εμπορικά κτίρια	23
2.5.4 Τα κτίρια γραφείων	24

3. ΤΑ ΑΝΕΝΕΡΓΑ ΚΕΛΥΦΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

3.1 Τα κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια στην Αθήνα	26
3.2 Η κατάσταση των κενών κτιρίων της Αθήνας	30
3.3 Οι συνέπειες των κενών κτιρίων για την Αθήνα	35
3.4 Λύσεις για το φαινόμενο των ανενεργών κελυφών	35
3.5 Η δημιουργία χωρικών επικέντρων (clusters) στο κέντρο της Αθήνας	36

4. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΠΟΧΗ

4.1 Τα αναδυόμενα οικονομικά μοντέλα	40
4.2 Οι μετασχηματισμοί του εργασιακού μοντέλου	41
4.3 Η αναδιαμόρφωση των εργασιακών χώρων	43
4.4 Co-working, fablab, talent garden _ Ορισμοί και Έννοιες	44

4.5 Οι διαφοροποιήσεις των χώρων γραφείων co-working	47
4.6 Η ελκυστικότητα ενός χώρου co-working	52
4.6.1 Κριτήρια επιλογής κατάλληλου κτιρίου για την ανέγερση χώρου co-working	52
4.6.2 Κριτήρια για την επιτυχία ενός χώρου co-working	53
5. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΠΟΥ	
5.1 Η αστική ανάπτυξη ως μέσο παραγωγής κοινωνικής και οικονομικής αναζωογόνησης	54
5.2 Οι δομές co-working ως μέσο επίτευξης κοινωνικής συνοχής	56
5.3 Οι λόγοι που οι κρατικοί φορείς καλούνται να στηρίξουν τα συνεργατικά γραφεία τύπου co-working	58
5.4 Πολιτικές στήριξης των χώρων co-working από τους κρατικούς φορείς	60
6. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΕΝΕΡΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING	
6.1 Παραδείγματα επανάχρησης κτιρίων για την στέγαση συνεργατικών γραφείων στην Ευρώπη	64
6.1.1 <i>Meet Berlage _ 9 Ouderbrugsteeg, Άμστερνταμ, Ολλανδία.</i>	64
6.1.2 <i>T/abor _ 51 Taborstrasse, Βιέννη, Αυστρία.</i>	67
6.1.3 <i>TOG, 50 Liverpool Street_50 Liverpool Street , Λονδίνο, Μ. Βρετανία.</i>	70
6.1.4 <i>Utopic_US Duque de Rivas _ 5 Duque de Rivas, Μαδρίτη, Ισπανία.</i>	72
6.1.5 <i>CoFoundry _ 21 Via Genova Thaon di Revel, Μιλάνο, Ιταλία.</i>	75
6.1.6 <i>Remix, PT Equeries Paris _ 24 rue Des Petites Equeries, Παρίσι, Γαλλία.</i>	78
6.1.7 <i>Rent24 Oberwallstrasse _6-7 Oberwallstrasse, Βερολίνο, Γερμανία.</i>	80
6.2 Παραδείγματα επανάχρησης κτιρίων για την στέγαση συνεργατικών γραφείων στην Ελλάδα	82
6.2.1 <i>Impact Hub Athens _ 28 Οδός Καραϊσκάκη, Ψυρρή, Αθήνα.</i>	82
6.2.2 <i>Romantso_ 3-5 Οδός Αναξαγόρα, Ομόνοια, Αθήνα.</i>	85
6.2.3 <i>Spaces Ermou _ 56 Οδός Ερμού, Μοναστηράκι, Αθήνα.</i>	88
6.2.4 <i>Spaces Solonos _ 53 Σόλωνος και Σίνα, Δεξαμενή, Αθήνα</i>	92

**7. Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ
CO-WORKING ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

7.1 Η διασφάλιση παρέμβασης της πολιτείας στο κτιριακό απόθεμα	95
7.2 Εργαλεία για την αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος	97
7.2.1 Οι ζώνες Ειδικών Κτιριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ)	97
7.2.2 Οι Εταιρείες Ειδικού Σκοπού	99
7.3 Προβλεπόμενες ενέργειες του ΣΟΑΠ του Δήμου Αθηναίων που σχετίζονται με τη δημιουργία συνεργατικών γραφείων	100
7.4 Σκέψεις πάνω στο νομοθετικό πλαίσιο και τη δημιουργία συνεργατικών γραφείων	103
7.5 Τρόποι προώθησης και ενίσχυσης των συνεργατικών γραφείων από τους κρατικούς φορείς	104
8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	106
9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	112
10. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	116

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θα ήθελα να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες στην επιβλέπουσα καθηγήτρια μου κα. Άσπα Γοσποδίνη, για την πολύτιμη καθοδήγηση της στην εκπόνηση της διπλωματικής μου εργασίας και για τη συμβολή της στην επιλογή του θέματος. Αποτέλεσε σημαντική έμπνευση για εμένα, σε όλη τη διάρκεια του μεταπτυχιακού προγράμματος, για την αφοσίωση και το άσβεστο ενδιαφέρον που επιδεικνύει προς το αντικείμενο που επέλεξε να ακολουθήσει.

Επίσης νιώθω την ανάγκη να ευχαριστήσω τον Ι.Χ.Κ. για την ψυχολογική στήριξη και τη βοήθεια που μου έχει προσφέρει, καθώς και τις Ε.Ρ., Μ.Ν. και τον Ε.Β. για κάθε φορά που μου θυμίζουν τη σημασία της φιλίας.

Αφιερώνω αυτή τη διπλωματική εργασία στην μητέρα μου, στήριγμα σε κάθε μου βήμα, που με την παρότρυνση της ξεκίνησα αυτό το ταξίδι.

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΟΥ ΑΝΕΝΕΡΓΟΥ ΚΕΛΥΦΟΥΣ

1.1 ΤΟ ΑΝΕΝΕΡΓΟ ΚΕΛΥΦΟΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΣΤΗΜΗ ΤΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Οι σύγχρονες προσεγγίσεις της αρχιτεκτονικής γύρω από τα εγκαταλελειμμένα και κενά κτίρια (ανενεργά κελύφη) κινούνται γύρω από τους άξονες του αστικού κενού και του σύγχρονου ερειπίου. Οι μελέτες των αρχιτεκτόνων επικεντρώνονται στο να καταστούν κατανοητές οι παραπάνω έννοιες, καθώς και η επιρροή που ασκούν στο δομημένο περιβάλλον. Παράλληλα παρατηρείται μία προσπάθεια αφύπνισης της κοινής γνώμης, με στόχο την εύρεση πιθανών εναλλακτικών χρήσεων για αυτά τα ανενεργά τμήματα των πόλεων. Ο ρόλος ενός αρχιτεκτονικού έργου, και κατ'έπекταση όλων των κτιρίων που αποτελούν και διαμορφώνουν το δομημένο περιβάλλον, δεν είναι να αντιμετωπίζονται ως μνημεία στα οποία ο άνθρωπος οφείλει να συμπεριφέρεται με θαυμασμό και απόσταση σαν θεατής. Το κάθε οικοδόμημα ξεχωριστά αποτελεί ένα *δοχείο ζωής*, δηλαδή συνοδεύει τον άνθρωπο στις καθημερινές του δραστηριότητες, λαμβάνοντας μορφές τέτοιες ώστε να μπορεί να τις φιλοξενήσει (Κωνσταντινίδης, 1987).

Οι ιστορικές μεταβολές που έλαβαν χώρα τις τελευταίες δεκαετίες, όπως η αποβιομηχάνιση, η προαστιοποίηση και η επιβολή πολιτικών οικονομικής λιτότητας, έδωσαν μία νέα χροιά στην μορφή και στον τρόπο κατοίκησης της πόλης. Αυτή η νέα αστική δομή χαρακτηρίζεται από αστική διάχυση, πληθώρα ανενεργών κελυφών και μία αίσθηση αναταράξεων. Η πόλη φέρει τα σημάδια μίας άλλοτε ευημερίας και μίας αίσθησης ασφάλειας, με τα *σύγχρονα ερείπια* να αποτελούν τεκμήριο του παρελθόντος. Παράλληλα λειτουργούν ως ένα αποτύπωμα των αλλαγών που έχει υποστεί η κοινωνία και το δομημένο περιβάλλον και θεωρούνται φορείς μνήμης και ιστορικότητας. Με αυτόν τον τρόπο τα σύγχρονα ερείπια φέρνουν τους πολίτες αντιμέτωπους με τη διαχείριση της μνήμης και ωθούν την πόλη να αναζητήσει νέες μορφές επανάχρησης και επανένταξης των κτιρίων αυτών στον αστικό ιστό. Δημιουργείται η ανάγκη για νέους τρόπους κατοίκησης και οικειοποίησης του χώρου, είτε πρόκειται για δημόσιο είτε για ιδιωτικό. Ο ρόλος του αρχιτέκτονα κρίνεται πιο σημαντικός από ποτέ καθώς καλείται να λειτουργήσει ως διαμεσολαβητής ανάμεσα στον κρατικό μηχανισμό και στους πολίτες. Η συμβολή των τελευταίων στη λήψη αποφάσεων, μέσω του συμμετοχικού σχεδιασμού, θα οδηγήσει στην κοινωνική συνοχή (Γροζόπουλος, 2013).

Οι συνεχείς μετασχηματισμοί που χαρακτηρίζουν πλέον το αστικό τοπίο, συχνά φέρουν ως επακόλουθο τα κτίρια να απογυμνώνονται από τη χρήση τους, τη λειτουργία τους και τις δραστηριότητες που λάμβαναν χώρα σε αυτά. Κατά συνέπεια ο ρόλος τους μέσα στον αστικό ιστό παύει να είναι ξεκάθαρος, με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζονται ως **αστικά κενά**. Δημιουργούνται σημεία που μπορούν να περιγραφθούν ως περιθωριακά, τα οποία σταδιακά παύουν να εντάσσονται στη συνείδηση των πολιτών και στον τρόπο που κατοικούν την πόλη. Τα αστικά κενά μετατρέπονται σε **δοχεία εν αναμονή**, δηλαδή σε χώρους που βρίσκονται σε αναστολή μέχρι να καταφέρουν να στεγάσουν μία νέα δραστηριότητα και να ενεργοποιηθούν ξανά, παραμένοντας ευάλωτα σε μετασχηματισμούς κάθε κατεύθυνσης (Πολυχρονόπουλος, 2006).

1.2 Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΕΝΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΚΡΑΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ ΕΚΤΟΣ ΕΛΛΑΔΟΣ

Το ζήτημα των ανενεργών κελυφών, με τη μορφή εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων, απασχολεί πρωτίστως τον κρατικό μηχανισμό. Χρειάζεται να καταστεί σαφές αν είναι θεμιτό να περάσουν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα των ιδιωτών σε δεύτερη μοίρα προς όφελος του συλλογικού συμφέροντος, όταν πρόκειται να θεσπιστεί ένας νόμος ή μία πρόταση για παρέμβαση σε αυτά τα κτίρια από κρατικό φορέα. Οι περισσότεροι ορισμοί που έχουν δοθεί από κρατικούς φορείς (στην Ελλάδα ή στο εξωτερικό) συμφωνούν με εκείνους που έχουν δημοσιευθεί από ερευνητές. Το ενδιαφέρον τους επικεντρώνεται στην αποσαφήνιση των όρων ώστε να κρίνεται πότε η πολιτεία και οι αντίστοιχοι κρατικοί μηχανισμοί είναι δικαιολογημένοι να παρέμβουν στο ακίνητο. Κοινό σημείο αποτελεί ότι η έλλειψη ενδιαφέροντος για το ακίνητο από πλευράς του ιδιοκτήτη μπορεί να βλάψει το συλλογικό συμφέρον και το καλό της κοινωνίας. Ως αντίδραση στο παραπάνω οι κρατικοί φορείς καλούνται να επέμβουν για να περιορίσουν τις οικονομικές επιπτώσεις της αμέλειας των πολιτών και να προασπίσουν τη δημόσια υγεία και ασφάλεια. Οι διαφορετικές προσεγγίσεις των όρων, είτε έχουν νομική και τεχνοκρατική φύση είτε πιο φιλοσοφική, ενώνονται από τον άξονα της αναγκαιότητας παρέμβασης. Υπογραμμίζουν πως το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων είναι υπαρκτό, έντονο και ορατό στην σύγχρονη κοινωνία. Τέλος επιχειρούν να δημιουργήσουν ένα κλίμα επανένταξης των ανενεργών κελυφών στον χάρτη των πόλεων ώστε να λειτουργήσουν ξανά ως παραγωγικές μονάδες (Σουλιώτη, 2014).

Σύμφωνα με την νομοθετική διάταξη για την αποκατάσταση εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών στο Νιου Τζέρσεϋ των ΗΠΑ, ένα κτίριο μπορεί να χαρακτηριστεί ως **εγκαταλελειμμένο** εάν δεν χρησιμοποιείται με νόμιμο τρόπο για μία περίοδο άνω των έξι μηνών. Επιπλέον θα πρέπει να συναντάται τουλάχιστον μία από τις παρακάτω περιπτώσεις όταν το ακίνητο χρησιμοποιείται όλη την περίοδο του χρόνου και δύο όταν τυγχάνει εποχιακής χρήσης.

- Ο κρατικός λειτουργός να έχει αποφανθεί ότι το κτίριο χρήζει αποκατάστασης, η οποία δεν έχει πραγματοποιηθεί για έξι μήνες.
- Να έχουν ξεκινήσει εργασίες ανέγερσης του κτιρίου οι οποίες έτυχαν διακοπής πριν την ολοκλήρωση του, καθιστώντας το ακατάλληλο για χρήση. Παράλληλα, οι εν λόγω εργασίες να μην έχουν λάβει νέα αρχή για πάνω από έξι μήνες.
- Να εκκρεμούν φορολογικές υποχρεώσεις του ιδιοκτήτη που βαραίνουν το ακίνητο.
- Το κτίριο να αποτελεί δημόσιο κίνδυνο.

Ένα κτίριο αποτελεί **δημόσιο κίνδυνο** στις παρακάτω περιπτώσεις:

- όταν κρίνεται ακατάλληλο για κατοίκηση ή χρήση
- όταν η κατάσταση και η εγκατάλειψη της ιδιοκτησίας αυξάνουν τις πιθανότητες εκδήλωσης πυρκαγιάς για το ίδιο το κτίριο ή για γειτονικό
- όταν το ακίνητο γίνεται αντικείμενο μη εξουσιοδοτημένης χρήσης που οδηγεί σε ενδεχόμενο κίνδυνο υγείας και ασφάλειας του κοινωνικού συνόλου και ο ιδιοκτήτης δεν ενέργησε για την τακτοποίηση του ζητήματος ή κλήθηκε να λάβει δράση η πολιτεία
- όταν παράσιτα, συντρίμμια, οικοδομικά υλικά, άναρχη βλάστηση, στατικά προβλήματα του κτιρίου και καθίζηση του εδάφους ενδέχεται να προκαλέσουν προβλήματα υγείας και ασφάλειας στο κοινωνικό σύνολο και ο ιδιοκτήτης δεν έχει μεριμνήσει για αυτά
- όταν η συνολική εικόνα του ακινήτου βαραίνει το επίπεδο διαβίωσης και την οικονομική ευημερία της περιοχής και των γειτονικών ακινήτων και ο ιδιοκτήτης δεν έχει προβεί σε κάποια διορθωτική δράση (Senate and General Assembly of the State of New Jersey, 2003).

Στην προωθητική καμπάνια National Vacant Properties Campaign (NVPC) που διεξήχθη στις ΗΠΑ, ορίζεται ως **κενό** το οίκημα εκείνο που αποτελεί απειλή για τη

δημόσια ασφάλεια και οι ιδιοκτήτες ή διαχειριστές αδιαφόρησαν για την τήρηση των υποχρεώσεων που σχετίζονται με ιδιοκτησία τους, δηλαδή για την καταβολή της φορολογίας που τους αντιστοιχεί, των λογαριασμών και την πληρωμή των δόσεων των δανείων. Κενές ιδιοκτησίες μπορούν να αποτελέσουν εγκαταλελειμμένα κτίρια, οικόπεδα που περιλαμβάνουν συντρίμια και απορρίμματα, υποχρησιμοποιούμενα ακίνητα εμπορικής χρήσης και απαξιωμένα βιομηχανικά συγκροτήματα (National Vacant Properties Campaign, 2005).

1.3 Ο ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΕΝΟΥ ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΟΥΣ ΚΡΑΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ ΤΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ

Ως **κτίριο** νοείται μονώροφο ή πολυώροφο κτίσμα ή τμήμα κτίσματος (επισήμανση: ως τμήμα κτίσματος θεωρείται όροφος ή τμήμα ορόφου, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία). Ως **ακίνητο** νοείται κτίριο με το οικόπεδο στο οποίο βρίσκεται ή το επί αυτού ποσοστό (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016). Ο Ν.8273/2015 ορίζει ως **κτιριακό απόθεμα** όλα τα κτίρια που ανήκουν σε κατοικημένη περιοχή ενός αστικού κέντρου, η οποία χαρακτηρίζεται από μεικτές χρήσεις γης, όπως η κατοικία και το εμπόριο, και έχουν ανεγερθεί πριν από την 01/01/1969 (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).

Η ελληνική νομοθεσία με τον Ν. 8273/2015 κατηγοριοποιεί τα κτίσματα σε κατεδαφιστέα, ερείπια, κενά και λειτουργικά. Ως **κατεδαφιστέα** ορίζονται τα κτίρια που κρίνονται στατικώς ανεπαρκή, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία και αυτή τους η κατάσταση δεν επιδέχεται βελτίωσης. Ως **ερείπια** μπορούν να χαρακτηριστούν τα κτίρια που παρουσιάζουν αισθητικές, λειτουργικές και στατικές αλλοιώσεις σε ποσοστό άνω του 70% της συνολικής τους έκτασης, χωρίς αυτές να μπορούν να εξαλειφθούν. Στα **κενά** συγκαταλέγονται τα κτίρια που δεν παρουσιάζουν λειτουργικά και στατικά προβλήματα κατ' ελάχιστο στο 70% του συνολικού εμβαδού τους. Συμπεριλαμβάνονται στο δυνητικά λειτουργικό απόθεμα, παρότι τη συγκεκριμένη στιγμή δεν χρησιμοποιούνται και ενδέχεται να παρουσιάζουν κάποιες αισθητικές αλλοιώσεις. Τέλος, **λειτουργικά** λέγονται τα κτίρια που το 70% του συνολικού τους εμβαδού και άνω, παρουσιάζει μία λειτουργική εικόνα (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).

Εγκαταλελειμμένο λέγεται το κτίριο που δεν φιλοξενεί κάποια δραστηριότητα και δεν υπάρχει η πρόθεση να χρησιμοποιηθεί από τον ιδιοκτήτη του ή από όποιον άλλο έχει δικαίωμα στη νόμιμη χρήση του. Για να θεωρηθεί ένα κτίριο εγκαταλελειμμένο

χρειάζεται να συγκεντρώνει τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις, εκ των οποίων τουλάχιστον τις δύο πρώτες:

- Το κέλυφος του και ο περιβάλλον χώρος παρουσιάζουν σημάδια εγκατάλειψης ή έχει εκδοθεί πρωτόκολλο για την επικινδυνότητα του, επειδή αποτελεί απειλή για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια ή επειδή λαμβάνουν χώρα σε αυτό μη νόμιμες δραστηριότητες.
- Αποτελεί κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια επειδή ενδέχεται να φιλοξενεί παραβατικές δραστηριότητες και να θεωρηθεί σημείο έναρξης μολύνσεων.
- Δεν έχουν γίνει έργα συντήρησης του κτιρίου τα τελευταία δέκα χρόνια με αποτέλεσμα να παρουσιάζει βλάβες μεγάλης κλίμακας.
- Οι εργασίες κατασκευής του κτιρίου δεν έχουν αποπερατωθεί. Έχουν σταματήσει στο στάδιο των επιχρισμάτων και παραμένουν στο σημείο αυτό χωρίς να σημειώνεται κάποια εξέλιξη για πάνω από δεκαπέντε έτη.
- Για τουλάχιστον πέντε χρόνια το κτίριο δεν είναι συνδεδεμένο με τα δίκτυα παροχής κοινής ωφέλειας.
- Το κτίριο δεν χρησιμοποιείται για κατοικία ή για άλλη νόμιμη δραστηριότητα και δεν βρίσκεται στην νόμιμη κατοχή κάποιου ιδιοκτήτη για δέκα συνεχόμενα έτη. Επίσης δεν έχει ενοικιασθεί τα τελευταία οκτώ χρόνια για ένα διάστημα τουλάχιστον έξι μηνών και δεν έχει γίνει κάποια προσπάθεια πώλησης ή ενοικίασης του για πάνω από οκτώ χρόνια.
- Εδώ και οκτώ χρόνια οι ιδιοκτήτες δεν έχουν καταθέσει προς έγκριση κάποια άδεια επισκευής του κτιρίου (Τριανταφυλλόπουλος και Ευθάλη, 2016).

Κενό λέγεται ένα κτίριο όταν συγκεντρώνει τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις, εκ των οποίων τουλάχιστον την πρώτη:

- Αποτελεί κίνδυνο για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια επειδή ενδέχεται να φιλοξενεί παραβατικές δραστηριότητες και να θεωρηθεί σημείο έναρξης μολύνσεων.
- Το κτίριο δεν χρησιμοποιείται για κατοικία ή για άλλη νόμιμη δραστηριότητα και δεν βρίσκεται στην νόμιμη κατοχή κάποιου ιδιοκτήτη για πάνω από πέντε συνεχόμενα έτη.

- Η κατάσταση του κτιρίου είναι τέτοια που απαιτεί επισκευές μικρής κλίμακας (βελτιώσεις που δεν υπερβαίνουν το 30% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου) και παράλληλα δεν φαίνεται να υπάρχει πρόθεση του νόμιμου κατόχου του κτιρίου να το χρησιμοποιήσει σύντομα (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

Ένα κτίριο μπορεί να ορισθεί ως *αγνώστου ιδιοκτήτη* όταν δεν είναι καταγεγραμμένο ως περιουσιακό στοιχείο του Δημοσίου και δεν προκύπτουν επίσημα έγγραφα που να πιστοποιούν τον νόμιμο ιδιοκτήτη του, είτε πρόκειται για φυσικό είτε για νομικό πρόσωπο (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

1.4 ΑΙΤΙΑ ΕΜΦΑΝΙΣΗΣ ΑΝΕΝΕΡΓΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ

Στην εποχή όπου οι κοινωνίες στηρίζονταν στην αγροτική οικονομία η εγκατάλειψη ενός τόπου ήταν συνδεδεμένη με την κλιματική αλλαγή ή με κάποια άλλη οικολογική καταστροφή. Στις σύγχρονες αστικές κοινωνίες η εγκατάλειψη των ιδιοκτησιών συμβαίνει όταν παρατηρείται φυσική φθορά σε αυτές ή έλλειψη ζήτησης στην αγορά για αυτή την κατηγορία ακινήτου.

- Η *εγκατάλειψη λόγω της φυσικής φθοράς* της ιδιοκτησίας λαμβάνει χώρα όταν η υφιστάμενη κατάσταση αυτής είναι τέτοια που δυσκολεύει τη χρήση της. Για να καταστεί παραγωγική η ιδιοκτησία θα πρέπει να επενδυθούν σε αυτή χρήματα που ξεπερνούν την αξία αγοράς της.
- Η *εγκατάλειψη λόγω της έλλειψης ζήτησης* για ένα συγκεκριμένο τύπο ακινήτου στην αγορά μπορεί να προκληθεί όταν το μέγεθος και το είδος του, σε συνδυασμό με την τοποθεσία και την κατάσταση του, δεν είναι ικανά να προσελκύσουν αγοραστές ή ενοικιαστές π.χ. οι απαρχαιωμένες βιομηχανικές μονάδες παραγωγής (Mallach, 2010).

Οι λόγοι που οδηγούν στην εγκατάλειψη των κτιρίων είναι πολυδιάστατοι και αφορούν τόσο το δομημένο περιβάλλον ως σύνολο, δηλαδή την περιοχή στην οποία ανήκει το κτίριο, όσο και την ίδια την ιδιοκτησία με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που διαθέτει. Αίτια εμφάνισης και όξυνσης του φαινομένου αποτελούν η αστική συρρίκνωση, η προαστιοποίηση, η αποβιομηχάνιση, η οικονομική αναδιάρθρωση, οι δημογραφικές

τάσεις, οι διεθνείς οικονομικές συνθήκες και κρίσεις, ο ανταγωνισμός μεταξύ των πόλεων και ο αστικός εξευγενισμός (gentrification).

- Κατά την **αποβιομηχάνιση** οι βιομηχανικές μονάδες παραδοσιακού τύπου αντικαταστάθηκαν από βιομηχανίες με έμφαση στην τεχνολογία και την καινοτομία, οδηγώντας έτσι προς το νέο μοντέλο ανάπτυξης των πόλεων. Αυτό το φαινόμενο συντέλεσε στο κλείσιμο των παλαιών βιομηχανιών, στην αύξηση της ανεργίας, στην ενίσχυση του μεταναστευτικού ρεύματος σε περιοχές που υπήρχε εργασία και δημιούργησε την ανάγκη στις πόλεις να βρουν μία λύση για την αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κελυφών και κατοικιών που περιλαμβάνονταν στον αστικό ιστό (Γοσποδίνη, 2012).
- **Προαστιοποίηση** λέγεται η τάση που οδηγεί τους κατοίκους, τις παραγωγικές μονάδες και τις επιχειρήσεις να μετοικήσουν στα προάστια των πόλεων. Αποτέλεσμα αυτών των ενεργειών είναι τα αστικά κέντρα να βιώνουν δημογραφική και οικονομική ύφεση (Γοσποδίνη, 2012).
- Η **οικονομική αναδιάρθρωση** συμβαίνει όταν συντελείται μία αλλαγή στο οικονομικό μοντέλο μίας χώρας, παράδειγμα όταν η οικονομία από κρατική μετατρέπεται σε ελεύθερη, προκαλώντας το κλείσιμο των βιομηχανικών μονάδων παραγωγής και αυξάνοντας την ανεργία, τη μετανάστευση και τα εγκαταλελειμμένα κτίρια (Γοσποδίνη, 2012).
- Οι **δημογραφικές τάσεις**, δηλαδή οι αυξημένοι δείκτες υπογεννητικότητας στην Ευρώπη σε συνδυασμό με τον μεγάλο αριθμό των ηλικιωμένων και την επέκταση του προσδόκιμου ζωής τους (Γοσποδίνη, 2012).
- Οι **διεθνείς οικονομικές συνθήκες και οι κρίσεις** όπως η παγκοσμιοποίηση, η οικονομική κρίση που βιώνει η ευρωζώνη και οι πανδημίες (πχ. ο κοροναϊός). Στην περίπτωση της παγκοσμιοποίησης δημιουργήθηκε η δυνατότητα μετεγκατάστασης επιχειρήσεων σε χώρες με πιο ευνοϊκό φορολογικό καθεστώς και με χαμηλότερους μισθούς. Αυτή η τάση κινητοποίησε τις πόλεις ώστε αναπτύξουν έναν ανταγωνισμό μεταξύ τους για να προσελκύσουν το διεθνές κεφάλαιο, με αποτέλεσμα οι ασθενέστερες να οδηγηθούν σε μαρασμό. Αντίθετα η οικονομική κρίση προκάλεσε ανεργία, αστική συρρίκνωση, μετανάστευση, κλείσιμο επιχειρήσεων, την πτώχευση μεσαίας τάξης και την εγκατάλειψη των κτιρίων (Γοσποδίνη, 2012).

- Μία πόλη πλήττεται από **αστική συρρίκνωση** όταν έχει πληθυσμό από 10.000 κατοίκους και πάνω και σημειώνει οικονομική και πληθυσμιακή μείωση, καθώς και κοινωνικά προβλήματα για διάστημα άνω των δύο ετών. Το φαινόμενο αυτό μπορεί να οφείλεται στην αποβιομηχάνιση, στην προαστιοποίηση, στην υιοθέτηση ενός νέου οικονομικού μοντέλου και σε μία οικονομική κρίση. Οι ελληνικές πόλεις την τελευταία δεκαετία εμφανίζουν σημάδια συρρίκνωσης καθώς πολλές επιχειρήσεις έκλεισαν, η ανεργία αυξήθηκε, πολλά γραφεία, κατοικίες και καταστήματα έμειναν κενά και αρκετός κόσμος κλήθηκε να μεταναστεύσει (Γοσποδίνη, 2012).
- Οι ιεραρχίες μεταξύ των σύγχρονων πόλεων χαρακτηρίζονται από ευελιξία και καθορίζονται από τις αποδόσεις τους σε διαφορετικούς τομείς και από την επιρροή που ασκούν στο εθνικό και διεθνές στερέωμα. Μέσα σε αυτό το πλαίσιο παρατηρείται ένας διαρκώς αυξανόμενος **ανταγωνισμός μεταξύ των πόλεων**, όπου όλες προσπαθούν να επικρατήσουν επιχειρώντας την βελτίωση τους σε τομείς όπως η επιστήμη, η τεχνολογία, η οικονομία, ο τουρισμός και η αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου. Παράλληλα, επιδιώκουν τη δημιουργία δικτύων συνεργασίας μεταξύ τους με σκοπό την ανταλλαγή απόψεων για ζητήματα που τις απασχολούν από κοινού και κυρίως για τις νέες πολιτικές που πρόκειται να εφαρμόσουν (Γοσποδίνη, 2000).
- Το φαινόμενο του **αστικού εξευγενισμού (gentrification)** αναπτύσσεται όταν μετά από την αστική ανάπλαση μίας περιοχής και την αλλαγή στις χρήσεις γης, χάνεται μέρος της αυθεντικότητας και των ιστορικών στοιχείων αυτού του τμήματος της πόλης, βαίνοντας προς την εμπορευματοποίηση. Πλήττονται κυρίως οι παραδοσιακές δραστηριότητες, οι μικρές επιχειρήσεις και οι παλαιότεροι κάτοικοι που μη μπορώντας να ανταπεξέλθουν στο νέο κόστος ζωής οδηγούνται στον κοινωνικό αποκλεισμό ή στην απόφαση να εγκαταλείψουν τη γειτονιά τους. Παράλληλα όμως αρκετοί είναι οι κάτοικοι και οι επιχειρηματίες που επιτυγχάνουν να επωφεληθούν από τις αυξανόμενες αγοραίες αξίες των ακινήτων της περιοχής, αποκομίζοντας κέρδος μέσω των αναπλάσεων. Ο αστικός εξευγενισμός μπορεί να περιοριστεί με την εφαρμογή κατάλληλων πολιτικών και την ενεργοποίηση των συμμετοχικών διαδικασιών (Καραγάλης, 2010).

1.5 ΚΑΤΗΓΟΡΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τα εγκαταλελειμμένα και τα κενά κτίρια μπορούν να διαφοροποιηθούν σύμφωνα με δύο παραμέτρους που συντελούν στην βαθύτερη κατανόηση του προβλήματος και στην επιλογή της καταλληλότερης πρότασης παρέμβασης σε αυτά. Οι παράμετροι αυτοί διαμορφώνονται από τα **χαρακτηριστικά του κτιρίου** και τα **χαρακτηριστικά της περιοχής** στην οποία συγκεντρώνονται τα κτίρια.

Τα χαρακτηριστικά του κτιρίου περιλαμβάνουν:

- Την **αρχική χρήση** του κτιρίου. Έχει αξία να διερευνηθεί αν η ιδιοκτησία απαξιώθηκε επειδή η δραστηριότητα που φιλοξενούσε θεωρήθηκε παρωχημένη για ένα σύγχρονο αστικό κέντρο. Σε αυτή την περίπτωση δεν αρκεί να γίνει αποκατάσταση των βλαβών του κτιρίου αλλά θα πρέπει να διερευνηθεί η αντικατάσταση της προηγούμενης χρήσης με μία νέα.
- Την **υφιστάμενη κατάσταση** του κτιρίου. Η λειτουργικότητα της ιδιοκτησίας επηρεάζει τον τρόπο και τον χρόνο διάρκειας των παρεμβάσεων. Το κόστος των επεμβάσεων αυξάνεται όσο περισσότερες βλάβες παρουσιάζει το κτίριο, ενώ σε περιπτώσεις που η δημόσια υγεία και η ασφάλεια τίθενται σε κίνδυνο είναι επιτακτικό να ληφθούν γρήγορα αποφάσεις και ενέργειες για τα κτίρια.
- Το **ιδιοκτησιακό καθεστώς**, δηλαδή αν το κτίριο αποτελεί αντικείμενο ιδιωτικής ή δημόσιας ιδιοκτησίας, αν ανήκει σε παραπάνω ιδιώτες ή αν ανήκει από κοινού στο κράτος και σε ιδιώτες. Οι παραπάνω συνθήκες επηρεάζουν την πολιτική που θα ακολουθηθεί και την ταχύτητα των παρεμβάσεων.
- Το αν το κτίριο είναι **κενό ή φιλοξενεί δραστηριότητες**. Ένα κτίριο σε ερειπώδη κατάσταση που όμως κατοικείται, χρήζει διαφορετικής αντιμετώπισης και πολιτικής σε σχέση με ένα κενό. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις δραστηριοποίησης συλλογικοτήτων στο ακίνητο, χωρίς να έχουν νόμιμο δικαίωμα χρήσης.
- Το αν το κτίριο είναι **διατηρητέο**, με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και φορτισμένο με ιστορική μνήμη και αξία. Στις παραπάνω περιπτώσεις το κτίριο υπάγεται σε ένα συγκεκριμένο νομικό πλαίσιο που απαγορεύει την κατεδάφιση και την αλλοίωση των χαρακτηριστικών του. Η αποκατάσταση και

η επανάχρηση του κτιρίου οφείλουν να είναι συμβατές με τη μορφή και τα τυπολογικά του στοιχεία για να διατηρηθεί η συλλογική μνήμη (Σουλιώτη, 2014).

Τα χαρακτηριστικά της περιοχής λαμβάνονται υπόψη κυρίως όταν αναλύεται ένα σύνολο κτιρίων και όχι κάποια μεμονωμένη ιδιοκτησία. Η κατηγορία αυτή περιλαμβάνει:

- Τον απόλυτο **αριθμό** των κτιρίων, που καθορίζει την αναγκαιότητα παρέμβασης και δημιουργίας ενός συνολικού σχεδίου για την αντιμετώπιση του προβλήματος.
- Την **πυκνότητα** συγκέντρωσης των κτιρίων, η οποία επηρεάζει τη δυσκολία δημιουργίας ενός συνολικού σχεδίου δράσης σύμφωνα με το εύρος της πληγείσας περιοχής. Δηλαδή, όσο μεγαλύτερη η διασπορά των κτιρίων στην πόλη, τόσο πιο δύσκολη η εφαρμογή του σχεδίου.
- Την **τοποθεσία** του κτιρίου (εντός αστικού ιστού, στο κέντρο πόλης ή στα προάστια κτλ.) που επηρεάζει την αξία των ακινήτων ως μονάδες, ενώ ταυτόχρονα φέρει επιπτώσεις τόσο οικονομικές όσο και κοινωνικές στα γειτνιάζοντα ακίνητα και στις γύρω περιοχές (Σουλιώτη, 2014).

1.6 ΟΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΩΝ ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΩΝ ΚΑΙ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τα ανενεργά κελύφη και το εγκαταλελειμμένο κτιριακό απόθεμα αποτελούν ένα πλήγμα για το κοινωνικό σύνολο, καθώς με τη σπατάλη διαθέσιμων πόρων στερούν την ευκαιρία παραγωγής πλούτου στην πόλη και την καθιστούν λιγότερο ανταγωνιστική. Οι σημαντικότερες συνέπειες των κενών και εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών είναι ότι:

- Επηρεάζουν την **αξία των γειτονικών ακινήτων**. Η παρουσία εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων σε μία περιοχή μειώνει την ελκυστικότητα της με αποτέλεσμα να δέχονται πλήγμα και οι γειτονικές ιδιοκτησίες. Επίσης σε περίπτωση που η κενή ιδιοκτησία συνορεύει άμεσα με κάποια άλλη, όπως στην περίπτωση των διαμερισμάτων του ίδιου ορόφου μίας πολυκατοικίας, ενδέχεται να προκληθούν φθορές στις γειτονικές ιδιοκτησίες.
- Επηρεάζουν την **δημόσια ασφάλεια** επειδή συχνά γίνονται αντικείμενο που προσελκύει παραβατικές δραστηριότητες. Μία από τις στρατηγικές μείωσης της

εγκληματικότητας σε μία περιοχή είναι η εξάλειψη των εγκαταλελειμμένων κτιρίων.

- Επηρεάζουν την **δημόσια υγεία**. Συχνά συγκεντρώνουν τροφικά και ζώφια, ενώ μπορεί να χρησιμοποιηθούν από τους περίοικους ως χώροι εναπόθεσης οικοδομικών υλικών ή απορριμμάτων επιβαρύνοντας τον περιβάλλοντα χώρο.
- Αυξάνουν τον **κίνδυνο διάδοσης μίας πυρκαγιάς**, ειδικά σε πυκνοκατοικημένες περιοχές, καθώς δεν υπάρχει κάποιος ένοικος να την σταματήσει και μπορεί να μεταδοθεί στα γειτονικά κτίρια.
- Επηρεάζουν τους **φορολογούμενους πολίτες** καθώς ενδέχεται να τους επιβληθεί επιπλέον φόρος για τον καθαρισμό των ιδιοκτησιών, τη συντήρηση, την απομάκρυνση βλαβερών ουσιών, ερειπίων κτλ. (Mallach, 2010).

Η μεγάλη συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων επιβαρύνει το **βιοτικό επίπεδο** της περιοχής, επηρεάζοντας το πώς αντιλαμβάνονται το φαινόμενο αυτό οι κάτοικοι αλλά και οι επισκέπτες. Προκαλεί **κοινωνική απομόνωση**, **αποθαρρύνει τη συμμετοχή** στα κοινά και ενισχύει την **παραβατικότητα**. Τα παραπάνω δεν είναι αρκετά για να προκαλέσουν την πλήρη υποβάθμιση μίας περιοχής, όμως επιβαρύνουν μία ήδη προβληματική κατάσταση (Mallach, 2010).

2. Η ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΤΩΝ ΑΝΕΝΕΡΓΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ

2.1 Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Τα κίνητρα για τη διάσωση ενός κτιρίου ποικίλλουν, συχνά συνδέονται με προσωπικούς δεσμούς ή μνήμες, με τον φόβο ότι η αντικατάσταση ενός κτιρίου από ένα νέο δεν θα αποδώσει τα μέγιστα ενώ παράλληλα θα έχει προκληθεί μία μη αναστρέψιμη αλλοίωση, ή με το ενδιαφέρον για τη διατήρηση σημαντικών αρχιτεκτονικών χαρακτηριστικών. Η επανάχρηση κτιρίων και η επαναχρησιμοποίηση υλικών προερχόμενων από αυτά, είναι ένα φαινόμενο που παρατηρείται στις περισσότερες ιστορικές περιόδους και όχι μόνο στη σύγχρονη εποχή. Το αρχιτεκτονικό έργο αποτελεί τεκμήριο της εποχής που το δημιούργησε και εκφράζει τις αντιλήψεις, τον τρόπο ζωής, την τεχνογνωσία και τις ανάγκες που επικρατούσαν. Παρατηρείται μία σύγκρουση δυνάμεων καθώς γίνεται μία προσπάθεια να αποδοθούν νέες ποιότητες και να ενταχθούν νέες χρήσεις, σε ένα κτίριο που αντικατοπτρίζει την εποχή του και κατασκευάστηκε για μία συγκεκριμένη λειτουργία, ενώ παράλληλα ο βασικός στόχος είναι να διατηρηθούν τα σημαίνοντα παρελθοντικά στοιχεία. Μοιραία το παλαιό κτίριο σημειώνει μία υποχώρηση ως προς τη νέα χρήση και την ένταξη καινοτόμων τεχνολογιών, ενώ η νέα κατασκευή οφείλει να προσαρμοστεί με σεβασμό στην ιστορικότητα και τη μορφή της προ-υπάρχουσας. Αυτή η στροφή στην διατήρηση, έναντι της μίμησης αρχιτεκτονικών ρυθμών και τεχνικών, είναι αξιοσημείωτη και αναγκαία καθώς συνεισφέρει στην αειφορία των αστικών κέντρων, περιλαμβάνοντας οικονομικές, κοινωνικές, και περιβαλλοντικές πολιτικές. Στους χώρους που μπορούν να τύχουν αξιοποίησης συγκαταλέγονται τόσο διακεκριμένα κτίρια όπως όσα έχουν κηρυχθεί διατηρητέα, όσο και ταπεινά έργα που στο σύνολο τους ενδέχεται να σχηματίζουν ενδιαφέροντα οικιστικά σύνολα. Ο εκσυγχρονισμός των κτιρίων είναι σκόπιμος ώστε αυτά να μπορούν να φιλοξενήσουν τις λειτουργίες και τις ανέσεις που αντιστοιχούν στον σύγχρονο τρόπο ζωής, με ζητούμενο όμως τη διατήρηση της κλίμακας, του χαρακτήρα και των μορφών των υφιστάμενων κτιρίων (Γεωργιάδου, Ηλίας, Κλωνιζάκης, Μοίρα και Φράγκου, 2015).

2.2. ΤΑ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η επανάχρηση των εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων φέρει πολλά πλεονεκτήματα έναντι της κατεδάφισης όπως είναι η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς του τόπου, η διατήρηση της μνήμης και της ιστορικότητας και το οικονομικό όφελος μίας τέτοιας επιλογής. Το τελευταίο συμβαίνει επειδή είναι μία οικολογική επιλογή μιας και χρειάζεται λιγότερους πόρους και χρόνο για να μετατρέψει το ανενεργό κέλυφος σε παραγωγική μονάδα του αστικού κέντρου. Επίσης έχει τη δυνατότητα να χρησιμοποιήσει τα υπάρχοντα δίκτυα και τις παροχές της πόλης χωρίς να είναι αναγκαία η κατασκευή νέων, ενώ συμβάλλει στον περιορισμό της αστικής διάχυσης και της σπατάλης του εδάφους (Σουλιώτη, 2014). Επιπλέον η διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς συντελεί στην διαφοροποίηση των πόλεων μεταξύ τους ενισχύοντας με αυτό τον τρόπο την ανταγωνιστικότητα τους και συμβάλλοντας στην ενίσχυση της ταυτότητας ενός τόπου, που σε πολλές περιπτώσεις έχει υποστεί αλλοίωση λόγω φαινομένων όπως η παγκοσμιοποίηση και η μετανάστευση. Η δημιουργία ελκυστικών πόλεων μπορεί να προσελκύσει το ενδιαφέρον επενδυτών και τουριστών ανορθώνοντας την τοπική οικονομία (Γοσποδίνη, Μπεριάτος και Ράσκου, 2007).

2.3. ΤΑ ΕΙΔΗ ΤΗΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η επανάχρηση ανενεργών κελυφών μπορεί να λάβει τις παρακάτω μορφές:

- αποκατάσταση του κτιρίου και αξιοποίηση του με την ίδια χρήση που είχε στο παρελθόν
- αποκατάσταση του κτιρίου και αξιοποίηση του με νέα χρήση (adaptive reuse)
- επανάχρηση του κτιρίου χωρίς αποκατάσταση των βλαβών του
- αξιοποίηση του κτιρίου με την ύπαρξη περιοδικής δραστηριότητας και εγκατάστασης
- ιστορική αποκατάσταση του (διατηρητέου) κτιρίου (historic preservation), (Σουλιώτη, 2014).

2.4 Η ΠΡΟΣΑΡΜΟΣΜΕΝΗ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ (ADAPTIVE REUSE)

Η προσαρμοσμένη επανάχρηση (adaptive reuse), στοχεύει στην απόδοση νέας ζωής στο κτίριο μέσα από την αποκατάσταση των βλαβών του και την ένταξη νέας χρήσης σε αυτό. Η νέα δραστηριότητα θα πρέπει να είναι τέτοια που να εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες της πόλης και της κοινωνίας, όντας οικονομικά βιώσιμη. Αυτή η πρακτική εντάσσεται στις στρατηγικές αειφόρου ανάπτυξης καθώς στοχεύει στην διατήρηση της ιστορικής μνήμης, με μοχλό τη διάσωση της αρχιτεκτονικής και πολιτισμικής κληρονομιάς, συντελώντας έτσι στην διαχρονική εξέλιξη του δομημένου περιβάλλοντος (Γεωργιάδου, Ηλίας, Κλωνιζάκης, Μοίρα και Φράγκου, 2015).

Η προσαρμοσμένη επανάχρηση ενδείκνυται κυρίως για περιπτώσεις ανενεργών κελυφών των οποίων η απαξίωση προκλήθηκε κυρίως λόγω της προηγούμενης χρήσης που είχαν, όπως έγινε με την περίπτωση πολλών βιομηχανικών κελυφών. Η νέα χρήση που θα αποδοθεί στο κτίριο θα πρέπει:

- να συμβαδίζει με τις σύγχρονες ανάγκες της περιοχής και να προβλέπει τις μελλοντικές ώστε να εξασφαλίζεται η βιωσιμότητα
- να συμβάλλει στην ανταγωνιστικότητα της πόλης και στην προβολή της σύμφωνα με τις στρατηγικές, πολεοδομικές και οικονομικές μελέτες που έχουν εκπονηθεί
- να μην υποσκάπτει και ζημιώνει τις παραπάνω μελέτες (Σουλιώτη, 2014)

2.5 ΕΙΔΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΟΥ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Στον ελλαδικό χώρο σύνηθες αντικείμενο επαναχρήσεων αποτελούν τα διατηρητέα κτίρια, τα πρώην βιομηχανικά κτίρια, ενώ τα τελευταία χρόνια έχει προκύψει αυξανόμενη ανάγκη για αξιοποίηση κενών καταστημάτων και χώρων γραφείων.

2.5.1 ΤΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Τα ανενεργά **βιομηχανικά κελύφη** αποτελούν συχνό φαινόμενο κυρίως στα αποβιομηχανοποιημένα αστικά κέντρα. Οι απαιτήσεις τόσο σε χώρο όσο και σε τεχνολογία των σύγχρονων μονάδων παραγωγής, η μετακίνηση των βιομηχανιών σε περιοχές εκτός του κέντρου των πόλεων ή εκτός συνόρων και η παύση λειτουργίας τους

συντέλεσαν στο να καταστούν τα κτίρια αυτά παρωχημένα και να βρεθούν σε αχρηστία. Τα βιομηχανικά κελύφη αποτελούν ιστορικό τεκμήριο για την αρχιτεκτονική των πόλεων και το επίπεδο τεχνογνωσίας και τεχνολογίας της εποχής, γεγονότα που ενισχύουν την ανάγκη για αποκατάσταση και επανάχρησή τους. Η μορφή αυτών των κτιρίων, συνήθως μεγάλου εμβαδού με ελεύθερη κάτοψη, μεγάλου ύψους και με μεγάλα ανοίγματα, είναι τέτοια που τα καθιστά προσαρμόσιμα σε νέες λειτουργίες. Τροχοπέδη στην επανάχρησή τους αποτελούν το υψηλό κόστος τέτοιων ενεργειών, οι δεσμεύσεις των χρήσεων γης που βρίσκονται σε ισχύ και το ενδεχόμενο να κρίνεται σκόπιμη η εξυγίανση του περιβάλλοντα χώρου λόγω της παραγωγής που είχε η βιομηχανία (Σουλιώτη, 2014).

Οι μελέτες αυτές για την επανένταξη των ανενεργών κελυφών στον χάρτη της πόλης μπορούν να λειτουργήσουν είτε μεμονωμένα είτε ως μέρος ενός ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπτυξης για την περιοχή. Παράδειγμα αποτελεί το Βιομηχανικό Μουσείο Φωταερίου στο Γκάζι της Αθήνας και ο στόχος μετατροπής της περιοχής σε πολιτιστικό cluster. Στην Ελλάδα οι συνηθέστερες χρήσεις των πρώην βιομηχανικών κτιρίων είναι του μουσείου όπως το Εθνικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης (ΕΜΣΤ) πρώην εργοστάσιο ζυθοποιίας Φιξ στην Αθήνα, των πολυχώρων και θεάτρων όπως το θέατρο της Παλαιάς Ηλεκτρικής στο πρώην εργοστάσιο παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στον Βόλο, του μουσείου που εξιστορεί την προηγούμενη παραγωγική διαδικασία της μονάδας παραγωγής όπως το Μουσείο Κεραμοποιίας στο πρώην πλινθοκεραμοποιείο Τσαλαπάτα στον Βόλο και των διαμερισμάτων που προορίζονται για κατοικία όπως το συγκρότημα Thission Lofts στην Αθήνα.

2.5.2 ΤΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

Η επανάχρηση των **διατηρητέων κτιρίων** περιλαμβάνει την ιστορική αποκατάσταση τους. Οι πολιτικές που εφαρμόζονται είναι αυστηρότερες σε σχέση με την αποκατάσταση των άλλων κτιρίων, απαγορεύεται η κατεδάφιση τους, ενώ παρέχονται οικονομικά κίνητρα και διευκολύνσεις στους ιδιοκτήτες. Στα διατηρητέα κτίρια μπορούν να ενταχθούν μεμονωμένες ιδιοκτησίες ή σύνολα κτιρίων τα οποία κρίνεται σκόπιμο να διασωθούν εξαιτίας των ιδιαίτερων αρχιτεκτονικών τους χαρακτηριστικών, της ιστορικής τους αξίας και του αποτυπώματος που έχουν αφήσει στην συλλογική μνήμη της πόλης (Σουλιώτη, 2014). Αν ένα διατηρητέο κτίριο έχει ανεγερθεί πριν το 1830 η προστασία του διαφυλάσσεται από το Υπουργείο Πολιτισμού και

χαρακτηρίζεται ως αρχαίο μνημείο, ενώ αν έχει ανεγερθεί μετά το 1830 θεωρείται νεότερο μνημείο λόγω της αρχιτεκτονικής του αξίας και η προστασία του υπόκειται στο Υπουργείο Πολιτισμού και Αθλητισμού (ΥΠΠΟΑ) και κατόπιν στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ) και στις αντίστοιχες διατάξεις.

Ένα παράδειγμα διατηρητέου κτιρίου που θα τύχει επανάχρησης και αποκατάστασης είναι το διώροφο νεοκλασικό Μέγαρο Αθηνογένους στην οδό Σταδίου, το οποίο βρίσκεται σε ερειπώδη κατάσταση μετά από πυρκαγιά. Στόχος της επένδυσης του κ. Προκοπίου είναι το κτίριο να εκσυγχρονιστεί τεχνολογικά και να λειτουργήσει ως θερμοκοιτίδα για επιχειρήσεις και νεοφυείς εταιρείες. Προβλέπεται η ιστορική αποκατάσταση του μνημείου, η κατεδάφιση τριών κτισμάτων που βρίσκονται στο ίδιο οικόπεδο και η ανέγερση νέου πολυώροφου κτιρίου που θα συνδέεται με το διατηρητέο (Δανός, Καραουλάνης, 2020).

2.5.3 ΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

Η ανάγκη για προτάσεις επανάχρησης **εμπορικών κτιρίων και καταστημάτων** ήρθε ως επακόλουθο της οικονομικής κρίσης, όταν κτίρια μεγάλης κλίμακας όπως πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα και μικρότερα μεμονωμένα ισόγεια καταστήματα έμειναν κενά. Τα παραπάνω κτίρια βρίσκονταν σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους των πόλεων, διάσπαρτα στις γειτονιές ή ακόμη και στα προάστια. Τα εμπορικά καταστήματα συνήθως ανήκουν σε ιδιώτες που στοχεύουν στην προώθηση του ακινήτου στην αγορά. Εφόσον στην περιοχή στην οποία βρίσκονται εξακολουθεί να εμφανίζεται ζήτηση για τα συγκεκριμένα ακίνητα ενδέχεται να επαρκεί μία ανακαίνιση τους για να ενταχθούν εκ νέου στην αγορά, σε αντίθετη περίπτωση όμως κρίνεται επιτακτική η εύρεση μίας νέας χρήσης για τα κτίρια αυτά. Για όσα εμπορικά ακίνητα βρίσκονται σε κεντρικούς αστικούς δρόμους συνήθως υπάρχει ένα γενικό σχέδιο ανάπλασης της περιοχής που περιέχει μελέτες για την επανένταξη ή επανάχρηση τους, ενώ τα πιο απομακρυσμένα αντιμετωπίζονται κατά περίπτωση (Σουλιώτη, 2014).

Παράδειγμα επανάχρησης με ιδιωτική πρωτοβουλία αποτελεί η μετατροπή της Στοάς Ορφέως και της Στοάς Βιβλίου που ανήκουν στο Αρσάκειο Μέγαρο σε πρώτο ελληνικό Food Hall. Τα περισσότερα καταστήματα των στοών είχαν μείνει κενά και αναμένεται να φιλοξενήσουν μία σχολή μαγειρικής, εστιατόρια και μικρά καταστήματα που θα προωθούν τα ελληνικά προϊόντα και την μεσογειακή κουζίνα. Στόχος της εταιρείας

Legendary Food και της Φιλεκπαιδευτικής Εταιρείας είναι η μετατροπή των στοών σε πολιτισμικό και γαστρονομικό εμπορικό επίκεντρο και η αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας (Γκρουμούτη, 2019). Αξιοσημείωτη είναι όμως και η πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων να δώσει νέα ζωή σε επτά καταστήματα της Πλατείας Θεάτρου και σε έντεκα καταστήματα της Στοάς Εμπορών. Η δράση που ονομάζεται “Κατάστημα στο Κέντρο” και είναι μέρος του πιλοτικού προγράμματος ΠΟΛΗ2 συμπεριέλαβε την ενοικίαση και ανακαίνιση των καταστημάτων, την αξιολόγηση των προτάσεων που υπεβλήθησαν στην ανοιχτή πρόσκληση και την οικονομική στήριξη για έξι μήνες των δημιουργικών ομάδων που θα στεγάσουν τις δραστηριότητες τους στα καταστήματα. Ο Δήμος με αυτή την ενέργεια στοχεύει στην κοινωνική συνοχή, στην αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών και σημείων της Αθήνας και στην ενίσχυση της ελληνικής νεανικής επιχειρηματικότητας (TANEA Team, 2019).

2.5.4 ΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

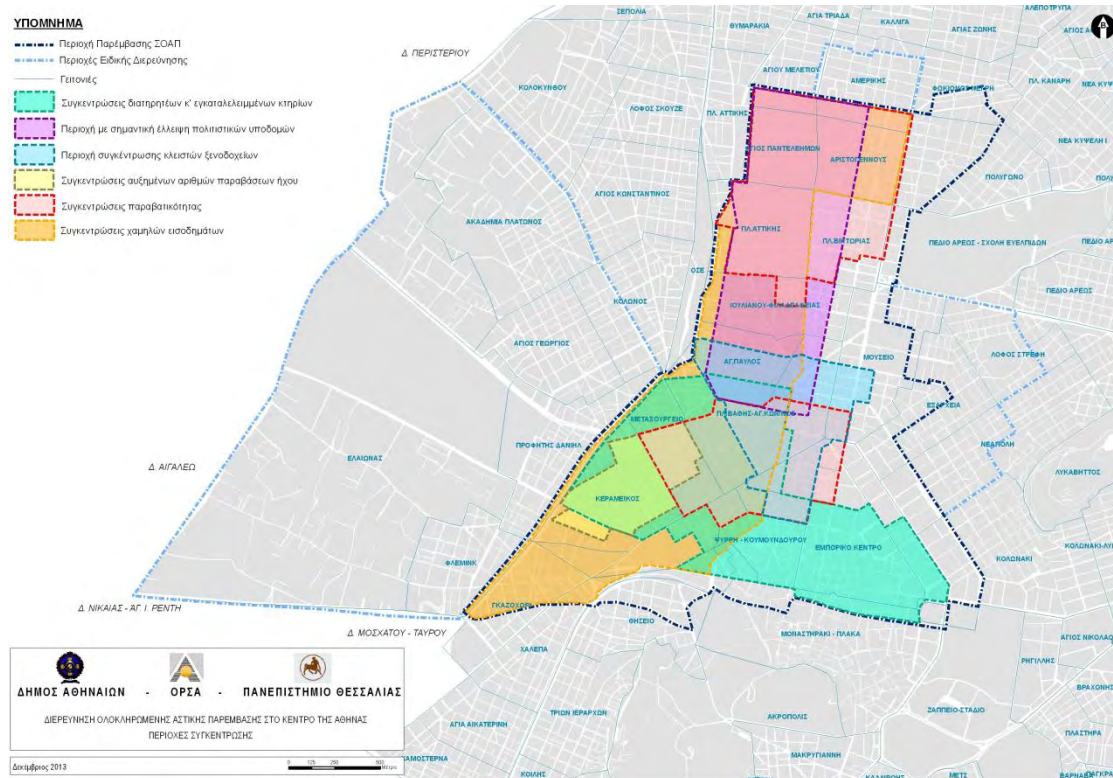
Τα τελευταία χρόνια κυριαρχεί το φαινόμενο να μένουν κενά πολλά **συγκροτήματα γραφείων** επειδή χρήζουν ανακαίνισης και εκσυγχρονισμού και επειδή οι νέες τεχνολογίες έχουν διαμορφώσει έναν διαφορετικό τρόπο εργασίας, όπως η τηλεργασία που μπορεί να πραγματοποιηθεί εκτός γραφείου, από το σπίτι ή οποιοδήποτε άλλο σημείο. Ένας ακόμη λόγος που συντελεί στην εγκατάλειψη επαγγελματικών στεγών είναι ότι υπήρξε μεγάλη ανοικοδόμηση σε αυτό τον τομέα που αποδείχθηκε δυσανάλογη της ζήτησης. Μία συνήθης επανάχρηση των χώρων γραφείων είναι η μετατροπή τους σε κατοικίες. Η επιτυχία του παραπάνω εξαρτάται από την ατμοσφαιρική και ηχητική ρύπανση τη περιοχής στην οποία βρίσκεται το κτίριο και από την διαρρύθμιση του κτιρίου ή του του διαμερίσματος, που καθορίζει το αν μπορεί να χωριστεί σε μικρότερα τμήματα. Επίσης έχουν σημασία η λειτουργική κατάσταση της ιδιοκτησίας, η στατική επάρκεια και οι παροχές δικτύων που διαθέτει, καθώς και το αν χαρακτηρίζεται από ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά στοιχεία που προσθέτουν αξία στο ακίνητο. Τέλος σημαντικό ρόλο διαδραματίζει το ιδιοκτησιακό καθεστώς του ακινήτου, δηλαδή αν ανήκει στο δημόσιο ή αν είναι ιδιωτικό, και οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης για τη μετατροπή που πρόκειται να γίνει. Σε κάθε περίπτωση, η επανάχρηση των κτιρίων επαγγελματικής στέγης είναι μία προσπάθεια του κτιριακού αποθέματος να συμβαδίσει με τις νέες ανάγκες της πόλης και με τον σύγχρονο τρόπο ζωής, χρησιμοποιώντας τις ήδη υπάρχουσες υποδομές (Σουλιώτη, 2014).

Οι χώροι γραφείων λόγω των μορφολογικών χαρακτηριστικών που διαθέτουν συχνά γίνονται αντικείμενο ανακατασκευής σε κατοικίες και ξενοδοχειακές μονάδες. Ένα πρόσφατο παράδειγμα μετατροπής ενός διαμερίσματος με χρήση γραφείου σε κατοικία, με σκοπό τη βραχυπρόθεσμη μίσθωση, αποτελεί το λοφτ στην πλατεία Καρύτση έργο του αρχιτέκτονα Φώτη Ζαπανιώτη (iefimerida, 2019). Παράλληλα δεν είναι λίγα τα κτίρια γραφείων στην Αθήνα, κυρίως στην περιοχή της Ομόνοιας, που έχουν αγορασθεί με σκοπό την αλλαγή της χρήσης τους σε ξενοδοχεία. Ο ξενοδοχειακός όμιλος Brown Hotels έχει ήδη στην κατοχή του πρώην κτίριο γραφείων στη συμβολή των οδών Βερανζέρου και Μαρίκας Κοτοπούλη, το οποίο σκοπεύει να ανακατασκευάσει σε ξενοδοχείο (Ρουσάνογλου, 2019).

3. ΤΑ ΑΝΕΝΕΡΓΑ ΚΕΛΥΦΗ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

3.1 ΤΑ ΚΕΝΑ ΚΑΙ ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΜΜΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων κτιρίων απαντάται σε πολλές ευρωπαϊκές και αμερικανικές χώρες, είτε επειδή αντιμετώπισαν μία οικονομική ή πολιτική κρίση (Ντιτρόιτ των ΗΠΑ) είτε σε περιοχές οικονομική ανάπτυξης (Λονδίνο) λόγω του φαινομένου της αδυναμίας πρόσβασης στις κατοικίες. Στην τελευταία περίπτωση οι κατοικίες αντιμετωπίζονται ως επενδυτικά προϊόντα που αγοράζονται με σκοπό να μεταπωληθούν στη συνέχεια σε υψηλότερες τιμές και μένουν κενές στο μεσοδιάστημα. Η Αθήνα είναι πιο ευάλωτη στο φαινόμενο των κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων, επειδή αυτά βρίσκονται σε μεγαλύτερη συγκέντρωση στο κέντρο της και όχι στα προάστια. Το γεγονός αυτό έχει σαν αποτέλεσμα πιθανοί επενδυτές και επισκέπτες να μην νιώθουν ασφάλεια και να αντικρίζουν μία εικόνα ύφεσης που αποτελεί τεκμήριο και παράγωγο της οικονομικής κρίσης (Τριανταφυλλόπουλος, 2018). Όπως αναφέρεται σε μελέτη ερευνητικής ομάδας του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας, παρατηρείται μία συγκέντρωση εγκαταλελειμμένων και διατηρητέων κτιρίων στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Ψυρρή, της πλ. Κουμουνδούρου, του Κεραμεικού, του Μεταξουργείου της πλ. Βάθης, και του Αγ. Κωνσταντίνου. Ακόμη στις περιοχές του Αγ. Παύλου και της πλ. Βάθης εντοπίζεται μία συγκέντρωση κενών ξενοδοχειακών μονάδων (ΣΟΑΠ Αθηνών, 2013).

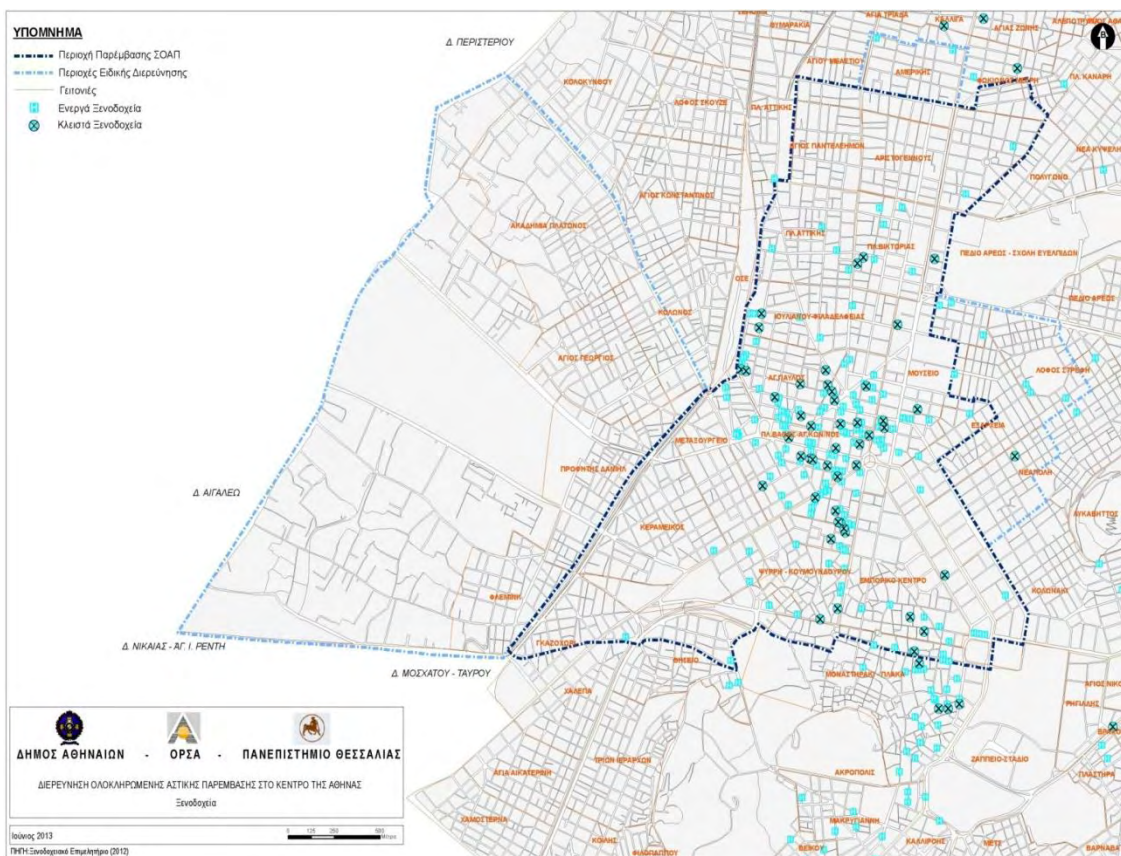


Παράρτημα1_Οι παθογένειες του κέντρου της Αθήνας. Με πράσινο η συγκέντρωση των εγκαταλελειμμένων και διατηρητέων κτιρίων, με γαλάζιο η περιοχές με κενά ξενοδοχεία. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών.

Οι ευρωπαϊκές μητροπόλεις με μία προσπάθεια να καταστούν και να παραμείνουν ανταγωνιστικές έχουν επικεντρώσει την οικονομική τους ανάπτυξη στη βελτίωση του τριτογενούς τομέα και στη διερεύνηση και προώθηση των τεχνολογικών καινοτομιών. Στα περισσότερα αστικά κέντρα αυτές οι δραστηριότητες πραγματοποιούνται κυρίως στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, οι οποίες παρότι ενδέχεται να παρουσιάζουν ανομοιογένεια μεταξύ τους, καμία σχέση δεν έχουν με την Αθήνα, η οποία σε μεγάλα τμήματα δεν παρουσιάζει εικόνα σύγχρονης ανταγωνιστικής πόλης. Οι κεντρικές περιοχές των πόλεων είναι εκείνες που έχουν τη μεγαλύτερη ικανότητα να προβάλλουν αντίσταση σε μία κρίση επειδή συγκεντρώνουν το μεγαλύτερο μέρος των επιχειρήσεων και τον τριτογενή τομέα (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

Αυτή η συνθήκη όμως δεν απαντάται στην Αθήνα και ιδιαίτερα στο τμήμα από την περιοχή της Ομόνοιας και δυτικά, το οποίο παρουσιάζει εικόνα υποβάθμισης εδώ και δεκαετίες. Η παραπάνω εικόνα δεν οφείλεται μόνο στην δεκαετή οικονομική κρίση και τις πολιτικές λιτότητας που έχουν επιβληθεί, αλλά στον ελλιπή σχεδιασμό του δημόσιου χώρου, στην προβληματική διαχείριση του και στην αδιαφορία των πολιτών. Ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού της Αθήνας μετοίκησε σε αυτή σχετικά πρόσφατα

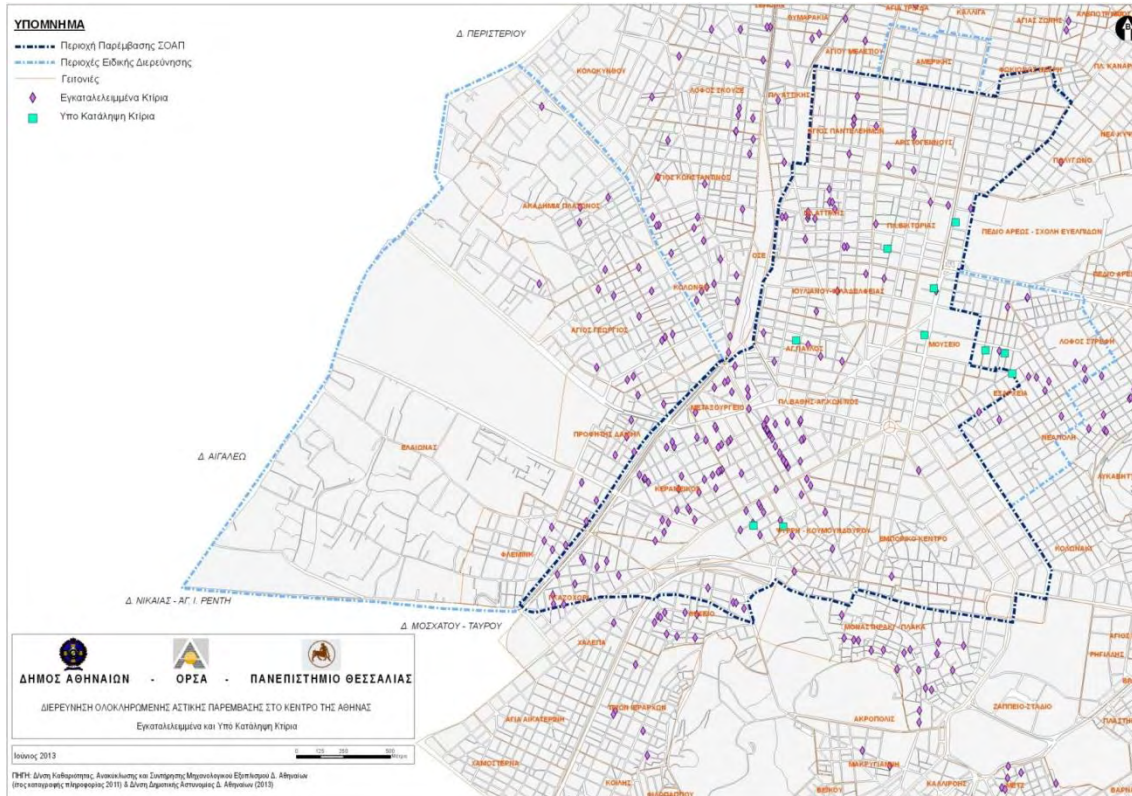
με αποτέλεσμα να μην έχει διαμορφώσει μία συλλογική μνήμη και συνείδηση για την πόλη και άρα να μην έχει διεκδικήσει ποτέ την θέσπιση και την εφαρμογή πολιτικών για το κέντρο της. Παράλληλα η αύξηση του βιοτικού επιπέδου και τα σύγχρονα πρότυπα ζωής ενίσχυσαν το φαινόμενο της προαστιοποίησης, ενώ στα χρόνια που ακολούθησαν η οικονομική συρρίκνωση των επιχειρήσεων του κέντρου, η αποβιομηχάνιση, η μετακόμιση μεγάλου μέρους του πληθυσμού στην επαρχία και η αποκέντρωση οδήγησαν στην εμφάνιση εγκαταλελειμμένων κτιρίων, καταστημάτων και μονάδων παραγωγής (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).



Παράρτημα2_ Στην περιοχή του Αγ. Παύλου και στις πλατείες Ομονοίας και Βάθης παρατηρείται χωρική συγκέντρωση κενών ξενοδοχείων. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών.

Ο πληθυσμιακός χάρτης της Αθήνας στην δεκαετία της οικονομικής κρίσης έχει δεχθεί σημαντικές μεταβολές εξαιτίας του μεταναστευτικού ρεύματος Ελλήνων σε χώρες του εξωτερικού, αλλά και της εσωτερικής μετανάστευσης προς τις ελληνικές επαρχιακές πόλεις. Μία ακόμη μετακίνηση που έχει σημειωθεί είναι αυτή εντός αστικού ιστού από περιοχές με υψηλό κόστος κατοικίας σε άλλες με χαμηλότερο. Ακόμη είναι αξιοσημείωτη η συμβολή του δημογραφικού προβλήματος με την αύξηση των

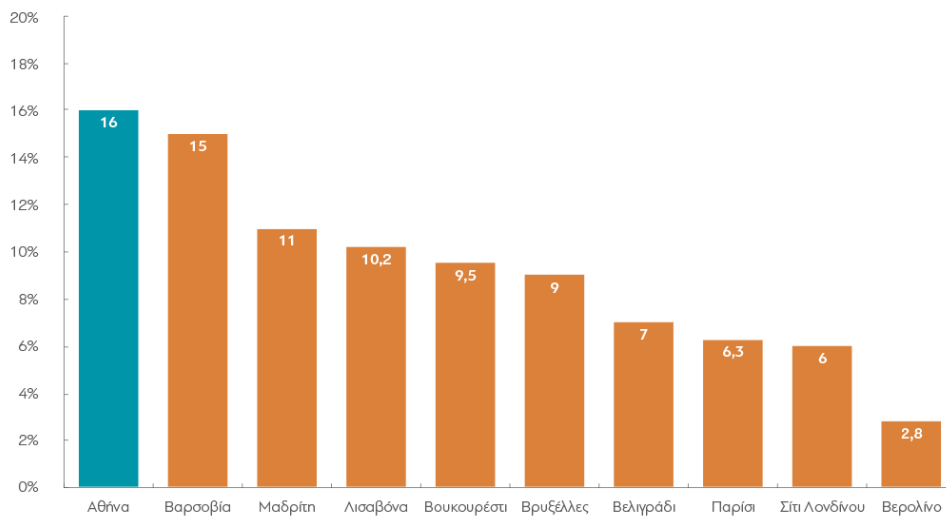
ηλικιωμένων και συνεπώς τη μείωση της ζήτησης για αγορά νέων κατοικιών και χώρων εργασίας (Γοσποδίνη, 2012).



Παράρτημα 3_ Στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Ψυρρή, της πλ. Κουμουνδούρου, του Κεραμεικού, του Μεταξουργείου, της πλ. Βάθης, και του Αγ. Κωνσταντίνου, παρατηρείται χωρική συγκέντρωση διατηρητέων και εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών.

Το κέντρο της πρωτεύουσας παρουσιάζει μία υποβαθμισμένη εικόνα με το μεγαλύτερο πλήγμα να έχει δεχθεί το τμήμα μεταξύ των πλατειών Ομόνοιας και Συντάγματος (εμπορικό τρίγωνο) που απαρτίζεται κυρίως από επαγγελματικές στέγες. Το 2017 η Αθήνα κατείχε το υψηλότερο ποσοστό κενών γραφείων πρώτης κατηγορίας, δηλαδή χώρων με σύγχρονες προδιαγραφές, ανάμεσα στις άλλες ευρωπαϊκές μητροπόλεις. Το ποσοστό αυτό ήταν στο 16%, ενώ σύμφωνα με το Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας το ποσοστό κενών γραφείων κάθε κατηγορίας το 2013 σε τρία στα δέκα. Παράλληλα στο 20% των κτιρίων οι μισές ιδιοκτησίες ήταν κενές, ενώ το 18% των συνολικών κτιρίων της περιοχής ήταν εξ ολοκλήρου κενό. Το ποσοστό των κενών κατοικιών ανέρχεται σε τέσσερις στις δέκα. Η επανάχρηση κάποιων κτιρίων γραφείων σε ξενοδοχεία, οι μισθώσεις κατοικιών από ΜΚΟ για τη στέγαση προσφύγων και οι αυτοσχέδιες βραχυπρόθεσμες τουριστικές μισθώσεις διαμερισμάτων έφεραν έναν αέρα αναβάθμισης στο κέντρο της Αθήνας, χωρίς όμως να μπορούν να θεωρηθούν ως μόνιμη και αποτελεσματική λύση (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

Τα Ποσοστά Κενών Γραφείων Α' Κατηγορίας (prime offices) στις Ευρωπαϊκές Πρωτεύουσες

**Πηγές:**

Για την Αθήνα και το Βελιγράδι: BNP Paribas.

Για το Βερολίνο, το Λονδίνο, το Παρίσι, τις Βρυξέλλες, τη Μαδρίτη και τη Βαρσοβία: Savills.

Για το Βουκουρέστι: CBRE.

Για τη Λισαβόνα: Colliers.

(στοιχεία 2017)

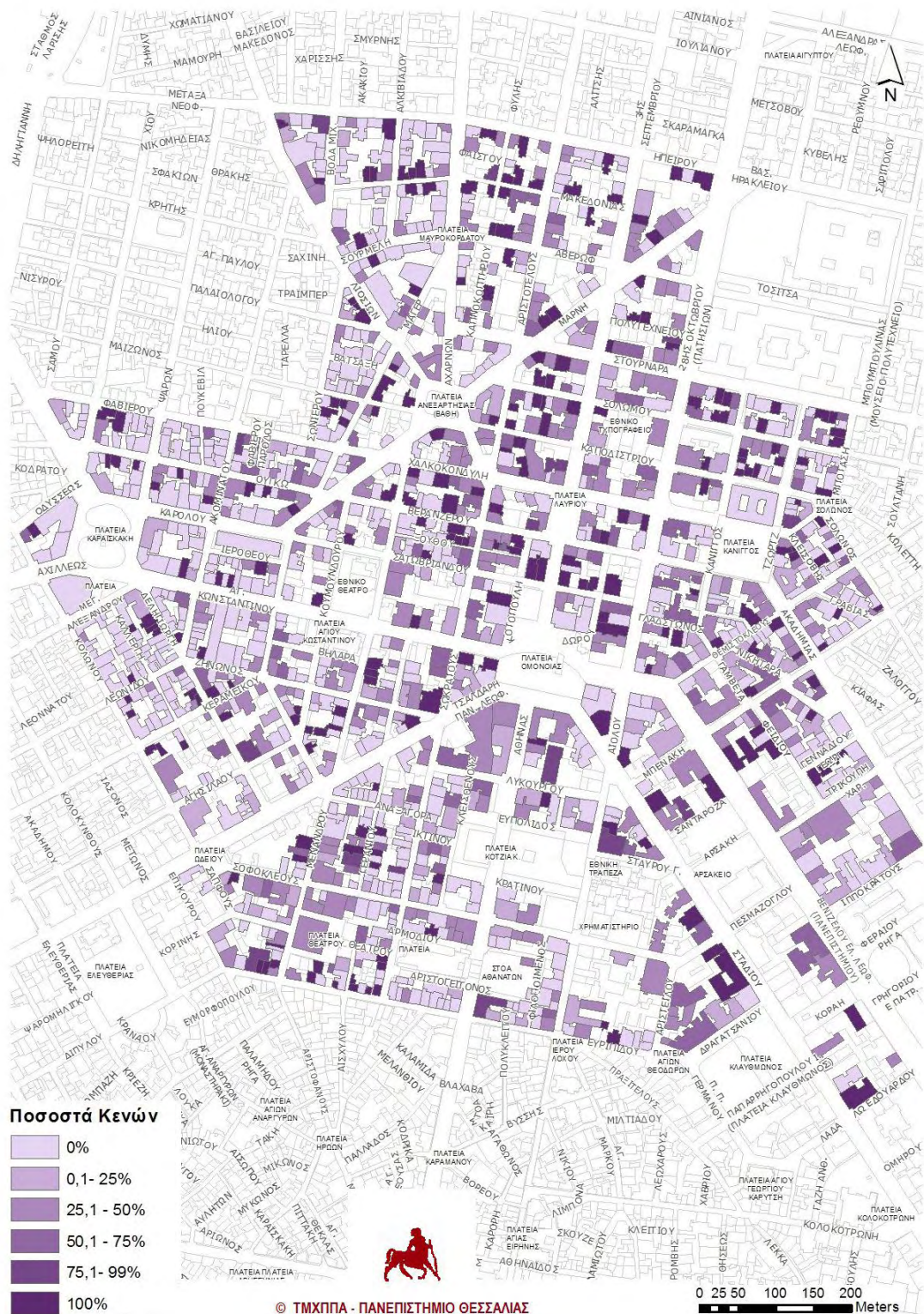
Πηγή: Ν. Τριανταφυλλόπουλος, www.dianeosis.org

3.2 Η ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Περισσότερα από έξι στα δέκα εκ των κτιρίων του κέντρου έχουν κατασκευαστεί πριν το 1960 και από αυτά ένα 85% χρήζει αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού, καθώς δεν ανταποκρίνεται στις ανάγκες του σύγχρονου τρόπου ζωής. Το μεγαλύτερο μέρος των κτιρίων γραφείων είναι διαιρεμένο σε επαγγελματικές στέγες εμβαδού 10-50 τ.μ., στερείται σύγχρονων δικτύων και υποδομών, παρουσιάζει παραμελημένους κοινόχρηστους χώρους, διαθέτει κοινόχρηστους χώρους υγιεινής ανά όροφο και καταναλώνει υψηλό ποσοστό ενέργειας για θέρμανση και ψύξη. Τα παραπάνω χαρακτηριστικά μειώνουν την ελκυστικότητα των ιδιοκτησιών αυτών, ακόμη και σε περιπτώσεις που βρίσκονται σε οικοδομές σε άριστη τοποθεσία και με ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά και ιστορικά στοιχεία. Η ανακαίνιση και μετατροπή τους σε κτίρια γραφείων με σύγχρονες προδιαγραφές, δηλαδή με μεγάλους ενιαίους χώρους στο εσωτερικό και υποδομές, καταλήγει να είναι χρονοβόρα, κοστοβόρα και δύσκολη. Παράλληλα, δεν φαίνεται να προσφέρει κάποιο όφελος η τμηματική ανακαίνιση των κτιρίων, δηλαδή κάποιων μεμονωμένων γραφείων ανά τους ορόφους, όταν οι κοινόχρηστες υποδομές θα παρουσιάζουν προβλήματα πλήττοντας την συνολική εικόνα του κτιρίου και κατά συνέπεια το γόητρο του γραφείου. Αντίθετα, στην περίπτωση των

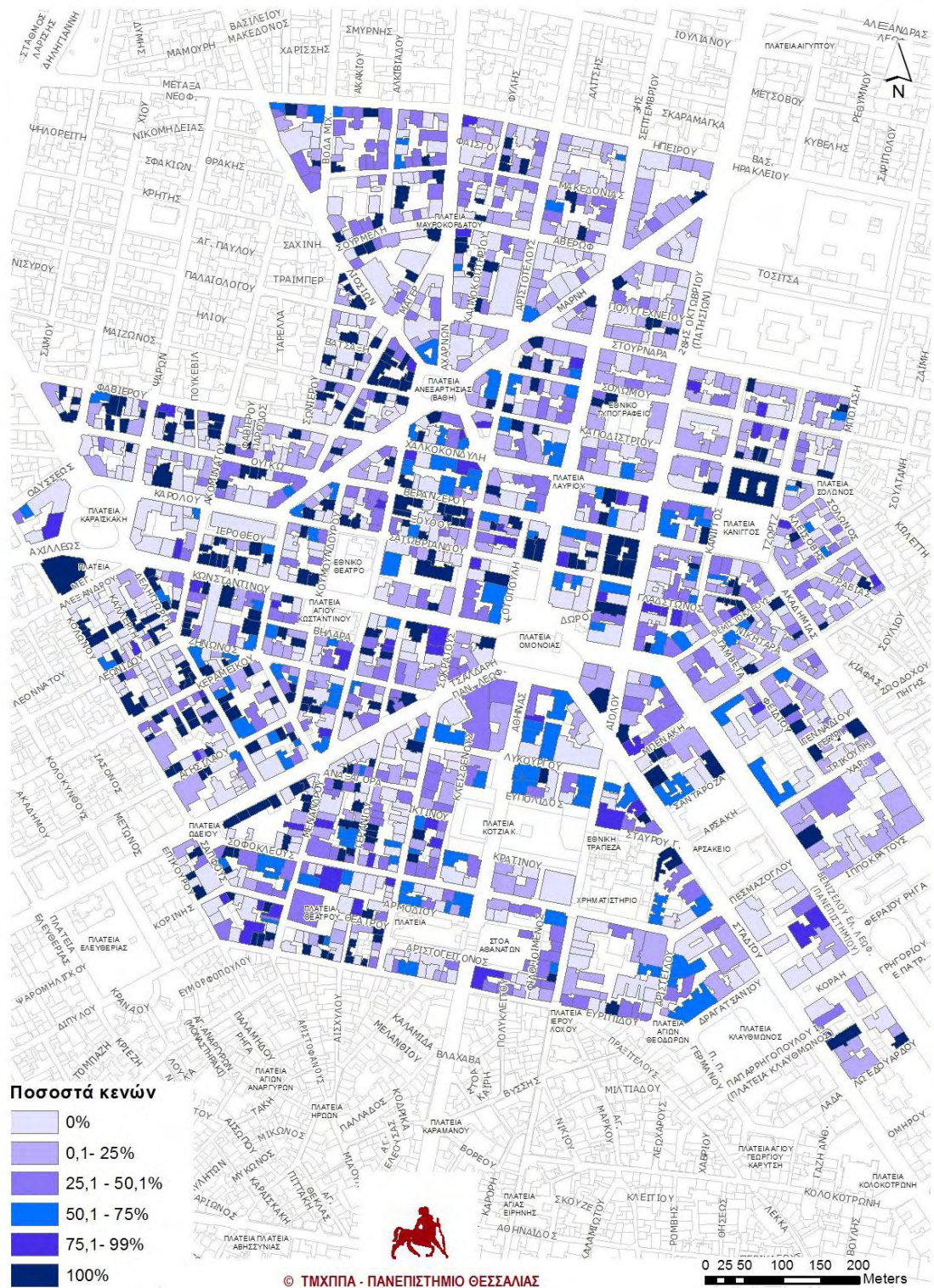
κατοικιών η ανακαίνιση μεμονωμένων διαμερισμάτων αποδεικνύεται πιο προσοδοφόρα λύση από τη στιγμή που τα συγκεκριμένα ακίνητα είναι πιο αυτόνομα και ανεξάρτητα από τους κοινόχρηστους χώρους, λόγω των τυπολογικών τους χαρακτηριστικών. Το μέσο κόστος αποκατάστασης για επτά στα δέκα κτίρια υπερβαίνει την αγοραία αξία τους, καθώς ανέρχεται στα 400 ευρώ ανά τ.μ. Την κατάσταση δυσχεραίνει το υψηλό ποσοστό συνιδιοκτησίας των οικοδομών του κέντρου που κάνει δύσκολη την διαχείριση των κτιρίων και τη διαδικασία λήψης αποφάσεων. Τα οικόπεδα στις κεντρικές περιοχές διαθέτουν μικρότερη επιφάνεια με το 80% να μην ξεπερνά τα 500 τ.μ. Παράλληλα οι ιδιοκτήτες είναι πολυάριθμοι με τουλάχιστον το 55% των κτιρίων να ανήκουν σε πάνω από δέκα ιδιοκτήτες (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

χάρτης 1: κενά ισόγεια καταστήματα



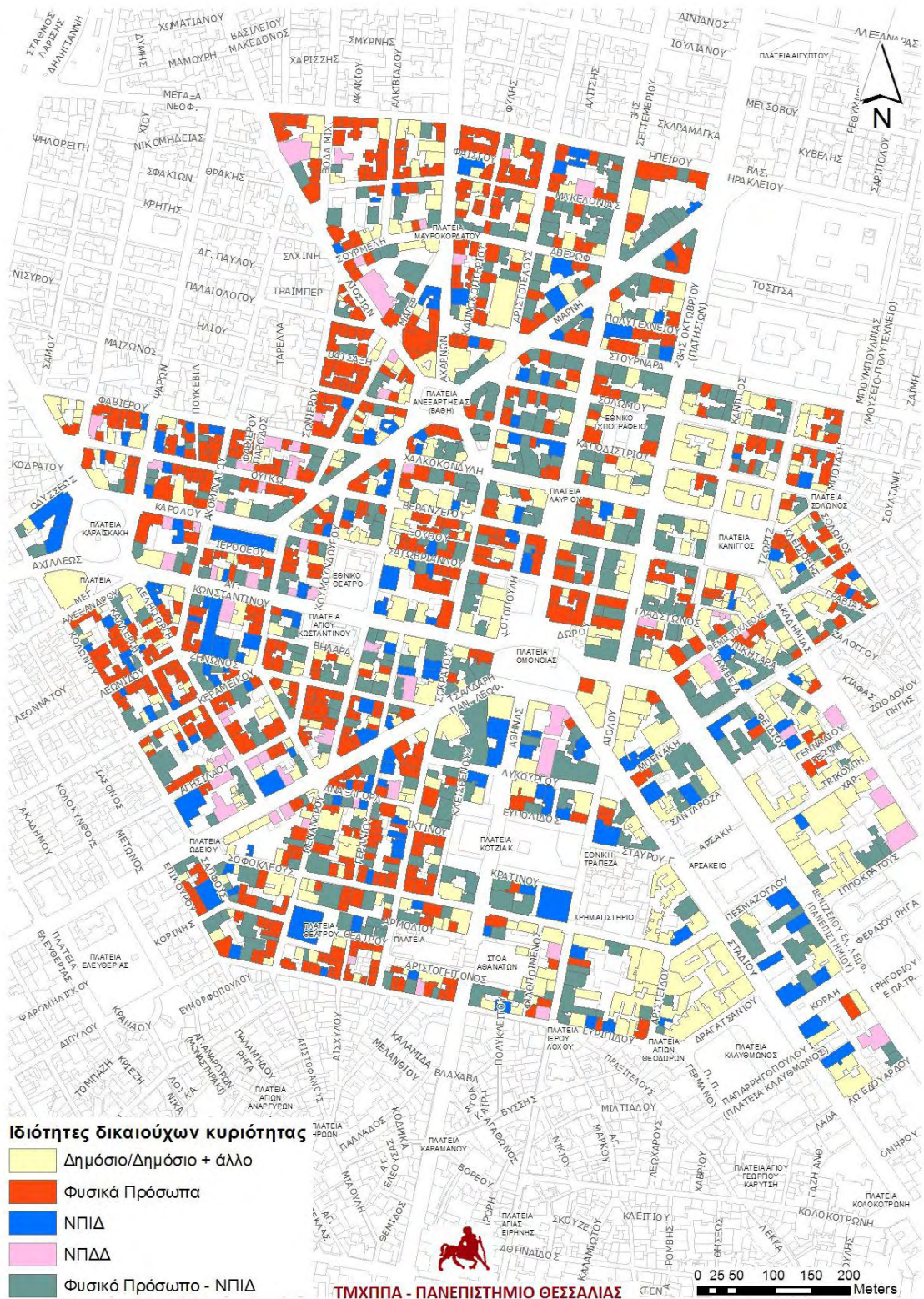
Πηγή: Ν. Τριανταφυλλόπουλος, www.dianeosis.org

χάρτης 2: κενές ιδιοκτησίες σε ορόφους



Πηγή Χάρτη 2: Ν. Τριανταφυλλόπουλος, www.dianeosis.org

χάρτης 3: ιδιότητες ιδιοκτητών



Πηγή Χάρτη 3: Ν. Τριανταφυλλόπουλος, www.dianeosis.org

3.3 ΟΙ ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ ΤΩΝ ΚΕΝΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Η διασπορά της ιδιοκτησίας σε συνδυασμό με την οικονομική κρίση δεν αποτελούν καλούς οιωνούς για το μέλλον των ιδιοκτησιών καθώς για να αυξηθεί η αξία τους χρειάζονται αποκαταστάσεις των κτιρίων και αναπλάσεις σε όλη την περιοχή του κέντρου. Το φαινόμενο των εγκαταλελειμμένων και των κενών κτιρίων που συντελεί στην υποβάθμιση του κέντρου, περιλαμβάνει οικονομικές, κοινωνικές, πολεοδομικές και περιβαλλοντικές συνιστώσες. Στην περίπτωση που το κέντρο δεν καταστεί σύντομα πιο ελκυστικό οι επιπτώσεις θα συνεχίσουν να βαραίνουν τους ιδιοκτήτες και όλη την πόλη υποβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων και περιορίζοντας σημαντικά πιθανούς οικονομικούς πόρους. Σημαντικές συνέπειες όλων των παραπάνω θα είναι η υποβάθμιση του κέντρου της πόλης, το αίσθημα ανασφάλειας ανάμεσα στους κατοίκους και στους επισκέπτες, ο κίνδυνος εμφάνισης περισσότερων κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων, η απαξίωση της αξίας των περιουσιών των πολιτών και η δυσκολία στην αντιμετώπιση του φαινομένου της κλιματικής αλλαγής (Τριανταφυλλόπουλος, 2018).

3.4 ΛΥΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΑΝΕΝΕΡΓΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ

Μεγάλα τμήματα των ελληνικών πόλεων συγκεντρώνουν εγκαταλελειμμένα και κενά κτίρια, στα οποία οι φορείς τοπικής αυτοδιοίκησης θα ήταν σκόπιμο να προγραμματίσουν την ανάπλαση του δημόσιου υπαίθριου χώρου με ταυτόχρονη θέσπιση οικονομικών κινήτρων για την αποκατάσταση των ιδιωτικών κτιρίων. Παράδειγμα της παραπάνω πρακτικής αποτελεί η πόλη της Γλασκόβης που μετά την αποβιομηχάνιση της δέχθηκε σημαντική οικονομική συρρίκνωση. Η ανάκαμψη ήρθε μέσα από αστικές αναπλάσεις των παραμελημένων και εγκαταλελειμμένων περιοχών που είχαν στόχο τη χωρική συγκέντρωση επιχειρήσεων των μεταβιομηχανικών οικονομικών δραστηριοτήτων και δημιουργικών τεχνών (creative industries), τη συγκρότηση πολιτιστικών epicέντρων και epicέντρων επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας (Γοσποδίνη, 2012).

Για την ελληνική πραγματικότητα προτείνεται η αραίωση των κτιρίων με κατεδαφίσεις για τη δημιουργία δημόσιων χώρων και χώρων πρασίνου. Η πτώση της αγοραίας αξίας των ακινήτων των τελευταίων ετών διευκολύνει τους κρατικούς μηχανισμούς ώστε να προχωρήσουν σε απαλλοτριώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων ή κενών ισόγειων

καταστημάτων για να μπορέσει να επιτευχθεί η **ενοποίηση του πρασίνου και η σύνδεση των ανενεργών ακάλυπτων χώρων**, εντός του περιμετρικού συστήματος του οικοδομικού τετραγώνου, με το οδικό δίκτυο και τον αστικό ιστό. Με τις παραπάνω ενέργειες ο παροπλισμένος ακάλυπτος χώρος μπορεί να μετατραπεί σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου ή κοινόχρηστο χώρο στάθμευσης με σκοπό τη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της αναβάθμισης των περιοχών. Τέλος κρίνεται επιτακτική η δημιουργία **πολιτιστικών και επιχειρηματικών επικέντρων** με έμφαση στις νέες τεχνολογίες και στις **δημιουργικές τέχνες**, με την αξιοποίηση των ανενεργών κελυφών που βρίσκονται στα αστικά κέντρα, ακόμη και σε κεντρικά προνομιακά σημεία. Είναι σημαντικό οι σύγχρονες πόλεις να είναι σε θέση να εκμεταλλευτούν το υφιστάμενο κτιριακό τους απόθεμα για να παράξουν πλούτο ενισχύοντας την ανταγωνιστικά τους, την ελκυστικότητα τους και την οικονομία τους (Γοσποδίνη, 2012).

Είναι γεγονός ότι οι πόλεις στην Ευρώπη έχουν σταματήσει να επεκτείνονται με τους ρυθμούς που το έπρατταν παλαιότερα. Προκύπτει λοιπόν η ανάγκη επαναπροσδιορισμού του ήδη δομημένου περιβάλλοντος και των σχέσεων που αναπτύσσονται σε αυτό. Η ενεργοποίηση των εγκαταλελειμμένων κελυφών μέσα από την απόδοση νέας χρήσης σε αυτά, μπορεί να αναδειχθεί σε μία ευκαιρία ανάπτυξης και αστικής αναγέννησης για τις πόλεις. Τα ανενεργά κελύφη δημιουργούν περιθωριακούς χώρους και τόπους κοινωνικού αποκλεισμού. Η πολιτεία καλείται να μετατρέψει τους **“χώρους” σε “τόπους”**, δηλαδή τα αστικά κενά σε σημεία ενδιαφέροντος, αποδίδοντας τους έναν νέο ρόλο. Για την επίτευξη αυτού του σκοπού καλείται να συνεργασθεί με τους πολίτες μέσα από bottom-up (από κάτω προς τα πάνω) διαδικασίες συμμετοχικού σχεδιασμού σε μία προσπάθεια να επιτευχθεί πέρα από την αστική αναγέννηση και η κοινωνική συνοχή (Balbo, Cancellieri, Ostanel και Rubini, 2019).

3.5 Η ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΧΩΡΙΚΩΝ ΕΠΙΚΕΝΤΡΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

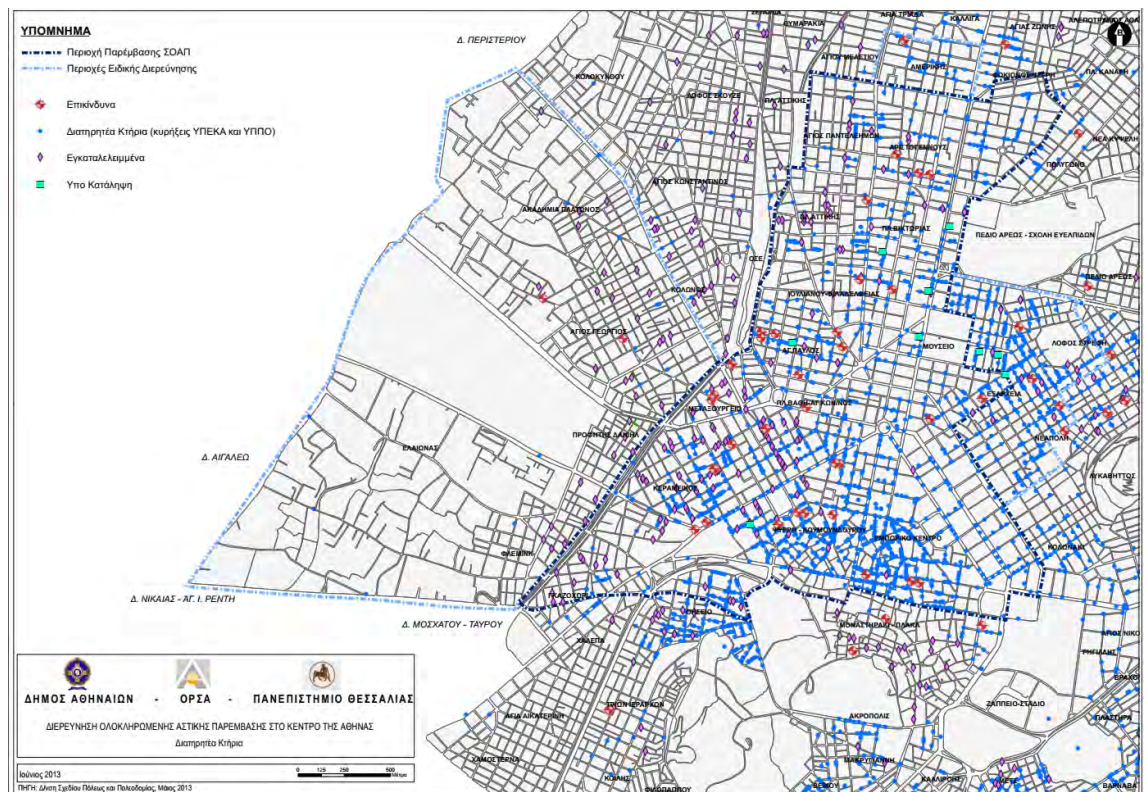
Η δημιουργία των νέων χωρικών επικέντρων στις πόλεις έχει αναπτύξει δύο αστικές πραγματικότητες. Από τη μία κυριαρχεί η διάσωση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς που φέρει έναν τοπικό χαρακτήρα και από την άλλη ο καινοτόμος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός που στοχεύει στην κατασκευή αναγνωρίσιμων τοπόσημων και αποπνέει μία διεθνή αύρα (Γοσποδίνη, 2014). Στην περίπτωση της αναβάθμισης του κέντρου της Αθήνας με εργαλείο την αστική ανάπλαση μπορεί να γίνει αξιοποίηση των ανενεργών

κελυφών, δημιουργώντας χωρικές συγκεντρώσεις (clusters) επιχειρηματικών επικέντρων, επικέντρων υψηλού πολιτισμού και επικέντρων δημοφιλούς ψυχαγωγίας.

- Τα **επιχειρηματικά επίκεντρα** περιλαμβάνουν επιχειρήσεις, χρηματοοικονομικές υπηρεσίες, εταιρείες υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας, δημιουργικές και καινοτόμες επιχειρήσεις. Ενδείκνυται να αναπτυχθούν σε κεντρικές αστικές περιοχές μετά από κάποια αστική ανάπλαση. Τα ακίνητα στα οποία μπορούν να φιλοξενηθούν δύναται να είναι είτε νεόδμητα με καινοτόμο και εντυπωσιακό αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, είτε κτίρια που ανήκουν στην αρχιτεκτονική κληρονομιά της πόλης και έχουν υποστεί αποκατάσταση για να συμβαδίσουν με τις σύγχρονες ανάγκες των επιχειρήσεων (Γοσποδίνη, 2014). Το κέντρο της Αθήνας, ειδικότερα στην περιοχή της Ομόνοιας, περιλάμβανε μία χωρική συγκέντρωση επαγγελματικών στεγών η οποία είναι επιτακτικό να επαναπροσδιοριστεί. Με τον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων κτιρίων γραφείων και την ενεργοποίηση των κενών και εγκαταλελειμμένων κελυφών, αυτή η περιοχή μπορεί να αποτελέσει εκ νέου πόλο έλξης για επιχειρήσεις και να μετατραπεί σε επιχειρηματικό επίκεντρο.
- Τα **επίκεντρα υψηλού πολιτισμού** περιλαμβάνουν κατά κανόνα πολιτιστικές δραστηριότητες όπως μουσεία, αίθουσες συναυλιών, αίθουσες συνεδριάσεων, θέατρα, συναυλιακούς χώρους και αίθουσες κλασικής μουσικής. Παράλληλα με τις παραπάνω λειτουργίες δραστηριοποιούνται στην παραπάνω χωρική συγκέντρωση και άλλες συμπληρωματικές λειτουργίες όπως βιβλιοπωλεία, μικροί εκθεσιακοί χώροι, καφέ και εστιατόρια. Συνήθως αναπτύσσονται στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, ιδιαίτερα σε ιστορικά κέντρα που έχουν γίνει αντικείμενο αναπλάσεων σε συνδυασμό με την ανέγερση νέων κτιρίων εντυπωσιακής αρχιτεκτονικής. Μπορούν να υποστηρίξουν διαφορετικές προσεγγίσεις όπως η αξιοποίηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και ο καινοτόμος αρχιτεκτονικός σχεδιασμός (Γοσποδίνη, 2014). Παράδειγμα cluster πολιτισμού στην πρωτεύουσα αποτελούν το Μουσείο Φωταερίου και η Τεχνόπολις στο Γκάζι, σε συνδυασμό με άλλους χώρους πολιτισμού στον οδικό άξονα της Πειραιώς. Στο κέντρο της Αθήνας οι παραπάνω χωρικές

συγκεντρώσεις ενδείκνυται να αναπτυχθούν σε διατηρητέα, εγκαταλελειμμένα ή όχι, κτίρια τα οποία θα χρειαστεί να αποκατασταθούν και σε κενές ιδιοκτησίες.

- Τα **επίκεντρα δημοφιλούς ψυχαγωγίας** συνήθως αναπτύσσονται σε ιστορικά κέντρα πόλεων μετά από ανάπλαση της περιοχής και συχνά φέρουν επιρροές από την παραδοσιακή αρχιτεκτονική του τόπου. Οι κύριες λειτουργίες τους αφορούν την οικονομία της αναψυχής και περιλαμβάνουν εστιατόρια, καφέ, χώρους ζωντανής μουσικής και μπαρ. Συμπληρωματικά δραστηριοποιούνται σε αυτά τα επίκεντρα μικρά καταστήματα με χειροποίητα είδη, παλαιοπωλεία, βιβλιοπωλεία, καταστήματα ρούχων, μικρά θέατρα και χώροι προβολών και παντοπωλεία (Γοσποδίνη, 2014). Αυτή η κατηγορία επικέντρου είναι η πιο διαδεδομένη στην Αθήνα με αρκετά σημεία αναφοράς εντός του εμπορικού τριγώνου. Παραδείγματα αποτελούν τα νέα εστιατόρια, καφέ και μπαρ, που λειτουργούν σε χώρους πρώην κενών καταστημάτων και βιοτεχνιών, γύρω από τις οδούς Αιόλου και Κολοκοτρώνη, την πλατεία Καρύτση και την πλατεία Αγ. Ειρήνης.



Παράρτημα4_ Ο χάρτης παρουσιάζει τα εγκαταλελειμμένα και τα επικίνδυνα κτίρια που βρίσκονται διάσπαρτα σε όλη την περιοχή του κέντρου. Ακόμη φαίνονται τα υπό κατάληψη

κτίρια, λίγα σε αριθμό και με μεγαλύτερη συγκέντρωση στην πλ. Βικτωρίας και στα Εξάρχεια. Τέλος απεικονίζει τα διατηρητέα κτίρια, παρόντα σε όλο το κέντρο, αλλά με μεγαλύτερη συγκέντρωση στο Θησείο, στο Εμπορικό Τρίγωνο, στου Ψυρρή και στα Εξάρχεια. Καθόλου τυχαία οι τελευταίες περιοχές είναι αυτές στις οποίες έχουν αρχίσει δειλά να δημιουργούνται επίκεντρα δημοφιλούς ψυχαγωγίας, υψηλού πολιτισμού και επιχειρηματικότητας, με την αποκατάσταση και επανάχρηση αυτών των κτιρίων. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών.

4. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING ΣΤΗ ΣΥΓΧΡΟΝΗ ΕΠΟΧΗ

4.1 ΤΑ ΑΝΑΔΥΟΜΕΝΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΟΝΤΕΛΑ

Με την αποβιομηχάνιση σημειώθηκε ένας μετασχηματισμός των οικονομικών μοντέλων, όπου η παραδοσιακού τύπου βιομηχανική παραγωγή σταδιακά έχασε έδαφος έναντι της καινοτομίας. Οι βιομηχανίες αντικαταστάθηκαν από δημιουργικές κοινότητες που είχαν ως εφόδια την τεχνογνωσία και την δημιουργικότητα.

Άμεσο επακόλουθο ήταν η ανάπτυξη δημιουργικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (*creative industries*), δηλαδή μονάδων που χρησιμοποιούν ως βασικό συστατικό την εφευρετικότητα για να παράξουν προϊόντα και υπηρεσίες. Οι *δημιουργικές επιχειρηματικές δραστηριότητες* αποτελούν πλέον επίκεντρο των σύγχρονων οικονομικών μοντέλων επειδή παράγουν τόσο κοινωνικό όσο και οικονομικό όφελος, ενώ ταυτόχρονα συμβάλλουν στην εισαγωγή της καινοτομίας στους πιο παραδοσιακούς τομείς της οικονομίας (Montanari and Mizzau, 2015).

Ένα ακόμη οικονομικό μοντέλο που έχει αναπτυχθεί τα τελευταία χρόνια είναι αυτό της *οικονομίας διαμοιρασμού (sharing economy)*, το οποίο βασίζεται στην βέλτιστη χρήση και αξιοποίηση των πόρων και όχι στην αγορά τους. Ενισχύει τις άμεσες σχέσεις μεταξύ προσφοράς και ζήτησης χρησιμοποιώντας την τεχνολογία για τη δημιουργία ενός δικτύου επικοινωνίας και ανταλλαγής μεταξύ αγοραστών και πωλητών. Οι υπηρεσίες, τα προϊόντα, οι γνώσεις και οι ιδέες που παράγονται, διαμοιράζονται χωρίς μεσάζοντες, με ηλεκτρονικό τρόπο με τη βοήθεια μίας πλατφόρμας επικοινωνίας σε διαφορετικούς χρήστες σε ελάχιστο χρόνο (Morandi and De Vita, 2015).

Το συγκεκριμένο οικονομικό μοντέλο ενθαρρύνει την αξιοποίηση των πόρων που βρίσκονται στο περιθώριο προσθέτοντας τους αξία. Για παράδειγμα μέσα από εφαρμογές carsharing υπάρχει η δυνατότητα να εμπορευματοποιηθούν οι κενές θέσεις ενός αυτοκινήτου. Δηλαδή, μέσω μίας πλατφόρμας επικοινωνίας έρχονται σε επαφή χρήστες που χρειάζονται μετακίνηση με χρήστες που μπορούν να την προσφέρουν. Στόχος είναι η κοινή εξυπηρέτηση και η μείωση των εξόδων και για τις δύο πλευρές. Με τη χρήση μίας ηλεκτρονικής πλατφόρμας επικοινωνίας μπορούν να ενισχυθούν οι διαπροσωπικές σχέσεις διαφορετικών χρηστών που διαθέτουν κοινά ενδιαφέροντα και κοινό σκοπό. Ταυτόχρονα ακόμη και υπηρεσίες περιορισμένης ζήτησης αποκτούν τη

δυνατότητα να διατεθούν σε ένα ευρύ κοινό μέσω του διαδικτύου, αυξάνοντας τον αριθμό των ατόμων που ενδιαφέρονται για αυτές (Ferella, Marin and Sullini, 2013).

Η βέλτιστη αξιοποίηση των τοπικών πόρων και η εφαρμογή οικονομικών μοντέλων διαμοιρασμού και δημιουργικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων μπορεί να οδηγήσει τα μεγάλα αστικά κέντρα σε φαινόμενα αστικής αναγέννησης από οικονομικής και κοινωνικής άποψης. Οι παραπάνω πρακτικές παρότι χρειάζονται περισσότερο χρόνο για να αποδώσουν, παρέχουν αποτελέσματα τα οποία χρειάζονται πιο περιδοσμένους οικονομικούς πόρους και έχουν έναν πιο μακροχρόνιο και ριζικό χαρακτήρα. Παράδειγμα αποτελεί το 22@ Innovation District στη Βαρκελώνη όπου δημιουργήθηκε μία χωρική συγκέντρωση επιχειρήσεων υψηλής τεχνολογίας με την εφαρμογή πρακτικών αστικής ανάπλασης του δημόσιου χώρου και του πρασίνου, επανάχρησης του ανενεργού κτιριακού αποθέματος και κατασκευής νέων κατοικιών. Για την επίτευξη των στόχων υπήρξε η συμβολή και η συνεργασία δημόσιων φορέων, Πανεπιστημίων και ιδιωτικών επιχειρήσεων (Morandi and De Vita, 2015).

4.2 ΟΙ ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΙ ΤΟΥ ΕΡΓΑΣΙΑΚΟΥ ΜΟΝΤΕΛΟΥ

Τα τελευταία χρόνια η μορφή της εργασίας, δηλαδή οι τρόποι με τους οποίους διεξάγεται και οι χώροι που μπορούν να φιλοξενήσουν επαγγελματικές δραστηριότητες έχουν υποστεί σημαντικές μεταβολές. Αυτό το φαινόμενο είναι επακόλουθο των παρακάτω παραγόντων:

- Του **τρόπου μετάδοσης και ανταλλαγής γνώσης**, καθώς η επέλαση της τεχνολογίας συντέλεσε στην αποδέσμευση της εργασίας από την ανάγκη ύπαρξης ενός συγκεκριμένου χώρου. Η ανάπτυξη του διαδικτύου και η εξέλιξη των ηλεκτρονικών υπολογιστών και συσκευών συντέλεσαν ώστε οι εργασίες, κυρίως του τριτογενή τομέα, να μπορεί να γίνει από οποιοδήποτε μέρος με τη διατήρηση της επικοινωνίας μεταξύ εργοδότη, εργαζόμενου και πελάτη και την εύκολη ανταλλαγή και επεξεργασία δεδομένων και αρχείων (Ferella, Marin and Sullini, 2013).
- Της εμφάνισης μίας **νέας αστικής δημιουργικής τάξης** που σχετίζεται με τη διάδοση πληροφοριών και ιδεών, την παραγωγή προϊόντων, την παροχή υπηρεσιών και τον σχεδιασμό δραστηριοτήτων, που βασίζονται στην τεχνογνωσία και την δημιουργικότητα (creative industries) (Pacchi, 2015).

- Της εμφάνισης **νέων οικονομικών μοντέλων και συνθηκών εργασίας**. Δηλαδή, η ψηφιοποίηση της οικονομίας, η αύξηση των ελεύθερων επαγγελματιών, η διάδοση των συμβάσεων εργασίας ορισμένου χρόνου, η μείωση των αμοιβών και το γενικότερο κλίμα επισφάλειας που επικρατεί τη δεκαετία της οικονομικής λιτότητας (Pacchi, 2015).
- Της διάδοσης ενός **συμμετοχικού και συνεργατικού τρόπου εργασίας (coworking)**. Η οικονομία διαμοιρασμού (sharing economy) και οι δημιουργικές επιχειρηματικές δραστηριότητες (creative industries) συμβάλλουν στην δημιουργία κοινοτήτων και δικτύων, που απαρτίζονται από επαγγελματίες ίδιων ή διαφορετικών τομέων με στόχο τη μετάδοση της τεχνογνωσίας και των μυστικών του κάθε επαγγέλματος και την παροχή εκπαίδευσης γύρω από τις παραγωγικές διαδικασίες (Andreotti, 2018).

Η προσοχή του νέου εργασιακού μοντέλου έχει πλέον μετατοπιστεί από τα χαρακτηριστικά του εργαζόμενου στο δίκτυο στο οποίο ο εργαζόμενος ανήκει. Η αξία του ανθρώπινου δυναμικού προσμετράται μέσα από το κοινωνικό δίκτυο στο οποίο δραστηριοποιείται, καθώς το τελευταίο συμβάλλει στη διάδοση των πληροφοριών και των γνώσεων με στόχο την εφαρμογή καινοτομιών στον κλάδο και την βελτίωση της ανταγωνιστικότητας. Ο ίδιος ο εργαζόμενος στρέφει το ενδιαφέρον του γύρω από τον τρόπο που θα διεκπεραιώσει την εργασία του, τον χώρο στον οποίο θα εργαστεί και κυρίως τους συνεργάτες που θα έχει, ώστε να καταφέρει να ενταχθεί σε ένα αποτελεσματικό και ικανό δίκτυο ατόμων και υπηρεσιών (Pais, 2013).

Στα αστικά κέντρα έχει σημειωθεί αύξηση των ελεύθερων επαγγελματιών που κατέχουν υψηλό μορφωτικό επίπεδο και ασχολούνται με τον τριτογενή τομέα. Μεταξύ των επαγγελματιών, πέρα από τα μέχρι τώρα γνωστά επαγγέλματα που αντιπροσωπεύονται από συλλόγους και επιμελητήρια όπως μηχανικοί και δικηγόροι, συγκαταλέγονται και όσοι έχουν άμεση σχέση με τις νέες τεχνολογίες όπως web designers, social media managers, bloggers κτλ. Πρόκειται για επαγγέλματα που έχουν αναδειχθεί τα τελευταία χρόνια μέσα από τη διάδοση της τεχνολογίας και την αυξανόμενη χρήση των μέσων κοινωνικής δικτύωσης στο σύγχρονο τρόπο ζωής. Βασίζονται στην επικοινωνία, στη γνώση, στη μετάδοση πληροφοριών και στην τεχνογνωσία, ενώ κρίνεται απαραίτητο να διαθέτουν επικοινωνιακά και τεχνικά προσόντα (Andreotti, 2018).

4.3 Η ΑΝΑΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΑΣΙΑΚΩΝ ΧΩΡΩΝ

Η προσφορά μία υπηρεσίας έχει πλέον αποδεσμευτεί από έναν συγκεκριμένο επαγγελματικό χώρο, καθώς με το διαδίκτυο και κάποιο ηλεκτρονικό μέσο αυτή η εργασία μπορεί να παραχθεί οπουδήποτε. Οι σημερινές μορφές εργασίας διασφαλίζουν το δικαίωμα επιλογής του κάθε ατόμου να επιλέξει, σύμφωνα με τις ανάγκες του, τον τρόπο και τον χώρο που επιθυμεί να εργαστεί. Παράλληλα με την αποκόλληση από τα κοινωνικά στερεότυπα και από τον παραδοσιακό τρόπο ζωής, διαπιστώθηκε μία αποδόμηση των κλασικών επαγγελματικών χώρων, με τρία φαινόμενα να κυριαρχούν:

- Ο **μετασχηματισμός** των εργασιακών χώρων. Υφιστάμενα κελύφη που φιλοξενούσαν παραδοσιακά μοντέλα εργασίας, υπέστησαν μεγάλες αλλαγές ώστε να επαναχρησιμοποιηθούν, μετά τον μαρασμό των προηγούμενων λειτουργειών τους. Για παράδειγμα, πρώην βιομηχανικά κτίρια μετατράπηκαν σε πολυκαταστήματα και shopping malls λόγω της μορφής και των διαστάσεων τους. Στη νέα τους χρήση χωρίστηκαν σε μικρότερα τμήματα ή καταστήματα. Με αυτό τον τρόπο επιτεύχθηκε η συνύπαρξη διαφορετικών επαγγελματιών στον ίδιο χώρο, χωρίς όμως την ανάπτυξη ενός δικτύου συνεργασίας και τη δημιουργία μίας τοπικής κοινότητας (Andreotti, 2018).
- Η **αναδιοργάνωση** των χώρων εργασίας. Αυτή η πρακτική αφορά κυρίως τις εταιρείες τριτογενούς τομέα που τα τελευταία χρόνια προσπαθούν να φέρουν αλλαγές στη μορφή εργασίας καθιστώντας την πιο επικοινωνιακή και προσαρμόσιμη σε διαφορετικές ανάγκες, ώστε να συμβαδίζει με τον σύγχρονο τρόπο ζωής π.χ. η τηλεργασία από το σπίτι για τους γονείς. Σε ότι αφορά τη διαμόρφωση του χώρου, οι σύγχρονες επαγγελματικές στέγες απαιτούν ευελιξία και ενιαίους χώρους. Ο εργαζόμενος πρέπει να έχει τη δυνατότητα να μετακινείται, να αλλάζει παραστάσεις, για να γνωρίζει και να συνεργάζεται με περισσότερους συναδέλφους. Τέλος ενδέχεται να περιλαμβάνουν χώρους εστίασης, χαλάρωσης και διεξαγωγής δραστηριοτήτων και σεμιναρίων (Andreotti, 2018).
- Ο **πολλαπλασιασμός** του εργασιακού χώρου. Αυτό το φαινόμενο συναντάται κυρίως μεταξύ των νέων επαγγελματιών, οι οποίοι δεν εξαρτώνται από τους παραδοσιακούς χώρους γραφείων. Έχουν τη δυνατότητα και την τεχνογνωσία

να παράξουν το αντικείμενο της εργασίας τους από οποιοδήποτε μέρος και αν βρίσκονται, ενώ οι εργοδότες ενδιαφέρονται για το τελικό αποτέλεσμα και τους χρόνους παράδοσης και όχι για την φυσική παρουσία του εργαζόμενου. Συχνά εργάζονται από το σπίτι μετατρέποντας το έτσι από αποκλειστικό χώρο κατοικίας σε παραγωγική μονάδα (Andreotti, 2018).

4.4 CO-WORKING, FABLAB, TALENT GARDEN ΟΡΙΣΜΟΙ ΚΑΙ ΕΝΝΟΙΕΣ

Ο μετασχηματισμός, η αναδιοργάνωση και ο πολλαπλασιασμός των εργασιακών χώρων, στοχεύουν στον περιορισμό των εξόδων που αφορούν την κατασκευή και την χρήση των επαγγελματικών στεγών αλλά και στην ανάπτυξη σχέσεων μεταξύ των εργαζόμενων και στην ανταλλαγή γνώσεων. Πεδία εφαρμογής των παραπάνω τάσεων αναδεικνύονται οι χώροι *co-working*, τα *fablabs* και τα *talent gardens*.

Ο όρος *co-working* χρησιμοποιήθηκε για πρώτη φορά στο Σαν Φρανσίσκο των ΗΠΑ και προέρχεται από τον πιο διαδεδομένο co-housing. Υποδηλώνει την κοινή χρήση χώρων, εγκαταστάσεων και μηχανημάτων από ελεύθερους κυρίως επαγγελματίες, οι οποίοι δεν κατείχαν κάποια επαγγελματική στέγη και εργάζονταν κυρίως από το σπίτι. Η επιλογή ενός χώρου *co-working* (συνεργατικός χώρος) για επαγγελματική στέγη συμβάλλει στον διαχωρισμό του ρόλου της κατοικίας από μία οποιαδήποτε παραγωγική μονάδα, ενώ ενισχύει τη συνεργασία, την ανταλλαγή ιδεών και τη μετάδοση τεχνογνωσίας ανάμεσα σε άτομα από διαφορετικές ειδικότητες και τομείς. Μία τέτοια επαγγελματική στέγη μπορεί να αποτελέσει έδρα ελεύθερων επαγγελματιών, νεοσύστατων και εδραιωμένων εταιρειών, που μπορούν να εργάζονται αυτόνομα ή σε συνεργασία μεταξύ τους. Ακόμη αυτοί οι χώροι συχνά επιδιώκουν τη δημιουργία ενός δικτύου διασύνδεσης, προβολής και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών για την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των επαγγελματιών που τους επιλέγουν. Δεν πρόκειται για μία απλή συνύπαρξη εργαζόμενων στον ίδιο χώρο, αλλά για μία δυναμική, δεκτική και ευέλικτη δομή που είναι ικανή να δημιουργήσει μία κοινότητα επαγγελματιών προάγοντας τη συνεργασία, την κοινωνικοποίηση και την επικοινωνία (Vescovi, 2014).

Τα *fablabs* είναι χώροι όπου η μεταβιομηχανική παραγωγή γίνεται πράξη. Συγκεκριμένα αποτελούνται από δομές που φιλοξενούν μηχανήματα υψηλής τεχνολογίας (π.χ. 3d εκτυπωτές) και αποβλέπουν στην ανάπτυξη ιδεών και στην

προώθηση των τεχνολογικών εξελίξεων μέσα από ένα κλίμα συνεργασίας. Πρόκειται για εργαστήρια που με όχημα την δημιουργικότητα στοχεύουν στην ανάπτυξη καινοτομιών και στην μετάδοση της τεχνογνωσίας. Οι χρήστες που τα επιλέγουν έχουν τη δυνατότητα να υλοποιήσουν τις ιδέες τους σε συνεργασία με άλλους επαγγελματίες, συμβάλλοντας στη διάδοση των μυστικών των χειρωνακτικών και δημιουργικών επαγγελμάτων. Τα fablabs είναι χώροι ανοιχτοί στην κοινότητα δημιουργώντας διασυνδέσεις και σχέσεις με την τοπική κοινωνία. Μπορούν να αναδειχθούν σε πολύτιμο εργαλείο για την αναβίωση παραδοσιακών επαγγελματικών τεχνικών και την εξέλιξη τους ώστε να καταστούν βιώσιμες και σύμφωνες με τις σύγχρονες ανάγκες. Ακόμη η συμβολή τους κρίνεται σημαντική για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής με την ένταξη περιθωριοποιημένων ομάδων στις δραστηριότητες των δομών και την εκπαίδευση τους σε μία τέχνη για να αποκτήσουν έναν επαγγελματικό προσανατολισμό (Ferella, Marin and Sullini, 2013).

Τα *talent gardens* αποτελούν χώρους όπου νέοι επαγγελματίες μπορούν να αναπτύξουν επιχειρηματικές ιδέες, η εξέλιξη των οποίων ενδέχεται να οδηγήσει στη δημιουργία start-up επιχειρήσεων. Αυτές οι δομές απευθύνονται σε άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο τα οποία μέσα από τη συνεργασία με άλλους επαγγελματίες ενισχύουν τις δεξιότητες και τις γνώσεις τους. Συχνά τα talent gardens παρέχουν εξειδικευμένες συμβουλευτικές υπηρεσίες διαχείρισης πόρων, βελτιστοποίησης επιδόσεων και προώθησης των υπηρεσιών των συμμετεχόντων, ώστε οι επαγγελματίες να καταστούν πιο ανταγωνιστικοί στην αγορά εργασίας (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

Τα σχήματα των χώρων co-working και των fablabs είναι πιο δεκτικά και ανοιχτά σε εξωτερικές επιρροές και συνεργασίες με την τοπική κοινότητα, με αποτέλεσμα να έχουν καταφέρει να μετατρέψουν τον χαρακτήρα των επαγγελματικών στεγών από καθαρά ιδιωτικό σε δημόσιο ή ημι-δημόσιο. Η πιο διαδεδομένη δομή εργασίας από τις τρεις είναι το co-working, επειδή παρουσιάζει μεγαλύτερη ζήτηση καθώς απευθύνεται σε ευρύ φάσμα επαγγελματιών. Επίσης δεν απαιτεί ακριβό εξοπλισμό όπως η περίπτωση των fablabs και ούτε εξειδικευμένες γνώσεις διαχείρισης και μανάτζμεντ όπως τα talent gardens. Οι παραπάνω λόγοι αναδεικνύουν τους χώρους co-working σε σημαντικό εργαλείο αστικής αναζωογόνησης με την αξιοποίηση των ανενεργών κελυφών για να στεγαστούν, με την προώθηση συνεργασιών μεταξύ των επαγγελματιών, με τον περιορισμό του κοινωνικού αποκλεισμού και την ανόρθωση της τοπικής οικονομίας.

4.5 ΟΙ ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ COWORKING

Για να καταστεί πιο κατανοητό το φαινόμενο της όλο και πιο ευρείας διάδοσης και ανάπτυξης χώρων co-working, αξίζει να αναλυθούν τα χαρακτηριστικά που διαφοροποιούν τις συγκεκριμένες δομές μεταξύ τους. Πιο συγκεκριμένα, η σχέση των χώρων co-working με το δομημένο περιβάλλον, δηλαδή η χωροθέτηση τους στον αστικό ιστό, η πιο ενδεδειγμένη τυπολογία κτιρίου για την εγκαθίδρυση τους, οι τρόποι με τους οποίους παρεμβαίνουν στα ανενεργά κελύφη που τα φιλοξενούν, το εμβαδόν και που χρειάζονται για να καλύψουν τις ανάγκες τους. Ως προς τη λειτουργία τους οι χώροι co-working μπορούν να διαφοροποιηθούν ανάλογα με τον αριθμό των ατόμων που εξυπηρετούν, τις υπηρεσίες και τις εγκαταστάσεις που παρέχουν και το μοντέλο διαχείριση τους. Τέλος, τα συνεργατικά γραφεία τύπου co-working μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ανάλογα με τα δίκτυα διασύνδεσης που δημιουργούνται μεταξύ των επαγγελματιών της ίδιας δομής αλλά και διαφορετικών και ανάμεσα στην τοπική κοινότητα και τους επιχειρηματίες.

Οι χώροι co-working και το δομημένο περιβάλλον:

- Ως προς την χωροθέτηση τους στον αστικό ιστό, η πλειονότητα των co-working spaces δείχνει προτίμηση στις κεντρικές περιοχές των πόλεων. Αυτό συμβαίνει κυρίως επειδή σε αυτές τις τοποθεσίες μπορούν να επωφεληθούν πιο εύκολα από τα υφιστάμενα δίκτυα και τις παροχές, ενώ παράλληλα εξασφαλίζεται η εύκολη πρόσβαση των χρηστών στους χώρους. Σε μελέτη που έγινε στην Ιταλία ανάμεσα σε 422 δομές, τα 3/4 αυτών έχουν εγκατασταθεί στο αστικό κέντρο και μόλις το 1/4 έχει επιλέξει τα προάστια (Bolicci, Leali and Mirandola, 2015).
- Η πλειοψηφία των δομών co-working στεγάζεται σε κτίρια που έχουν τύχει επανάχρησης. Η πιο διαδεδομένη κατηγορία κελυφών που αξιοποιείται για να τις φιλοξενήσει είναι τα κτίρια κατοικίας και τα εμπορικά καταστήματα. Σαν τυπολογία ο χώρος co-working είναι εύκολα προσαρμόσιμος σε υφιστάμενα κτίρια και απαιτεί μικρές και περιορισμένου κόστους παρεμβάσεις. Παρότι τα βιομηχανικά κελύφη είναι ιδανικά για να ανακατασκευαστούν για τη συγκεκριμένη χρήση, η απόσταση που συνήθως έχουν από το κέντρο της πόλης λειτουργεί ως ανασταλτικός παράγοντας για την επανάχρησή τους ως co-working spaces.

- Ως προς το μέγεθος των κελυφών που μπορεί να καλύψει τις ανάγκες γραφείων co-working, αυτό ποικίλλει. Ανάλογα με τον χαρακτήρα που έχει ο χώρος μπορεί να στεγαστεί είτε σε κτίρια μεγάλου εμβαδού, είτε σε μικρότερα. Στις ιταλικές πόλεις το 72% από τους 422 συνεργατικούς χώρους που ερευνήθηκαν είχαν έδρα σε δομές κάτω των 250 τ.μ. και αρκετοί ήταν οι χώροι co-working που χρησιμοποιούσαν κτίσματα 50-100 τ.μ.

Οι χώροι co-working ως προς τα λειτουργικά τους χαρακτηριστικά:

- Ο αριθμός των επαγγελματιών που εξυπηρετούν οι χώροι συνεργατικοί γραφείων εξαρτάται από το μέγεθος που έχουν. Τα μεγαλύτερα co-working spaces καταφέρνουν να ανανεώσουν την τοπική οικονομία εξαιτίας του υψηλού αριθμού των χρηστών τους, όμως τα μικρότερα καταφέρνουν να δημιουργήσουν ενεργές και δεμένες κοινότητες επαγγελματιών. Τα μικρά κτίρια με εμβαδόν 0-250 τ.μ. φιλοξενούν κατά μέσο όρο 15 άτομα, τα μεσαία με εμβαδόν 250-500 τ.μ. έχουν χωρητικότητα περίπου 60 χρηστών και τα μεγάλα με εμβαδόν 500-1.000 τ.μ. μπορούν να στεγάσουν 100-120 επαγγελματίες (Global Co-working Survey, 2018).
- Τα γραφεία co-working αποτελούνται από χώρους αφιερωμένους στην εργασία, χώρους που λειτουργούν συμπληρωματικά στην εργασία, χώρους εξυπηρέτησης και χώρους διασκέδασης και ψυχαγωγίας. Οι χώροι εργασίας περιλαμβάνουν γραφεία openspace, αίθουσες για ομιλίες, αίθουσες συσκέψεων και αίθουσες μελέτης. Οι χώροι που λειτουργούν συμπληρωματικά στην εργασία αποτελούνται από αίθουσες εργαστηρίων και βιβλιοθήκες. Οι χώροι υπηρεσιών απαρτίζονται από σημεία παροχής πληροφοριών και εξυπηρέτησης, κουζίνες και χώρους υγιεινής. Τέλος στους χώρους διασκέδασης και ψυχαγωγίας συγκαταλέγονται εστιατόρια, καφέ, οι εξωτερικοί διαμορφωμένοι χώροι του κτιρίου, τα σημεία κοινωνικοποίησης και οι χώροι που είναι αφιερωμένοι στη χαλάρωση και την αποσυμπίεση (Bolicic, Leali and Mirandola, 2015).
- Την διαχείριση ενός χώρου γραφείων co-working μπορούν να αναλάβουν ιδιώτες, μη κερδοσκοπικοί οργανισμοί και κρατικοί φορείς. Σύμφωνα με την έρευνα Global Co-working Survey του 2019, που έλαβε υπόψη 2.668 δείγματα απαντήσεων (ιδιοκτήτες χώρων co-working, μελλοντικοί επενδυτές, χρήστες και πρώην χρήστες των δομών), το 83% των co-working τυγχάνει διαχείρισης από ιδιώτες με σκοπό το κέρδος (Global Co-working Survey, 2019). Οι ιδιωτικές

δομές, η χρήση των οποίων στοιχίζει περίπου 1.000-3.000 ευρώ το χρόνο, παρέχουν συμβουλευτικές ομάδες για επαγγελματικά θέματα, ενημερώσεις, σεμινάρια, δραστηριότητες και διαφήμιση των επαγγελματιών με την οργάνωση δικτύου διασύνδεσης και την προβολή του χώρου και των διάφορων δραστηριοτήτων στα μέσα κοινωνικής δικτύωσης (Bolicic, Leali and Mirandola, 2015).

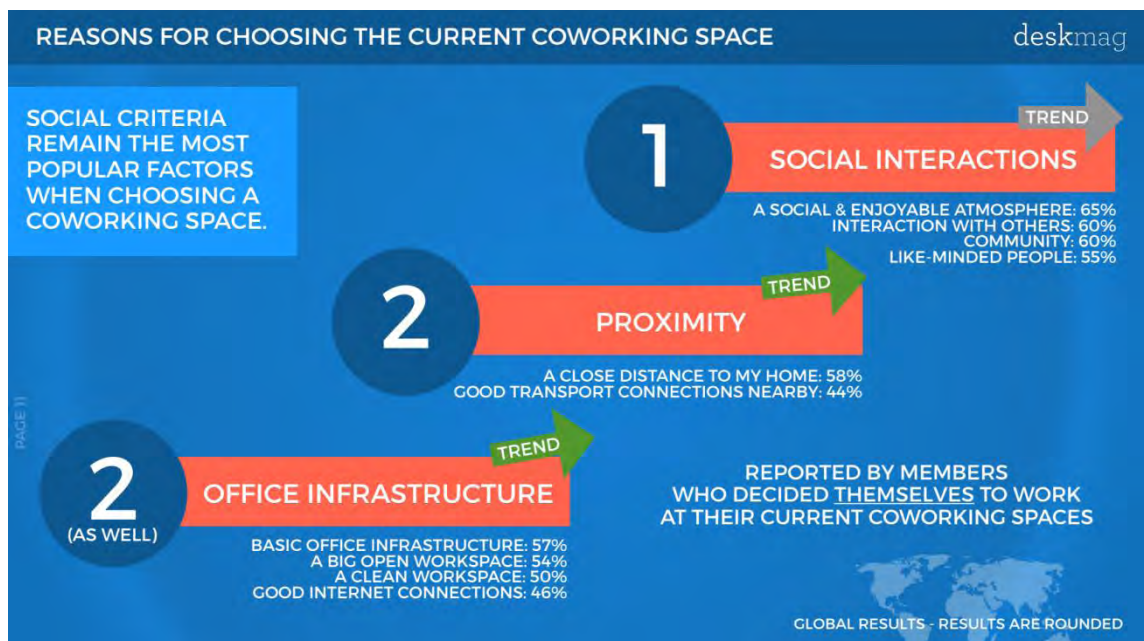
Οι χώροι co-working ως προς τα δίκτυα (networks) που αναπτύσσονται:

Η έννοια του co-working δεν αναφέρεται μόνο στην συνύπαρξη επαγγελματιών στον ίδιο χώρο, καθώς πρόκειται για μία προσπάθεια δημιουργίας μία κοινότητας που θα αντιπροσωπεύει και θα εκφράζει τους χρήστες. Η κάθε δομή χαρακτηρίζεται από ένα σύστημα αξιών και μία φιλοσοφία, τα οποία ασπάζονται όσοι εργαζόμενοι την έχουν επιλέξει. Στους χώρους αυτούς συνυπάρχουν και συνεργάζονται αρμονικά ελεύθεροι επαγγελματίες, υπάλληλοι, εργοδότες και πελάτες που αναπτύσσουν συνεκτικούς δεσμούς μεταξύ τους, την αίσθηση ότι ανήκουν σε μία ευρύτερη ομάδα και ότι αντιπροσωπεύονται από αυτή. Τα co-working μπορούν να αποτελέσουν φορείς που ευνοούν τον πειραματισμό ανάμεσα σε ανθρώπινες σχέσεις, τρόπους συνεργασίας και διαφορετικές μορφές εργασίας (Andreotti, 2018).

- Δομές co-working όπου επιδιώκεται η δημιουργία ενός δικτύου διασύνδεσης ανάμεσα στους χρήστες. Συχνά οι διαχειριστές των χώρων οργανώνουν δείπνα, συναντήσεις, ημερίδες, βιβλιοπαρουσιάσεις και άλλες δραστηριότητες με στόχο να φέρουν κοντά τους χρήστες και να δημιουργήσουν μία επαγγελματική κοινότητα. Αυτή την κατεύθυνση ενισχύουν διάφορες πλατφόρμες που μπορεί να στηθούν στο διαδίκτυο, καθώς και η χρήση των κοινωνικών μέσων δικτύωσης. Οι co-workers με τους παραπάνω τρόπους διευκολύνουν τη μεταξύ τους συνεργασία, την επικοινωνία και την ανταλλαγή γνώσεων, τόσο μέσα στην ίδια δομή όσο και με άλλους χώρους συνεργατικών γραφείων. Επίσης τα προϊόντα και οι υπηρεσίες που παράγουν τυγχάνουν καλύτερης προβολής, γεγονός που προσελκύει πελάτες και τους καθιστά πιο ανταγωνιστικούς. Το μεγαλύτερο πλεονέκτημα που απορρέει από τη δικτύωση και τη δημιουργία κοινότητας είναι η μετάδοση της τεχνογνωσίας μεταξύ επαγγελματιών του ίδιου κλάδου από όποιον χώρο co-working και αν ανήκουν (Pacchi, 2015). Τέλος σύμφωνα με έρευνα που διεξήχθη το 2018 σε 1.980 ερωτηθέντες, κύριος λόγος

επιλογής μίας δομής από ελεύθερους επαγγελματίες ήταν η ικανότητα της να συμβάλλει στην ανάπτυξη μίας επαγγελματικής κοινότητας που θα αντιπροσωπεύει και θα στηρίζει τους χρήστες (Global Co-working Survey, 2018).

- Δομές co-working που χαρακτηρίζονται από την απλή παρουσία των επαγγελματιών στο χώρο χωρίς να επιδιώκεται η ανάπτυξη κάποιου δικτύου. Πρόκειται για μία μειοψηφία γραφείων co-working, με πιο διακριτική παρουσία που χρησιμοποιούνται κυρίως ως κοινές επαγγελματικές στέγες που προσφέρουν υπηρεσίες στους χρήστες, χωρίς να έχουν ως κυρίαρχο στόχο την ενίσχυση της κοινωνικοποίησης και της συνεργασίας. Ακόμη και αν φροντίζουν για τη διοργάνωση κάποιων δραστηριοτήτων συνήθως αυτές απευθύνονται στα μέλη τους και δεν περιλαμβάνουν συναναστροφή με την τοπική κοινότητα (Pacchi, 2015). Η συχνότερη αιτία εγκατάλειψης ενός co-working από ελεύθερους επαγγελματίες, σύμφωνα με έρευνα που διεξήχθη το 2018 σε 1.980 ερωτηθέντες, αναδείχθηκε η έλλειψη συνεργασίας και ανταλλαγής ιδεών και τεχνογνωσίας ανάμεσα στα μέλη (Global Co-working Survey, 2018).



Οι επαγγελματίες για την επιλογή μίας δομής co-working αξιολογούν τις κοινωνικές συναναστροφές που αναπτύσσονται, την προσβασιμότητα του χώρου και τις υποδομές του. Πηγή: Global Co-working Survey 2018.

Τα συνεργατικά γραφεία τύπου co-working και η εξειδίκευση των επαγγελματιών που συγκεντρώνουν:

- Συναντώνται χώροι co-working που είναι κατασκευασμένοι με κατάλληλες υποδομές ώστε να χρησιμοποιούνται από συγκεκριμένη ομάδα επαγγελματιών. Οι συμβουλευτικές υπηρεσίες που παρέχονται, ο τεχνολογικός εξοπλισμός των δομών, η διαμόρφωση του κτιρίου και η ανάπτυξη του δικτύου διασύνδεσης έχουν διαμορφωθεί με τρόπο που να ενισχύουν επαγγελματίες ενός και μόνο κλάδου π.χ. ICT ή δημιουργικές επιχειρήσεις (Andreotti, 2018).
- Δομές συνεργατικών γραφείων που στοχεύουν στην παροχή υπηρεσιών στέγασης και στήριξης διαφορετικών επαγγελματικών ομάδων. Ο πρωταρχικός στόχος αυτών των χώρων είναι η ανταλλαγή ιδεών, αντιλήψεων και τεχνογνωσίας ανάμεσα σε χρήστες. Ακόμη η ανάπτυξη της κοινωνικοποίησης, της επικοινωνίας και η προώθηση πολύπλευρων και πολυεπίπεδων συνεργασιών για τη δημιουργία μίας κοινότητας και την ενίσχυση της ανταγωνιστικότητας των χρηστών (Andreotti, 2018).

Συνοψίζοντας, οι μικρότεροι χώροι co-working 0-250 τ.μ. στεγάζονται κυρίως στο κέντρο των πόλεων, σε κτίρια που παλιότερα είχαν χρήση κατοικίας ή εμπορικής δραστηριότητας. Μπορούν να εξυπηρετήσουν λιγότερους επαγγελματίες και κάνουν χρήση των υφιστάμενων δικτύων του αστικού κέντρου. Ακόμη, δίνουν μεγάλη βαρύτητα στην ανάπτυξη μίας κοινότητας επαγγελματιών και στο networking, ενώ η συμμετοχή που ζητείται από τους χρήστες είναι κάπως αυξημένη λόγω της κεντρικής περιοχής στην οποία βρίσκονται οι δομές (Bolicic, Leali and Mirandola, 2015).

Τα μεσαία co-working 250-500 τ.μ. στεγάζονται στο κέντρο των πόλεων αλλά και στα προάστια, σε πρώην βιομηχανικά και εμπορικά κτίρια. Κάνουν χρήση των υφιστάμενων δικτύων του αστικού κέντρου και δίνουν μεγάλη βαρύτητα στην ανάπτυξη μίας κοινότητας επαγγελματιών και στο networking. Σε αυτή την περίπτωση το ακριβότερο κόστος ποικίλλει ανάλογα με τις παροχές, τα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά και την τοποθεσία του χώρου (Bolicic, Leali and Mirandola, 2015).

Τέλος, οι μεγαλύτεροι χώροι co-working 500-1000 τ.μ. στεγάζονται κυρίως στα προάστια των πόλεων, πρώην βιομηχανικά κτίρια και εγκαταλελειμμένα κελύφη πολυκατοικιών. Μπορούν να εξυπηρετήσουν μεγάλο αριθμό επαγγελματιών και αυτός είναι ο λόγος που συνήθως δεν αναπτύσσεται κάποιο δίκτυο διασύνδεσης από τη

διαχείριση. Παρόλα αυτά έχουν τη δυνατότητα να παρέχουν πολυάριθμες διαφορετικές υπηρεσίες στο εσωτερικό τους, γεγονός που τα καθιστά μία ακριβή επιλογή. Τα πιο κοστοβόρα συνήθως βρίσκονται στο κέντρο των πόλεων, σε βιομηχανικά κελύφη που έχουν επαναχρησιμοποιηθεί (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

Τη μεγαλύτερη σημασία στους χώρους co-working έχουν τα γραφεία, τα οποία χαρακτηρίζονται από μεγάλους, ανοιχτούς και ευέλικτους χώρους (openspace), που έχουν τη δυνατότητα να προσαρμόζονται σε πολλές διαφορετικές ανάγκες για να προωθήσουν νέα μοντέλα συνεργασίας. Ακόμη σημαντικοί χώροι θεωρούνται οι αίθουσες συσκέψεων επειδή συμβάλλουν στην ανταλλαγή απόψεων και στην επικοινωνία χωρίς να ενοχλούνται οι υπόλοιποι επαγγελματίες. Τέλος, δεν πρέπει να υποτιμώνται οι χώροι ψυχαγωγίας και χαλάρωσης επειδή ουσιαστικά είναι τα σημεία που προωθούν την κοινωνικοποίηση, τη σύσφιξη σχέσεων και τη δημιουργία κοινότητας (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

4.6 Η ΕΛΚΥΣΤΙΚΟΤΗΤΑ ΕΝΟΣ ΧΩΡΟΥ CO-WORKING

4.6.1 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΕΠΙΛΟΓΗΣ ΚΑΤΑΛΛΗΛΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΧΩΡΟΥ CO-WORKING

Οι τρεις κύριοι παράγοντες που επηρεάζουν την διαδικασία επιλογής κτιρίου που θα στεγάσει τον χώρο co-working και την περιοχή στην οποία αυτό θα βρίσκεται είναι:

- Η *συγκέντρωση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων* στην περιοχή και το μέγεθος της αγοράς.
- Η *εγγύτητα με Πανεπιστήμια*, για να μπορεί το συνεργατικό γραφείο να έλξει προς συνεργασία άτομα με υψηλό μορφωτικό επίπεδο.
- Η *εύκολη πρόσβαση* με μέσα μαζικής μεταφοράς (Akhavan, Mariotti, Astolfi and Canevari, 2018).

Πέρα από τους βασικούς παράγοντες την τελική επιλογή επηρεάζουν και κάποιοι δευτερεύοντες όπως το *κόστος αγοράς* του ακινήτου και οι *τομείς εξειδίκευσης* που έχουν συγκεντρωθεί στη γειτονιά π.χ. καλλιτέχνες και τεχνίτες. Ακόμη η *σχέση του κτιρίου και της περιοχής με τις μεγάλες εκδηλώσεις* μίας πόλης όπως συναυλιακοί

χώροι, φεστιβάλ και εκθεσιακοί χώροι. Επίσης η γειτνίαση με επιχειρήσεις που μπορούν να χαρακτηριστούν **καινοτόμες και δημιουργικές** και το επίπεδο **κοινωνικής συνοχής** της περιοχής. Η τεχνολογία, το ταλέντο και η αποδοχή διαμορφώνουν τη σχέση μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και καινοτομίας (Mariotti, Di Vita and Limonta, 2015).

4.6.2 ΚΡΙΤΗΡΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΤΥΧΙΑ ΕΝΟΣ ΧΩΡΟΥ CO-WORKING

Βασικά κριτήρια για την επιτυχία ενός co-working είναι:

- οι **υπηρεσίες** που προσφέρει στους χρήστες του και στην κοινότητα
- η συμμετοχή του σε τοπικά και διεθνή **δίκτυα διασύνδεσης**
- η ικανότητα του να **ενεργοποιεί** και να προσελκύει την **τοπική κοινότητα**
- η αξιοποίηση των **δημόσιων προγραμμάτων** που ενισχύουν την επιχειρηματικότητα
- η **σχέση του co-working με την πόλη** και η επιρροή που ασκεί στον αστικό χώρο
- το αν οι **επαγγελματίες** που συμμετέχουν **εξειδικεύονται** σε κάποιον εγκεκριμένο τομέα και η φύση αυτού του τομέα
- ο **χρόνος** λειτουργίας της δομής
- το **μέγεθος** του κτιρίου
- ο **αριθμός** των επαγγελματιών που μπορεί να στεγάσει (Mariotti, Di Vita and Limonta, 2015).

Έχει αποδειχθεί ότι όσο πιο πολλά χρόνια λειτουργεί ένα co-working, τόσο πιο επικερδές είναι σαν επιχείρηση επειδή έχει προλάβει να διαφημιστεί καλύτερα, να οργανώσει τις υπηρεσίες που προσφέρει και να δημιουργήσει ένα ισχυρό δίκτυο και μία κοινότητα επαγγελματιών, προσελκύνοντας περισσότερους χρήστες. Το 2019 το 71% των co-working που δραστηριοποιούνται για πάνω από 84 μήνες κατάφερε να είναι κερδοφόρο, δηλαδή το κέρδος είναι ανάλογο του χρόνου λειτουργίας. Ακόμη η χρηματική επιτυχία εξαρτάται από το μέγεθος της δομής και τα άτομα που μπορούν να εργαστούν σε αυτή. Το 76 % των co-working που διαθέτει πάνω από 200 μέλη κατάφερε να είναι κερδοφόρο το 2019 (Global Co-working Survey, 2019).

5. Η ΣΥΜΒΟΛΗ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING ΣΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΤΟΠΙΟΥ

5.1 Η ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΩΣ ΜΕΣΟ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΖΩΟΓΟΝΗΣΗΣ

Στις μέρες μας οι όροι αναγέννηση και ανάπλαση περιλαμβάνουν πολλές πρακτικές που σχετίζονται με τον περιβάλλοντα χώρο και περιλαμβάνουν διαφορετικές προσεγγίσεις και πολιτικές, είτε από κάτω προς τα πάνω (bottom up) είτε από πάνω προς τα κάτω (top down). Αυτό το γεγονός υπογραμμίζει ότι η αστική ανάπλαση είναι μία πολύπλοκη διαδικασία που μπορεί να παράξει αλλαγές σε κοινωνικό και χωρικό επίπεδο. Η αστική αναζωογόνηση μπορεί να επιτευχθεί με την εξασφάλιση της πρόσβασης σε δημόσιους χώρους ενός μεγαλύτερου τμήματος του πληθυσμού (Ostanel, 2016). Η επανάχρηση των ανενεργών κελυφών με τρόπο που η λειτουργία τους να αντικατοπτρίζει τις νέες ανάγκες μίας σύγχρονης πόλης μπορεί να οδηγήσει σε αστική αναγέννηση. Οι πρακτικές που εφαρμόζονται πρέπει να διαθέτουν κοινωνικό χαρακτήρα και περιθώριο συνεργασίας με τους πολίτες, ώστε να προσελκύσουν διαφορετικές κοινωνικές ομάδες με στόχο τη δημιουργία μίας τοπικής κοινότητας (*community hub*). Οι κοινότητες που αναπτύσσονται συνεργάζονται στη λήψη αποφάσεων με αποτέλεσμα σημεία του δομημένου περιβάλλοντος να γίνονται αντικείμενο αυθόρμητων αλλαγών, παράγοντας ανάπτυξη σε τοπική, αστική και περιφερειακή κλίμακα. Με αυτόν τον τρόπο αναπτύσσονται πολυμορφικές και ευέλικτες δομές που ξεπερνούν τους παραδοσιακούς διαχωρισμούς κοινωνίας και οικονομίας. Η βιωσιμότητα του εγχειρήματος έχει άμεση σχέση με την ικανότητα συμπόρευσης του ιδιωτικού και του δημόσιου τομέα παράγοντας όφελος και για τις δύο πλευρές. Οι κρατικοί φορείς θα πρέπει να υποχωρήσουν στις οικονομικές απαιτήσεις που έχουν από τους ιδιώτες και οι δεύτεροι να συμβιβαστούν με μία πιο αργή απόσβεση των χρημάτων που έχουν επενδύσει. Η νέα χρήση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος θα πρέπει να είναι τέτοια ώστε να εξασφαλίζει κέρδος στον επενδυτή. Παράλληλα όμως ο επιχειρηματίας θα δεσμεύεται ότι θα παρέχονται υπηρεσίες συνολικού ενδιαφέροντος στην κοινότητα, τις οποίες οι κρατικοί φορείς δεν θα είχαν τη δυνατότητα να χρηματοδοτήσουν (Cottino, 2018).

Για τον σχεδιασμό σύνθετων δομών που θα ανταποκρίνονται σε διαφορετικές ανάγκες χρειάζεται η διαχείριση των περίπλοκων σχέσεων μεταξύ ιδιωτικού και δημόσιου

τομέα, η εύρεση των πόρων και των χρηματοδοτήσεων και ένα καλό επικοινωνιακό μοντέλο και σύστημα αξιολόγησης για να μεταδίδονται και να αξιολογούνται τα αποτελέσματα. Κατά συνέπεια η **κοινωνική αναζωογόνηση** είναι μία μέθοδος ικανή να παράξει αστική αναγέννηση που ισχυροποιείται όσο γίνεται χρήση των τοπικών πόρων και αξιοποίηση αυτών. Η αστική αναζωογόνηση και η αναβάθμιση των δημόσιων χώρων περιλαμβάνουν την ενεργοποίηση περίπλοκων κοινωνικών μηχανισμών, ικανών να προσελκύσουν τις περιθωριοποιημένες ομάδες του πληθυσμού και να μοιράσουν τους πόρους ισάξια σε όλους τους πολίτες. Στόχος των παραπάνω πρακτικών είναι η επίτευξη της **κοινωνικής συνοχής** περιορίζοντας την κοινωνική απομόνωση και τις συγκρούσεις και ενισχύοντας το αίσθημα της τοπικής κοινότητας (Ostanel, 2016).

Για να καταστεί αποτελεσματικό και ανταγωνιστικό το οικονομικό σύστημα θεωρείται απαραίτητη η προσοχή σε θέματα του περιβάλλοντος και βιώσιμης ανάπτυξης που περιλαμβάνουν την αστική ανάπλαση, την αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος και την μείωση κατανάλωσης του εδάφους. Ακόμη χρειάζεται η χάραξη μίας πολιτικής που να στηρίζει την εργασία, προωθώντας κυρίως την νεανική επιχειρηματικότητα. Στόχος αυτής της κατεύθυνσης είναι η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και την ανάπτυξη ενός οικονομικού συστήματος που θα χαρακτηρίζεται από τεχνογνωσία και καινοτομία. Για την επίτευξη των παραπάνω κρίνεται απαραίτητη η εφαρμογή στρατηγικών αξιοποίησης των διαθέσιμων πόρων μέσα από μία ολιστική προσέγγιση και σωστή διαχείριση. Με τις συγκεκριμένες ενέργειες ενισχύονται οι τοπικές επιχειρήσεις, η ανάπτυξη της περιοχής και η κοινωνική συνοχή με μία συνεργασία μεταξύ τοπικών και κρατικών φορέων και πολιτών. Ο κοινωνικός αποκλεισμός δεν επηρεάζεται μόνο από το χαμηλό βιοτικό επίπεδο μίας περιοχής, αλλά κυρίως από τις συνθήκες εργασίας που επικρατούν. Η οικονομική ευχέρεια των πολιτών είναι βασική προϋπόθεση για την πρόσβαση σε κοινωνικά, οικονομικά και υλικά αγαθά που προάγουν στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και στην βελτίωση του τρόπου διαβίωσης του τόπου. Η αναπέρωση της τοπικής οικονομίας και ο εκσυγχρονισμός των τοπικών επιχειρήσεων μπορούν να πραγματοποιηθούν με την ενίσχυση της νεανικής επιχειρηματικότητας και την προώθηση της απασχόλησης εργατικού δυναμικού ικανού να μεταδώσει την τεχνογνωσία που διαθέτει, με την συνεργασία διαφορετικών ειδικοτήτων και φορέων όπως του κρατικού μηχανισμού, κοινοτήτων νέων, Πανεπιστημίων, εκπαιδευτικών οργανισμών (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

Η Ευρωπαϊκή ένωση προωθεί την **βιώσιμη ανάπτυξη** που περιλαμβάνει την ορθολογική χρήση των πόρων και βρίσκει αντίκρισμα στις αστικές αναπλάσεις, στην επανάχρηση των ανενεργών κελυφών και στους πειραματισμούς που μπορούν να χωρέσουν σε αυτούς τους τομείς. Η αστική και κοινωνική αναζωογόνηση, η επανάχρηση των κτιρίων και η ενεργειακή αναβάθμιση των πόλεων μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως εργαλεία βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Ακόμη με τις παραπάνω ενέργειες υποβαθμισμένες περιοχές των πόλεων έχουν την ευκαιρία να μετατραπούν σε κέντρα δημιουργικότητας και καινοτομίας, βελτιώνοντας την τοπική οικονομία τους και παράγοντας κοινωνική συνοχή. Με την αξιοποίηση των ανενεργών κελυφών, την ανάπλαση και τη διαχείριση των περιοχών στις οποίες βρίσκονται, θα υπάρξει μία αναβάθμιση σε πολλά κεντρικά τμήματα των πόλεων σε ότι αφορά την αρχιτεκτονική τους κληρονομία, την ανάδειξη της ιστορίας τους και τη βελτίωση του βιοτικού επιπέδου τους. Το τελευταίο δεν θα έχει μόνο άμεσο οικονομικό αντίκρισμα αλλά και μακροπρόθεσμο, καθώς η αξία γης θα αυξηθεί και θα οι περιοχές θα έχουν τη δυνατότητα να προσελκύσουν το επιχειρηματικό και επενδυτικό ενδιαφέρον (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

Η αξιοποίηση και επανάχρηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος προσφέρει ευκαιρίες οικονομικής ανάπτυξης με ταυτόχρονη χρήση των υφιστάμενων υπηρεσιών και δικτύων που καταπολεμά την χρηματική σπατάλη της πολιτείας και μετατρέπει τις περιοχές σε εργαστήρια πειραματισμού αστικής αναζωογόνησης του κέντρου των πόλεων. Με τη δημιουργία ενός δικτύου από περιοχές που έχουν γίνει αντικείμενο ανάπλασης, η τεχνολογική καινοτομία και η ανάπτυξη επεκτείνονται σε ολόκληρο τον αστικό ιστό. Για τη φιλοξενία νέων δραστηριοτήτων στα ανενεργά κελύφη οι στρατηγικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης προτρέπουν την αναδιαμόρφωση των υφιστάμενων χρήσεων γης (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

5.2 ΟΙ ΔΟΜΕΣ COWORKING ΩΣ ΜΕΣΟ ΕΠΙΤΕΥΞΗΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ

Η εποχή μας χαρακτηρίζεται από μία μορφή εργασίας που γίνεται όλο και πιο συμμετοχική και συνεργατική, ενώ ταυτόχρονα οι επαγγελματίες και οι πολίτες βρίσκονται σε αναζήτηση νέων χώρων κοινωνικής συνάθροισης που να τους προκαλούν αίσθημα οικειότητας. Στις περιοχές όπου εμφανίζονται οι παραπάνω τάσεις, αναπτύσσονται αυθόρμητα φαινόμενα αστικής αναγέννησης, με τη συμμετοχή των

πολιτών. Οι από κάτω προς τα πάνω (bottom-up) πρωτοβουλίες χρειάζονται περισσότερο χρόνο για να προκαλέσουν αστική αναζωογόνηση σε σχέση με τα συμβατικά μοντέλα παρεμβάσεων, όμως έχουν αποδειχθεί πιο επιτυχημένες επειδή η συνεισφορά των πολιτών δημιουργεί ένα δίκτυο κοινότητας που στοχεύει στην ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Ακόμη καλλιεργείται ένα αίσθημα αποδοχής των κατοίκων ως προς τα προϊόντα της ανάπλασης, καθώς έχουν συμμετάσχει και οι ίδιοι στη διαδικασία λήψης αποφάσεων και τα αναγνωρίζουν ως δικά τους. Με τον τρόπο αυτό εξαλείφεται το φαινόμενο του κοινωνικού αποκλεισμού και προετοιμάζεται το έδαφος για πιθανές συνεργασίες και εποικοδομητικές σχέσεις (Akhavan, Mariotti, Astolfi and Canevari, 2018).

Ένας χώρος co-working για να μπορεί να λειτουργεί ως μοχλός αστικής αναγέννησης και ως φορέας που ενισχύει την κοινωνική συνοχή, με επιτυχία, επηρεάζεται από τους παρακάτω συντελεστές:

- Η **περιοχή**, δηλαδή η τοποθεσία του κτιρίου που θα χρησιμοποιήσει ως έδρα θα πρέπει να είναι στρατηγικό ώστε να επιτρέπει την ανάπτυξη σχέσεων με την τοπική κοινωνία.
- Η **στρατηγική**, πρόκειται για το όραμα που έχει η κάθε διοργάνωση co-working, την φιλοσοφία και τους στόχους που θέτει ως επιχείρηση για να καταστεί βιώσιμη και ανταγωνιστική.
- Οι **υπηρεσίες και τα προϊόντα** που παράγονται. Αποτελέσματα εργασίας διαφορετικά μεταξύ τους, από διαφορετικές εταιρείες και τομείς ενδιαφέροντος, που ακόμη και αν εργάζονται κάτω από την ίδια στέγη μεμονωμένα ή σε συνεργασία, λειτουργούν συμπληρωματικά το ένα προς το άλλο.
- Η **διαχείριση**, δηλαδή η ικανότητα οργάνωσης όλων των διαφορετικών επαγγελματικών τομέων και δραστηριοτήτων που συνυπάρχουν και η δημιουργία ενός δικτύου διασύνδεσης ανάμεσα στους χρήστες, αλλά και μεταξύ χρηστών, τοπικής κοινότητας και άλλων χώρων co-working. Πιο αποτελεσματικό έχει αποδειχθεί ένα εσωτερικό σύστημα οργάνωσης που να συνδυάζει πολλά επίπεδα αποφάσεων όπως ο σχεδιασμός ενεργειών που να αφορούν τις ξεχωριστές ανάγκες της κάθε περιοχής, η αποσαφήνιση των επιχειρηματικών στόχων, η διαχείριση μίας υβριδικού τύπου επιχείρησης με συνδυασμό μεθόδων παρέμβασης, η διεύθυνση μίας περίπλοκης δομής με την

αξιοποίηση των κοινωνικών ή άλλων δικτύων που έχουν αναπτυχθεί (Busacca and Magnani, 2017).

Οι τέσσερις παραπάνω τομείς και οι επιμέρους τρόποι διαχείρισης είναι καθοριστικοί για να αξιολογηθεί η επιρροή μίας δομής co-working στην κοινωνική αναζωογόνηση μίας περιοχής. Τα μέσα με τα οποία επιτυγχάνεται αυτό είναι οι καινοτόμες υπηρεσίες, τα προϊόντα και οι ιδέες που ενισχύουν τις κοινωνικές σχέσεις και την συνεργασία και η ανανέωση και σύσφιξη των κοινωνικών σχέσεων. Τα δύο αυτά εργαλεία δρουν συμπληρωματικά καθώς σε περιοχές όπου εμφανίζονται σημάδια κοινωνικού αποκλεισμού και υποβάθμισης, η εισαγωγή καινοτόμων ενεργειών μπορεί να πράξει κοινωνική αναγέννηση και συνοχή.

5.3 ΟΙ ΛΟΓΟΙ ΠΟΥ ΟΙ ΚΡΑΤΙΚΟΙ ΦΟΡΕΙΣ ΚΑΛΟΥΝΤΑΙ ΝΑ ΣΤΗΡΙΞΟΥΝ ΤΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING

Οι επαγγελματικοί χώροι co-working συμβάλλουν στην επίτευξη της κοινωνικής συνοχής και προωθούν την καινοτομία και την ανάπτυξη στον οικονομικό τομέα. Παράλληλα, ενισχύουν τις δημιουργικές επιχειρήσεις με την συνύπαρξη και συνεργασία διαφορετικών επαγγελματικών ειδικοτήτων. Είναι σημαντικό για μία τέτοια δομή να μπορεί να στεγάσει στον ίδιο χώρο πολλαπλές επαγγελματικές δραστηριότητες και κατευθύνσεις σε συνδυασμό με όλες τις εργασιακές βαθμίδες. Η ένταξη τόσο ελεύθερων επαγγελματιών όσο και επιχειρήσεων δημιουργεί γόνιμο έδαφος για την ανάπτυξη συνεργασιών. Με την προσέλκυση νέων επαγγελματιών στον χώρο αναπτύσσονται δυναμικές που συμβάλλουν στην αμφίδρομη μετάδοση πληροφοριών μεταξύ των πρώτων και πιο πεπειραμένων επαγγελματιών. Οι νέοι προσφέρουν καινοτόμες ιδέες και τεχνολογικές γνώσεις στις προηγούμενες γενιές και οι εδραιωμένοι του χώρου τους μούν στα μυστικά του επαγγέλματος. Ακόμη ένας χώρος co-working μπορεί να παρέχει διάφορες κοινωφελείς υπηρεσίες στην κοινότητα όπως συμβουλευτικές υπηρεσίες επαγγελματικού προσανατολισμού, διοργάνωση εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων και σεμιναρίων και προώθηση πολιτιστικών δρώμενων. Με όλες τις καινοτόμες παραγωγικές διαδικασίες που λαμβάνουν χώρα στο κτίριο αυτό, η διοργάνωση μπορεί να συμβάλλει στην εκπαίδευση ομάδων ανέργων για την απόκτηση νέων δεξιοτήτων, ώστε να επανενταχθούν στην αγορά εργασίας. Επίσης

μπορεί να καθοδηγήσει νέους επαγγελματίες και επιχειρήσεις για να βελτιώσουν τις υπηρεσίες τους και την ανταγωνιστικότητά τους (Andreotti, 2018).

Οι επαγγελματικοί χώροι co-working μπορούν να ενισχύσουν την τοπική οικονομία και να αποδώσουν ξανά σε τμήματα πόλεων τον χαμένο τους χαρακτήρα. Οι γειτονιές μέχρι πρότινος λειτουργούσαν σε μικροκλίμακα με καταστήματα μικροπωλητών, παντοπωλεία, εργαστήρια κτλ. Με την παγκοσμιοποίηση και με την οικονομική κρίση της τελευταίας δεκαετίας αυτό το φαινόμενο έχει εκλείψει. Με την παρέμβαση των χώρων co-working ενεργοποιούνται ξανά κενά κτίρια, καταστήματα και εργαστήρια, αναβιώνοντας τον παλαιότερο τρόπο ζωής και τις παραγωγικές διαδικασίες της γειτονιάς σε συνδυασμό με την τεχνολογική εξέλιξη (Ferella, Marin and Sullini, 2013). Στην Global Co-working Survey του 2018, που διεξήχθη ανάμεσα σε 1.980 άμεσα ενδιαφερόμενους, παρουσιάστηκε ότι ένας επαγγελματίας που εδρεύει σε χώρο co-working μπορεί να προσφέρει στην τοπική κοινωνία δέκα ευρώ την ημέρα, κατά μέσο όρο, με τις συναλλαγές του. Το ποσό γίνεται πιο ελκυστικό αν σκεφτούμε ότι ένα μικρομεσαίο γραφείο co-working εξυπηρετεί 100 άτομα, τα οποία δουλεύουν 5 ημέρες την εβδομάδα. Η συνολική τους συνεισφορά στην τοπική αγορά θα μπορούσε να είναι 240.000 ευρώ μέσα σε ένα χρόνο (Global Co-working Survey, 2018).

Οι νέοι αυτοί συνεργατικοί χώροι βρίσκουν καταφύγιο σε ανενεργά κελύφη βιομηχανικών κτιρίων, κατοικιών, γραφείων, εργαστηρίων κτλ. Πολλά από αυτά τα ακίνητα είναι ιδιωτικά όπως τα περισσότερα εκ των βιομηχανικών, αλλά δεν είναι λίγα και αυτά που αποτελούν δημόσια ιδιοκτησία. Δημόσια ακίνητα όπως σιδηροδρομικοί σταθμοί, αστυνομικά τμήματα, στρατόπεδα και σανατόρια δεν φιλοξενούν κάποια χρήση και παραμένουν σε εγκατάλειψη επειδή το κράτος δεν έχει τα απαραίτητα χρήματα για την αξιοποίησή τους. Παράλληλα το υψηλό κόστος αποκατάστασης και οι χρονοβόρες γραφειοκρατικές διαδικασίες του κράτους, απομακρύνουν το ενδιαφέρον των ιδιωτικών πρωτοβουλιών. Τα παραπάνω κελύφη όμως, αποτελούν ιδανικές επιλογές στέγασης για χώρους co-working, λόγω μεγέθους και επειδή σαν τυπολογία η νέα χρήση δεν αποζητά κοστοβόρες επεμβάσεις μεγάλης κλίμακας. Πέρα από την αναβάθμιση που φέρει στην περιοχή η επανάχρηση αυτών των κτιρίων, η αξιοποίησή τους ως γραφείων co-working, τα μετατρέπει από ιδιωτικούς χώρους σε ημι-δημόσιους. Μπορούν δηλαδή μακροπρόθεσμα να αποτελέσουν δομές πειραματισμού για την αλλαγή στην ταυτότητα ιδιωτικών και δημόσιων χώρων και τις σχέσεις που αναπτύσσονται μεταξύ τους (Ferella, Marin and Sullini, 2013).

5.4 ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ ΣΤΗΡΙΞΗΣ ΤΩΝ ΧΩΡΩΝ CO-WORKING ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΡΑΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ

Στην Ευρώπη, οι μέχρι τώρα πολιτικές απόδοσης κινήτρων για την ανέγερση συνεργατικών χώρων εργασίας τύπου co-working, είναι κυρίως τοπικές και εξαρτώνται από τη διοίκηση της εκάστοτε Περιφέρειας και πόλης. Έχουν τεθεί σε εφαρμογή κάποιες στρατηγικές που ενισχύουν την συγκρότηση δομών co-working, περιλαμβάνοντας *κίνητρα για τη δημιουργία νέων συνεργατικών γραφείων* και για την *ενίσχυση των υφιστάμενων*. Παράλληλα παρέχονται *διευκολύνσεις οικονομικής φύσεως στους επίδοξους χρήστες* των χώρων αυτών.

Οι συνηθέστερες πολιτικές για την ανέγερση νέων δομών co-working είναι:

- Η *χρηματική επιχορήγηση για την ανέγερση νέων δομών*, με σκοπό να την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και την στήριξη συγκεκριμένων ομάδων πληθυσμού. Για παράδειγμα στην πόλη Λούκκα της Ιταλίας παραχωρήθηκαν 18.000 ευρώ σε γυναίκες επιχειρηματίες που επιθυμούσαν να δημιουργήσουν συνεργατικά γραφεία στην ευρύτερη περιοχή. Παράλληλα παρασχέθηκε οικονομική στήριξη σε επαγγελματίες ώστε να χρησιμοποιήσουν τις νέες αυτές δομές (Pais, 2013).
- Η *παραχώρηση δικαιώματος χρήσης δημοτικών κτιρίων*, δωρεάν ή με πολύ ευνοϊκούς όρους, σε ιδιώτες με σκοπό οι δεύτεροι να τα αξιοποιήσουν για την ανέγερση χώρων co-working. Οι κρατικοί φορείς με αυτή την ενέργεια στοχεύουν στην ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, στην αξιοποίηση και αποκατάσταση ανενεργών κελυφών χωρίς την δαπάνη κρατικών κονδυλίων και στην αναβάθμιση υποβαθμισμένων περιοχών των πόλεων (Andreotti, 2018).
- Η ανέγερση συνεργατικού χώρου *co-working με δαπάνες και διαχείριση των κρατικών φορέων*. Η συγκεκριμένη πρακτική έχει υλοποιηθεί σπάνια, καθότι απαιτεί την επένδυση χρηματικών κεφαλαίων και τη διαχείριση πολύπλοκων μηχανισμών. Ένα θετικό παράδειγμα δημιουργίας συνεργατικών γραφείων από κρατικό φορέα αποτελεί ο Δήμος του Βέλιο, χωριό 500 κατοίκων στις ιταλικές Άλπεις. Με χρηματοδότηση που έλαβε από τοπικό αναπτυξιακό πρόγραμμα, αξιοποίησε ανενεργό δημοτικό ακίνητο και παρείχε σε τοπικούς επαγγελματίες δωρεάν επαγγελματική στέγη και έκπτωση στις πάγιες δαπάνες του κτιρίου.

Στόχοι της δύσβατης ορεινής περιοχής ήταν η μείωση της ανεργίας, ο περιορισμός της εσωτερικής μετανάστευσης και η ενίσχυση της τοπικής οικονομίας (Pais, 2013).

Οι πιο διαδεδομένες στρατηγικές για την στήριξη των υφιστάμενων συνεργατικών γραφείων co-working περιλαμβάνουν:

- Την **οικονομική ενίσχυση των υφιστάμενων δομών** για την απόκτηση νέων μηχανημάτων και εργαλείων που θα συμβάλλουν στην παραγωγή καινοτόμων προϊόντων και υπηρεσιών, στη μετάδοση γνώσεων και εμπειρίας γύρω από τεχνολογικά θέματα και στη βελτίωση της ανταγωνιστικότητας του χώρου.
- Την **συνεργασία δημόσιων, κοινωφελών και ιδιωτικών φορέων** για την παρότρυνση των συνεργατικών γραφείων να συμβάλλουν με τις δράσεις τους στην κοινωνική συνοχή και στην αστική αναγέννηση. Ουσιαστικά αυτή η κατεύθυνση περιλαμβάνει την οικονομική στήριξη των δομών για την ένταξη υπηρεσιών δημόσιου ενδιαφέροντος στους χώρους co-working, όπως είναι τα ταχυδρομεία, οι τράπεζες και οι παιδικοί σταθμοί. Ακόμη για την παροχή συμβουλών επαγγελματικού προσανατολισμού σε νέους, την βοήθεια στην δημιουργία ενός ανταγωνιστικού επιχειρηματικού πλάνου σε τοπικές επιχειρήσεις και την εκπαίδευση ανέργων σε νέες δεξιότητες (Pais, 2013).

Η συνήθης μορφή παροχών για τους χρήστες των χώρων co-working είναι:

- η **απόδοση voucher**, δηλαδή η κάλυψη μέρους των εξόδων που ένας επαγγελματίας καλείτε να πληρώσει μέσα στο χρόνο, για να χρησιμοποιήσει τις συνεργατικές δομές. Συνήθως πριμοδοτούνται συγκεκριμένες πληθυσμιακές ομάδες και για προκαθορισμένο χρονικό διάστημα, γεγονός που κάνει την συγκεκριμένη πολιτική να βρίσκει αποδοτική μόνο στα μεγάλα αστικά κέντρα, όπου υπάρχει επαρκείς αριθμών ενδιαφερόμενων που πληρούν τα κριτήρια. Για παράδειγμα, ο Δήμος του Μιλάνου παρείχε οικονομική ενίσχυση ύψους 300.000 ευρώ για την κάλυψη του 50% των εξόδων 400 co-workers για διάστημα ενός έτους (Pais, 2013). Η οικονομική διευκόλυνση των χρηστών, πέρα από την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και τη μείωση της ανεργίας, αποτελεί έναν έμμεσο τρόπο στήριξης για τις επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον τομέα του co-working (Andreotti, 2018).

Οι πολιτικές στήριξης που θα επιλέξει να εφαρμόσει ο κάθε κρατικός φορέας έχουν άμεση συνάρτηση με τους στόχους που επιθυμεί να επιτύχει. Αν το ενδιαφέρον της τοπικής κοινότητας είναι η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, τότε οι στρατηγικές που θα ακολουθηθούν πρέπει να είναι τέτοιες που να ενισχύουν τις σχέσεις που αναπτύσσονται στα συνεργατικά γραφεία, να στηρίζουν την ανάπτυξη επιχειρηματικών πρότζεκτ στο εσωτερικό τους και την παροχή συμβουλευτικών υπηρεσιών στους επαγγελματίες. Σε περίπτωση που οι κρατικοί φορείς στοχεύουν στην αστική αναγέννηση η προσοχή πρέπει να στραφεί στις σχέσεις που αναπτύσσονται ανάμεσα στους χώρους co-working και στην κοινωνία. Χρειάζονται μέτρα που να ευνοούν τη συνεργασία των δομών με τις τοπικές επιχειρήσεις, με συλλόγους και συνεταιρισμούς ώστε τα συνεργατικά γραφεία να μετατραπούν σε μοχλούς κοινωνικής και οικονομικής αναζωογόνησης. Η διερεύνηση νέων μορφών εργασίας σε συνδυασμό με την τοπική ανάπτυξη είναι σε θέση να προκαλέσουν κοινωνική συνοχή (Pais, 2013).

Για παράδειγμα η πόλη του Μιλάνου είχε θέσει ως βασικές προϋποθέσεις για την επιτυχία του πρότζεκτ Milano Smart City την αναβάθμιση συγκεκριμένων περιοχών με εργαλείο την κοινωνική συνοχή και την ανάπτυξη της καινοτομίας στους τομείς παραγωγής μέσω της τεχνολογικής εξέλιξης. Για την εξάλειψη του κοινωνικού αποκλεισμού ενισχύθηκαν χώροι co-working με σκοπό να μπορούν να φιλοξενούσαν επαγγελματίες διαφορετικών ειδικοτήτων και να αναπτύξουν δραστηριότητες σε συνεργασία με τα Πανεπιστήμια της πόλης, με τους κατοίκους των υποβαθμισμένων περιοχών και με την τοπική αγορά. Για την προώθηση του τομέα της υψηλής τεχνολογίας, δόθηκαν οικονομικά κίνητρα σε όσες δομές έδειχναν ενδιαφέρον να αναπτύξουν ένα περιβάλλον με κατάλληλο εξοπλισμό και υπηρεσίες για την στέγαση και την ενίσχυση των επαγγελματιών αυτού του κλάδου. Ο νέος στόχος των αρχών της πόλης είναι η στήριξη των συνεργατικών χώρων γραφείων που θα συγκεντρώσουν επαγγελματίες οι οποίοι θα δραστηριοποιούνται γύρω από τις δημιουργικές επιχειρηματικές δραστηριότητες. Θεωρούν ότι οι δομές co-working είναι σε θέση να συμβάλλουν στη μετάδοση γνώσεων που θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας στους τομείς της χειροτεχνίας και της ψηφιακής παραγωγής (Andreotti, 2018).

6. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΝΕΝΕΡΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING

Για την επανάχρηση των ανενεργών κελυφών είναι απαραίτητο να γίνει μία τυπολογική μελέτη του κτιρίου, των αρχιτεκτονικών του στοιχείων και των τεχνολογικών υποδομών που διαθέτει, ώστε να βρεθεί η κατάλληλη δραστηριότητα που μπορεί να στεγαστεί σε αυτόν τον χώρο. Ιδιαίτερη προσοχή απαιτεί η περίπτωση των διατηρητέων κτιρίων, όπου η νέα χρήση ενδέχεται να συγκρούεται με τον χαρακτήρα των υφιστάμενων κελυφών. Χρειάζεται η εκπόνηση της κατάλληλης μελέτης ώστε να βρεθεί μία χρήση που να μην είναι πολύ παρεμβατική στα υφιστάμενα κτίρια για να μην αλλοιώνει τα στοιχεία τους. Παράλληλα όμως θα πρέπει να εισάγει τις απαραίτητες τεχνολογικές καινοτομίες που να καθιστούν το κτίριο κατάλληλο χρήσης σύμφωνα με τον σύγχρονο τρόπο ζωής. Οι νέες αυτές δραστηριότητες μπορούν να ωφελήσουν το σύνολο της περιοχής στην οποία ανήκει το κτίριο, φέροντας μία γενικότερη αναζωογόνηση με την αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος. Αυτή η πρακτική έχει τη δυνατότητα να επεκταθεί σε μεγάλα τμήματα τη πόλης προωθώντας μία γενικότερη αστική αναγέννηση.

Μία προτεινόμενη διαρρύθμιση για τους χώρους co-working θα μπορούσε να είναι η διάταξη των χώρων σύμφωνα με την διάρκεια χρήσεις και τις λειτουργίες που πρόκειται να φιλοξενήσουν. Συγκεκριμένα κοντά στην είσοδο του κτιρίου θα μπορούσαν να ενταχθούν όσες υπηρεσίες μπορούν να χρησιμοποιηθούν για σύντομο χρονικό διάστημα, για παράδειγμα από επαγγελματίες που επισκέπτονται τη δομή για μία μέρα. Τέτοιες λειτουργίες είναι ο μεγάλος ανοιχτός χώρος γραφείων (openspace), το εστιατόριο-καφέ και η αίθουσα συνεδριάσεων. Η κουζίνα, η βιβλιοθήκη και οι χώροι χαλάρωσης και ψυχαγωγίας, ενδείκνυται να τοποθετηθούν στο μέσο του κτιρίου για τους επαγγελματίες που θα χρησιμοποιήσουν τις υπηρεσίες τουλάχιστον για μία εβδομάδα. Τέλος τα ατομικά ιδιωτικά γραφεία μπορούν να τοποθετηθούν στο βάθος του κτιρίου ή σε διαφορετικό όροφο για τους χρήστες που θα έχουν τουλάχιστον εξάμηνη παραμονή στη δομή (Bolici, Leali and Mirandola, 2015).

Παρακάτω παρατίθενται κάποια παραδείγματα χώρων co-working που έχουν εγκατασταθεί σε κτίρια τα οποία είχαν διαφορετική χρήση στο παρελθόν. Η ανεύρεση

των περισσότερων παραδειγμάτων έγινε μέσα από την ιστοσελίδα “Coworker” (www.coworker.com), που αποτελεί πλατφόρμα ενοικίασης επαγγελματικών χώρων με συνεργασίες σε όλη την Υφήλιο. Στην ιντερνετική τους παρουσίαση οι δομές co-working δίνουν ιδιαίτερη βαρύτητα στην περιγραφή της φιλοσοφίας τους, των υποδομών τους, των δραστηριοτήτων τους και των υπηρεσιών που προσφέρουν. Ακόμη τονίζουν την εύκολη πρόσβαση των χώρων με μέσα μαζικής μεταφοράς και τα ωράρια λειτουργίας τους.

6.1 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΥΡΩΠΗ

6.1.1 MEET BERLAGE _ 9 OUDEBRUGSTEEG, ΑΜΣΤΕΡΝΤΑΜ, ΟΛΛΑΝΔΙΑ.

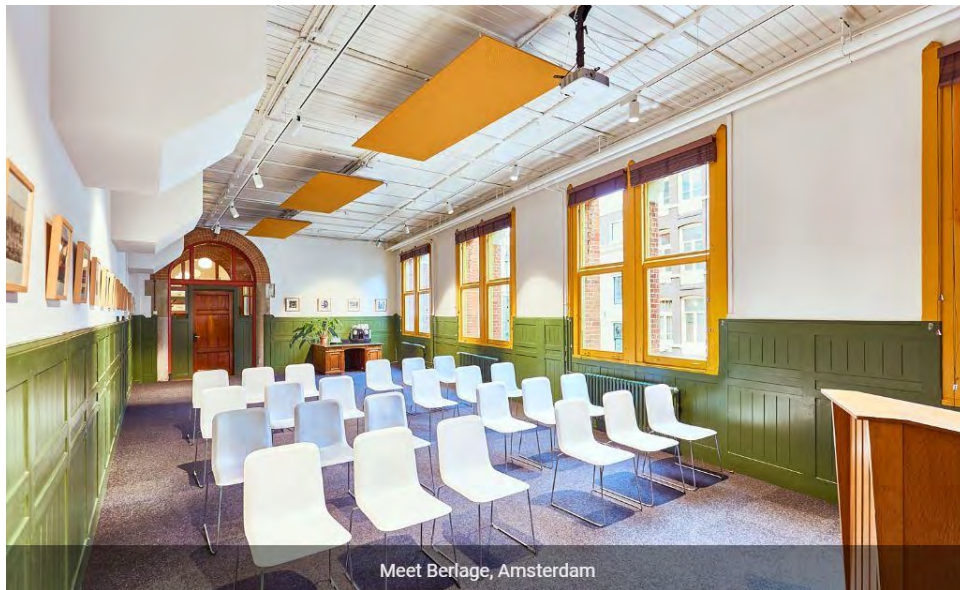
Για την στέγαση του συνεργατικού χώρου co-working Meet Berlage αξιοποιήθηκε τμήμα του διατηρητέου κτιρίου του πρώην Χρηματιστηρίου του Άμστερνταμ. Το οίκημα Beurs Van Berlage βρίσκεται στην κεντρική περιοχή Damrak, σχεδιάστηκε από τον σημαντικό αρχιτέκτονα και πολεοδόμο Hendrik Petrus Berlage και οικοδομήθηκε την περίοδο 1896-1903. Για την επανάχρηση του κτιρίου έγιναν εργασίες αποκατάστασης και οι νέες λειτουργίες εντάχθηκαν στους ευρύχωρους χώρους του χωρίς να αλλοιώνουν τη δομή και την ιστορικότητα του. Σήμερα χρησιμοποιείται ως πολυχώρος που φιλοξενεί συναυλίες, συνέδρια, εκθέσεις εστιατόρια, καφέ και ένα τμήμα αφιερωμένο σε γραφεία συνεργατικού τύπου. Το Meet Berlage απευθύνεται σε επαγγελματίες διαφορετικών τομέων που ενδιαφέρονται για έναν καινοτόμο τρόπο συνύπαρξης και εργασίας. Παρέχει ιδιωτικά γραφεία, κοινόχρηστους ευέλικτους χώρους εργασίας (openspace), επτά αίθουσες συνεδριάσεων, αίθουσες για εκπαιδευτικά σεμινάρια και καφετέρια. Η δομή είναι προσβάσιμη τις καθημερινές 9:00-18:00 και κλειστή τα σαββατοκύριακα, ενώ το κόστος για μία θέση ενός ατόμου σε γραφείο στον χώρο openspace ξεκινάει από 265 ευρώ το μήνα (Coworker, <https://www.coworker.com/netherlands/amsterdam/meet-berlage>).



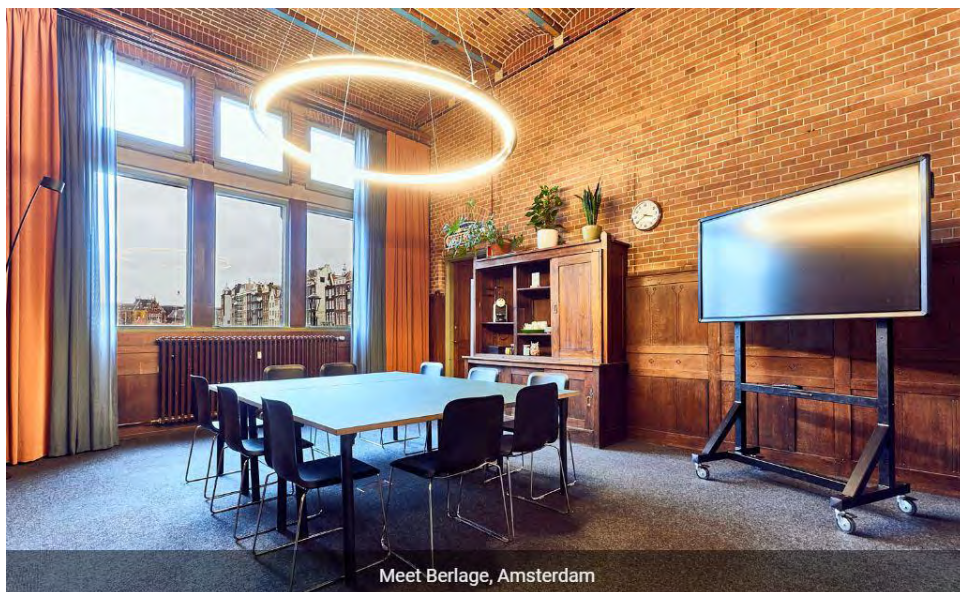
Beurs Van Berlage, το πρώην χρηματιστήριο που φιλοξενεί τον χώρο συνεργατικών γραφείων Meet Berlage. Πηγή: Google Maps.



Κοινόχρηστος χώρος του Meet Berlage. Πηγή: www.coworker.com



Αίθουσα σεμιναρίων. Πηγή www.coworker.com



Αίθουσα συσκέψεων. Πηγή: www.coworker.com

6.1.2 T/ABOR _ 51 TABORSTRASSE, BIENNH, ΑΥΣΤΡΙΑ.

Η συνεργατική δομή T/abor είναι δημιουργικό εργαστήριο και χώρος γραφείων, που ενισχύει τη συμμετοχή διαφορετικών ειδικοτήτων για την γόνιμη ανταλλαγή ιδεών και τη συνεργασία. Βρίσκεται στην περιοχή 2 της Βιέννης και είναι εύκολα προσβάσιμη με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Στεγάζεται σε χώρο πρώην εμπορικού καταστήματος, στο ισόγειο ενός κτιρίου κατοικιών. Οι εργασίες επανάχρησης του χώρου περιλάμβαναν την ανάδειξη του λιτού του χαρακτήρα με την προσθήκη ελαφριών κατασκευών για την αξιοποίηση του μεγάλου του ύψους. Διατηρήθηκαν οι καμάρες στους εσωτερικούς χώρους, αναδείχθηκε η αρχική μορφή της πρόσοψης του ισόγειου με τα τοξωτά ανοίγματα και διαμορφώθηκε ο εξωτερικός χώρος. Όπως προκύπτει από λήψη εικόνας του Google Maps που πραγματοποιήθηκε το 2017, πολλά γειτονικά καταστήματα είναι κενά. Αυτό το γεγονός ενισχύει την άποψη ότι ένας χώρος co-working μπορεί να αξιοποιήσει το ανενεργό κτιριακό απόθεμα αναβαθμίζοντας την εικόνα της περιοχής και προσδίδοντας της ζωντάνια. Η δομή μπορεί να στεγάσει μέχρι δέκα επαγγελματίες σε κοινόχρηστο χώρο, ενώ είναι ιδανική για τη φιλοξενία εκθέσεων σύγχρονης τέχνης. Παρέχει εκτυπωτή, σαρωτή, προτζέκτορα, κουζίνα, εξωτερικούς χώρους συνάθροισης, κουζίνα και πάρκινγκ για ποδήλατα. Λειτουργεί 24 ώρες την ημέρα για όλη τη διάρκεια της εβδομάδας και το κόστος ενός γραφείου στον openspace χώρο για ένα άτομο είναι 200 ευρώ το μήνα, συμπεριλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα (Coworker, <https://www.coworker.com/austria/vienna/t-abor>).



Το κτίριο κατοικιών στο ισόγειο του οποίου βρίσκεται ο χώρος co-working T/abor (λευκό τμήμα πρόσοψης). Στη λήψη του 2017 φαίνονται ο εξωτερικός χώρος πριν την ανάπλαση του και τα κενά καταστήματα της γειτονιάς στα δεξιά. Πηγή: Google Maps.



Η είσοδος του co-working space T/abor μετά τη δημιουργία εξωτερικού χώρου συνάθροισης.
Πηγή: www.coworker.com



Ο openspace χώρος γραφείων. Πηγή: www.coworker.com



Σημείο χαλάρωσης στον openspace χώρο του T/abor. Πηγή: www.coworker.com

6.1.3 TOG, 50 LIVERPOOL STREET _ 50 LIVERPOOL STREET, ΛΟΝΔΙΝΟ, Μ. ΒΡΕΤΑΝΙΑ.

Ο χώρος co-working 50 Liverpool Street ανήκει στον όμιλο γραφείων TOG (The Office Group) και είναι εύκολα προσβάσιμος με τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Στεγάζεται σε διατηρητέο κτίριο που ανήκε στον Σιδηροδρομικό Σταθμό του Λίβερπουλ και χρησιμοποιούνταν για τα γραφεία του σταθμού. Το ακίνητο επέζησε των δύο Παγκοσμίων Πολέμων και των σχεδίων επέκτασης του βρετανικού σιδηροδρομικού σταθμού που προέβλεπαν την κατεδάφιση του. Οι προσόψεις του κτιρίου έχουν διατηρηθεί στην αρχική τους μορφή, αλλά στο εσωτερικό του έχει διασωθεί μόνο τμήμα του διάκοσμου. Έχουν γίνει αρκετές παρεμβάσεις που του προσδίδουν ένα πιο σύγχρονο στυλ. Περιλαμβάνει γραφεία σε ιδιωτικό και κοινόχρηστο χώρο, μέσα από τα τοξωτά παράθυρα των οποίων υπάρχει θέα στο σιδηρόδρομο. Άλλες παροχές της δομής είναι οι επτά αίθουσες συσκέψεων, η κουζίνα και κοινόχρηστοι χώροι. Ο χώρος co-working υποδέχεται τους ενδιαφερόμενους επαγγελματίες μόνο τις καθημερινές μεταξύ 8:30-18:00, ενώ το κόστος για ένα γραφείο ενός ατόμου σε κοινόχρηστο χώρο ανέρχεται στις 375 λίρες το μήνα, συμπεριλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα (The Office Group, <https://www.theofficegroup.com/uk/50-liverpool-street>).



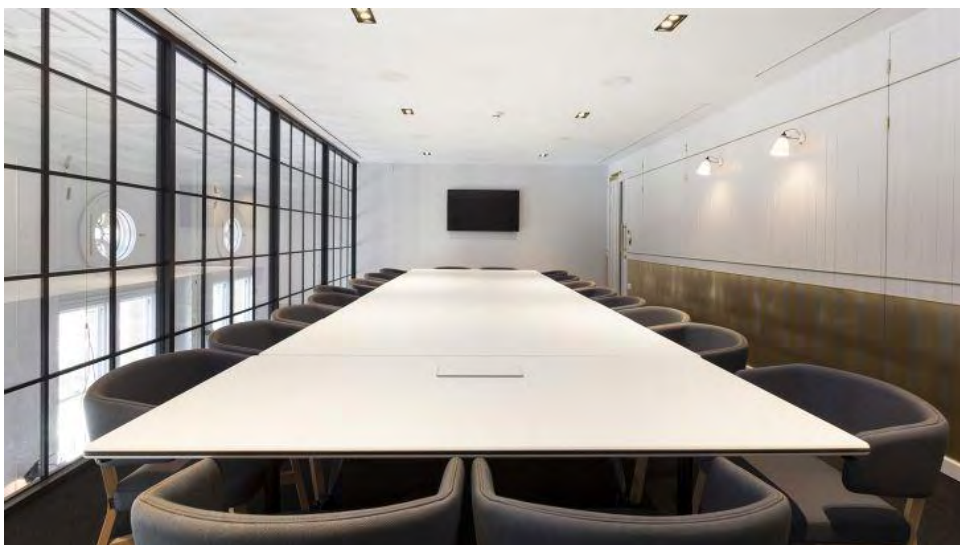
Το διατηρητέο κτίριο που στεγάζει τα συνεργατικά γραφεία 50 Liverpool Street. Πηγή: Google Maps.



Ο κοινόχρηστος χώρος γραφείων του 50 Liverpool Street. Πηγή: www.theofficegroup.com



Ο κοινόχρηστος χώρος χαλάρωσης και συναναστροφής του 50 Liverpool Street. Πηγή:
www.theofficegroup.com



Μία από τις αίθουσες συσκέψεων του 50 Liverpool Street. Πηγή: www.theofficegroup.com

6.1.4 UTOPIC_US DUQUE DE RIVAS _ 5 CALLE DUQUE DE RIVAS, ΜΑΔΡΙΤΗ, ΙΣΠΑΝΙΑ.

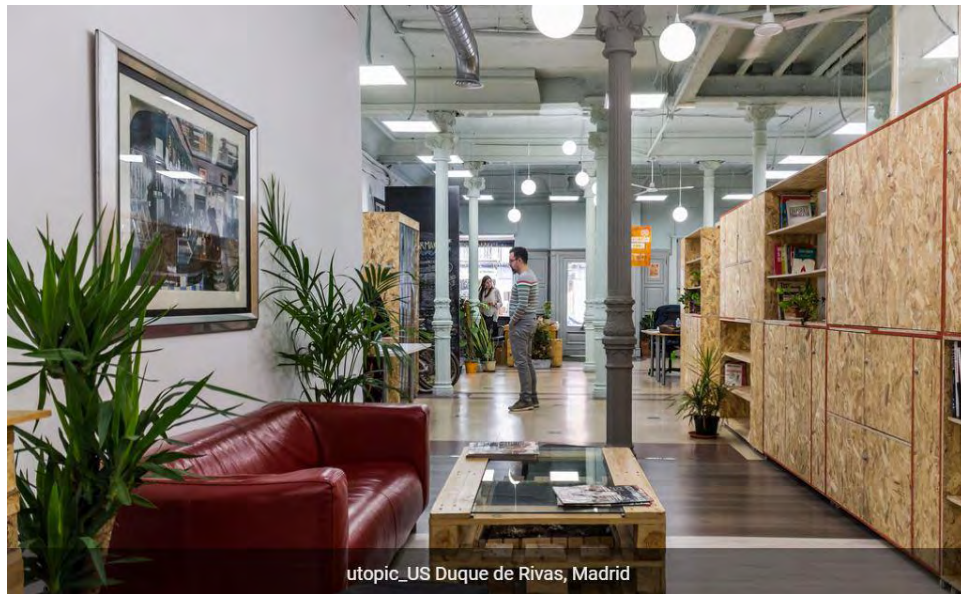
Η συνεργατική δομή εργασίας utopic_US Duque de Rivas ανήκει στην ισπανική αλυσίδα γραφείων co-working Utopicus. Βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο της Μαδρίτης, σε χώρο που στο παρελθόν λειτουργούσε γραφείο που δραστηριοποιούνταν στον τομέα των τηλεπικοινωνιών, στο ισόγειο και στο υπόγειο μίας πολυκατοικίας (Coworkies blog, <https://blog.coworkies.com/a-great-example-of-the-local-and-positive-impact-of-coworking-utopic-us/>). Οι παρεμβάσεις που έγιναν στον χώρο για την επανάχρηση του περιορίστηκαν στις απαραίτητες, πετυχαίνοντας να μην αλλοιωθούν τα χαρακτηριστικά του. Διατηρήθηκαν τα μεταλλικά δομικά στοιχεία σε στυλ liberty που δένουν αρμονικά με τα σύγχρονα υλικά και με την πρόσοψη του κτιρίου. Η δομή δίνει έμφαση στη δημιουργία κοινότητας μεταξύ των επαγγελματιών διαφορετικών ειδικοτήτων που στεγάζει διοργανώνοντας κοινές δραστηριότητες μέσα στην εβδομάδα. Απευθύνεται τόσο σε μακροχρόνιους όσο και σε περιστασιακούς χρήστες που ενδιαφέρονται να συνεργαστούν και να ανταλλάξουν απόψεις. Περιλαμβάνει τρεις openspace χώρους γραφείων, σημεία χαλάρωσης, κουζίνα και μία καφετέρια. Σε αυτό το καφέ, μία φορά την εβδομάδα, συναντώνται όλοι οι επαγγελματίες των co-working γραφείων της Utopicus σε μία προσπάθεια δημιουργίας ενός δικτύου διασύνδεσης μεταξύ των διαφορετικών χώρων. Τέλος η δομή παρέχει συμβουλευτικές υπηρεσίες για επιχειρηματικά, οικονομικά και φορολογικά θέματα. Το κόστος μίας θέσης στον κοινόχρηστο χώρο της δομής ξεκινάει από 120 ευρώ το μήνα, περιλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα κατανάλωσης (Coworker, <https://www.coworker.com/spain/madrid/utopic-us-duque-de-rivas>).



Ο πρώην χώρος γραφείων επαναχρησιμοποιείται από τον χώρο co-working utopic_US Duque de Rivas. Πηγή: blog.coworkies.com



Ένας από τους κοινόχρηστους χώρους γραφείων. Πηγή: www.coworker.com



Σημείο χαλάρωσης του συνεργατικού χώρου γραφείων. Πηγή: www.coworker.com



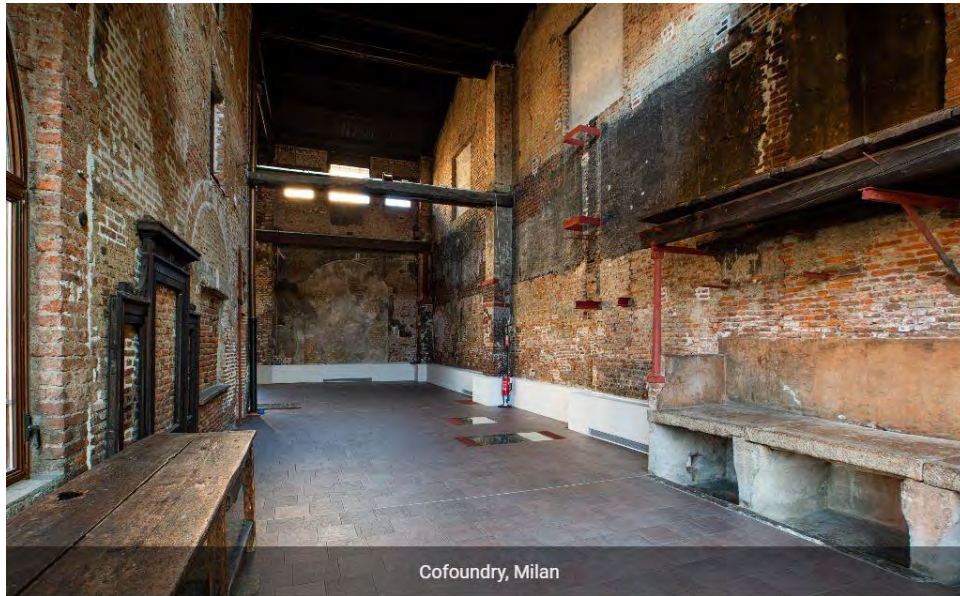
Το καφέ που λειτουργεί ως τμήμα του συνεργατικού χώρου γραφείων utopic_US Duque de Rivas. Πηγή: blog.coworkies.com

6.1.5 COFOUNDRY _ 21 VIA GENOVA THAON DI REVEL, MILANO, ITALIA.

Το εγκαταλελειμμένο βιομηχανικό κέλυφος ενός χυτηρίου, επαναχρησιμοποιήθηκε για τη στέγαση του συνεργατικού χώρου γραφείων Cofoundry, στην περιοχή Ίζολα του Μιλάνου. Το συγκεκριμένο τμήμα της πόλης, στα όρια μεταξύ του αστικού κέντρου και των προαστίων, αποτελούσε υποβαθμισμένη περιοχή λόγω των μονάδων βιομηχανικής παραγωγής και των εργαστηρίων που στέγαζε. Τα τελευταία χρόνια όμως έχει γίνει αντικείμενο παρεμβάσεων ανάπλασης και θεωρείται από τα πιο ανερχόμενα σημεία του Μιλάνου. Στο πρώην χυτήριο έγινε αποκατάσταση των βλαβών, διατηρήθηκαν αυτούσιες κάποιες μονάδες παραγωγής, ενώ οι απαραίτητες παρεμβάσεις είναι σύμφωνες με τον χαρακτήρα του κτιρίου. Ο χώρος co-working Cofoundry περιλαμβάνει ιδιωτικά γραφεία, γραφεία σε κοινόχρηστο χώρο, κουζίνα, αίθουσες συσκέψεων και εξωτερικούς χώρους για χαλάρωση και συναναστροφή. Λειτουργεί τις καθημερινές όλο το εικοσιτετράωρο και το γραφείο δύο ατόμων σε κοινόχρηστο χώρο στοιχίζει 650 ευρώ το μήνα, συμπεριλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα. (Coworker, <https://www.coworker.com/italy/milan/cofoundry>).



Στο Μιλάνο ένα χυτήριο αποκαταστάθηκε και επαναχρησιμοποιήθηκε για τη στέγαση των συνεργατικών γραφείων Cofoundry. Πηγή: www.coworker.com



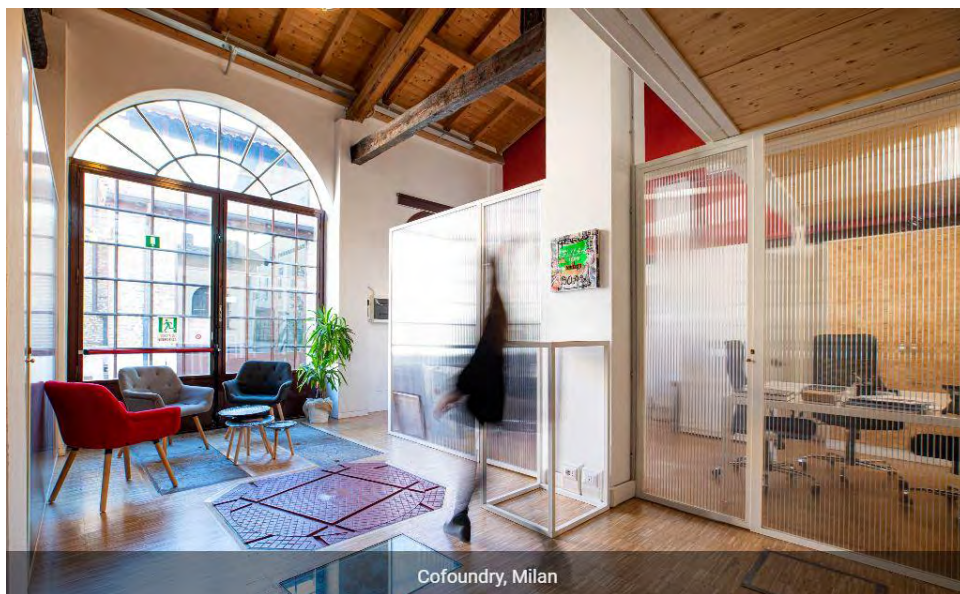
Η μελέτη επανάχρησης σεβάστηκε και ανέδειξε τον βιομηχανικό χαρακτήρα του κτιρίου. Πηγή: www.coworker.com



Αίθουσα συσκέψεων του Cofoundry. Πηγή: www.coworker.com



Γραφεία δύο ατόμων σε κοινόχρηστο χώρο. Πηγή: www.coworker.com



Χώρος χαλάρωσης και ιδιωτικά γραφεία στο εσωτερικό της συνεργατικής δομής.

Πηγή: www.coworker.com

6.1.6 REMIX, PT ECURIES PARIS _ 24 RUE DES PETITES ECURIES, ΠΑΡΙΣΙ, ΓΑΛΛΙΑ.

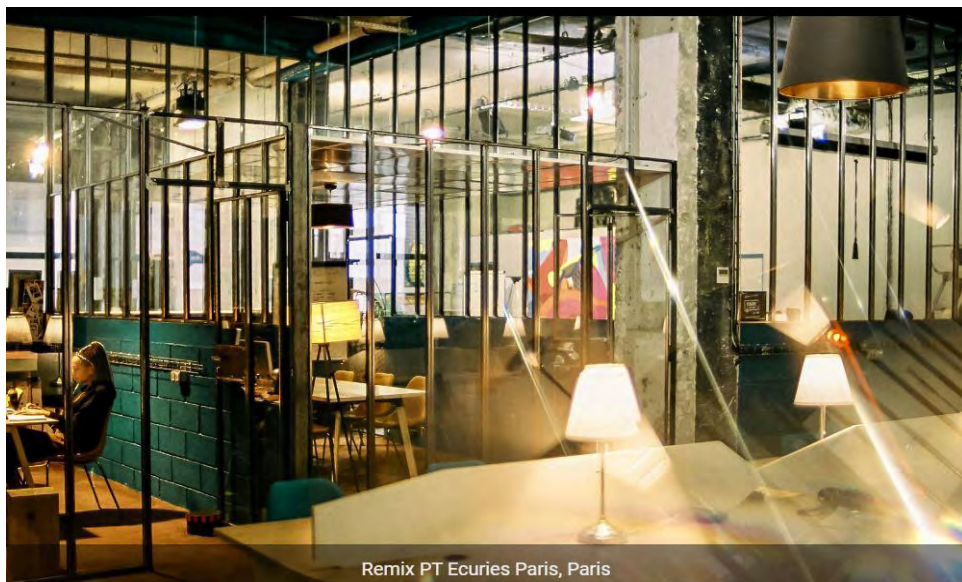
Το οίκημα που στέγαζε έναν εκδοτικό οίκο, στο δέκατο διαμέρισμα της πόλης του Παρισιού, λειτούργησε για λίγο ως χώρος συνάντησης καλλιτεχνών και στη συνέχεια επαναχρησιμοποιήθηκε για τις δραστηριότητες των συνεργατικών γραφείων PT Ecuries Paris. Στον χώρο, που διέθετε ελεύθερη κάτοψη και μεγάλα ανοίγματα, έγιναν ελάχιστες παρεμβάσεις και διατηρήθηκε το βιομηχανικό στυλ του εσωτερικού που έρχεται σε αντίθεση με την art nouveau πρόσοψη. Η δομή co-working PT Ecuries Paris ανήκει στην αλυσίδα συνεργατικών γραφείων Remix και περιλαμβάνει δύο ιδιωτικά γραφεία, openspace κοινόχρηστο χώρο γραφείων, κουζίνα, τρεις αίθουσες σύσκεψης, και αίθουσα συνεδριάσεων χωρητικότητας 80 ατόμων. Λειτουργεί όλο το εικοσιτετράωρο καθ' όλη τη διάρκεια της εβδομάδας και το κόστος ενός γραφείου σε κοινόχρηστο χώρο για ένα άτομο ανέρχεται στα 450 ευρώ το μήνα, συμπεριλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα κατανάλωσης. (Coworker, <https://www.coworker.com/france/paris/remix-pt-ecuries-paris>).



Ο εκδοτικός οίκος που στεγαζόταν στο ισόγειο πολυκατοικίας μετατράπηκε στον χώρο co-working PT Ecuries Paris. Πηγή: Google Maps.



Κοινόχρηστος openspace χώρος γραφείων. Πηγή: www.coworker.com



Χώροι ιδιωτικών γραφείων. Πηγή: www.coworker.com



Θέσεις μελέτης στο PT Ecuries Paris. Πηγή: www.coworker.com

6.1.7 RENT24 OBERWALLSTRASSE _6-7 OBERWALLSTRASSE, BEROLINO, ΓΕΡΜΑΝΙΑ.

Το πολυκατάστημα, με εξειδίκευση στον τομέα του ρουχισμού, “Kaufhaus Gerson” κατασκευάστηκε περίπου το 1848 και βρίσκεται στην κεντρική περιοχή Berlin-Mitte του Βερολίνου. Το 2016 η αλυσίδα συνεργατικών γραφείων Rent24 αποφάσισε να αξιοποιήσει το ακίνητο με σκοπό για να δημιουργήσει τον νέο της χώρο co-working, που εκτείνεται σε 7.200 τ.μ. και αποτελείται από ισόγειο και τρεις ορόφους. Η επανάχρηση του κτιρίου έγινε με αρκετά παρεμβατικό τρόπο καθώς αντικαταστάθηκε η οροφή με μία νέα γυάλινη ύψους 13μ. Παρόλα αυτά, διατηρήθηκαν κάποια στοιχεία από το χαρακτήρα του πολυκαταστήματος κυρίως στις όψεις και στον χώρο της εισόδου. Το συνεργατικό γραφείο απευθύνεται σε επαγγελματίες όλων των ειδικοτήτων, σε start-up εταιρείες, ακόμη και σε φοιτητές. Προσπαθεί να δημιουργήσει ένα δίκτυο διασυνδέσεων ανάμεσα στους χρήστες οργανώνοντας ψυχαγωγικές και εκπαιδευτικές δραστηριότητες. Περιλαμβάνει 120 θέσεις γραφείων σε κοινόχρηστο χώρο, 85 ιδιωτικά γραφεία, χώρους χαλάρωσης και αναψυχής, 13 αίθουσες συσκέψεων, 3 αίθουσες συνεδρίων, κουζίνα και υπηρεσία δημιουργικής απασχόλησης παιδιών. Οι χώροι των γραφείων λειτουργούν καθημερινά 9:00-18:00, ενώ υπάρχει πρόσβαση των μελών σε εκδηλώσεις όλη τη διάρκεια της εβδομάδας. Το κόστος μίας θέσης γραφείου στον κοινόχρηστο χώρο είναι στα 350 ευρώ το μήνα, συμπεριλαμβάνοντας τα πάγια έξοδα κατανάλωσης (Rent24, <https://www.rent24.com/coworking-offices-locations/germany/berlin/oberwallstrasse-6/>).



Επανάχρηση ενός πολυκατασταστήματος ρουχισμού για τη στέγαση του συνεργατικού γραφείου Rent24 Oberwallstrasse. Πηγή: www.rent24.com



Ο κοινόχρηστος χώρος γραφείων κάτω από τη γυάλινη στέγη. Πηγή: www.coworkies.com



Χώρος χαλάρωσης στο Rent24 Oberwallstrasse. Πηγή: www.coworkies.com



Εξωτερικός χώρος χαλάρωσης του Rent24 Oberwallstrasse. Πηγή: www.rent24.com

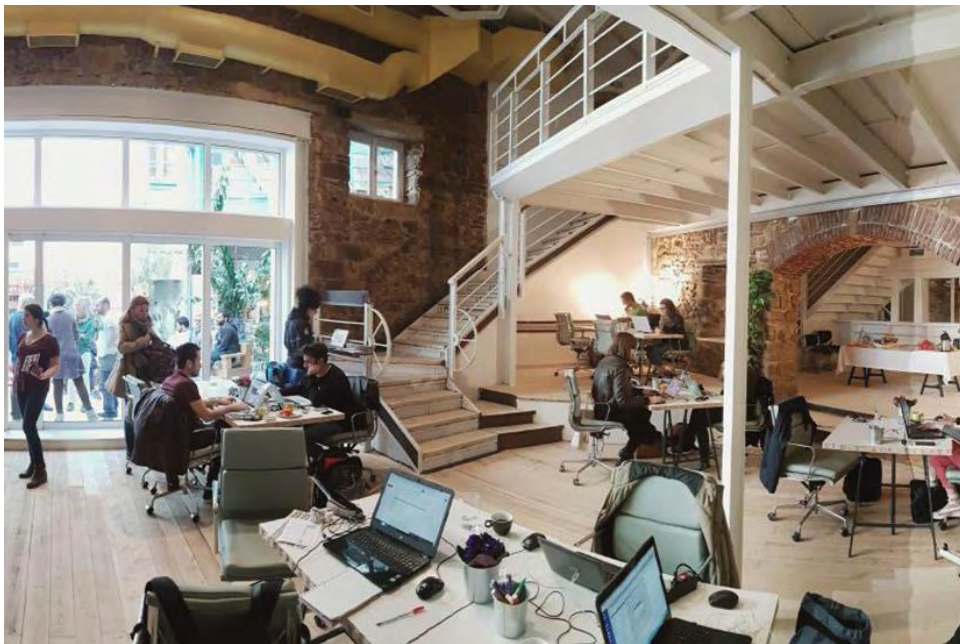
6.2 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΣΤΕΓΑΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

6.2.1 IMPACT HUB ATHENS _ 28 ΟΔΟΣ ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗ, ΨΥΡΡΗ, ΑΘΗΝΑ.

Το Impact Hub Athens άνοιξε τις πύλες του στο κοινό το 2013 και αποτελεί τον πρώτο συνεργατικό χώρο γραφείων στην Ελλάδα, είναι μέλος του διεθνούς δικτύου Impact Hub. Στεγάζεται στο οίκημα μίας νεοκλασικής αθηναϊκής μονοκατοικίας στην περιοχή του Ψυρρή. Το υφιστάμενο διατηρητέο κτίριο αποκαταστάθηκε για τη μετατροπή του σε χώρο co-working. Στο εσωτερικό έγιναν κάποιες προσθήκες με ελαφριές κατασκευές, που έδωσαν ένα βιομηχανικό ύφος στους χώρους, για να αξιοποιηθεί το ύψος του ακινήτου. Η επιλογή της τοποθεσίας φαντάζει ιδανική καθώς το συγκεκριμένο τμήμα της Αθήνας είναι γνωστό για τα παραδοσιακά του εργαστήρια και τις βιοτεχνίες. Τα τελευταία χρόνια έχει γίνει επίκεντρο ψυχαγωγίας, καλλιτεχνικών δράσεων και εστία ανάπτυξης της δημιουργικής επιχειρηματικότητας. Η δομή προσελκύει επαγγελματίες με διαφορετικό υπόβαθρο με στόχο τη δημιουργία μίας κοινότητας που ενδιαφέρεται για την ανάπτυξη δράσεων κοινωνικής προσφοράς και συνεργασίας με τους τοπικούς επιχειρηματίες. Προσφέρονται υπηρεσίες επαγγελματικής καθοδήγησης και εκπαιδευτικά προγράμματα σχεδιασμού και παραγωγής για την ενίσχυση της καινοτομίας και την μετάδοση της τεχνογνωσίας. Το Impact Hub Athens δείχνει μία ευαισθησία σε κοινωνικά θέματα και επιδιώκει την κοινωνική συνοχή μέσα από την προσπάθεια δημιουργίας νέων θέσεων εργασίας και την εκπαίδευση νέων σε καινοτόμες δραστηριότητες. Η δομή περιλαμβάνει κοινόχρηστο χώρο γραφείων 120 θέσεων, αίθουσα συσκέψεων, αίθουσα σεμιναρίων, κουζίνα, μία βιβλιοθήκη αφιερωμένη στα κόμικς, χώρους χαλάρωσης και αυλή για κοινωνικοποίηση στον ελεύθερο χρόνο. Οι χώροι γραφείων λειτουργούν μόνο τις καθημερινές 9:00-21:00 και η συνδρομή ενός ατόμου για γραφείο σε κοινόχρηστο χώρο είναι στα 170 ευρώ το μήνα, μαζί με πάγιες δαπάνες και χρήση της αίθουσας συσκέψεων (Impact Hub Athens, <https://athens.impacthub.net/gine-melos/>).



Το νεοκλασικό κτίριο που στεγάζει το Impact Hub Athens. Πηγή: Google Maps.



Ο κοινόχρηστος χώρος γραφείων. Πηγή: athens.impacthub.net



Ο κοινόχρηστος χώρος γραφείων. Πηγή: athens.impacthub.net



Η αίθουσα συσκέψεων του Impact Hub Athens. Πηγή: athens.impacthub.net

6.2.2 ROMANTSO _ 3-5 ΟΔΟΣ ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ, ΟΜΟΝΟΙΑ, ΑΘΗΝΑ.

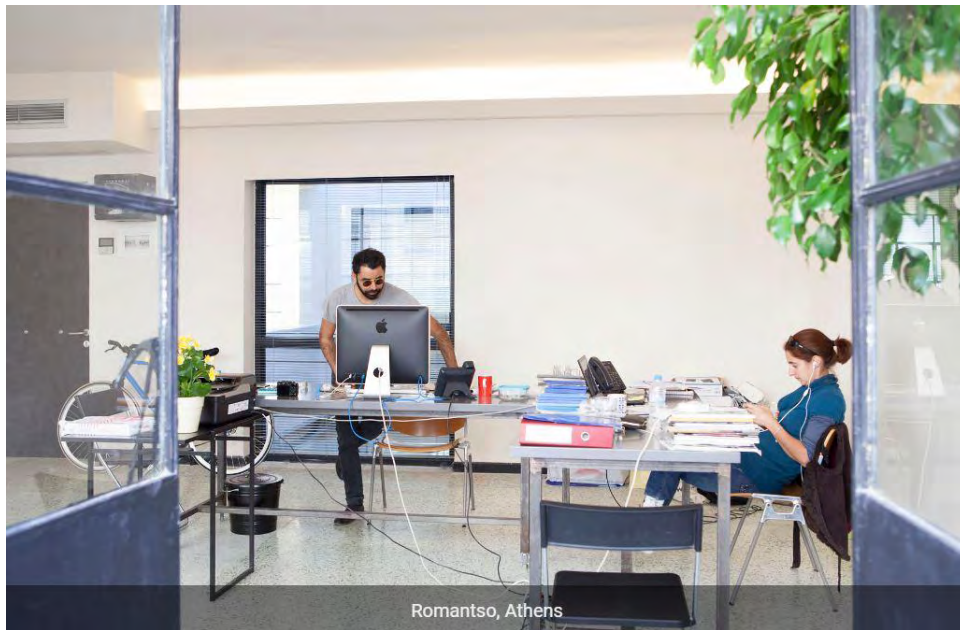
Το κτίριο των γραφείων και του τυπογραφείου του περιοδικού Ρομάντσο, πιστό στις αρχιτεκτονικές τάσεις της δεκαετίας του 40', αποκαταστάθηκε το 2013 για να στεγάσει ένα κέντρο πολιτισμού και χώρους συνεργατικών γραφείων. Η μελέτη επανάχρησης του κτιρίου προέβλεπε την αφαίρεση των περιττών στοιχείων που είχαν προστεθεί από προηγούμενες παρεμβάσεις, ώστε να αναδειχθεί η αρχική μορφή του κτίσματος και ο βιομηχανικός του χαρακτήρας. Παράλληλα αξιοποιήθηκε ο ακάλυπτος χώρος που μετατράπηκε σε αστικό κήπο. Το κτίριο του Romantso περιλαμβάνει συναυλιακούς χώρους, αίθουσες συνεδριάσεων, ένα φωτογραφικό στούντιο, εκθεσιακούς χώρους, αίθουσες για εργαστήρια και σεμινάρια, αίθουσες συσκέψεων, καφετέρια, μία ταράτσα που μπορεί να φιλοξενήσει καλλιτεχνικά δρώμενα και παρέχει όλον τον απαραίτητο οπτικοακουστικό εξοπλισμό. Στον δεύτερο, τρίτο και τέταρτο όροφο του κτιρίου βρίσκονται 20 ανεξάρτητα στούντιο ικανά να στεγάσουν δημιουργικές δράσεις ποικίλων μεγεθών. Η δομή co-working απευθύνεται σε επαγγελματίες που ασχολούνται με δημιουργικές επιχειρήσεις και επιδιώκει μία αυθόρμητης μορφής συνεργασία μεταξύ των μελών. Παρέχονται συμβουλευτικές υπηρεσίες για την ένταξη των νέων τεχνολογιών στις δραστηριότητες των co-workers και για τους τρόπους που μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση για τα πρότζεκτ τους. Επίσης διοργανώνονται εκπαιδευτικές δράσεις που αφορούν τις καινοτόμες παραγωγικές διαδικασίες. Στόχος του Romantso είναι η ενεργοποίηση της υποβαθμισμένης περιοχής του κέντρου στην οποία βρίσκεται, η οποία κάποτε χαρακτηριζόταν από δημιουργική και οικονομική ακμή και πρωταγωνιστούσε στην καθημερινή ζωή της πόλης. Ο χώρος των συνεργατικών γραφείων λειτουργεί τις καθημερινές 9:00-13:00 και το Σάββατο 10:00-13:00. (Coworker, <https://www.coworker.com/greece/athens/romantso>).



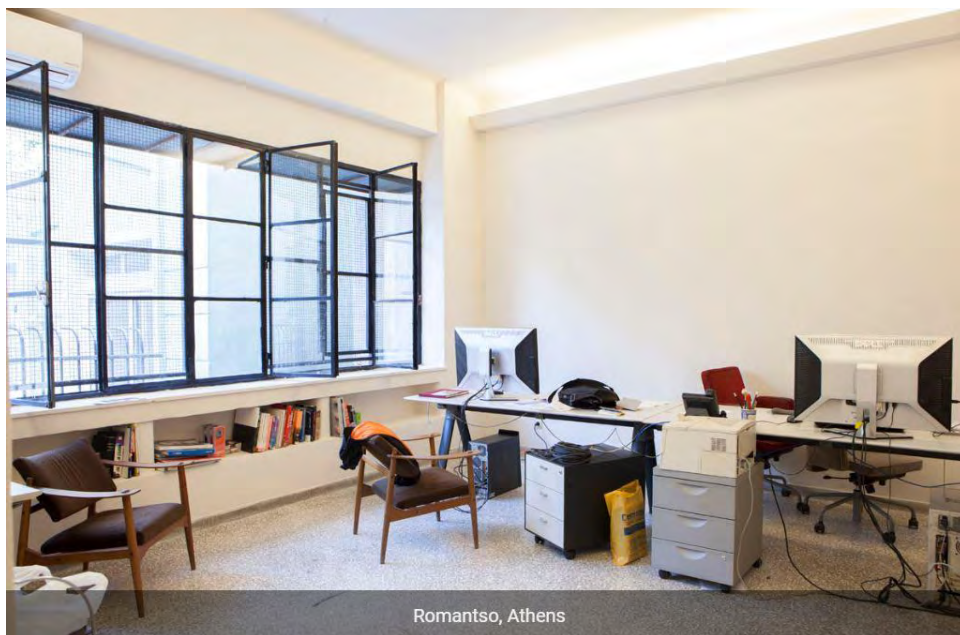
Η ανακαινισμένη πρόσοψη του πρώην τυπογραφείου και κτιρίου γραφείων του περιοδικού Ρομάντσο. Πλέον επαναχρησιμοποιείται ως χώρος co-working για επιχειρηματικές δραστηριότητες με καλλιτεχνική κατεύθυνση. Πηγή: d14_©_Mathias_Voelzke.



Χώρος χαλάρωσης και βραχυπρόθεσμης μελέτης στο εσωτερικό της συνεργατικής δομής.
Πηγή: www.coworker.com



Χώρος συνεργατικών γραφείων για καλλιτεχνικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, Romantso.
Πηγή: www.coworker.com



Χώρος συνεργατικών γραφείων για καλλιτεχνικές επιχειρηματικές δραστηριότητες, Romantso.
Πηγή: www.coworker.com

6.2.3 SPACES ERMΟΥ _ 56 ΟΔΟΣ ΕΡΜΟΥ, ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ, ΑΘΗΝΑ.

Η θερμοκοιτίδα συνεργατικών γραφείων Spaces Ermou φιλοξενεί σε τριώροφο νεοκλασικό μέγαρο που κατασκευάστηκε το 1885 και εκτείνεται πάνω από τη Στοά Πύρρου. Οι δύο όψεις του κτιρίου (επί της Ερμού 56 και επί της Αθηναΐδος), καθώς και η πρότυπη για τα ελλαδικά δεδομένα εμπορική στοά, έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέες (Αρχείο Νεότερων Μνημείων, http://archaeologia.eie.gr/archaeologia/gr/arxeio_more.aspx?id=112). Το οίκημα βρίσκεται σε προνομακώ σημείο, πολύ κοντά στις πλατείες Συντάγματος και Μοναστηρακίου και στους αντίστοιχους σταθμούς μετρό, γεγονός που το καθιστά ιδανική επιλογή για νέους επιχειρηματίες. Παράλληλα ενώνει την πολυσύχναστη οδό Ερμού με το επίκεντρο δημοφιλούς ψυχαγωγίας της πλατείας Αγ. Ειρήνης, ενισχύοντας τη σχέση του χώρου co-working με τον πόλη. Οι όψεις του κτιρίου και η στοά αποκαταστάθηκαν το 2000, ενώ το εσωτερικό δεν έχει διατηρήσει τον αρχικό του χαρακτήρα. Η σημερινή του μορφή, ως απόρροια των πολλαπλών παρεμβάσεων του παρελθόντος, χαρακτηρίζεται από μεγάλους ανοιχτούς χώρους και λιτές σύγχρονες γραμμές. Η δομή Spaces Ermou είναι μέλος ολλανδικής αλυσίδας συνεργατικών γραφείων και περιλαμβάνει 12 γραφεία σε κοινόχρηστο χώρο, 80 αποκλειστικά γραφεία, 73 ιδιωτικά γραφεία, χώρους χαλάρωσης, κουζίνα-καφέ, 2 αίθουσες συνεδριάσεων και εξωτερική βεράντα. Λειτουργεί 24 ώρες την ημέρα όλη τη διάρκεια της εβδομάδας και το κόστος για ένα αποκλειστικό γραφείο ενός ατόμου σε κοινόχρηστο χώρο ξεκινάει από 273 ευρώ το μήνα (Office space Athens, <https://www.spacesworks.com/el/athens/ermou/>).



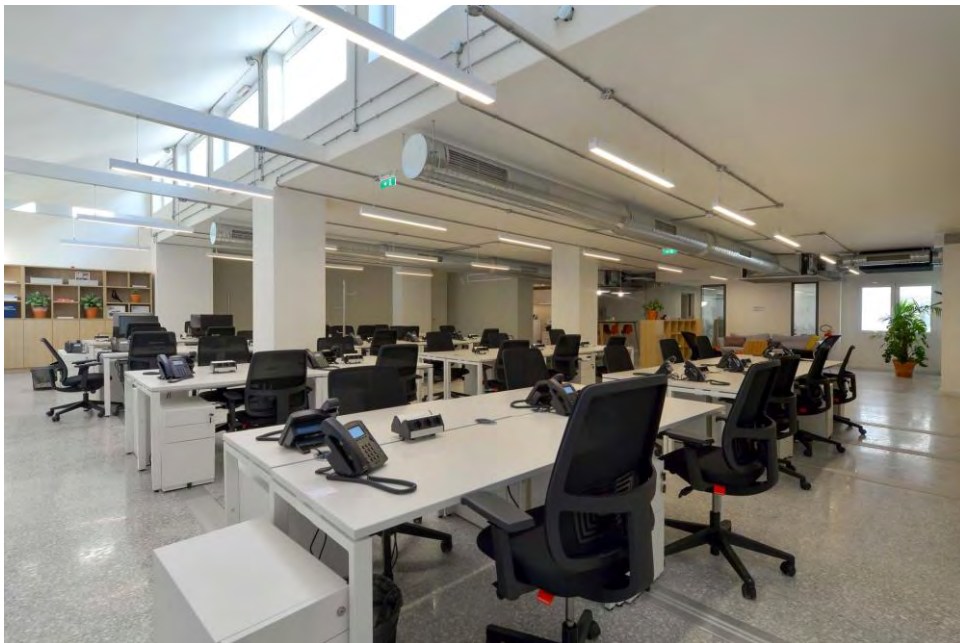
Το διατηρητέο νεοκλασικό μέγαρο και η Στοά Πύρρου, ως κτίριο συνεργατικών γραφείων, από την οδό Αθηναΐδος. Πηγή: www.snp.com.gr



Χώροι χαλάρωσης στο συνεργατικό γραφείο Spaces Ermou. Πηγή: www.snp.com.gr



Χώροι κοινόχρηστων γραφείων στο Spaces Ermou. Πηγή: www.snp.com.gr



Αίθουσα αποκλειστικών γραφείων σε κοινόχρηστο χώρο, στο Spaces Ermou.

Πηγή: www.snp.com.gr



Χώρος ιδιωτικού για γραφείου για παραπάνω άτομα που ανήκουν στην ίδια ομάδα.

Πηγή: www.snp.com.gr



Εξωτερικοί χώροι χαλάρωσης (βεράντα) στο συνεργατικό γραφείο Spaces Ερμού.

Πηγή: www.snp.com.gr

6.2.4 SPACES SOLONOS _ 53 ΣΟΛΩΝΟΣ ΚΑΙ ΣΙΝΑ, ΔΕΞΑΜΕΝΗ, ΑΘΗΝΑ.

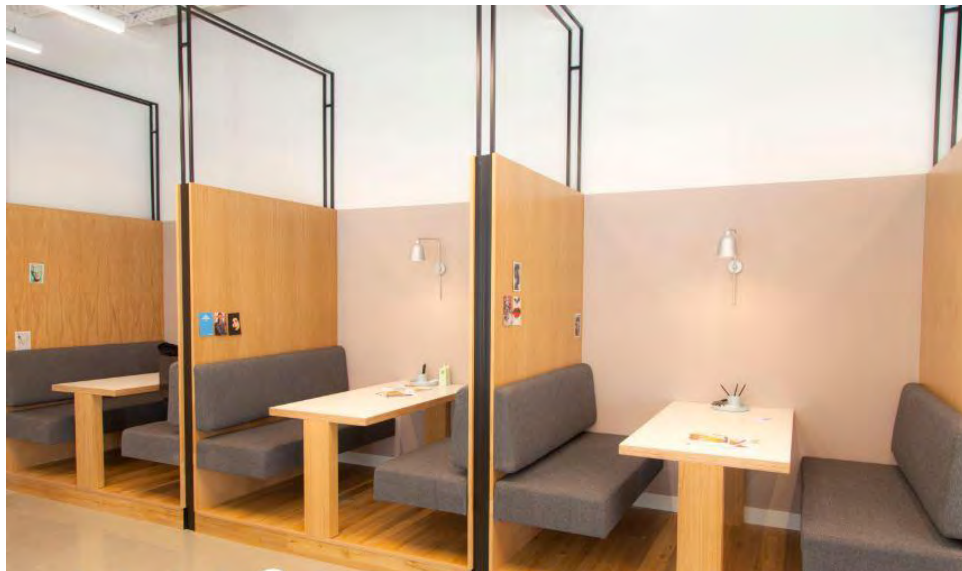
Το 2.195 τ.μ. ακίνητο ιδιοκτησίας του ΟΤΕ ανακαινίστηκε για να επαναχρησιμοποιηθεί ως χώρος co-working από την ολλανδική εταιρεία Spaces, που δραστηριοποιείται στον χώρο των συνεργατικών γραφείων. Η ανάπλαση των όψεων και η εσωτερική διαμόρφωση των χώρων σεβάστηκαν και ανέδειξαν τον λιτό χαρακτήρα του κτιρίου προσδίδοντας του ένα σύγχρονο ύφος. Η δομή co-working βρίσκεται σε πολύ κεντρικό σημείο της Αθήνας, κοντά σε Κολωνάκι, Σύνταγμα και Εξάρχεια, γεγονός που την καθιστά ιδανική επιλογή για start-up επιχειρήσεις και νέους επιχειρηματίες που επιθυμούν να εξελιχθούν μέσα σε ένα σύγχρονο περιβάλλον. Η γειτνίαση με τη Νομική Σχολή Αθηνών, παρέχει τη δυνατότητα ανάπτυξης ενός δικτύου διασύνδεσης ανάμεσα στον χώρο Spaces Solonos και το Πανεπιστήμιο, ώστε να αναπτυχθεί ένας γόνιμος διάλογος και να ευνοηθεί η ανταλλαγή ιδεών. Ο χώρος co-working περιλαμβάνει μία αίθουσα συνεδριάσεων, 20 αποκλειστικά γραφεία σε κοινόχρηστο χώρο, 80 ιδιωτικά γραφεία, καφετέρια, χώρο στάθμευσης και χώρους αναψυχής και χαλάρωσης. Λειτουργεί όλο το εικοσιτετράωρο Δευτέρα-Κυριακή και το κόστος για μία θέση σε αποκλειστικό γραφείο σε κοινόχρηστο χώρο ξεκινάει από 216 ευρώ το μήνα (Office space Athens, <https://www.spacesworks.com/el/athens/solonos/>).



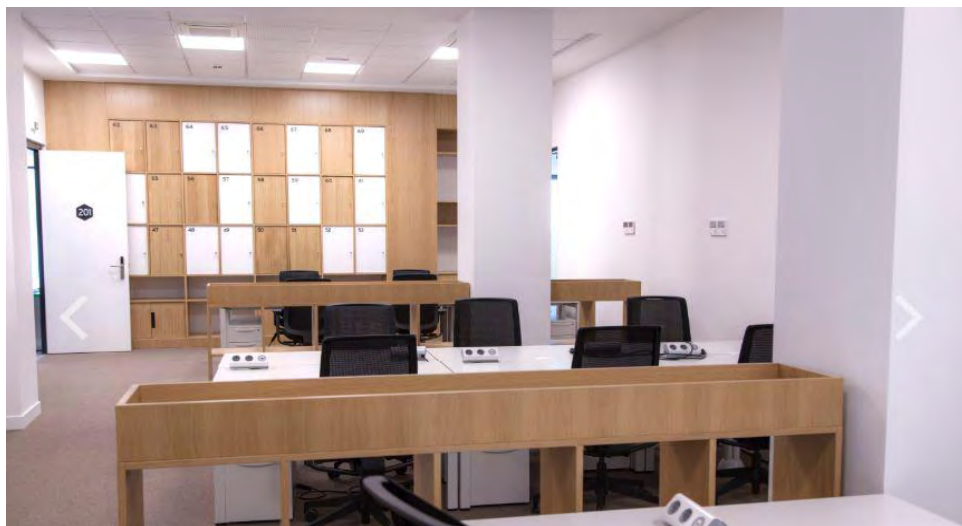
Το κτίριο του ΟΤΕ_αποκαταστάθηκε και χρησιμοποιείται ως ο συνεργατικός χώρος γραφείων Spaces Solonos. Πηγή : www.vitael.gr



Υπηρεσία παροχής πληροφοριών στους χρήστες του Spaces Solonos. Πηγή : www.vitael.gr



Επάνω χώροι κοινόχρηστων γραφείων, Κάτω δομή αποκλειστικών γραφείων σε κοινόχρηστο χώρο στο Spaces Solonos. Πηγή : www.vitael.gr





Χώρος ιδιωτικού για γραφείου για παραπάνω άτομα που ανήκουν στην ίδια ομάδα.

Πηγή: www.vitael.gr



Χώρος χαλάρωσης στο συνεργατικό γραφείο Spaces Solonos. Πηγή: www.vitael.gr



Εξωτερικοί χώροι χαλάρωσης (βεράντα) στο συνεργατικό. Πηγή: www.vitael.gr

7. Η ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑΣ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΤΥΠΟΥ CO-WORKING ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

7.1 Η ΔΙΑΣΦΑΛΙΣΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΤΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ ΣΤΟ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Ο Νόμος 8273 του 2015 διευκρινίζει τις διαδικασίες διαχείρισης κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως κατεδαφιστέα, ερείπια, κενά και λειτουργικά. Γίνεται μία προσπάθεια αποσαφήνισης των περιπτώσεων που η παρέμβαση των κρατικών φορέων κρίνεται απαραίτητη για την προστασία και αξιοποίηση των παραπάνω ακινήτων, με τρόπο που να διασφαλιστεί το κοινό όφελος της κοινωνίας. Συγκεκριμένα:

- Εάν ένα κτίριο έχει χαρακτηριστεί ως κατεδαφιστέο από την αρμόδια επιτροπή καθώς αποτελεί δημόσιο κίνδυνο, δίνεται διορία δύο ετών στους ιδιοκτήτες του για την κατεδάφιση του. Σε περίπτωση που οι κύριοι του ακινήτου αδυνατούν να χρηματοδοτήσουν και να πραγματοποιήσουν την κατεδάφιση, αναλαμβάνουν τις παραπάνω διεργασίες οι αρμόδιοι δημόσιοι φορείς. Τη νόμιμη εκμετάλλευση του κενού πλέον οικοπέδου διαχειρίζονται οι κρατικοί μηχανισμοί, με τον τρόπο που ορίζεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της κάθε περιοχής (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).
- Σε περίπτωση που ένα κτίριο χαρακτηριστεί ως ερείπιο από την αρμόδια επιτροπή οι ιδιοκτήτες του καλούνται να υποβάλλουν στην πολεοδομία, μέσα σε χρονικό διάστημα δύο ετών, υπογεγραμμένη από μηχανικό πρόταση για την αποκατάσταση του. Μετά την κατάθεση της παραπάνω μελέτης δίνεται χρονικό περιθώριο επτά ετών στους ιδιοκτήτες για την αποπεράτωση των εργασιών. Αν η προθεσμία δύο ετών για την υποβολή πρότασης αποκατάστασης του κτίσματος εξαντληθεί χωρίς η μελέτη να έχει κατατεθεί, την αποκατάσταση, αξιοποίηση και εκμετάλλευση του ακινήτου αναλαμβάνουν οι δημόσιοι κρατικοί φορείς για χρονικό διάστημα δεκαπέντε ετών. Μετά τη λήξη της παραπάνω χρονικής περιόδου τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα του κτιρίου ασκούν και πάλι οι νόμιμοι κύριοι του (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).
- Τα κενά κτίρια ανήκουν στους ιδιοκτήτες τους, οι οποίοι έχουν δικαίωμα να ασκούν κάθε νόμιμη εκμετάλλευση, σε συμφωνία με τον Ν. 4178/13 περί αυθαίρετης δόμησης και με την προϋπόθεση ότι τα δεν αποτελούν κίνδυνο για τη δημόσια υγεία. Ανά πέντε έτη τα παραπάνω ακίνητα υπόκεινται σε έλεγχο

ώστε η αρμόδια επιτροπή να διαπιστώσει τη λειτουργική και στατική τους ικανότητα (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).

- Τα λειτουργικά κτίρια ανήκουν στους ιδιοκτήτες τους οι οποίοι κατέχουν το νόμιμο δικαίωμα εκμετάλλευσης τους και μπορούν να επέμβουν σε αυτά με την προϋπόθεση ότι ενεργούν σύμφωνα με τον Ν. 4178/13 περί αυθαίρετης δόμησης. Κάθε οκτώ έτη τα παραπάνω κτίρια γίνονται αντικείμενο ελέγχου ώστε να διερευνηθεί η λειτουργικότητά τους από αρμόδια επιτροπή (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).

Τα κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως ερείπια, η μελέτη αποκατάστασης των οποίων πραγματοποιήθηκε από κρατικούς φορείς και για 15 χρόνια το δικαίωμα εκμετάλλευσης τους πέρασε στους παραπάνω, καταγράφονται σε κατάλογο από επιτροπή που αποτελείται από έναν πολεοδόμο, ένα αρχιτέκτονα και ένα χωροτάκτη μηχανικό. Μετά την καταχώριση τους στη λίστα, το δικαίωμα εκμετάλλευσης τους παραχωρείται σε ιδιώτες που ενδιαφέρονται να τα χρησιμοποιήσουν για σκοπούς και δράσεις που είναι σύμφωνοι με τον νόμο. Η παραπάνω επιτροπή ορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης για την εκάστοτε περιοχή σύμφωνα με το Χωροταξικό Σχέδιο που βρίσκεται σε ισχύ. Οι ενδιαφερόμενοι να αξιοποιήσουν τα ακίνητα καλούνται να προχωρήσουν σε αίτηση δηλώνοντας την πρόθεση να στεγάσουν τις δραστηριότητές τους στα εν λόγω κτίρια. Εφόσον η αίτηση τύχει έγκρισης από την αρμόδια επιτροπή δύναται να διαχειριστούν το ακίνητο αφού προβούν στην αποκατάσταση των ζημιών που φέρει. Για την επανάχρηση και αξιοποίηση του κτιρίου κατατίθεται πρόταση στην επιτροπή που πρέπει να λάβει έγκριση μέσα σε χρονικό περιθώριο έξι μηνών (Σχέδιο Νόμου 8273, 2015).

7.2 ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ

7.2.1 ΟΙ ΖΩΝΕΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΑΚΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ (ΖΕΚΠΑ)

Το παραπάνω νομοθετικό πλαίσιο ενισχύει η “Πρόταση Νόμου για την Αποκατάσταση, τον Εκσυγχρονισμό και τη Επανάχρηση Εγκαταλελειμμένων, Κενών και Άγνωστων Ιδιοκτητών Κτιρίων” που διατύπωσαν οι Ν. Τριανταφυλλόπουλος και Θ. Ξυθάλη.

Στόχος της πρότασης είναι να καταστεί δυνατό για δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς να δραστηριοποιηθούν για την αποκατάσταση, την επανάχρηση και την αξιοποίηση των κτιρίων. Ακόμη οι παρεμβάσεις στις ιδιοκτησίες να μην είναι μεμονωμένες αλλά να λειτουργούν σε ένα ευρύτερο πλαίσιο ώστε να παράγεται μια γενικότερη αστική ανάπλαση, παρέχοντας λύσεις για την παρέμβαση σε κτήρια που η αξιοποίησή τους καθίσταται χρονοβόρα και πολύπλοκη λόγω του περίπλοκου ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης η θέσπιση νέων χρηματοοικονομικών εργαλείων και η απόδοση κινήτρων για την αναβάθμιση των κελυφών όσων περιοχών χαρακτηρίζονται από έντονα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα. Προβλέπεται η διευκόλυνση των διαδικασιών έγκρισης και αξιοποίησης ευρωπαϊκών κονδυλίων για την χρηματοδότηση βιώσιμων αστικών επενδύσεων και αναπλάσεων. Τέλος παρέχεται η δυνατότητα τιτλοποίησης των ιδιοκτησιών που διέπονται από περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

Ο Ν.2508/1997 που βρίσκεται σε ισχύ και αφορά τις αστικές αναπλάσεις, στέκεται ως προς το ζήτημα σε επίπεδο χωρικής ενότητας χωρίς να διευθετεί το θέμα της χρηματοδότησής τους σε ικανοποιητικό βαθμό. Οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) και οι Ζώνες Ειδικών Ενισχύσεων (ΖΕΕ) που θεσμοθετήθηκαν το 1980 θα μπορούσαν να αποτελέσουν οδηγούς αστικής ανάπλασης, δεν έχουν τύχει όμως εφαρμογής (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016). Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου εστιάζει στην δυνατότητα παρέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία, πυρήνα της πόλης, για την διευκόλυνση της υλοποίησης αστικών αναπλάσεων. Διευκολύνει λοιπόν την αποκατάσταση και επανάχρηση των μεμονωμένων κτιρίων και εισάγει τη θεσμοθέτηση ***Ζωνών Ειδικών Κτηριακών Παρεμβάσεων (ΖΕΚΠΑ)*** που στοχεύουν στην χωροθέτηση περιοχών και υποπεριοχών στις οποίες θα παρέχονται κοινωνικά οικονομικά και πολεοδομικά κίνητρα ώστε να προωθηθεί η αναβάθμισή τους μέσα από αστικές αναπλάσεις στοχεύοντας στην αναζωογόνησή τους στην προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και στην ανάδειξη της τοπικής τους ταυτότητας. Τα

ΖΕΚΠΑ μπορούν να εντάσσονται και σε περιοχές για τις οποίες έχει εγκριθεί Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του Ν.2742/1999, το οποίο προβλέπει δράσεις για την αποκατάσταση και αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος, σε περιοχές που η ανάπλασή τους καθορίζεται από Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), Τοπικά και Ειδικά Χωρικά Σχέδια ή ΖΕΚ και ΖΕΕ. Στις ΖΕΚΠΑ μπορούν να ενταχθούν και παραδοσιακοί οικισμοί όπως έχουν οριστεί από το νομικό πλαίσιο. Ο καθορισμός των ΖΕΚΠΑ είναι απαραίτητο να εγκριθεί με Προεδρικό Διάταγμα και η διαδικασία μπορεί να κινηθεί από τον Δήμο που θα υποβάλει σχετική πρόταση συγκρότησης στον Υπουργό Παραγωγικής Ανασυγκρότησης ή από ιδιώτες που θα καταθέσουν πρόταση στον Δήμο. Οι περιοχές που δύνανται να χαρακτηριστούν ως ΖΕΚΠΑ συγκεντρώνουν ένα βαριά υποβαθμισμένο κτιριακό δυναμικό, ενώ ταυτόχρονα στην ευρύτερη περιοχή σημειώνονται σημάδια αυξανόμενης παραβατικότητας, κοινωνικού και οικονομικού μαρασμού και τάση εγκατάλειψης της περιοχής από τους κατοίκους. Μία περιοχή για να ενταχθεί σε ΖΕΚΠΑ θα πρέπει να συγκεντρώνει έστω τρεις από τις παρακάτω προϋποθέσεις:

- Τα εγκαταλελειμμένα και τα κενά κτίρια να υπερβαίνουν το 1/5 του συνολικού κτιριακού αποθέματος
- Τουλάχιστον τα μισά κτίρια από τα κενά και τα εγκαταλελειμμένα να παρουσιάζουν εκτεταμένες βλάβες και να μη συμμορφώνονται με τις σύγχρονες ανάγκες διαβίωσης και τους ισχύοντες κανονισμούς
- Τα τελευταία 20 χρόνια να σημειώνονται φαινόμενα πληθυσμιακής συρρίκνωσης σε ποσοστό πάνω από 10%, παραβατικότητας και αλλαγών σε κοινωνικοοικονομικό επίπεδο στην ευρύτερη περιοχή
- Στην περιοχή να υπάρχουν διατηρητέα ακίνητα, εκ των οποίων πάνω από το 30% να είναι κενά ή εγκαταλελειμμένα (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

Εντός ζώνης ΖΕΚΠΑ παρέχονται οικονομικές ενισχύσεις και κοινωνικά, πολεοδομικά και περιβαλλοντικά κίνητρα ώστε να αποπερατωθεί το προβλεπόμενο πρόγραμμα που στηρίζεται ή χρηματοδοτείται εξολοκλήρου από εθνικά, ευρωπαϊκά ή ιδιωτικά κονδύλια. Οι χρηματοδοτήσεις που σχετίζονται με ΖΕΚΠΑ μπορούν να ληφθούν συνδυαστικά με άλλα κονδύλια που έχουν δρομολογηθεί για την περιοχή και παρέχονται μόνο για κάθετες ιδιοκτησίες, σε επενδυτές και μισθωτές που θα

χρησιμοποιούν το κτίριο ή εναλλακτικά σε ιδιοκτήτες και μισθωτές (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

Υπεύθυνοι φορείς για τη διαχείριση του προγράμματος ΖΕΚΠΑ μπορούν να είναι δημόσιοι φορείς αλλά και ιδιωτικοί, εφόσον ήταν αυτοί που εισηγήθηκαν την θεσμοθέτηση της ΖΕΚΠΑ. Για τη χρηματοδότηση του Προγράμματος ο Υπεύθυνος Φορέας Διαχείρισης μπορεί να ιδρύσει ένα Ειδικό Ταμείο, το οποίο μπορεί να συγχρηματοδοτηθεί από ευρωπαϊκούς πόρους. Τα προγράμματα πρέπει να υλοποιηθούν το αργότερο μέσα σε 15 έτη. Οι Φορείς Υλοποίησης του έργου μπορεί να είναι εταιρείες δημοσίου ή ιδιωτικές που σχετίζονται με τους τομείς των κατασκευών και των επενδύσεων. Το έργο αφορά όλες τις ενέργειες αποκατάστασης και αποπεράτωσης του προγράμματος από τους φορείς υλοποίησης και διαχείρισης με σκοπό την αξιοποίηση του κτιρίου από αυτούς (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

7.2.2 ΟΙ ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ ΕΙΔΙΚΟΥ ΣΚΟΠΟΥ

Για την αποπεράτωση ενός Έργου οι Φορείς Υλοποίησης μπορούν να συγκροτήσουν **Εταιρεία Ειδικού Σκοπού**. Οι Φορείς Υλοποίησης μπορούν να αναλάβουν την αξιοποίηση, διαχείριση και εκμετάλλευση των κτιρίων που έχουν χαρακτηριστεί ως κενά ή εγκαταλελειμμένα με σύμβαση εκμίσθωσης με μέγιστη διάρκεια τα 50 χρόνια, με συμβάσεις μεταβίβασης της κυριότητας και με αναγκαστική εξαγορά. Σε περίπτωση συνιδιοκτησίας αρκεί η σύμφωνη γνώμη της πλειοψηφίας των ιδιοκτητών για να εκμισθωθεί ή μεταβιβασθεί το ακίνητο. Το ποσοστό κυριότητας της πλειοψηφίας επί του ακινήτου θα πρέπει να ανέρχεται πάνω από 60% της συνολικής επιφάνειας. Εάν οι συνιδιοκτήτες συμφωνήσουν για την εκμίσθωση ή μεταβίβαση των δικαιωμάτων τους επί του κτιρίου σε Εταιρεία Ειδικού Σκοπού ώστε η τελευταία να αναλάβει τη διαχείριση και την εκμετάλλευσή του, το αντάλλαγμα μπορεί να ορισθεί σε χρηματικό (ενοίκιο ή ποσοστό από τα έσοδα που απορρέουν από τις δραστηριότητες του ακινήτου), σε παροχή δικαιώματος ή σε είδος (παραχώρηση μετοχών επί του έργου στην εταιρεία που αναλαμβάνει τη διαχείρισή του). Η χρηματική συμμετοχή των ιδιοκτητών στα έξοδα υλοποίησης του έργου στην περίπτωση συγκρότησης Εταιρείας Ειδικού Σκοπού είναι προαιρετική (Τριανταφυλλόπουλος και Ξυθάλη, 2016).

7.3 ΠΡΟΒΛΕΠΟΜΕΝΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΤΟΥ ΣΟΑΠ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΠΟΥ ΣΧΕΤΙΖΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Το Σχέδιο Ολοκληρωμένων Αστικών Παρεμβάσεων (ΣΟΑΠ) του Δήμου Αθηναίων εκπονήθηκε από ερευνητική ομάδα του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας το 2013 και προωθεί ολοκληρωμένες στρατηγικές αστικών παρεμβάσεων στα τμήματα της πόλης που παρουσιάζουν μεγαλύτερη παθογένεια. Μεταξύ των στόχων του Σχεδίου είναι η επαναφορά της ασφάλειας στην πόλη, η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και η επαναφορά των κατοίκων στο κέντρο της πόλης, η βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών, ο επαναπροσδιορισμός του δημόσιου χώρου και η αναβάθμιση της εικόνας της πόλης, η βελτίωση του συστήματος διαχείρισης της πόλης και η στήριξη της οικονομίας. Για την επίτευξη των παραπάνω στόχων έχουν διαμορφωθεί κάποιοι γενικοί άξονες, οι οποίοι με τη σειρά τους προσδιορίζονται από συγκεκριμένες δράσεις. Οι άξονες περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας του κέντρου, της πολιτιστικής δημιουργίας και της κοινωνικής συνοχής, την αναπτέρωση της αγοράς ακινήτων, την ανάδειξη νέων τοπόσημων στην πόλη και την αξιοποίηση των υφιστάμενων, την επανακατοίκηση του κέντρου με παράλληλη μέριμνα για την ασφάλεια των πολιτών, την αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος, την προώθηση της ψηφιακής τεχνολογίας και των νέων μορφών σχεδιασμού του αστικού χώρου (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).

Το ΣΟΑΠ του Δήμου Αθηναίων περιγράφει 62 συγκεκριμένες δράσεις που με την εφαρμογή τους θα οδηγήσουν στο επιθυμητό αποτέλεσμα. Ανάμεσα τους αναφέρονται ο προγραμματισμός παρεμβάσεων στις γειτονιές που έχουν δεχτεί το μεγαλύτερο κοινωνικοοικονομικό πλήγμα, η ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, η στήριξη των νέων επιχειρηματιών με την προώθηση της καινοτομίας και την εύρεση πηγών χρηματοδότησης, η διαμόρφωση μίας ισχυρής πολιτισμικής ταυτότητας, η δημιουργία καλλιτεχνικής θερμοκοιτίδας στο Μεταξουργείο και η ενίσχυση των αστικών χωρικών συγκεντρώσεων και του τουρισμού. Ακόμη προβλέπονται παρεμβάσεις στο κτιριακό απόθεμα, αξιοποίηση των ακινήτων που είναι ιδιοκτησία του Δημοσίου, η λήψη δράσεων για τα εγκαταλελειμμένα κτίρια, η στήριξη της αγοράς ακινήτων και η αισθητική αναβάθμιση της πόλης. Τέλος έχουν προγραμματισμοί δράσεις την προώθηση της ψηφιακής τεχνολογίας, την εκπαίδευση των πολιτών σε επιλεγμένους τομείς της οικονομίας, την επιμόρφωση ομάδων μεταναστών και της τρίτης ηλικίας (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).

Συγκεκριμένα ενδιαφέρον παρουσιάζουν οι παρακάτω δράσεις:

1. Η δράση για την **ενίσχυση της επιχειρηματικότητας** περιλαμβάνει τη διοργάνωση εκδηλώσεων για την προώθηση της επιχειρηματικότητας και της καινοτομίας, τη δημιουργία φόρουμ για την ανταλλαγή ιδεών και την επαφή των επιχειρηματιών με χρηματοδότες, την κατασκευή θερμοκοιτίδων επιχειρήσεων καλλιτεχνικού προσανατολισμού και συνεργατικών εργαστηρίων, τον εντοπισμό, την καταγραφή και την παρακολούθηση των θυλάκων επιχειρηματικότητας (θερμοκοιτίδες επιχειρήσεων) και την στήριξη παρεμβάσεων ενίσχυσης στις αστικές χωρικές συγκεντρώσεις. Τα παραπάνω μπορούν να λάβουν χρηματοδοτήσεις από το Δήμο Αθηναίων, την Εταιρεία Ανάπτυξης και Τουριστικής Προβολής και το ΥΠΠΟΑ (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).
2. Στην δράση για την **ενίσχυση των αστικών clusters** αναφέρεται η πρόθεση πρόσκλησης των εν ενεργεία επιχειρηματιών αλλά και των μελλοντικών να αιτηθούν την υπαγωγή τους στις ευνοϊκές ρυθμίσεις που έχουν θεσπιστεί για την προώθηση συγκεκριμένων οικονομικών κλάδων σε κάθε περιοχή. Ενδεχομένως να πριμοδοτούνται οι επιχειρηματίες και οι εργαζόμενοι που κατοικούν στην περιοχή μελέτης για να ενισχυθεί η αναζωογόνηση των περιοχών του κέντρου και η επανακατοίηση του. Οι επιχειρηματίες θα μπορούν να αιτηθούν για τροποποιήσεις στις χρήσεις γης των ακινήτων τους και για την ένταξη τους στα οικονομικά κίνητρα και τις ενισχύσεις που θα αποδοθούν. Πηγές χρηματοδότησης για τις παραπάνω ενέργειες μπορούν να αποτελέσουν προγράμματα ΕΣΠΑ και ο Δήμος Αθηναίων (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).
3. Η **δημιουργία θερμοκοιτίδων καλλιτεχνικών και δημιουργικών επιχειρηματικών δραστηριοτήτων**, προβλέπεται από τις δράσεις του Δήμου Αθηναίων. Συγκεκριμένα στόχος είναι η στήριξη των καλλιτεχνών, η βελτίωση της ποιότητας του παραγόμενου έργου και η προώθηση της καλλιτεχνικής δημιουργίας εισάγοντας την ψηφιακή τεχνολογία στην τέχνη. Ακόμη η αναβάθμιση της περιοχής του Μεταξουργείου, όπου σχεδιάζεται να αναπτυχθούν τα παραπάνω, που συγκεντρώνει αρκετές παθογένειες τα τελευταία χρόνια (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).
4. Οι δράσεις που σχετίζονται με την **αξιοποίηση των Δημόσιων ακινήτων και των εγκαταλελειμμένων κτιρίων** και τις **παρεμβάσεις στο κτιριακό απόθεμα** περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την ανανέωση του θεσμικού πλαισίου σε σχέση

με την εκμίσθωση και πώληση των Δημόσιων ακινήτων και όσων αφορά τη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Ακόμη την δυνατότητα αλλαγών στις χρήσεις γης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών (π.χ. τη δυνατότητα μετατροπής των κλειστών ξενοδοχειακών μονάδων σε κτίρια κατοικιών), τον καθορισμό των περιπτώσεων που οι κρατικοί φορείς δικαιολογούνται να παρέμβουν στην ιδιωτική περιουσία και τη θέσπιση εναλλακτικών μορφών αποζημίωσης των απαλλοτριώσεων. Οι παραπάνω ενέργειες μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση από προγράμματα ΕΣΠΑ (ΣΕΣ 2014-20), από το Πράσινο Ταμείο και από πρόστιμα και τέλη που κατατίθενται στον Δήμο (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).

5. Στην δράση για την **διαμόρφωση ενός νέου θεσμικού πλαισίου για την αποκατάσταση και επανάχρηση των διατηρητέων κτιρίων** προγραμματίζεται η απλοποίηση των διοικητικών διαδικασιών, η δυνατότητα ταχείας παρέμβασης στα κτίρια για την ένταξη τους στο σύγχρονο περιβάλλον, η μελέτη των βέλτιστων λειτουργιών που μπορούν να φιλοξενήσουν, ο καθορισμός “*περιοχών με ιδιαίτερο ιστορικό ενδιαφέρον*” για τα τμήματα της πόλης που παρουσιάζουν μεγάλη συγκέντρωση διατηρητέων και οι παροχή οικονομικών κινήτρων στους ιδιοκτήτες (ελάφρυνση φορολογίας, απαλλαγή από δημοτικά τέλη και από το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης περιουσίας, απόδοση επενδυτικών κινήτρων για διατηρητέα κτίρια). Οι παραπάνω ενέργειες μπορούν να λάβουν χρηματοδότηση από προγράμματα ΕΣΠΑ (ΣΕΣ 2014-20), από το Πράσινο Ταμείο και από πρόστιμα και τέλη που κατατίθενται στον Δήμο (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).
6. Η δράση που αφορά την **εκπαίδευση των πολιτών σε συγκεκριμένους τομείς**, αναγνωρίζει ότι το πρόβλημα της ανεργίας ενισχύει και το φαινόμενο του κοινωνικού αποκλεισμού την παραβατικότητα στην πόλη. Η ανεργία οφείλεται τόσο στην οικονομική κρίση των τελευταίων χρόνων, όσο και στο ότι μέρος του πληθυσμού δεν διαθέτει επικαιροποιημένες γνώσεις που να συμβαδίζουν με την τεχνολογική εξέλιξη. Κρίνεται λοιπόν απαραίτητη η επανένταξη των ανέργων στην αγορά εργασίας με την ενίσχυση και προσφορά προγραμμάτων πρακτικής άσκησης, επαγγελματικής κατάρτισης σε καινοτόμους τομείς με ζήτηση (επαγγέλματα που σχετίζονται με το περιβάλλον, την επικοινωνία, την πληροφορική, τις ψηφιακές τεχνολογίες και τον τουρισμό) και συμβουλευτικής. Αυτές οι ενέργειες μπορούν να λάβουν οικονομική στήριξη από κοινοτικούς και εθνικούς πόρους και από προγράμματα ΕΣΠΑ (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).

7. Η δράση που αναφέρεται στα **μέτρα στήριξης του τουρισμού** προβλέπει την ανάδειξη των τοπόσημων στο κέντρο της Αθήνας για την ενίσχυση της ταυτότητας του, τη στήριξη της πολιτιστικής δημιουργίας και της επιχειρηματικότητας και την αισθητική αναβάθμιση της πόλης μέσα από τη διαχείριση και την αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος. Μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την επανάχρηση των ξενοδοχείων Μ. Αλέξανδρος και Μπάγκειον στην πλατεία Ομονοίας και του ξενοδοχείου Ολυμπιάς στην οδό Αθηνάς 57, για τη δημιουργία “γραφείων εξειδίκευσης επαγγελματιών” στο πλαίσιο του έργου Αθήνα. Τα παραπάνω μπορούν να λάβουν χρηματοδοτήσεις από το Δήμο Αθηναίων, το Υπουργείο Τουρισμού, τον ΕΟΤ και το ΥΠΠΟΑ (ΣΟΑΠ Αθήνας, 2013).

7.4 ΣΚΕΨΕΙΣ ΠΑΝΩ ΣΤΟ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΤΗ ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

Προκύπτει από τις παραπάνω δράσεις (1,2,3 και 7) του ΣΟΑΠ, η πρόθεση του Δήμου Αθηναίων να προωθήσει τη δημιουργία συνεργατικών δομών και ιδιαίτερα θερμοκοιτίδων γραφείων με κατεύθυνση τις δημιουργικές επιχειρήσεις και την εξειδίκευση στις νέες τεχνολογίες. Με εργαλεία τη θέσπιση ΖΕΚΠΑ για την απόδοση κινήτρων για την αξιοποίηση εγκαταλελειμμένων και κενών κτιρίων, την προώθηση του Σχεδίου Νόμου 8273/2015 για την παρέμβαση της πολιτείας στα κτίρια, την συγκρότηση Εταιρειών Ειδικού Σκοπού για τη διαχείριση και αποπεράτωση έργων που διέπονται από πολύπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς και τις θεσμικές μεταρρυθμίσεις που προβλέπονται (δράσεις 4 και 5), θα μπορούσε να διευκολυνθεί η διαδικασία επανάχρησης των ανενεργών κελυφών για τη δημιουργία χώρων co-working. Η ένταξη των συνεργατικών γραφείων στον αστικό ιστό μπορεί να συμβάλλει σημαντικά στην εκπαίδευση των πολιτών σε συγκεκριμένους τομείς και στην ένταξη τους στην αγορά εργασίας (δράση 6), στην επιμόρφωση των μεταναστών στην ελληνική γλώσσα και στη χρήση της ψηφιακής τεχνολογίας για την γεφύρωση του ψηφιακού χάσματος και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής. Ακόμη δύναται να βελτιώσει την εικόνα της πόλης με την αξιοποίηση του κτιριακού αποθέματος και να προσελκύσει το τουριστικό ενδιαφέρον συγκεκριμένων ομάδων που ενδιαφέρονται για τη διεξαγωγή συνεδρίων, καλλιτεχνικών δρώμενων και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων (δράση 7).

7.5 ΤΡΟΠΟΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΚΑΙ ΕΝΙΣΧΥΣΗΣ ΤΩΝ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΚΡΑΤΙΚΟΥΣ ΦΟΡΕΙΣ

Με την θέσπιση και προώθηση των παραπάνω νομοθετικών διατάξεων, προκύπτει ότι οι κρατικοί φορείς θα μπορούσαν να έχουν τη δυνατότητα να αναλάβουν την αποκατάσταση και αξιοποίηση, για δεκαπέντε έτη, κτιρίων που βρίσκονται σε ερειπώδη κατάσταση και οι ιδιοκτήτες τους έχουν αδιαφορήσει για αυτά. Σε αυτή την περίπτωση, αλλά και στην περίπτωση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος που ανήκει στο δημόσιο, οι κρατικοί φορείς θα είχαν την ευκαιρία να συμβάλλουν στη δημιουργία θερμοκοιτίδων γραφείων τύπου co-working.

Συγκεκριμένα, χρησιμοποιώντας τη χρηματοδότηση από κάποιο ευρωπαϊκό πρόγραμμα που στοχεύει στην αναβάθμιση της περιοχής στην οποία βρίσκεται το πληττόμενο ακίνητο, θα υπήρχε η δυνατότητα:

- Να αναλάβουν οι ίδιοι την υλοποίηση και διαχείριση χώρων co-working, παρέχοντας επαγγελματική στέγη με ευνοϊκούς όρους σε ομάδες επαγγελματιών που πληρούν κάποια κριτήρια π.χ. είναι μακροχρόνια άνεργοι ή ενδιαφέρονται να δραστηριοποιηθούν σε τομέα που το κράτος στοχεύει να στηρίξει. Με αυτό τον τρόπο ενισχύεται η επιχειρηματικότητα, η κοινωνική συνοχή, μειώνεται η ανεργία και την προωθούνται καινοτόμοι τομείς παραγωγής.
- Να μισθώσουν το ακίνητο σε κάποιον ιδιώτη που σκοπεύει να το επαναχρησιμοποιήσει για την ένταξη δομής co-working. Παρέχοντας οικονομικά κίνητρα και ενισχύσεις στον επιχειρηματία, εκείνος θα μπορούσε να εντάξει στο συνεργατικό γραφείο λειτουργίες που θα ενίσχυαν τις δράσεις του ΣΟΑΠ. Παράδειγμα αποτελεί η εκπαίδευση ομάδας μεταναστών στη χρήση των ψηφιακών τεχνολογιών.
- Να παραχωρήσουν δωρεάν ή με μειωμένο κόστος ακίνητα σε επιχειρηματίες που θα αναλάβουν το κόστος αποκατάστασης τους και ενδιαφέρονται να τα αξιοποιήσουν για τη δημιουργία συνεργατικών γραφείων. Για παράδειγμα να ενισχυθούν νέοι και οικονομικά ασθενείς επιχειρηματίες, που σκοπεύουν να εντάξουν στον χώρο co-working επαγγελματίες που ασχολούνται με τομείς που οι κρατικοί φορείς επιθυμούν να προωθήσουν, όπως είναι οι δημιουργικές επιχειρήσεις (δομή co-working με συγκεκριμένη επαγγελματική εξειδίκευση).

- Να αποδώσουν οικονομικά κίνητρα τους υφιστάμενους χώρους co-working, ώστε αυτοί να διοργανώσουν συγκεκριμένες υπηρεσίες ωφέλιμες για κοινωνικό σύνολο ή να επενδύσουν στην απόκτηση νέου εξοπλισμού για την προώθηση καινοτόμων τεχνολογικά δραστηριοτήτων.
- Να ενισχύσουν οικονομικά με την παροχή voucher επαγγελματίες που επιθυμούν να συμμετάσχουν σε κάποιον από τους υφιστάμενους χώρους co-working.

8. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η υφιστάμενη κατάσταση του κέντρου της Αθήνας συγκεντρώνει πολυάριθμες παθογένειες και χαρακτηρίζεται από έναν μακροχρόνιο μαρασμό. Η κρίση που βιώνουν οι περιοχές του κέντρου είναι πολυδιάστατη και δεν σχετίζεται αποκλειστικά με τις πολιτικές οικονομικής λιτότητας της τελευταίας δεκαετίας. Αποτελεί άμεσο επακόλουθο της εσφαλμένης διαχείρισης του χώρου και των πόρων, που έχει εφαρμοστεί από τους κρατικούς φορείς. Οι διαστάσεις αυτού του φαινομένου έχουν οικονομικές, χωρικές και κοινωνικές εκφάνσεις. Συγκεκριμένα από το 2011 και μετά η συντριπτική πλειοψηφία των κατοίκων του κέντρου είδε το εισόδημα της να ελαττώνεται κατά τουλάχιστον 10% (ΣΟΑΠ Αθηνών). Παράλληλα, ήδη από τη δεκαετία του 90', πολλοί κάτοικοι είχαν αρχίσει να εγκαταλείπουν το κέντρο. Δημιουργήθηκαν χωρικές συγκεντρώσεις εγκαταλελειμμένων κτιρίων κυρίως στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Ψυρρή, του Κεραμεικού, του Μεταξουργείου, του Αγ. Παύλου, της πλατείας Βάθης, της πλατείας Αμερικής και των Εξαρχείων. Ένα ακόμη φαινόμενο που συναντάται συχνά είναι αυτό των κενών κτιρίων με σημαντικότερα παραδείγματα τα κενά κτίρια γραφείων στην περιοχή της πλατείας Ομονοίας και των κενών ξενοδοχείων στις περιοχές του Αγ. Παύλου και της πλατείας Βάθης. Τα αναξιποίητα και εγκαταλελειμμένα ακίνητα φέρουν μαζί τους επιπτώσεις όπως η υποβάθμιση της περιοχής και η συγκέντρωση αστέγων, ουσιοεξαρτώμενων και παράνομων μεταναστών, επιβαρύνοντας ακόμη περισσότερο την κοινωνική δομή αυτών των περιοχών. Μπορούν δηλαδή να αποτελέσουν τροχοπέδη για την ανάπτυξη της περιοχής, δυσχεραίνοντας την καθημερινή ζωή των κατοίκων και μειώνοντας την ελκυστικότητα της για τους επισκέπτες και τους επενδυτές. Παράλληλα όμως τα κενά και εγκαταλελειμμένα κτίρια μπορούν, υπό συνθήκες, να αναδειχθούν σε ευκαιρία ανάπτυξης για την περιοχή και κατά συνέπεια για ολόκληρη την πόλη (Παπαγεωργίου, Κακανά και Γοσποδίνη, 2020).

Εργαλείο για την αναζωογόνηση των παραπάνω τμημάτων της πόλης μπορεί να αποτελέσει η εφαρμογή αστικών αναπλάσεων που θα αναπτρώσουν την τοπική οικονομία και θα ενισχύσουν την εικόνα της περιοχής αξιοποιώντας το υφιστάμενο κτιριακό απόθεμα και βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Ένα από τα πιο έντονα διλήμματα στις αστικές αναπλάσεις είναι η σχέση καινοτομίας και μνήμης. Για μια αστική αναγέννηση, η εφαρμογή καινοτόμων δράσεων είναι απαραίτητη. Η ύπαρξη ενός νέου στοιχείου στο δομημένο περιβάλλον σηματοδοτεί μια αλλαγή, όμως θα

πρέπει να γίνει με τρόπο που να ενεργοποιεί και να προσελκύει τους κατοίκους. Ένας τρόπος επίτευξης του παραπάνω είναι η αξιοποίηση της τοπικής ιστορίας και μνήμης με τρόπο που να αποτελεί κινητήρια δύναμη για το παρόν. Δηλαδή πρόκειται για μια συνεχή διαδικασία, μια σύνδεση μεταξύ των τεκμηρίων του παρελθόντος και της ανάγκης για εξέλιξη και εφαρμογής καινοτομιών του παρόντος. Η παραπάνω διαδικασία βρίσκει εφαρμογή σε κοινωνικά, αρχιτεκτονικά και χωρικά θέματα όπως η χρήση του χώρου, η έννοια και ο ρόλος του, η μορφή του. Η εξομάλυνση της παραπάνω σύγκρουσης μπορεί να επέλθει μέσα από τον μηχανισμό της προσαρμοσμένης επανάχρησης που προβλέπει τη μελέτη των χαρακτηριστικών του υφιστάμενου κτιρίου ώστε να βρεθεί η βέλτιστη δραστηριότητα που μπορεί να φιλοξενήσει.

Παράλληλα, σημειώνονται παγκοσμίως αλλαγές στο οικονομικό σύστημα, στη μορφή της εργασίας και στους χώρους που αυτή τελείται. Σε όλους αυτούς τους τομείς αρχίζει να φαίνεται έντονη η ανάγκη για συνεργασία, ανταλλαγή απόψεων και ιδεών και μετάδοση γνώσεων. Έννοιες όπως η συνεργατική οικονομία και η δημιουργική βιομηχανία έχουν έρθει στο προσκήνιο, ενώ με την εξέλιξη της τεχνολογίας η παροχή εργασίας έπαυσε να είναι συνδεδεμένη με έναν συγκεκριμένο χώρο. Δημιουργήθηκε ο όρος co-working space, δηλαδή συνεργατικό χώρος, που απευθύνεται σε όσους επαγγελματίες ενδιαφέρονται να μοιραστούν επαγγελματική στέγη με άλλα άτομα με στόχο την μεταξύ τους συνεργασία και την ανάπτυξη δικτύων διασύνδεσης. Αυτό το μοντέλο εργασίας επιλέγουν όλο και περισσότεροι ελεύθεροι επαγγελματίες επειδή νιώθουν την ανάγκη να αντιπροσωπεύονται από μία δομή, να είναι μέλη μίας κοινότητας επαγγελματιών και να μειώσουν τα έξοδα που δαπανούσαν για επαγγελματική στέγη. Επίσης οι εργασιακές συνθήκες σήμερα δεν είναι σταθερές, με αποτέλεσμα οι εργαζόμενοι να αναζητούν πιο ευέλικτα συμβόλαια για τον χώρο εργασίας τους. Στις συνεργατικές δομές εργασίας βρίσκουν έδαφος να αναπτυχθούν πρωτοβουλίες που αφορούν την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας, την προώθηση της δημιουργικής βιομηχανίας και των καινοτόμων ιδεών και τεχνολογιών. Οι χώροι co-working προωθούν τον διάλογο ανάμεσα στην τοπική κοινωνία και στους επαγγελματίες που τις επιλέγουν, για να δημιουργήσουν ένα ισχυρό δίκτυο διασύνδεσης και να ενισχύσουν την ανταγωνιστικότητα των χρηστών τους. Παράλληλα όμως με αυτές τις δραστηριότητες σημειώνεται και η αναπέρωση της τοπικής οικονομίας, η αναβάθμιση της περιοχής και η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

Ο πολιτισμός και η δημιουργικότητα έχουν ένα συλλογικό χαρακτήρα, που μπορεί παράλληλα με την παραγωγή προϊόντων και υπηρεσιών, να προσελκύσει την κοινότητα και να φέρει αστική και κοινωνική αναγέννηση. Με τον τρόπο αυτό ενισχύονται η εκπαίδευση, η ποιότητα ζωής και η κοινωνική συνοχή. Η σύνδεση μεταξύ κοινωνικής αναζωογόνησης και δημιουργικής επιχειρηματικότητας είναι ωφέλιμη και για τις δυο πλευρές. Από τη μία οι καλλιτέχνες και οι νέοι επιχειρηματίες ευνοούνται μέσα από τα διαφορετικά ερεθίσματα που δέχονται από την κοινότητα, και από την άλλη η κοινότητα μέσα από διαδικασίες που ευνοούν την κοινωνική συνοχή επιτυγχάνει αστική αναγέννηση. Οι γειτονιές, και κατ' επέκταση όλη η πόλη, αναζωογονούνται με την ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας και επιχειρηματικότητας, την ενίσχυση της ταυτότητας του τόπου και την αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου. Υπάρχει βέβαια ο κίνδυνος αν οι κρατικοί φορείς προωθήσουν μια αστική αναγέννηση με μοχλό τη δημιουργικότητα και τον πολιτισμό χωρίς επαρκείς μελέτες για την περιοχή και την κοινωνική της δομή, αντί για φαινόμενα συνοχής, να προκαλέσουν αποκλεισμό. Δηλαδή να περιθωριοποιήσουν ομάδες πληθυσμού που δε θα νοιώθουν να τους εκφράζουν οι δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα. Ένα πλεονέκτημα αυτών των πολιτικών όμως είναι ότι παρέχοντας ενίσχυση στην τοπική οικονομία και σε νέους που θέλουν να δραστηριοποιηθούν επιχειρηματικά, παράγονται μακροχρόνια και ριζικά φαινόμενα αλλαγής. Παρότι χρειάζεται περισσότερος χρόνος για να φανούν τα αποτελέσματα, σε σχέση με άλλες μεθόδους, το κόστος υλοποίησης των παραπάνω ενεργειών είναι σαφώς χαμηλότερο.

Σε ένα πλαίσιο όπου οι κρατικοί φορείς έχουν αντιληφθεί τη σημασία των αστικών αναπλάσεων και την άμεση ανάγκη για αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος, έχουν γίνει κάποιες προσπάθειες αναθεώρησης των ισχυουσών νομοθετικών διατάξεων που στοχεύουν στην διευκόλυνση υλοποίησης αποκαταστάσεων και επαναχρήσεων στα κτίρια. Το Σχέδιο Νόμου 8273/2015 διευκρινίζει την αναγκαιότητα παρέμβασης των κρατικών φορέων στην ιδιωτική περιουσία με σκοπό την αξιοποίηση της, η θέσπιση ΖΕΚΠΑ αποδίδει οικονομικά κίνητρα για την επανάχρηση κτιρίων σε υποβαθμισμένες περιοχές, ενώ η συγκρότηση Εταιρειών Ειδικού Σκοπού δίνει μία λύση στο περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει τα ακίνητα του κέντρου της Αθήνας. Παράλληλα στο ΣΟΑΠ του Δήμου Αθηναίων διαφαίνονται οι προθέσεις ενίσχυσης της επιχειρηματικότητας, προώθησης

των καινοτόμων τεχνολογιών, δημιουργίας θερμοκοιτίδων δημιουργικών επιχειρήσεων και επιχειρηματικών επικέντρων, αναβάθμισης της εικόνας του κέντρου, στήριξης των νέων επιχειρηματιών, διασφάλισης της κοινωνικής συνοχής και επανάχρησης κενών, εγκαταλελειμμένων, διατηρητέων και δημόσιων κτιρίων. Ένας τρόπος να επιτευχθούν οι στόχοι του ΣΟΑΠ είναι η αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού αποθέματος για τη στέγαση συνεργατικών χώρων γραφείων τύπου co-working. Η αποκατάσταση των κτιρίων, η διαχείριση και χρηματοδότηση του έργου μπορεί να στηριχθεί μέσα από το παραπάνω νομικό πλαίσιο, ενώ οι δομές co-working είναι σε θέση να επηρεάσουν θετικά τις περιοχές εγκατάστασης τους και τη ζωή των κατοίκων. Προκύπτει λοιπόν απαραίτητη η μέριμνα για τη θέσπιση και εφαρμογή των παραπάνω διατάξεων, για την εύρεση χρηματοδοτήσεων για την υλοποίηση των έργων και για τη διευκόλυνση συνεργασιών μεταξύ δημόσιων και ιδιωτικών φορέων. Η ιδιωτική πρωτοβουλία μπορεί να συμβάλλει καθοριστικά στην αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού δυναμικού και στην υλοποίηση έργων αστικής ανάπλασης, είτε με την παράλληλη στήριξη των δημόσιων φορέων είτε αποκλειστικά με ίδια μέσα και κεφάλαια (Παπαγεωργίου, Κακανά και Γοσποδίνη, 2020).

Η βιώσιμη ανάπτυξη μία πόλης, σύμφωνα με την Unesco, είναι συνάρτηση τεσσάρων συνιστωσών όπως η πολιτιστική κληρονομιά, η οικονομία του τόπου, η κοινωνική διάρθρωση και τα ζητήματα περιβάλλοντος. Η πολιτιστική κληρονομιά διαθέτει πλέον οικονομική αξία, καθώς έχει αποδειχθεί ότι ένα οποιοδήποτε μνημείο συντηρείται αποδοτικότερα με το κέρδος που προκύπτει από την επισκεψιμότητα του. Η προγενέστερη αντίληψη ότι ο πολιτισμός βεβηλώνεται με την εμπορευματοποίηση του θεωρείται παρωχημένη, καθώς η βιώσιμη ανάπτυξη μπορεί να παραχθεί μόνο όταν στοιχεία της πολιτιστικής κληρονομιάς εντάσσονται στην οικονομία και στην κοινωνία. Τα τελευταία χρόνια σημειώνεται μία αλλαγή στον τρόπο προσέγγισης της κληρονομιάς, από τα μνημεία προς τον άνθρωπο και από την στείρα διατήρηση στην επανάχρηση (Mergos and Patsavos, 2017). Μέσα στα χρόνια η οικονομία των πόλεων έχει δεχτεί ραγδαίες μεταβολές, από βιομηχανική σε πληροφορία και αργότερα σε πολιτισμού. Για μία περίοδο η αποκατάσταση κτιρίων με στόχο τη δημιουργία “μουσείων του εαυτού τους” ή κέντρων υψηλού πολιτισμού θεωρούνταν πανάκεια. Η οικονομική κρίση των τελευταίων ετών όμως απέδειξε ότι αυτού του τύπου οι επαναχρήσεις χαρακτηρίζονται πλέον από μικρό βαθμό βιωσιμότητας. Ο κόσμος δεν έχει την οικονομική δυνατότητα να επενδύσει χρήματα σε τέτοιου είδους

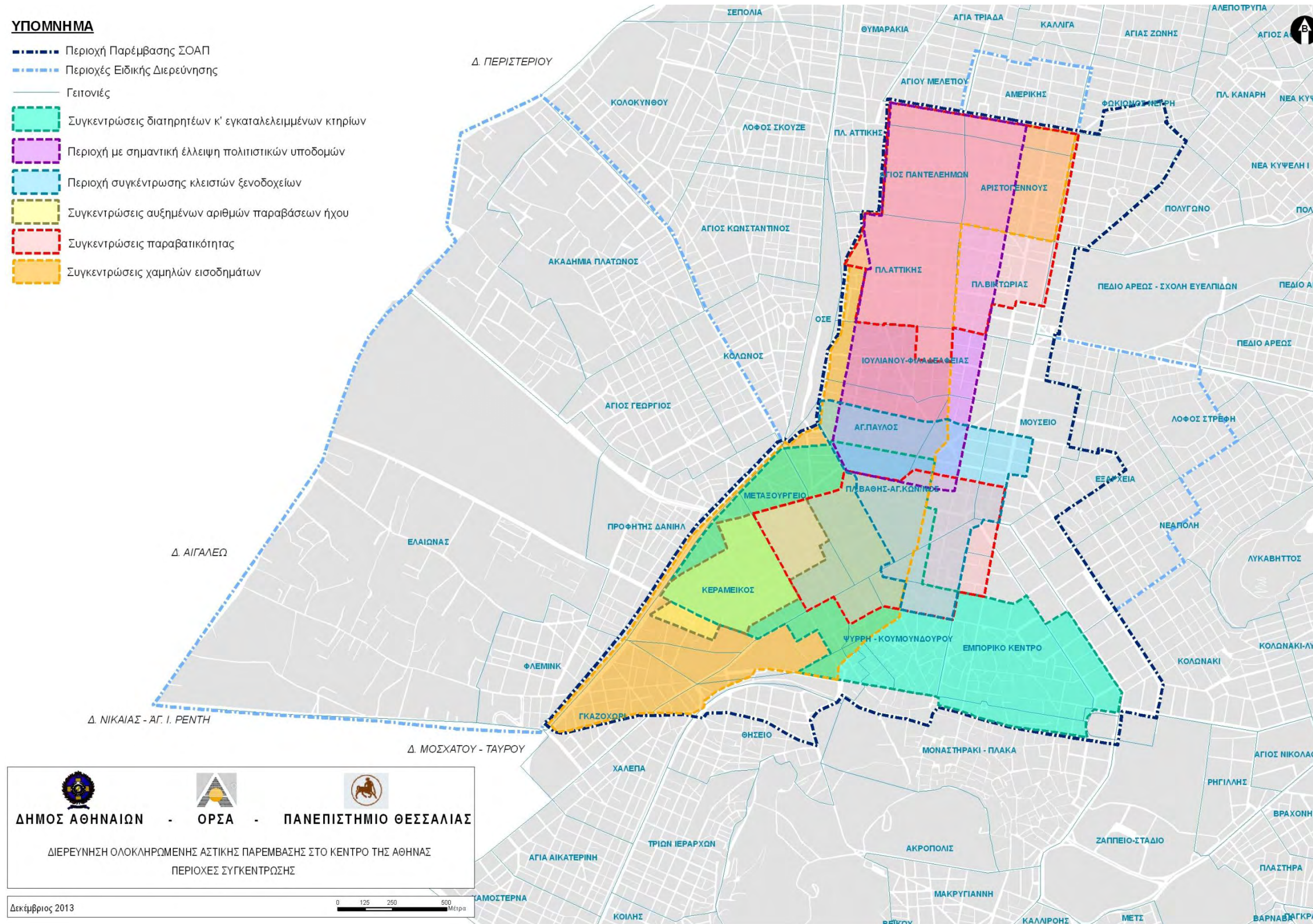
δραστηριότητες και ούτε τον απαιτούμενο χρόνο, λόγω του σύγχρονου τρόπου ζωής. Παρατηρείται λοιπόν, μία αναντιστοιχία προσφοράς και ζήτησης, που έχει ως επακόλουθο κενούς χώρους πολιτισμού με αδυναμία να ανταπεξέλθουν στο υψηλό κόστος λειτουργίας τους. Χρειάζεται η συνειδητοποίηση ότι τα περιθώρια ανάπτυξης περισσότερων δομών υψηλού πολιτισμού είναι στενά. Παράλληλα γίνεται φανερή η έλλειψη κατανόησης των χαρακτηριστικών της μεταβιομηχανικής εποχής, των μορφών οικονομίας που την χαρακτηρίζουν και των αναγκών της σύγχρονης κοινωνίας (Gospodini, 2007).

Μία παρόμοια συζήτηση, περί βιωσιμότητας, θα μπορούσε να αποδειχθεί ωφέλιμη και για την επανάχρηση εγκαταλελειμμένων, κενών και διατηρητέων κτιρίων ως ξενοδοχειακές μονάδες. Τα περισσότερα συμβατικά κτίρια γραφείων γύρω από την πλατεία Ομονοίας, καθώς και πολλά από τα διατηρητέα κτίρια της οδού Σταδίου αποκαθίστανται με σκοπό να μετατραπούν σε ξενοδοχεία (Δανός και Καραουλάνης, 2020). Ο προβληματισμός γύρω από το μέλλον αυτής της πρακτικής προκύπτει από τη στιγμή που το κέντρο της Αθήνας συγκεντρώνει ήδη πολυάριθμες μονάδες σε λειτουργία, ενώ παράλληλα σε περιοχές όπως η πλατεία Βάθης και ο Άγιος Παύλος κυριαρχεί το φαινόμενο των κενών ξενοδοχειακών μονάδων. Επίσης τα τελευταία χρόνια κυριαρχεί στους επισκέπτες η τάση διαμονής σε κατοικίες που προσφέρονται με καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Ακόμη η πρόσφατη πανδημία του κορονοϊού και οι απαγορεύσεις μετακίνησης που επιβλήθηκαν στην Ευρώπη, έχουν ήδη μειώσει αισθητά τον αριθμό των επισκεπτών και κατά συνέπεια τα έσοδα των ξενοδόχων. Γίνεται λοιπόν αντιληπτό ότι ο πολιτισμός μίας χώρας δεν αποτελείται μόνο από τα μουσεία και τους χώρους υψηλού πολιτισμού, αλλά και από τον τρόπο ζωής, τα ήθη, τα έθιμα, τα τοπικά προϊόντα και την άυλη πολιτιστική κληρονομιά. Με την ίδια λογική στις επιχειρηματικές δραστηριότητες μίας χώρας δεν μπορεί να κυριαρχεί ένας μόνο τομέας, ο τουρισμός. Η βιώσιμη ανάπτυξη μίας σύγχρονης πόλης εξαρτάται από την ικανότητα της να ενσωματώνει καινοτόμους τομείς παραγωγής και τεχνολογικές εξελίξεις στην οικονομία της, βαδίζοντας προς μία νέα μορφή επιχειρηματικότητας.

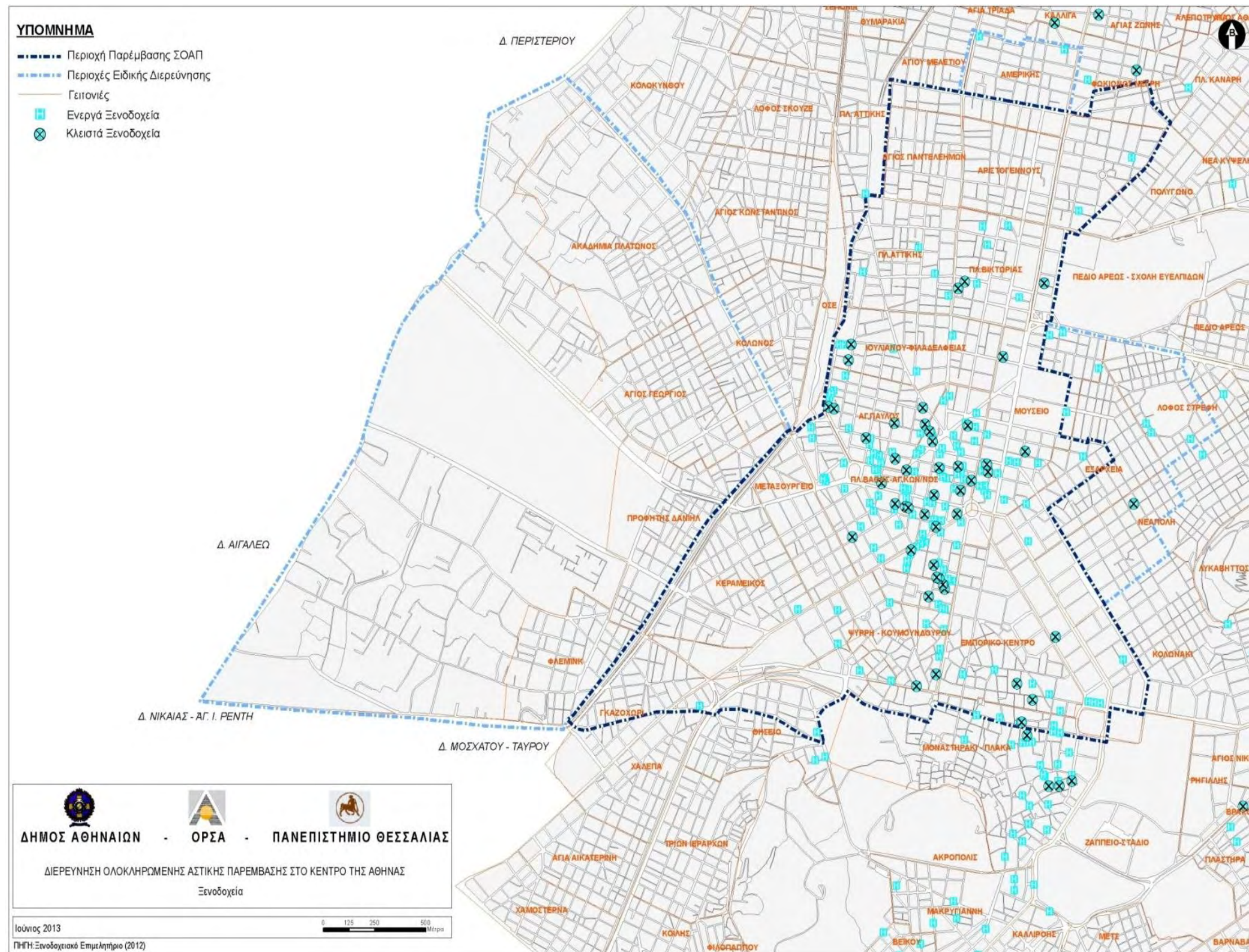
Η Αθήνα έχει ανάγκη να αναδείξει την προσωπική της αστική ταυτότητα σε κοινωνικό, περιβαλλοντικό, οικονομικό και πολιτιστικό επίπεδο. Ένα ξεκίνημα θα μπορούσε να γίνει συμβάλλοντας στην αναβίωση τομέων παραγωγής όπως ο βιοτεχνικός και τα εργαστήρια χειροτεχνίας και εξελίσσοντάς τους με την εφαρμογή των νέων

τεχνολογιών. Οι αλλαγές στο μοντέλο οικονομίας και στις παραγωγικές διαδικασίες φέρουν μετασχηματισμούς στη μορφή του χώρου εργασίας και παραγωγής. Ως επακόλουθο αρχίζει να είναι ορατή η ανάγκη για νέους χώρους και μεθόδους εργασίας, γεγονός που επηρεάζει τη χρήση που θα φιλοξενήσουν τα ανενεργά κελύφη σε περίπτωση αξιοποίησης τους. Προτείνεται λοιπόν η επανάχρηση των κτιρίων για τη δημιουργία συνεργατικών χώρων εργασίας τύπου co-working, οι οποίοι συμβάλλουν στην ανάπτυξη της νέας επιχειρηματικότητας καθιστώντας την πόλη πιο ανταγωνιστική. Με βάση τις χωρικές συγκεντρώσεις κενών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων στο κέντρο της Αθήνας παρατηρείται ότι υπάρχει η δυνατότητα δημιουργίας τριών επικέντρων με χώρους co-working. Το επίκεντρο Μεταξουργείου-Κεραμεικού, το επίκεντρο της Ομόνοιας και το επίκεντρο Αγ. Παύλου-Πλατείας Βάθης-Πλατείας Αττικής. Η εξειδίκευση των συνεργατικών χώρων του κάθε επικέντρου προκύπτει από τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, σε μία προσπάθεια αναβίωσης της μνήμης των κατοίκων και ανάδειξης της ταυτότητας της. Κατά συνέπεια η χωρική συγκέντρωση Μεταξουργείου-Κεραμεικού ενδείκνυται για την δημιουργία χώρων co-working που θα απευθύνονται σε επαγγελματίες που ασχολούνται με τη δημιουργική βιομηχανία και τις καλλιτεχνικές δραστηριότητες, λόγω του βιομηχανικού παρελθόντος των περιοχών και της γειτνίασης με το cluster υψηλού πολιτισμού της Πειραιώς. Στο επίκεντρο της Ομόνοιας δύνανται να αναπτυχθούν συνεργατικοί χώροι με εξειδίκευση σε start-up επιχειρήσεις, αφού η περιοχή αποτελεί σημαντικό επιχειρηματικό κέντρο της Αθήνας και χαίρει άριστης προσβασιμότητας και σύνδεσης. Τέλος η χωρική συγκέντρωση των περιοχών Αγ. Παύλου - Πλατείας Βάθης - Πλατείας Αττικής προσφέρεται για την ανάπτυξη δομών co-working με εξειδίκευση στην διοργάνωση και παροχή κοινωφελών υπηρεσιών και δραστηριοτήτων, ώστε να ενισχυθεί η κοινωνική συνοχή σε αυτά τα υποβαθμισμένα τμήματα της πόλης.

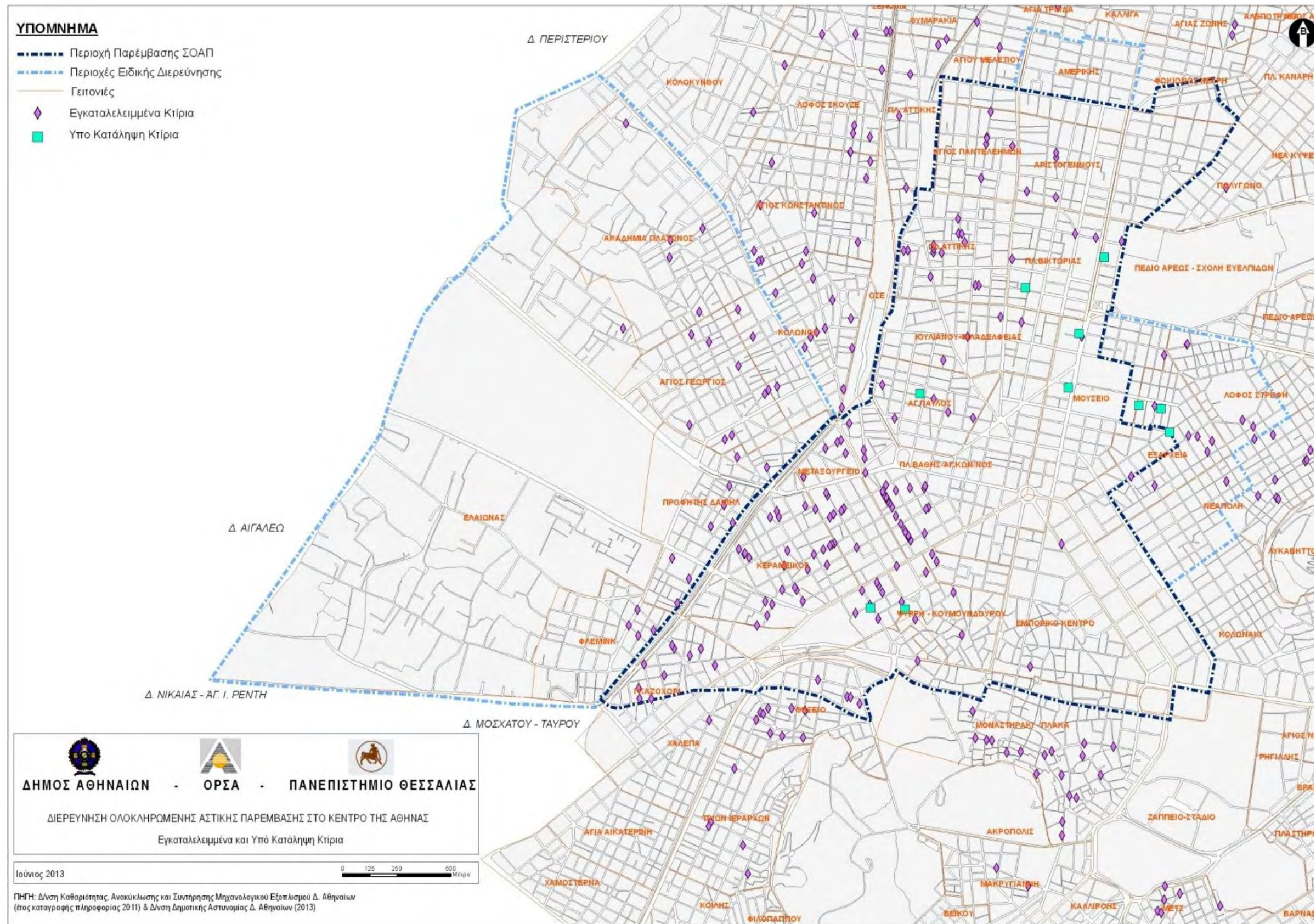
9. ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ



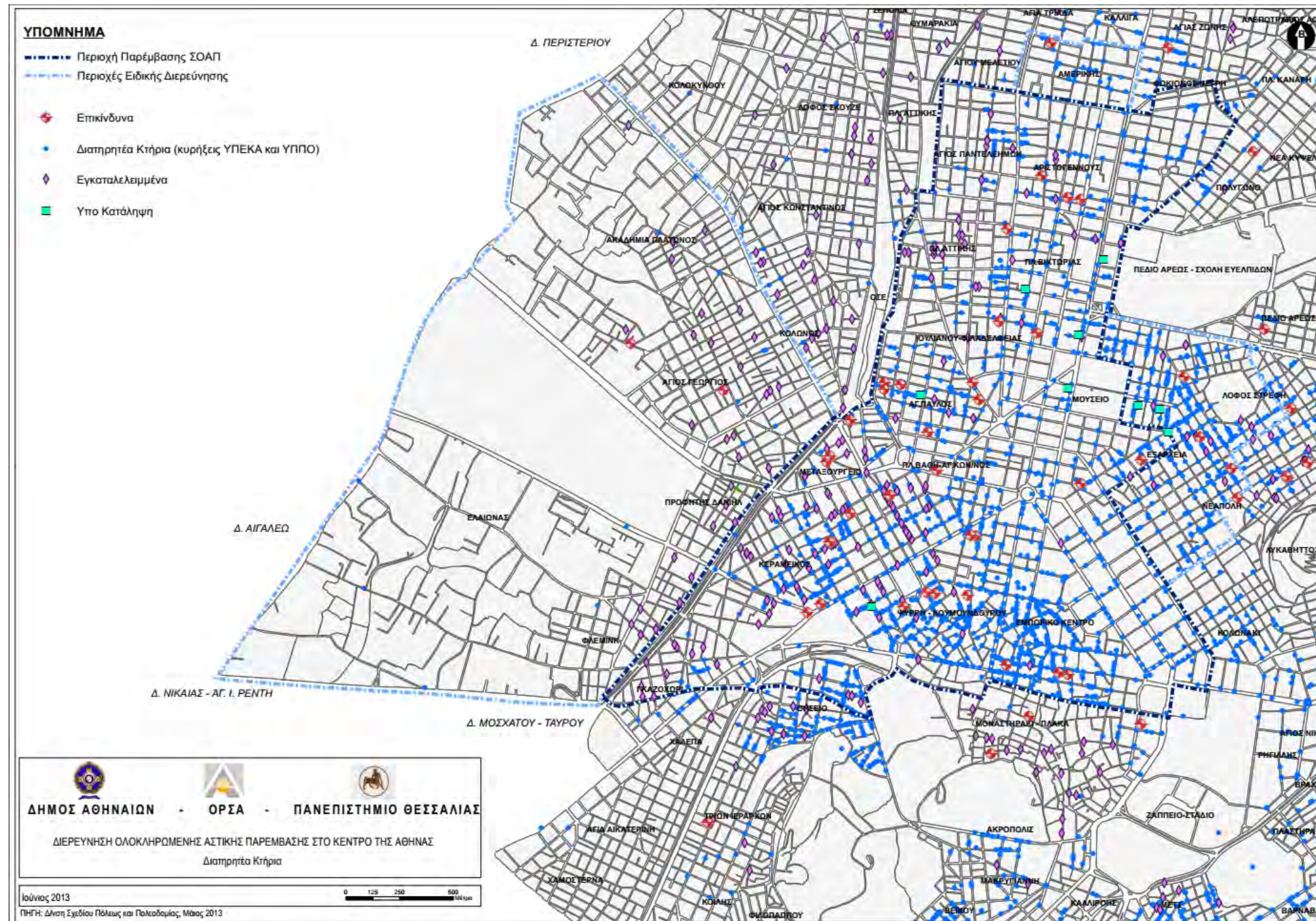
Παράρτημα1_Οι παθογένειες του κέντρου της Αθήνας. Με πράσινο η συγκέντρωση των εγκαταλελειμμένων και διατηρητέων κτιρίων, με γαλάζιο η περιοχές με κενά ξενοδοχεία. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών



Παράρτημα2_ Στην περιοχή του Αγ. Παύλου και στις πλατείες Ομονοίας και Βάθης παρατηρείται χωρική συγκέντρωση κενών ξενοδοχείων. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών



Παράρτημα3_ Στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Ψυρρή, της πλ. Κουμουνδούρου, του Κεραμεικού, του Μεταξουργείου, της πλ. Βάθης, και του Αγ. Κωνσταντίνου, παρατηρείται χωρική συγκέντρωση διατηρητέων και εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Πηγή: ΣΟΑΠ Αθηνών.



Παράρτημα4_ Ο χάρτης παρουσιάζει τα εγκαταλελειμμένα και τα επικίνδυνα κτίρια που βρίσκονται διάσπαρτα σε όλη την περιοχή του κέντρου. Ακόμη φαίνονται τα υπό κατάληψη κτίρια, λίγα σε αριθμό και με μεγαλύτερη συγκέντρωση στην πλ. Βικτωρίας και στα Εξάρχεια. Τέλος απεικονίζει τα διατηρητέα κτίρια, παρόντα σε όλο το κέντρο, αλλά με μεγαλύτερη συγκέντρωση στο Θησείο, στο Εμπορικό Τρίγωνο, στον Ψυρρή και στα Εξάρχεια. Καθόλου τυχαία οι τελευταίες περιοχές είναι αυτές στις οποίες έχουν αρχίσει δειλά να δημιουργούνται επίκεντρα δημοφιλούς ψυχαγωγίας, υψηλού πολιτισμού και επιχειρηματικότητας, με την αποκατάσταση και επανάχρηση αυτών των κτιρίων.

10. ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Γεωργιάδου, Ζ., Ηλίας, Π., Κλωνιζάκης, Α., Μοίρα, Μ., Φράγκου, Δ. (2015) “Χώροι Γραφείων”, κεφ.8, Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών, Εκδόσεις Κάλλιπος, Αθήνα.

Γοσποδίνη, Α. (2000) “Ο ανταγωνισμός των Ευρωπαϊκών πόλεων και οι νέες ‘χρήσεις’ του Αστικού Σχεδιασμού: Μια πρόκληση για τις ελληνικές πόλεις” στο Ψυχάρης, Ι., Γοσποδίνη, Α.Α., Χριστοπούλου, Ο. (επ.) “17 κείμενα για το σχεδιασμό, τις πόλεις και την ανάπτυξη”, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 195-219.

Γοσποδίνη, Α., Μπεριάτος, Η., Ράσκου, Ε. (2007) “Διαχείριση αρχιτεκτονικής κληρονομιάς: Η διαχρονική εξέλιξη των πολιτικών στην Ευρώπη και οι νέες προκλήσεις για την Ελλάδα”, περιοδικό Αειχώρος, 6(1).

Γοσποδίνη, Α. (2012) “Οικονομική Κρίση και οι Συρρικνούμενες Ελληνικές Πόλεις”, από το βιβλίο πρακτικών του 3ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, ΤΜΧΠΠΑ, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Γοσποδίνη, Α. (2014) “Αστικός σχεδιασμός: Προκλήσεις και νέοι ορίζοντες” στο “25 Κείμενα για το Σχεδιασμό, τις Πόλεις και την Ανάπτυξη”, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, 215-240.

Γροζόπουλος, Δ. (2013) “Υποθέσεις για μία Αρχιτεκτονική εν καιρώ Ερειπίων”, πρακτικά του συνεδρίου “Μεταβολές και Ανασηματοδοτήσεις του χώρου στην Ελλάδα της κρίσης”, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Γκρουμούτη, Ν. (2019) “Στο Αρσάκειο Μέγαρο γεννιέται ένα εντυπωσιακό Food Hall”, ιστοσελίδα περιοδικού Αθηνόραμα, 25/11/2019. Διαβάστηκε 01/04/2020.

https://www.athinorama.gr/umami/market/articles/sto_arsakeio_megaro_gennietai_ena_entuposiako_food_hall_-2538723.html

Δανός, Δ., Καραουλάνης Θ. (2020) “Σταδίου: μια «ανάπλαση» από ιδιώτες – η αναβίωση ενός θρύλου ή το επόμενο στοίχημα της Αθήνας”, 04/02/2020. Διαβάστηκε 10/03/2020.

<https://www.economix.gr/2020/02/04/afieroma-stadiou-mia-anaplasti-apo-idiotes-to-epomeno-stichima-tis-athinas/>

iefimerida. (2019) “Η μεταμόρφωση παλιών γραφείων στην πλατεία Καρύτση σε ένα μίνιμαλ ντιζαϊνάτο διαμέρισμα -Με θέα όλο το κέντρο”, ιστοσελίδα iefimerida.gr, 27/01/2019. Διαβάστηκε 04/05/2020.

<https://www.iefimerida.gr/news/474712/i-metamorfofi-palion-grafeion-stin-plateia-karytsi-se-ena-minimal-ntizainato-diamerisma>

Καραχάλης, Ν. (2010) “Πολιτιστικές περιοχές, αστική ανάπλαση και εξευγενισμός στην Αθήνα, το Μάντσεστερ και τη Βαρκελώνη”, πρακτικά από το 9ο Πανελλήνιο Γεωγραφικό Συνέδριο, ΑΠΘ.

Κωνσταντινίδης, Α. (1987) “Για την Αρχιτεκτονική”, Αθήνα: Εκδόσεις Άγρα.

ΣΟΑΠ (2013) “Διερεύνηση Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης στο Κέντρο της Αθήνας”, Δήμος Αθηναίων-Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Σχέδιο Νόμου υπ’ αριθμ. 8273 (2015) “Διαχείριση του κτιριακού αποθέματος των αστικών κέντρων τα οποία είναι ανεγερθέντα πριν το 1969”, Εφημερίς της Κυβερνήσεως της Ελληνικής Δημοκρατίας, τεύχος πρώτο, αρ. Φύλλου 155.

Παπαγεωργίου, Μ., Κακανά, Ζ., Γοσποδίνη, Α. (2020) “Εγκαταλελειμμένα Κτίρια: ζητήματα διαχείρισης και αξιοποίησης με βάση το Πολεοδομικό Κέντρο Λαμίας ως μελέτη περίπτωσης”, στην τριμηνιαία επιστημονική επιθεώρηση “Το Βήμα των Κοινωνικών Επιστημών”, τόμος ΙΗ’, τεύχος 72, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Πολυχρονόπουλος, Δ. (2006) “Αστικά Κενά. Το κενό ως τόπος”, Περιοδικό Αρχιτέκτονες του ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ, τεύχος 55, 56-58.

Ρουσάνογλου, Ν. (2019) “Η ξενοδοχειακή αναγέννηση της πλατείας Ομονοίας”, ιστοσελίδα εφημερίδας Η ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ, 26/11/2019. Διαβάστηκε 15/04/2020.

<https://www.kathimerini.gr/1053505/article/oikonomia/epixeirhseis/h-zenodoxeiah-anagennhsh-ths-plateias-omonoias>

Σουλιώτη, Β. (2014) “Πολιτικές για τα Εγκαταλελειμμένα, η Διεθνής Εμπειρία”, Διπλωματική εργασία ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του χώρου, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΕΜΠ.

TANEA Team. (2018) “Ανάσα στο κέντρο, εγκαινιάστηκαν τα νέα επτά καταστήματα στην πλατεία θεάτρου”, ιστοσελίδα εφημερίδας ΤΑ ΝΕΑ, 12/10/2018. Διαβάστηκε 09/03/2020.

<https://www.tanea.gr/2018/10/12/greece/egkainiastikan-ta-epta-nea-katastimata-stgn-plateia-theatrou/>

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. και Ξυθάλη, Θ. (2016) “Πρόταση Σχεδίου Νόμου για την Αποκατάσταση, Εκσυγχρονισμό και την Επανάχρηση Εγκαταλελειμμένων, Κενών και Άγνωστων Ιδιοκτήτων Κτηρίων”, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών 22(1): 1-30, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Πολυτεχνική Σχολή, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. (2018) “Το Πρόβλημα Των Κενών Και Εγκαταλελειμμένων Κτηρίων Στο Κέντρο Της Αθήνας”, Διανέοσις, Φεβρουάριος 2018. Διαβάστηκε 20/06/2019.

<https://www.dianeosis.org/2018/02/abandoned-buildings-athens/>

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Akhavan, M., Mariotti, I., Astolfi, L., Canevari, A. (2018) “Coworking Spaces and New Social Relations: a Focus on the Social Streets in Italy”, on the “Journal Urban Sci”, 2019, 3, 2.

Andreotti, A. (2018) “La ridefinizione degli spazi e dei luoghi del lavoro: il caso dei coworking”.

Balbo, M., Cancellieri, A., Ostanel, E., Rubini, L. (2019) “Spazi in cerca di attori / attori in cerca di spazi. La rigenerazione urbana alla prova dell’innovazione sociale”, U- Rise Master 2019, Università IUAV di Venezia.

Bolici, R., Leali, G., Mirandola, S. (2015) “Valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato. Progettare per il coworking”, International Conference

Proceedings of “Living Together, Inhabiting the Future” 3rd edition, Napoli: Clean Edizioni, 1360-1369.

Busacca, M., Magnani, M. (2017) “La sfida del coworking per l' impresa sociale: le quattro dimensioni che sostengono l' innovazione sociale”, proceedings “XI Colloquio Scientifico sull' Impresa Sociale”, Firenze.

Cottino, P. (2018) “Verso un paradigma progettuale per la rigenerazione urbana”, U-Rise Master 2019, Universita' IUAV di Venezia.

Ferella, L., Marin, M., Sullini, M. (2013) “Coworking, Fablab, Makerspace. Nuovi Spazi Sociali per il Rilancio del Paesaggio Urbano” su “La smart city al servizio del cittadino” per la “Smart City Exhibion 2013”, 490-503.

Gospodini, A. (2007) “The Landscapes of Cultural and Leisure Economies in Greek Cities”, *Aeichoros* 6(1): 10-29.

Mallach, A. (2010) “Bringing Buildings Back, from Abandoned Properties to Community Assets”, New Jersey, USA: National Housing Institute.

Mariotti, I., Di Vita, S., Limonta, G. (2015) “Una geografia degli spazi di coworking a Milano” su “Imprese e Citta”, n.8, *Rivista della Camera di Commercio di Milano*, Milano: Mondadori, 72-80.

Mergos, G., Patsavos, N. (2017) “Cultural Heritage and Sustainable Development. Economic benefits, social opportunities, and policy changes”. Χανιά: Εκδόσεις Πολυτεχνείου κρήτης, 379-397.

Montanari, F., Mizzau, L. (2015) “Rigenerazione Urbana, Cultura e Innovazione Sociale: stato dell'arte e dibattiti in corso” su “Laboratori Urbani, Organizzare la rigenerazione urbana attraverso la cultura e l' innovazione sociale”, Roma: Quaderni Fondazione G. Brodolini.

Morandi, C., Di Vita, S. (2015) “ ICT, Nuove Modalita' di Produzione e Processi di Rigenerazione Urbana. I Fablab a Milano” su “Imprese e Citta”, n.8, Rivista della Camera di Commercio di Milano, Milano: Mondadori, 81-88.

National Vacant Properties Campaign (NVPC) (2005) “Vacant Properties, the True Cost to Communities”, Washington, DC.

Ostanel, E. (2016) “Se la rigenerazione urbana e' un processo sociale”, U- Rise Master 2019, Universita' IUAV di Venezia.

Pacchi, C. (2015) “Nuovi spazi di lavoro e spazio comune: il caso dei coworking a Milano”, Politecnico di Milano.

Pais, I. (2013) “ Il coworking puo' rinnovare le politiche del lavoro” su “Scenari Economici”.

Senate and General Assembly of the State of New Jersey (2003) “Abandoned Properties and Rehabilitation Act”, P.L. 2003, chapter 210, C.55:19-81, C.55:19-82.

Vescovi, F. (2014) “Le nuove centralita' del lavoro nel progetto urbano: appunti per una ricerca” proceedings “XVII Conferenza Nazionale SIU”, Milano: Planum Publisher.

2018 Global Coworking Survey (2018), 21/11/2018. Accessed: 12/05/2020.

<http://www.deskmag.com/en/coworking-spaces-in-europe-2018-statistics-market-report-1017>

2019 Global Coworking Survey (2019) “How Profitable are Coworking Spaces in 2019?”, 10/09/2019. Accessed: 12/05/2020.

<http://www.deskmag.com/en/how-profitable-are-coworking-spaces-profitability-margins-market-report-2019>