





ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΥΠΗΡΕΣΙΑ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ & ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ  
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»

Αριθ. Εισ.: 4244/1  
Ημερ. Εισ.: 22-12-2004  
Δωρεά: Συγγραφέα  
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ  
2004  
ΚΑΛ

*αφιέρωμένο στους γονείς  
και στον αδερφό μου*



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Βασικό ζητούμενο της παρούσας διπλωματικής εργασίας αποτελεί η διερεύνηση των επιπτώσεων του προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή. Αρχικά, αναφέρονται συνοπτικά το θεωρητικό πλαίσιο της ανάπλασης και δυο αντιπροσωπευτικά παραδείγματα αναπλάσεων από τον ευρωπαϊκό και δύο από τον ελληνικό χώρο. Εν συνεχεία, παρουσιάζεται το πρόγραμμα της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας και αναλύονται η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή, στις αρχές της δεκαετίας του '90 και σήμερα, καθώς και τα σημαντικότερα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις που την επηρέασαν. Ακολούθως, αναφέρονται οι αλλαγές της πολεοδομικής οργάνωσης του Ψυρρή κατά την τελευταία δεκαεπταετία και αποσαφηνίζονται οι παράγοντες των οποίων αποτελούν επίπτωση, καθιστώντας δυνατή τη διαπίστωση ότι ο κυριότερος παράγοντας είναι το προαναφερόμενο πρόγραμμα. Ολοκληρώνοντας, παρατίθενται δύο οριζόντια ζητήματα, που απορρέουν από τη συνολική θεώρηση της εργασίας, ενώ τέλος διατυπώνεται το γενικό συμπέρασμα της διπλωματικής.

## ABSTRACT

The main aim of this thesis is to investigate the impacts that the project of the Unification of the Archeological Sites in Athens had had on the urban planning organisation of the Psiri area. First, a discussion of the theoretical framework for urban regeneration is presented along with representative examples of urban regeneration projects; two from Europe and two from Greece. A presentation of the above project follows. This includes a study of the urban planning organisation of the Psiri area in the early 1990s as well as today along with the major work, interventions and regulations that influenced it. The changes of the urban planning of this area during the last fifteen years are then discussed. A clarification of the factors resulted in these changes follows. It is, thus, possible to conclude that the major factor is the above project. Eventually, two horizontal issues arise from the overall understanding of this work along with the discussion of the major conclusions of this thesis.

## ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

Ανάπλαση, Αθήνα, Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων, Ψυρρή, Πολεοδομική Οργάνωση, Επιπτώσεις

## ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής εργασίας θεωρώ υποχρέωση μου να ευχαριστήσω ένα σύνολο ανθρώπων, που με τον τρόπο τους συνέβαλαν στην εκπόνηση και στην επιτυχή ολοκλήρωση της.

Καταρχήν, θα ήθελα να εκφράσω της θερμές μου ευχαριστίες στους δυο επιβλέποντες καθηγητές της διπλωματικής μου κ. Οικονόμου Δημήτρη και κ. Κότιο Άγγελο για τις εύστοχες υποδείξεις και διορθώσεις τους και γενικότερα για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφεραν καθόλη της διάρκεια εκπόνησης της εργασίας.

Ακολούθως, θα ήθελα να ευχαριστήσω τη διευθύντρια της εταιρίας «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία» κ. Γαλάνη Ντόρα καθώς και τους υπαλλήλους της ίδιας εταιρίας κ. Γκόννη Γιώτα, κ. Κωστοβασίλη Βασίλη, κ. Τσιατά Ανδρομάχη και κ. Τσιτσώνη Σοφία για το πληροφοριακό υλικό που μου παρείχαν.

Παράλληλα, οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στους μελετητές κ. Κάρκα – Αγγελίδη Γαβριέλλα, κ. Μπαλατσινό Νικηφόρο, κ. Πετράκη Κωνσταντίνο, κ. Μωυσιάδου Θεοδούλη και κ. Εμμανουήλ Δημήτρη για τα στοιχεία και τις πληροφορίες που, με προθυμία, μου προμήθευσαν.

Επιπλέον, θεωρώ καθήκον μου να ευχαριστήσω τους υπαλλήλους της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως του δήμου Αθήνας, των Διευθύνσεων Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Ειδικών Έργων και Αναβάθμισης Περιοχών του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και της Διεύθυνσης Στατιστικής Πληροφόρησης και Εκδόσεων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας της Ελλάδας για το πληροφοριακό υλικό που έθεσαν στη διάθεση μου.

Επίσης, θερμές ευχαριστίες αξίζουν στους καθηγητές του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κ. Δέφνερ Αλέξιο και κ. Γοσποδίνη Άσπα, στον καθηγητή του Εθνικού Μετσοβίου Πολυτεχνείου κ. Αραβαντινό Αθανάσιο και στους εντεταλμένους διδάσκοντες του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας κ. Τριανταφυλλόπουλο Νικόλαο, κ. Κάρκα Ελένη και κ. Σερράο Κωνσταντίνο για τα στοιχεία και τις πολύτιμες συμβουλές που μου προσέφεραν.

Επιπρόσθετα, θα ήταν παράλειψη μου αν δεν ευχαριστούσα τους τελειόφοιτους φοιτητές κ. Σγούρα Τριαντάφυλλο, κ. Καρέτσου Μαρία, κ. Τρακανιάρη Γεώργιο και κ. Καραμιχάλη Ηλέκτρα για την πολύτιμη βοήθεια και την ψυχολογική στήριξη που μου παρείχαν.

Ολοκληρώνοντας, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους μου συμπαραστάθηκαν με οποιοδήποτε τρόπο καθ' όλη τη διάρκεια εκπόνησης της διπλωματικής εργασίας.



**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	1
ABSTRACT.....	1
ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ.....	1
ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ.....	2
 ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	 4
 ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ (Παράρτημα II).....	 7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ (Παράρτημα III).....	8
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ (Παράρτημα IV).....	9
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΩΝ.....	10
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ.....	11
 ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	 12
 1. ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ.....	 14
1.1 ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ.....	14
1.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	14
1.1.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥΣ.....	15
1.2 ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ.....	16
1.2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	16
1.2.2 ΤΥΠΟΙ.....	18
1.2.3 ΑΡΧΕΣ.....	20
1.2.3 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ.....	21
1.3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΧΩΡΟ.....	23
1.3.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	23
1.3.2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΝΤΑΛΕΝΑ (MADDALENA) ΤΗΣ ΓΕΝΟΒΑΣ (GENOA).....	23
1.3.3 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΟΜΠΟΚ (LOMBOΚ) ΤΗΣ ΟΥΤΡΕΧΤΗΣ (UTRECHT).....	25
1.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	27
1.4.1 ΓΕΝΙΚΑ.....	27
1.4.2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΑΚΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.....	27
1.4.3 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΔΑΔΙΚΑ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ.....	29
1.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	31
 2. Η ΕΝΟΠΙΟΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.....	 33
2.1 Η ΑΘΗΝΑ.....	33
2.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ.....	33
2.1.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥΣ.....	34
2.2 ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΝΟΠΙΟΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ.....	36
2.2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ.....	36
2.2.2 ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ.....	37
2.2.3 ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ, ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ.....	38
2.2.4 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΡΕΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥΣ.....	40

2.2.5 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ .....	41
2.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	42
3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90 .....	43
3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΕΩΣ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90 .....	43
3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90 .....	44
3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ .....	44
3.2.2 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ .....	45
3.2.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ .....	47
3.2.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ .....	50
3.2.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	53
3.2.6 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ .....	55
3.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	58
4. ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΣΑΝ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ .....	59
4.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	59
4.2 ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ .....	59
4.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ .....	59
4.2.2 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΜΟΛΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ .....	60
4.2.3 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΜΟΛΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ .....	61
4.3 ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ .....	63
4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	64
5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ .....	65
5.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ .....	65
5.1.1 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ .....	65
5.1.2 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ .....	68
5.1.3 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ .....	71
5.1.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ .....	73
5.1.5 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ .....	76
5.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ .....	79
5.2.1 ΓΕΝΙΚΑ .....	79
5.2.2 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ .....	80
5.2.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ .....	81
5.2.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ .....	82

5.2.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ.....	83
5.2.6 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ .....	84
5.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ .....	85
6. ΕΠΙΛΟΓΟΣ .....	86
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ .....	88
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ.....	94
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΚΕΙΜΕΝΟ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΠΙΝΑΚΕΣ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ	
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: ΧΑΡΤΕΣ	



## **ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ (Παράρτημα ΙΙ)**

Πίνακας 3.1: Κατάλογος διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.

Πίνακας 4.1: Κατάλογος διατηρητέων κτιρίων κηρυγμένων ομαδικά από το ΥΠΕΧΩΔΕ  
το 1993.

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ (Παράρτημα ΙΙΙ)**

- Εικόνα 1.1: Η περιοχή Λόμποκ μετά την ανάπλαση της.
- Εικόνα 1.2: Πεζόδρομος στο κέντρο της περιοχής Πλάκα.
- Εικόνα 1.3: Κτίρια στην περιοχή Λαδάδικα πριν και μετά την ανάπλαση της.
- Εικόνα 2.1: Ο αρχαιολογικός χώρος Ακρόπολη.
- Εικόνα 2.2: Η πεζοδρομημένη οδός Διονυσίου Αρεοπαγίτου.
- Εικόνα 2.3: Η διαμορφωμένη πλατεία Ομόνοιας.
- Εικόνα 2.4: Η ανάπλαση μετώπου κτηρίου στην οδό Σταδίου.
- Εικόνα 3.1: Η εικόνα της πλατείας Ηρώων το 1990.
- Εικόνα 3.2: Δρόμος με προβλήματα καθιζήσεων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Εικόνα 3.3: «Νεοκλασικό» («αρχοντικό») κτίριο στην οδό Ερμού και Αγίας Θέκλας.
- Εικόνα 3.4: «Εκλεκτιστικό» κτίριο στην οδό Αγίων Ασωμάτων και Σαρρή.
- Εικόνα 3.5: «Μοντέρνο» κτίριο (πολυκατοικία) στην οδό Αθηνάς.
- Εικόνα 3.6: Σύγχρονη (βιοτεχνική) πολυκατοικία στην οδό Αθηνάς.
- Εικόνα 4.1: Ο πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Τάκη.
- Εικόνα 4.2: Η διαμορφωμένη πλατεία Ηρώων.
- Εικόνα 4.3: Η διαμορφωμένη πλατεία Κουμουνδούρου.
- Εικόνα 4.4: Ο πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Διπύλου.
- Εικόνα 4.5: Διαμορφωμένο πεζοδρόμιο σε τμήμα της οδού Αθηνάς.
- Εικόνα 4.6: Ο πεζόδρομος αμιγούς χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Ερμού.
- Εικόνα 4.7: Η πεζοδρομημένη οδός Αποστόλου Παύλου.
- Εικόνα 5.1: Η εικόνα της πλατείας Ηρώων σήμερα.
- Εικόνα 5.2: Δρόμος με ελάχιστα προβλήματα οδοστρώματος στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Εικόνα 5.3: Τοποθέτηση τραπεζιών καταστημάτων αναψυχής στον πεζόδρομο της οδού Αγίων Αναργύρων.
- Εικόνα 5.4: Κίνηση και στάθμευση οχημάτων στον πεζόδρομο της οδού Αγίων Αναργύρων.
- Εικόνα 5.5: Απόθεση απορριμμάτων στον πεζόδρομο της οδού Αισώπου.
- Εικόνα 5.6: Υπαίθριος χώρος στάθμευσης στη συμβολή των οδών Διπύλου και Σαχτούρη.
- Εικόνα 5.7: «Νεοκλασικό» («λαϊκό») κτίριο σε «καλή» κατάσταση στην οδό Αγίων Αναργύρων και Τάκη.

**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ (Παράρτημα IV)**

- Χάρτης 1.1: Η θέση του ιστορικού κέντρου στην πόλη της Γένοβας.
- Χάρτης 1.2: Η θέση της περιοχής Λόμποκ στην πόλη της Ουτρέχτης.
- Χάρτης 1.3: Η θέση της περιοχής Πλάκα στην πόλη της Αθήνας.
- Χάρτης 1.4: Η πρόταση για τις περιοχές διατήρησης της μελέτης ανάπλασης της περιοχής Πλάκα.
- Χάρτης 1.5: Η θέση της περιοχής Λαδάδικα στην πόλη της Θεσσαλονίκης.
- Χάρτης 1.6: Η πρόταση του προτύπου σχεδίου για την περιοχή Λαδάδικα.
- Χάρτης 2.1: Η ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της Αθήνας.
- Χάρτης 2.2: Οι προτάσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της.
- Χάρτης 2.3: Η θέση του ιστορικού κέντρου στην ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της Αθήνας.
- Χάρτης 2.4: Οι παρεμβάσεις του κοινού προγράμματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υπουργείου Πολιτισμού για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.
- Χάρτης 2.5: Οι προτάσεις του σχεδίου πόλης της Αθήνας του 1833.
- Χάρτης 2.6: Οι έξι υποπεριοχές του προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.
- Χάρτης 2.7: Η θέση του Ψυρρή στην περιοχή του προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.
- Χάρτης 2.8: Τα σημαντικότερα έργα του προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.
- Χάρτης 3.1: Δημόσιος Χώρος στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 3.2: Χρήσεις Γης Ισογείων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 3.3: Χρήσεις Γης Ορόφων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 3.4: Κυκλοφορία και Στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 3.5: Όροι Δόμησης στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 3.6: Κτιριακό Απόθεμα στην περιοχή Ψυρρή το 1990.
- Χάρτης 5.1: Δημόσιος Χώρος στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Χάρτης 5.2: Χρήσεις Γης Ισογείων στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Χάρτης 5.3: Χρήσεις Γης Ορόφων στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Χάρτης 5.4: Κυκλοφορία και Στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Χάρτης 5.5: Όροι Δόμησης στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.
- Χάρτης 5.6: Κτιριακό Απόθεμα στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.



**ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΩΝ**

Γ.Ο.Κ.	: Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.	: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΔΙ.ΠΕ.ΧΩ.Κ.Μ.	: Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας
Ε.Α.Χ.Α.	: Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας
Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε.	: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία
Ε.Π.Α.	: Εταιρεία Παροχής Αερίου
Ε.Σ.Υ.Ε.	: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας
Ε.Υ.Δ.Α.Π.	: Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας
Κ.Π.Σ.	: Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης
Κ.Υ.Α.	: Κοινή Υπουργική Απόφαση
Ο.Τ.	: Οικοδομικό Τετράγωνο
Ο.Τ.Ε.	: Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών της Ελλάδος
Π.Δ.	: Προεδρικό Διάταγμα
Π.Ε.Π.	: Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
Π.Μ.	: Πολεοδομική Μελέτη
Πρ.Ε.Α.Χ.Α.	: Πρόγραμμα της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας
Ρ.Σ.Α.	: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
Σ.Δ.	: Συντελεστής Δόμησης
Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.	: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠ.ΠΟ.	: Υπουργείο Πολιτισμού
Φ.Ε.Κ.	: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβέρνησης

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΥΝΤΟΜΟΓΡΑΦΙΩΝ

αφ.	: αριθμός
επ.	: επιμέλεια
κ.	: κύριος-α
κ.ά.	: και άλλα
μ.	: μέτρο-α
τ.	: τεύχος
τ.μ.	: τετραγωνικό-α μέτρο-α
eds	: editors

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο οικιστικός χώρος υπόκειται στη φθορά του χρόνου και της χρήσης του. Για την ανάσχεση της φθοράς του χρησιμοποιήθηκαν κατά καιρούς διάφορα εργαλεία. Ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία, που χρησιμοποιήθηκε σε μεγάλο βαθμό στον ευρωπαϊκό και σε μικρότερο στον ελληνικό χώρο, είναι η ανάπλαση. Μέσα από τη μελέτη και την εφαρμογή του εργαλείου της ανάπλασης διαμορφώθηκε το θεωρητικό και εμπειρικό της πλαίσιο.

Η παρούσα διπλωματική εργασία αναφέρει συνοπτικά το θεωρητικό και εμπειρικό πλαίσιο της ανάπλασης. Παρουσιάζει το Πρόγραμμα της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (Πρ.ΕΑΧΑ) και αναλύει την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή, στις αρχές της δεκαετίας του '90 και σήμερα. Κύριος σκοπός της είναι η διερεύνηση των επιπτώσεων του Πρ.ΕΑΧΑ στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή.

Η επιλογή του γενικότερου αντικειμένου της διπλωματικής βασίστηκε σε διάφορα κριτήρια. Μεταξύ αυτών, το σημαντικότερο είναι η διαφαινόμενη έλλειψη μελετών διερεύνησης επιπτώσεων στην πολεοδομική οργάνωση περιοχών που έχουν αναπλαστεί, σε μία εποχή όπου έχει αυξηθεί έντονα η εφαρμογή προγραμμάτων ανάπλασης στον ελληνικό χώρο. Επίσης, σημαντικά κριτήρια αποτέλεσαν τα γνωστικά ενδιαφέροντα του συντάκτη της παρούσας εργασίας και των επιβλεπόντων καθηγητών της.

Όσο αναφορά την επιλογή του Πρ.ΕΑΧΑ, έγινε καθώς αποτελεί το σημαντικότερο (μεγάλης κλίμακας) πρόγραμμα αναβάθμισης - ανάπλασης περιοχής στην Ελλάδα. Ενώ, η επιλογή της περιοχής Ψυρρή βασίστηκε στο γεγονός ότι η πολεοδομική οργάνωση της συγκεκριμένης περιοχής δέχθηκε πολλές επιπτώσεις από το Πρ.ΕΑΧΑ, με αποτέλεσμα να μεταβληθεί έντονα την τελευταία δεκαπενταετία.

Η διπλωματική εργασία, με σκοπό την καλύτερη παρουσίαση του αντικειμένου της, ακολουθεί μια πορεία από τα γενικά στοιχεία προς τα ειδικότερα και ταυτόχρονα από τις θεωρητικές έννοιες προς τα εμπειρικά παραδείγματα. Επιπρόσθετα, για την καλύτερη οργάνωση της χωρίζεται σε έξι κεφάλαια, που έχουν διακριτό περιεχόμενο και συνδέονται άρρηκτα μεταξύ τους.



Στο πρώτο κεφάλαιο, που αποτελεί το θεωρητικό τμήμα της εργασίας, παρουσιάζονται αρχικά ορισμένα γενικά στοιχεία των ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων και ακολούθως το θεωρητικό πλαίσιο των αναπλάσεων. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την παράθεση δυο αντιπροσωπευτικών παραδειγμάτων αναπλάσεων από τον ευρωπαϊκό και δύο από τον ελληνικό χώρο.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αρχικά μια αναφορά σε ορισμένα γενικά στοιχεία της ευρύτερης (μητροπολιτικής) περιοχής της Αθήνας. Το κεφάλαιο συνεχίζει και ολοκληρώνεται με τη συνολική παρουσίαση του Πρ.ΕΑΧΑ.

Στο τρίτο κεφάλαιο αναλύεται η ιστορική αναδρομή της περιοχής Ψυρρή έως τις αρχές της δεκαετίας του '90 και η ισχύουσα πολεοδομική οργάνωση της περιοχής στις αρχές της δεκαετίας του '90. Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθεί ότι οι αρχές της δεκαετία του '90 θεωρούνται ως το «σημείο μηδέν» για την πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή, καθώς από τότε ξεκίνησε η έντονη μεταβολή της ως επίπτωση κυρίως του Πρ.ΕΑΧΑ.

Στο τέταρτο κεφάλαιο παρουσιάζονται τα σημαντικότερα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, που υλοποιήθηκαν κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαπενταετίας στα πλαίσια ορισμένων προγραμμάτων και επηρέασαν έντονα την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή. Στο κεφάλαιο αυτό δίνεται έμφαση στα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις του Πρ.ΕΑΧΑ.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, όπου ολοκληρώνεται το «βασικό σώμα» της εργασίας, αναλύεται η σημερινή υφιστάμενη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή, καθώς και οι συγκεκριμένες επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ σε αυτήν. Παράλληλα, αναλύονται οι επιπτώσεις άλλων παραγόντων στην πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή, ώστε να αποσαφηνιστούν οι συγκεκριμένες επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ.

Εν κατακλείδι, στο έκτο και τελευταίο κεφάλαιο της εργασίας, που αποτελεί τον επίλογο, παρατίθενται δύο οριζόντια ζητήματα, που απορρέουν από τη συνολική θεώρηση των προηγούμενων κεφαλαίων, καθώς και το γενικό συμπέρασμα της διπλωματικής.

## 1. ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ

### 1.1 ΕΥΡΩΠΑΪΚΕΣ ΜΕΓΑΛΟΥΠΟΛΕΙΣ

#### 1.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Οι ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις, στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης και της ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης, αναζητούν σήμερα τα στοιχεία εκείνα που θα τις βοηθήσει να αντεπεξέλθουν στο διεθνή ανταγωνισμό και να παρέχουν στους πολίτες τους υψηλό βιοτικό επίπεδο.

Η ευρωπαϊκή μεγαλούπολη τον τελευταίο αιώνα πέρασε από διάφορες φάσεις αλλαγών. Συγκεκριμένα πέρασε από τις τέσσερις φάσεις του αστικού κύκλου, οι οποίες συνδέονται με τις τέσσερις φάσεις του παραγωγικού κύκλου. Οι τέσσερις φάσεις του αστικού κύκλου είναι οι εξής:

- Αστικοποίηση – συγκεντροποίηση (urbanization – urban concentration)
- Περιαστικοποίηση (suburbanization)
- Αποσυγκεντροποίηση (disurbanization – deconcentration)
- Επανασυγκεντροποίηση (reurbanization – reconcentration) (Lever και Champion, 1996: 204-27).

Σήμερα οι ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις, μετά από μια περίοδο έντονων αλλαγών στην οικονομική τους βάση, έχουν επανακτήσει τη σημασία τους ως κέντρα σε εθνικό, ευρωπαϊκό αλλά και διεθνές επίπεδο. Παράλληλα εξακολουθούν να συγκεντρώνουν ένα μεγάλο τμήμα του ευρωπαϊκού πληθυσμού και το μεγαλύτερο μέρος των πολεοδομικών και των οικονομικών, κυρίως του τριτογενή τομέα, δραστηριοτήτων του ανθρώπου, αποτελώντας το κυριότερο πεδίο μελέτης και εφαρμογής πολιτικών (Οικονόμου κ.ά., 2001:23-34).

Μέσα στα πλαίσια αυτά κινούνται και οι ελληνικές μεγαλουπόλεις. Ως μεγαλουπόλεις μπορούν να θεωρηθούν η Αθήνα και εν μέρει η Θεσσαλονίκη. Αν και ετεροχρονισμένα και με διαφορετική ένταση, σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές, οι ελληνικές μεγαλουπόλεις ακολούθησαν τις φάσεις του αστικού κύκλου. Σήμερα συγκεντρώνουν περίπου το 50% του ελληνικού πληθυσμού και το μεγαλύτερο τμήμα των πολεοδομικών και οικονομικών δραστηριοτήτων της χώρας, αναζητώντας την επίτευξη της εύρυθμης εσωτερικής λειτουργίας τους, την ανάπτυξη και τη θέση τους στο διεθνή ανταγωνισμό.

### 1.1.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΤΡΟΠΟΙ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥΣ

Οι ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις, διαμέσου των φάσεων εξέλιξης τους και των συνθηκών που επικρατούν σήμερα, αντιμετώπισαν και εξακολουθούν να αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα. Τα προβλήματα αυτά καλύπτουν το σύνολο των διαφόρων τομέων της λειτουργίας τους (πολεοδομικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό κ.ά.). Μεταξύ αυτών ιδιαίτερα σημαντικά είναι η αποβιομηχάνιση καθώς και η υποβάθμιση των ιστορικών κέντρων των περισσότερων ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων και οι επιπτώσεις που προκάλεσαν στην χωρική συνοχή, στην οικονομική διάρθρωση και στην εύρυθμη λειτουργία τους. (Οικονόμου κ.ά., 2001:26-32).

Για την επίλυση των διαφόρων προβλημάτων των ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων προτάθηκαν πολλοί τρόποι, που εφαρμόστηκαν από διάφορα επίπεδα εξουσίας (από τους απλούς πολίτες έως τους παγκόσμιους φορείς). Τρόποι που σκοπό είχαν να καταστήσουν τις ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις ανταγωνιστικές και να εξασφαλίσουν στους πολίτες τους κατάλληλες συνθήκες διαβίωσης. Ένας από τους επικρατέστερους τρόπους επίλυσης των προβλημάτων είναι ο χωρικός σχεδιασμός, φυσικός ή στρατηγικός, που εφαρμόστηκε άλλοτε με επιτυχία και άλλοτε όχι.

Στο πλαίσιο του φυσικού χωρικού σχεδιασμού, μια ευρέως διαδεδομένη μορφή πολεοδομικής παρέμβασης, που χρησιμοποιήθηκε και εξακολουθεί να χρησιμοποιείται σε μεγάλη κλίμακα, είναι αυτή που εντάσσεται κάτω από το γενικό τίτλο «ανάπλαση». Η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης έχει πάρει πολλές μορφές, ανάλογα με τον κεντρικό της στόχο και τον τρόπο και τις μορφές δράσης κατά τη διαδικασία εφαρμογής της. Έτσι, έχει προκύψει ένα σύνολο εννοιών και ορισμών που περιγράφουν το γενικό όρο της ανάπλασης (Στεφάνου κ.ά., 1995: 24).

Ένας από τους ορισμούς της ανάπλασης, που καλύπτει ικανοποιητικά την έννοια της, είναι αυτός του βιβλίου του κ. Δημήτρη Λουκόπουλου και των συνεργατών του. Σύμφωνα με το βιβλίο αυτό, ανάπλαση είναι το σύνολο εκείνων των επεμβάσεων που εφαρμόζονται στο χτισμένο περιβάλλον και σε υποβαθμισμένες περιοχές με σκοπό την αντικατάσταση ή βελτίωση του οικιστικού αποθέματος, την αξιοποίηση του περιβάλλοντος χώρου, τη δημιουργία τεχνικής υποδομής, καθώς και την ενίσχυση άλλων λειτουργιών που συμβάλουν στην αναβάθμιση των περιοχών αυτών (Λουκόπουλος κ.ά., 1990: 17).

## 1.2 ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ

### *1.2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ*

Η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης, όπως έχει προαναφερθεί, έχει δεχτεί πολλές αλλαγές τα τελευταία εκατό χρόνια. Αλλαγές που συνδέονται τόσο με τη θεωρητική προσέγγιση (ιδεολογικές παρεμβάσεις) όσο και με την πρακτική εφαρμογή της (τεχνικές, φορείς, θεσμικό πλαίσιο κ.ά.) (Στεφάνου κ.ά., 1995: 56-7).

Για την καλύτερη παρουσίαση της ιστορικής αναδρομής της ανάπλασης, τα τελευταία εκατό χρόνια χωρίζονται σε *τρεις* υποπεριόδους.

Οι *τρεις* υποπεριόδοι είναι οι εξής:

- Οι αρχές του προηγούμενου αιώνα.

Η περίοδος αυτή, που διαρκεί περίπου έως το 1945, χαρακτηρίζεται κυρίως από τις απόψεις για καινοτομία και απόσπαση από το παρελθόν. Οι απόψεις αυτές διατυπώνονται στο μανιφέστο των φουτουριστών αρχιτεκτόνων το 1914. Οι φουτουριστές απορρίπτουν κάθε παραδοσιακό στυλ, δέχονται την καταστροφή του προϋπάρχοντος περιβάλλοντος, την κατασκευή κτιρίων με νέες τυπολογίες, την αρχιτεκτονική για τις μάζες και τη συνεχή ανανέωση των κτιρίων.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα ανάπλασης αυτής της εποχής αποτελεί η πρόταση του Le Corbusier, Plan Voisin (1925), για το Παρίσι. Σε αυτήν προτείνεται η κατεδάφιση ολόκληρων συνοικιών στο Παρίσι για να αντικατασταθούν με τους ομοίομορφους ουρανοξύστες σχήματος σταυρού. Παράλληλα, προτείνεται μόνο η διατήρηση των ιστορικών μνημείων της ζώνης στην οποία επρόκειτο να παρέμβει (Palais Royal Madeleine κ.ά.).

Εν τούτοις στο πρώτο CIAM, που πραγματοποιήθηκε το 1931 στην Αθήνα, διατυπώθηκε για πρώτη φορά το ζήτημα της διατήρησης των ιστορικών μνημείων. Ενώ, δυο χρόνια αργότερα στη Χάρτα των Αθηνών (CIAM 1933) διατυπώθηκε ότι οι αρχιτεκτονικές αξίες πρέπει να διασωθούν είτε πρόκειται για μεμονωμένα μνημεία είτε για ολόκληρους αστικούς πυρήνες (Στεφάνου κ.ά., 1995: 57-8).

- Η μεταπολεμική περίοδος.

Η περίοδος αυτή, που διαρκεί περίπου έως το 1975, χαρακτηρίζεται από πολλές αλλαγές στην ιδεολογία της ανάπλασης και εν γένει του σχεδιασμού. Στα τέλη της δεκαετίας του '40 και στην δεκαετία του '50, μετά τις καταστροφές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου, η ανοικοδόμηση στην Ευρώπη αντιμετωπίζεται σε γενικές γραμμές σύμφωνα

με δύο προσεγγίσεις. Η μία είναι η κατεδάφιση και η κατασκευή νέων κατοικιών με παραδείγματα το Λονδίνο, το Βερολίνο και το Ρότερνταμ, ενώ η άλλη είναι η πιστή αναστήλωση με παράδειγμα την ανοικοδόμηση του κέντρου της Βαρσοβίας. Παράλληλα, στο τέλος της δεκαετίας του '50 επανέρχεται στο προσκήνιο το πρόβλημα της αναστήλωσης και διατήρησης των ιστορικών μνημείων.

Η δεκαετία του '60 χαρακτηρίζεται από την οικονομική έκρηξη στις ευρωπαϊκές χώρες και την συνεχή επέκταση των πόλεων τους, που αργότερα δημιούργησε πολλά προβλήματα. Τα ιστορικά κέντρα αποτελούν τις ζώνες προστασίας των ρυθμιστικών σχεδίων εκείνης της εποχής και η οργάνωσή τους, που αποδείχτηκε αναποτελεσματική, καθορίζεται με περιορισμούς δόμησης. Επίσης, στα μέσα της δεκαετίας αρχίζει να αμφισβητείται η ιδέα της διατήρησης μεμονωμένων κτιρίων και ξεκίνα η αντιμετώπιση του ιστορικού χώρου ως ενιαίου αστικού οργανισμού.

Τη δεκαετία του '70 η επαναχρησιμοποίηση προβάλλεται ευρύτατα ως εναλλακτική, σε σχέση με τις επεκτάσεις, και οικονομικότερη λύση στην αστική εξάπλωση. Έτσι, τονίζεται το ενδιαφέρον για ανάκτηση του υποβαθμισμένου περιβάλλοντος, όχι απαραίτητα ιστορικού, και επαναχρησιμοποίηση του. Επιπρόσθετα, η οικονομική κρίση αυτής της εποχής, που προκάλεσε τη δημιουργία των λεγόμενων αστικών κενών, οδήγησε στις επόμενες δεκαετίες στην επαναχρησιμοποίηση του πλεονάζοντος, κυρίως βιομηχανικού, κτιριακού δυναμικού (Στεφάνου κ.ά., 1995: 58-60).

- Τα τελευταία τριάντα χρόνια.

Τα τελευταία τριάντα χρόνια η ανάπλαση ακολούθησε στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, και κυρίως στις μεγαλουπόλεις τους, μια πορεία η οποία θα μπορούσε να διακριθεί σε τρία στάδια.

Τα τρία στάδια της ανάπλασης είναι τα εξής:

- Ριζική ανακαίνιση.

Η περίοδος αυτή χαρακτηρίζεται από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας και υψηλού βαθμού παρέμβασης, η οποία αλλοιώνει τον αστικό ιστό. Οι παρεμβάσεις είναι κατεξοχήν επεκτατικές, με συνέπεια το υψηλό κόστος και τη μεγάλη διάρκεια. Η προτεινόμενη λύση είναι η αστική ανακαίνιση ως ένα σύνολο ενεργειών που μετασχηματίζουν τον αστικό ιστό μέσω κατεδαφίσεων και ανοικοδόμησης νέων κτισμάτων (Στεφάνου κ.ά., 1995: 60-1).



- ο Ενδιαφέρον για τη διατήρηση της κτισμένης κληρονομιάς.

Κατά τη διάρκεια αυτού του σταδίου, που επικαλύπτει πολλές φορές το προηγούμενο, δίνεται έμφαση στη διατήρηση της υπάρχουσας κτισμένης κληρονομιάς, της οποίας η βελτίωση θεωρείται πιο πρόσφορη οικονομικά. Η χρησιμοποιούμενη επέμβαση, κυρίως στις κεντρικές γειτονίες, είναι η μεγάλης κλίμακας κτιριακή ανακατασκευή, με γενική επισκευή του φέροντος οργανισμού (Στεφάνου κ.ά., 1995: 61).

- ο Διακριτική επέμβαση και έμφαση στα κοινωνικά δεδομένα.

Το τρίτο και τελευταίο στάδιο διακρίνεται από έναν έντονο επαναπροσανατολισμό ως προς τις προθέσεις. Το στάδιο αυτό χαρακτηρίζεται από διακριτικές επεμβάσεις, οι οποίες επηρεάζονται και ενσωματώνονται πιο καθαρά, αν και πολλές φορές μόνο θεωρητικά, στα κοινωνικά δεδομένα. Βέβαια ο αριθμός, το μέγεθος, ο τρόπος και ο χρόνος εφαρμογής των αναπλάσεων αυτού του σταδίου, όπως άλλωστε και των δύο προηγούμενων σταδίων, ποικίλει από χώρα σε χώρα (Στεφάνου κ.ά., 1995: 61).

Στην Ελλάδα η ανάπλαση έως το 1995 βρισκόταν σε νηπιακό στάδιο, αφού πλην την περίπτωση της Πλάκας καμία άλλη επιχείρηση σημαντικής κλίμακας δεν υπήρχε. Ωστόσο τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει διάφορες αναπλάσεις σημαντικής κλίμακας, όπως η Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) και οι διάφορες παρεμβάσεις στα πλαίσια της κοινοτικής πρωτοβουλία Urban I και II. Παρόλα αυτά η Ελλάδα ποτέ δεν πέρασε από τρεις ιστορικές φάσεις της ανάπλασης των ευρωπαϊκών χωρών (Στεφάνου κ.ά., 1995: 291).

### 1.2.2 ΤΥΠΟΙ

Όπως έχει αναφερθεί και αναλυθεί παραπάνω, η έννοια και το περιεχόμενο της ανάπλασης έχει δεχθεί πολλές αλλαγές τον τελευταίο αιώνα. Μέσω αυτών των αλλαγών και άλλων παραγόντων έχει διαμορφωθεί σήμερα ένα σύνολο τύπων ανάπλασης, που ομαδοποιούνται βάσει ορισμένων κριτηρίων.

Οι τύποι ανάπλασης, ανάλογα με τα κριτήρια ομαδοποίησής τους, είναι οι εξής:

- Με βάση τη χρησιμοποιούμενη ορολογία:
  - ο Όροι οι οποίοι τοποθετούν το επίκεντρο ενδιαφέροντος στο κέλυφος.
  - ο Όροι αναφερόμενοι κυρίως στην αναθεώρηση των χρήσεων.
  - ο Όροι προσανατολισμένοι στην επανάκτηση του τόπου από το χρήστη.



- Με κριτήριο το βασικό κίνητρο της ανάπλασης:
  - Αναπλάσεις με στόχο τη βελτίωση κελυφών.
  - Αναπλάσεις με στόχο την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.
  - Αναπλάσεις με στόχο πολεοδομική επανοργάνωση μίας περιοχής.
- Με βάση τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των υπό ανάπλαση περιοχών:
  - Αναπλάσεις περιοχών κατοικίας.
  - Αναπλάσεις περιοχών λοιπών χρήσεων.
- Τύποι περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:
  - Κεντρικές περιοχές υψηλών κτιρίων.
  - Περιοχές ειδικών χρήσεων με προεξέχουσες οικονομικές λειτουργίες.
  - Περιοχές κατοικίας μεγάλων Συντελεστών Δόμησης (ΣΔ).
  - Περιοχές κατοικίας μέσω ΣΔ.
  - Περιοχές εκτός σχεδίου.
  - Περιοχές παραθεριστικής κατοικίας.
  - Περιοχές εκτός σχεδίου με αυθαίρετα.
- Προτεινόμενη νέα τυπολογία περιοχών κατοικίας υπό ανάπλαση:
  - Περιοχές κατοικίας σε ιστορικούς πυρήνες πόλεων.
  - Κατοικία σε κεντρικές περιοχές μεγάλων πόλεων (υψηλές πυκνότητες).
  - Περιοχές στην περιφέρεια (χαλαρός ιστός, αραιές πυκνότητες).
  - Κατοικίες ειδικού πολεοδομικού καθεστώτος.
  - Περιαστικές περιοχές αυθαιρέτων.
- Τυπολόγηση με βάση το φορέα ανάπλασης:
  - Ανάπλαση από συγκροτημένο φορέα γενικής φύσεως.
  - Ανάπλαση από φορέα ειδικά συγκροτημένο για αυτήν.
  - Ανάπλαση από συνεργαζόμενους φορείς (δημόσιους και ιδιωτικούς).
  - Υποχρεωτική ανάπλαση με αποφάσεις και δεσμεύσεις χωρίς φορέα (κανονιστικοί όροι δόμησης).
  - Εθελούσια ανάπλαση βασισμένη στη ατομική ή ομαδική πρωτοβουλία.
- Τύποι βαθμών παρέμβασης:
  - Ριζική ανακαίνιση.
  - Περιορισμένη ανάπλαση.
- Τύποι ανάπλασης ανάλογης κλίμακας παρέμβασης:
  - Ανάπλαση μικρής παρέμβασης.

- Ανάπλαση μέτριας παρέμβασης.
- Ανάπλαση μεγάλης κλίμακας.
- Τυπολόγηση με κριτήριο την υιοθετούμενη συμπεριφορά απέναντι στα κελύφη:
  - Παρέμβαση πλήρους περιφρόνησης.
  - Τακτική πλήρους μίμησης.
  - Τακτική ανοχής.
  - Προσπάθεια δημιουργικής ένταξης.
- Τύποι παρέμβασης για προστασία:
  - Μουσειακή προστασία.
  - Απλή επιβεβλημένη προστασία.
  - Ξενοδοχειοποίηση.
  - Τομείς υπό διάσωση.
  - Ενεργός προστασία.
  - Επανακατάκτηση – Επαναχρησιμοποίηση του ιστορικού τόπου (Στεφάνου κ.ά., 1995: 63-4).

### 1.2.3 ΑΡΧΕΣ

Οι αρχές μίας ανάπλασης διατυπώνουν την ιδεολογική της προσέγγιση και εξειδικεύονται σε συγκεκριμένους στόχους και δράσεις. Η ύπαρξη πολλών τύπων ανάπλασης με διαφορετική ιδεολογική προσέγγιση οδηγεί στη διαμόρφωση διαφορετικών αρχών για κάθε ένα από αυτούς. Σε αυτό το σημείο κρίνεται σκόπιμο να παρουσιαστούν οι αρχές των αναπλάσεων, που εντάσσονται στα δύο πιο πρόσφατα στάδια (ενδιαφέρον για τη διατήρηση της κτισμένης κληρονομιάς και διακριτική επέμβαση και έμφαση στα κοινωνικά δεδομένα) της τρίτης υποπεριόδου της ιστορικής τους αναδρομής. Δηλαδή, των αναπλάσεων που μπορούν να χαρακτηριστούν ως ήπιας μορφής.

Οι αρχές των αναπλάσεων ήπιας μορφής είναι οι εξής:

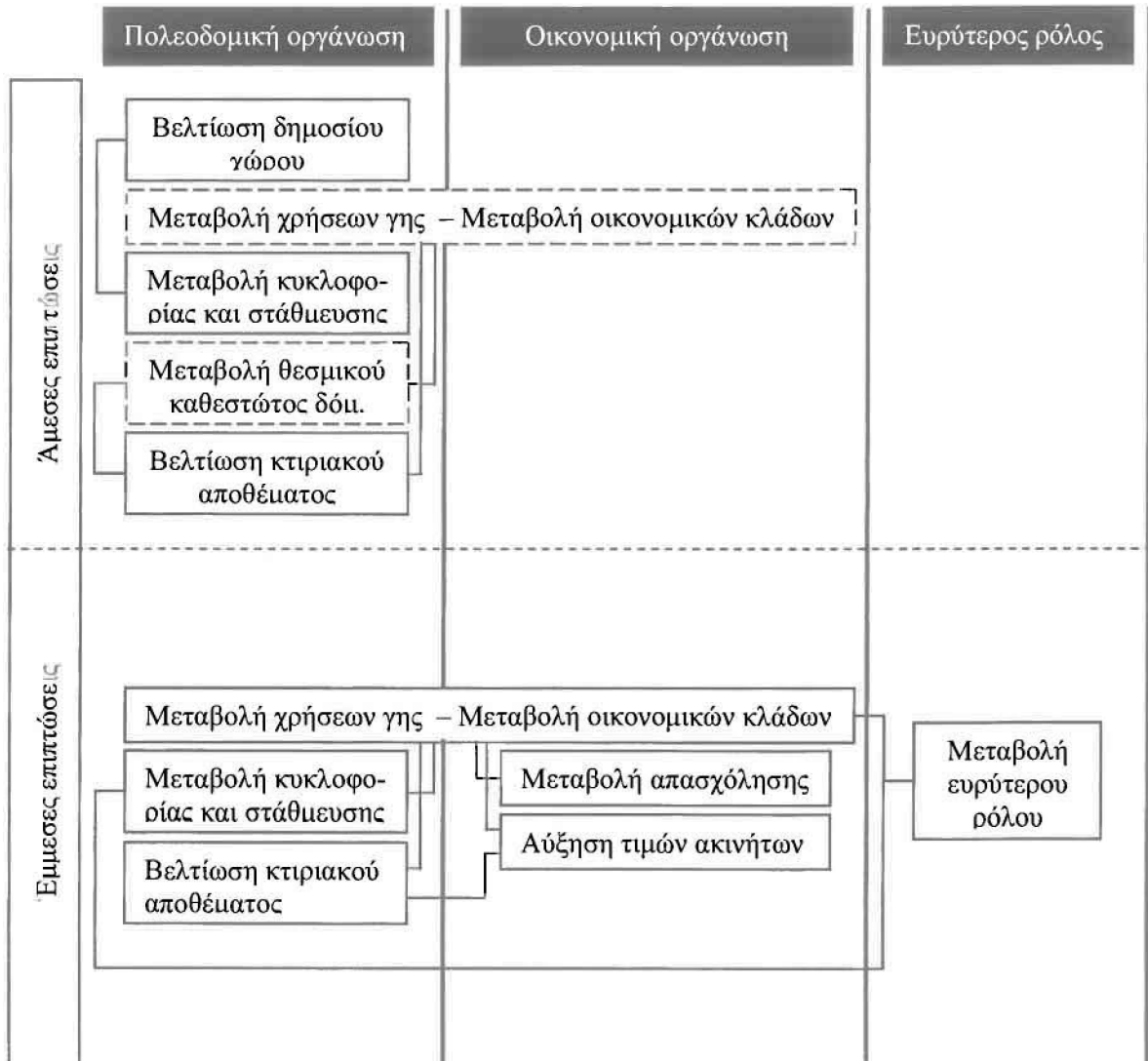
- Η λεπτομερής ανάλυση των συνθηκών της περιοχής παρέμβασης.
- Ο ορισμός με σαφήνεια των πεδίων επέμβασης.
- Η αμφίδρομη προσαρμογή του νέου με την φυσιογνωμία, την κοινωνική δομή, την οικονομική βάση και της περιβαλλοντικές συνθήκες της υπό ανάπλαση περιοχής.

- Η επίτευξη της καλύτερης δυνατής χρήσης του φυσικού, οικονομικού, ανθρώπινου και άλλου δυναμικού, συμπεριλαμβανομένης της γης και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών του δομημένου περιβάλλοντος.
- Η εξασφάλιση του γεγονότος ότι η στρατηγική και τα επιχειρούμενα προγράμματα είναι σε συμφωνία με τους στόχους της αειφόρου ανάπτυξης.
- Η εξασφάλιση της μεγαλύτερης δυνατής συμμετοχής και συνεργασίας όλων των εμπλεκομένων φορέων.
- Η αναγνώριση του γεγονότος ότι οι διάφοροι παράγοντες του σχεδιασμού δρουν με διαφορετική ταχύτητα και η πρόβλεψη, για αυτό το λόγο, συμπληρωματικών μηχανισμών υποστήριξης των αρχικών στόχων.
- Η ανανέωση διαμέσου της χρήσης μίας κατανοητής και ολοκληρωμένης στρατηγικής που στοχεύει στην επίλυση των προβλημάτων με ισορροπημένο, ταξινομημένο και θετικό τρόπο.
- Η αναγνώριση της σπουδαιότητας της μέτρησης της προόδου της στρατηγικής, που έχει επιλεγεί, και της επίδρασης των εσωτερικών και εξωτερικών δυνάμεων, που αναπτύσσονται και δρουν στις αστικές περιοχές και που συνεχώς μεταβάλλονται.
- Η αποδοχή της ανάγκης ανανέωσης και προσαρμογής των αρχικών προγραμμάτων σχεδιασμού λόγω των συνεχών συντελούμενων αλλαγών (Roberts, 2000: 18-9).

### 1.2.3 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ

Οι επιπτώσεις της ανάπλασης μίας περιοχής εξαρτώνται από τις αρχές της αλλά και από άλλους παράγοντες. Οι αρχές αυτές, όπως έχει προαναφερθεί, διαφοροποιούνται από τύπο σε τύπο, με αποτέλεσμα να διαφοροποιούνται και οι επιπτώσεις. Στην παρούσα υποενότητα θα παρουσιαστούν οι επιπτώσεις των αναπλάσεων ήπιας μορφής σε περιοχές ιστορικών κέντρων, που σχετίζονται με τον τομέα της πολεοδομικής οργάνωσης, καθώς και με τους άμεσα συνδεδεμένους με αυτόν τομείς της οικονομικής οργάνωσης και του ευρύτερου ρόλου (Διάγραμμα 1.1). Για την καλύτερη οργάνωση και παρουσίαση τους, οι επιπτώσεις χωρίζονται σε άμεσες και έμμεσες ανά συγκεκριμένο τομέα. Ως άμεσες θεωρούνται οι πρωτογενείς επιπτώσεις από τις διάφορες παρεμβάσεις της ανάπλασης, ενώ ως έμμεσες θεωρούνται αυτές που προέρχονται από τις άμεσες σε επόμενη χρονική περίοδο.

Διάγραμμα 1: Οι επιπτώσεις της ανάπλασης ήπιας μορφής μιας περιοχής ιστορικού κέντρου στην πολεοδομική και οικονομική οργάνωση και στον ευρύτερο ρόλο της.



- Επιπτώσεις που εμφανίζονται στο σύνολο των περιπτώσεων.
- Επιπτώσεις που δεν εμφανίζονται στο σύνολο των περιπτώσεων.
- Σχέσεις αλληλεπίδρασης.

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

### 1.3 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΟ ΧΩΡΟ

#### *1.3.1 ΓΕΝΙΚΑ*

Οι αναπλάσεις στον ευρωπαϊκό χώρο, που άλλοτε είχαν την μορφή ριζικής ανακαίνισης (δεκαετίες '50-'70) με τις βαριές, σαρωτικές και μεγάλης κλίμακας επεμβάσεις, σήμερα έχουν χαρακτήρα ήπιων παρεμβάσεων ανανέωσης μέσα από την χρήση συμμετοχικών διαδικασιών (Στεφάνου κ.ά., 1995: 137). Διαμέσου της πλούσιας ιστορικής πορείας, που έχει αναλυθεί παραπάνω, έχουν προκύψει πολλά παραδείγματα αναπλάσεων. Πολλά από αυτά έχουν ολοκληρωθεί και οι συνέπειες τους είναι ορατές, ενώ άλλα είτε βρίσκονται στην φάση της εφαρμογής είτε του προγραμματισμού.

Παρά την ύπαρξη πολλών παραδειγμάτων αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο, στα πλαίσια της παρούσας διπλωματικής κρίνεται σκόπιμη η παρουσίαση μόνο δύο εξ' αυτών. Η επιλογή των δυο παραδειγμάτων έγινε με τη χρήση ορισμένων κριτηρίων, που πρέπει να πληρούνται.

Τα κριτήρια επιλογής είναι τα εξής:

- Ο αντίστοιχος χαρακτήρας των περιοχών με το Ψυρρή.
- Η εφαρμογή ήπιων παρεμβάσεων ανάπλασης.
- Ο αντιπροσωπευτικός χαρακτήρας τους σε σχέση με το σύνολο των αντίστοιχων παραδειγμάτων του ευρωπαϊκού χώρου.
- Η ύπαρξη στοιχείων για τις επιπτώσεις τους.

Τα δύο παραδείγματα, που πληρούν τα παραπάνω κριτήρια, παρουσιάζονται συνοπτικά ακολούθως.

#### *1.3.2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΑΝΤΑΛΕΝΑ (MADDALENA) ΤΗΣ ΓΕΝΟΒΑΣ (GENOA)*

Η Γένοβα είναι μια ιστορική πόλη, που ανήκει στο νόμο Λιγουρίας της βόρειας Ιταλίας και βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τη Γαλλία. Είναι μια πυκνοκατοικημένη πόλη-λιμάνι με πληθυσμό περίπου 650.000 κατοίκους και έκταση 24.045 εκτάρια (<http://www.genova-2004.it>). Στη πόλη τις τελευταίες δεκαετίες παρατηρείται μια έντονη δραστηριότητα στο επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού με ιδιαίτερη έμφαση στο ιστορικό της κέντρο (<http://www.comune.genova.it>).

Το ιστορικό κέντρο της Γένοβας, που είναι ένα από τα μεγαλύτερα της Ευρώπης με πληθυσμό περίπου 27.000 κατοίκους, αποτελούσε μέχρι πρότινος μια περικλειστη υποβαθμισμένη κεντρική περιοχή της πόλης (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.1). Για να επιτευχθεί η αναβάθμιση του έχουν γίνει πολλές επεμβάσεις τις τελευταίες δεκαετίες, τόσο στην περίμετρο (διαμόρφωση του παλιού λιμανιού κ.ά.) όσο και στο εσωτερικό του. Ανάμεσα στις πιο σημαντικές επεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί στο εσωτερικό του ιστορικού κέντρου, συγκαταλέγεται η εγκατάσταση εκεί της σχολής αρχιτεκτονικής και τρία έργα, τα οποία αφορούν αντίστοιχα σε τρία σημαντικά τμήματα του. Πρόκειται για τις μεγάλες επιχειρήσεις του Πρε (Pre), της Μανταλένας και της Πόρτα Σοπράνας (Porta Soprana) (Στεφάνου κ.ά., 1995: 109-16).

Στην περιοχή Μανταλένα επικρατούσαν την προηγούμενη δεκαετία συνθήκες παρόμοιες με αυτές που χαρακτήριζαν το σύνολο του ιστορικού κέντρου της Γένοβας. Ο πληθυσμός της αποτελούνταν από Γενοβέζους, που ανήκαν στην μεσαία τάξη (μικρομεσαίοι επαγγελματίες, φοιτητές κ.ά.), και από μετανάστες, από το Μαρόκο, τη Σενεγάλη και τη Χιλή. Οι πολεοδομικές συνθήκες της περιοχής παρουσίαζαν πολλά προβλήματα, όπως οι υψηλές πυκνότητες δόμησης, η κακή κατάσταση των κτηρίων, οι άσχημες συνθήκες φωτισμού και αερισμού, τα κυκλοφοριακά και τα περιβαλλοντικά προβλήματα.

Για την άρση των προβλημάτων της περιοχής Μανταλένα προτάθηκε και εφαρμόστηκε ένα σύνολο ενεργειών στα πλαίσια ενός προγράμματος δράσης. Το πρόγραμμα δράσης έθετε ως βασικές αρχές του τη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης και την τουριστική ανάπτυξη. Αυτές οι βασικές αρχές εξειδικεύτηκαν σε ένα σύνολο στόχων και δράσεων.

Οι στόχοι και οι δράσεις του προγράμματος είναι οι εξής:

- Η βελτίωση του κτιριακού αποθέματος.
  - Αποκατάσταση παλαιών κτιρίων.
  - Ανοικοδόμηση νέων κτηρίων.
- Η επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- Η βελτίωση του επιχειρησιακού περιβάλλοντος.
  - Στήριξη των επιθυμητών υπαρχόντων μικρομεσαίων επιχειρήσεων.
  - Προσέλκυση νέων επιχειρήσεων αναψυχής.
- Η αύξηση της απασχόλησης.



- Η άρση των περιβαλλοντικών προβλημάτων.
  - Μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.
  - Σωστή διαχείριση των απορριμμάτων.
- Η μείωση της εγκληματικότητας.

Η ανάπλαση της περιοχής ολοκληρώθηκε στα τέλη του 1999. Οι παρεμβάσεις που εφαρμόστηκαν, ακολούθησαν το πρόγραμμα δράσης και ήταν κυρίως ήπιας μορφής. Η χρηματοδότηση της ανάπλασης προήλθε τόσο από ιδιωτικά όσο και από εθνικά και κοινοτικά κεφαλαία (πρόγραμμα Urban I). Τα αποτελέσματα της κρίθηκαν ιδιαίτερα ικανοποιητικά (<http://www.urban.nl>).

Οι επιπτώσεις της ανάπλασης, σε συνδυασμό με τις επιπτώσεις από τα υπόλοιπα έργα στο ιστορικό κέντρο της Γένοβας, είναι έντονες όσο αναφορά την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Μανταλένα. Η πολεοδομική οργάνωση της μεταβλήθηκε και εξακολουθεί να μεταβάλλεται σε πολλά επίπεδα. Η εικόνα του δημόσιου χώρου βελτιώθηκε μέσω της επίλυσης των προβλημάτων καθαριότητας. Οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν εις βάρος της κατοικίας και των παραδοσιακών μεταποιητικών επιχειρήσεων της περιοχής και υπέρ των επιχειρήσεων αναψυχής. Τα κυκλοφοριακά προβλήματα μειώθηκαν μέσω της αποθάρρυνσης χρήσης αυτοκινήτων εντός περιοχής και της επίτευξης καλύτερης συγκοινωνιακής της σύνδεσης με τον υπόλοιπο αστικό χώρο. Επίσης, το κτιριακό απόθεμα βελτιώθηκε αισθητά (<http://www.espon.lu>).

### *1.3.3 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΟΜΠΟΚ (LOMBOK) ΤΗΣ ΟΥΤΡΕΧΤΗΣ (UTRECHT)*

Η Ουτρέχτη είναι μια ιστορική πόλη, που βρίσκεται στο κέντρο της Ολλανδίας. Αποτελεί σημαντικό κόμβο υπερτοπικών χερσαίων μεταφορών και είναι η τέταρτη μεγαλύτερη πόλη της χώρας με πληθυσμό περίπου 300.000 κατοίκους. Στο επίπεδο του χωρικού σχεδιασμού η πόλη βρίσκεται σε εγρήγορση τις τελευταίες δεκαετίες. Χαρακτηριστικά παραδείγματα χωρικών παρεμβάσεων είναι η επαναξιοποίηση της περιοχής γύρω από τον κεντρικό σιδηροδρομικό σταθμό, η ανάπλαση της περιοχής Λόμποκ και η ανοικοδόμηση του μεγαλύτερου συγκροτήματος οργανωμένης κατοικίας στη χώρα με περισσότερα από 30.000 σπίτια (<http://www2.utrecht.nl>).

Η περιοχή Λόμποκ βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Ουτρέχτης, στα βορειοδυτικά του κεντρικού σιδηροδρομικού σταθμού (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.2). Η περιοχή, που άλλοτε ήταν κοσμοπολίτικη, ακολούθησε μία πορεία υποβάθμισης μετά

τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Οι κάτοικοι της ως την προηγούμενη δεκαετία ήταν κυρίως φοιτητές και μετανάστες από το Μαρόκο και την Τουρκία.

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής αντιμετώπιζε πολλά προβλήματα. Τα περισσότερα κτίρια ήταν σε κακή κατάσταση. Παράλληλα, η κυκλοφορία στο εσωτερικό της ήταν ιδιαίτερα επιβαρημένη, εξαιτίας της ύπαρξης έντονης διαμπερούς κίνησης. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την αύξηση της ρύπανσης (αέριας και ηχητικής) και την υποβάθμιση του δημόσιου χώρου γενικότερα.

Για την ανάπλαση της περιοχής Λόμποκ εγκρίθηκε (1997) και εφαρμόστηκε ένα αστικό πρόγραμμα. Το πρόγραμμα αυτό είχε ως βασικό στόχο να λύσει τα συγκεκριμένα προβλήματα που αντιμετώπιζε η περιοχή. Οι βασικές αρχές του ήταν η βελτίωση της ποιότητας ζωής και η αύξηση της ασφάλειας. Οι αρχές αυτές εξειδικεύτηκαν σε επτά συγκεκριμένους στόχους.

Οι στόχοι του αστικού προγράμματος είναι οι εξής:

- Η βελτίωση του κτιριακού αποθέματος.
- Η αναβάθμιση των συνθηκών κατοίκησης.
- Η επίλυση των κυκλοφοριακών προβλημάτων.
- Η βελτίωση των κοινωνικών συνθηκών.
- Η αύξηση του αισθήματος ασφάλειας.
- Η ενθάρρυνση των συμμετοχικών διαδικασιών.

Οι παραπάνω στόχοι υλοποιήθηκαν διαμέσου της εφαρμογής ενός συνόλου δράσεων και μέτρων. Το αστικό πρόγραμμα ολοκληρώθηκε στα μέσα του 2000, έχοντας οδηγήσει στην αναβάθμιση της περιοχής (Παράρτημα III: Εικόνα 1.1). Η χρηματοδότηση του προγράμματος προήλθε κυρίως από δημοτικά κεφαλαία (57%). Παράλληλα, σε αυτή συμμετείχαν κοινοτικά (25%), στα πλαίσια της κοινοτικής πρωτοβουλίας Urban I, και ιδιωτικά κεφάλαια.

Η ανάπλαση, σε συνδυασμό με τις λοιπές μεγάλες παρεμβάσεις στην πόλη της Ουτρέχτης, είχε και εξακολουθεί να έχει πολλές επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Λόμποκ. Η κατάσταση του δημόσιου χώρου βελτιώθηκε με τη δημιουργία πεζοδρόμων και τη διαπλάτυνση αρκετών πεζοδρομίων. Οι χρήσεις γης μεταβάλλονται, καθώς μειώνονται οι παλαιότερες παραδοσιακές μικρομεσαίες επιχειρήσεις και αυξάνονται οι νέες επιχειρήσεις αναψυχής. Βέβαια, η χρήση της κατοικίας παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητη. Πολλά κυκλοφοριακά προβλήματα έχουν επιλυθεί, ως αποτέλεσμα της μείωσης των διαμπερών κινήσεων εντός περιοχής. Ενώ

το κτιριακό απόθεμα βελτιώθηκε αισθητά, εξαιτίας της ανακαίνισης πολλών παλαιών κτιρίων, κυρίως από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες τους, και της ανέγερσης μερικών νέων (<http://www.appelo.nl>).

## 1.4 ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ

### *1.4.1 ΓΕΝΙΚΑ*

Η Ελλάδα, παρά την υψηλή οικοδομική δραστηριότητα (ιδίως των δεκαετιών '50 και '60) και την ανάπτυξη του πολεοδομικού σχεδιασμού (των δεκαετιών '70 και '80), χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη λίγων ολοκληρωμένων παραδειγμάτων ανάπλασης. Έτσι, στον ελληνικό χώρο, σε αντίθεση με τον ευρωπαϊκό, δεν υπάρχει πληθώρα ολοκληρωμένων προγραμμάτων ανάπλασης, ούτε προς την κατεύθυνση της προστασίας και ανάδειξης του αξιόλογου κελύφους των ιστορικών κέντρων και των παραδοσιακών οικισμών, ούτε προς την κατεύθυνση εξυγίανσης κάποιας υποβαθμισμένης ζωτικής περιοχής, ούτε περισσότερο προς την κατεύθυνση της άσκησης στεγαστικής πολιτικής. Το φαινόμενο αυτό οφείλεται σε διάφορες αιτίες. Μια από τις κυριότερες είναι το ιδιαίτερα ελλιπές θεσμικό πλαίσιο αναπλάσεων, που χαρακτήριζε την ελληνική πολεοδομική νομοθεσία για πολλές δεκαετίες (Στεφάνου κ.ά., 1995: 149-70).

Από τα λίγα ολοκληρωμένα παραδείγματα αναπλάσεων στον ελληνικό χώρο, κρίθηκε σκόπιμο να παρουσιαστούν δύο. Η επιλογή των δυο παραδειγμάτων έγινε με τη χρήση ορισμένων κριτηρίων, που πρέπει να πληρούνται. Τα κριτήρια που χρησιμοποιήθηκαν είναι τα ίδια με τα κριτήρια επιλογής των δύο ευρωπαϊκών παραδειγμάτων ανάπλασης, που αναφέρονται παραπάνω. Τα δύο επιλεγμένα παραδείγματα του ελληνικού χώρου παρουσιάζονται συνοπτικά ακολούθως.

### *1.4.2 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΑΚΑ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ*

Η Αθήνα είναι μία ιστορική πόλη, ανήκει στην Περιφέρεια Αττικής και βρίσκεται στο κέντρο της Ελλάδας (<http://www.minenv.gr>). Υπό την έννοια της Νομαρχίας Αθηνών, έχει πληθυσμό περίπου 2.500.000 κατοίκους (<http://www.nomarchia.gr>). Στην Αθήνα, τις προηγούμενες δεκαετίες, είχαν προταθεί και εφαρμοστεί αρκετά προγράμματα αναβάθμισης περιοχών, με γνωστότερο την ανάπλαση της περιοχής Πλάκα.

Η περιοχή Πλάκα βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, βορειοανατολικά του λόφου της Ακρόπολης (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.3). Η περιοχή, που άλλοτε ήταν ακμάζουσα, παρουσίαζε πολλά στοιχεία υποβάθμισης τη δεκαετία του '70. Οι κάτοικοι της, που άνηκαν στη μεσαία τάξη, ήταν κυρίως ηλικιωμένοι και εργάτες.

Η πολεοδομική της οργάνωση χαρακτηριζόταν από διάφορα προβλήματα. Ο δημόσιος χώρος βρισκόταν σε άσχημη κατάσταση. Τα κέντρα διασκέδασης επιβάρυναν την περιοχή εξαιτίας της ηχορύπανσης, της κατάχρησης του δημοσίου χώρου και των αντικοινωνικών φαινομένων που προκαλούσαν. Η κυκλοφοριακή φόρτιση ήταν έντονη. Οι δρόμοι της χρησιμοποιούνταν είτε για διέλευση είτε για στάθμευση αυτοκινήτων, που εξυπηρετούσαν τους εργαζόμενους και επισκέπτες των γύρω περιοχών τις πρωινές ώρες και τους θαμώνες των κέντρων διασκέδασης το βράδυ. Τα κτίρια βρισκόταν σε κακή κατάσταση, εξαιτίας της ηλικίας τους και της απροθυμίας επισκευής από τους ιδιοκτήτες τους, και αρκετά από αυτά ήταν κενά (Λυρούδιας κ.ά., 1988: 41-8).

Για την ανάπλαση της περιοχής Πλάκα συντάχθηκε, με επικεφαλή τον καθηγητή Δ.Ζήβα, μία πρώτη μελέτη το 1974, που έμεινε ανενεργή έως το 1978. Το 1979 η μελέτη ανασυντάχθηκε και ξεκίνησε η εφαρμογή της (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.4). Η βασική αρχή της ήταν η ενεργή και ολοκληρωμένη προστασία της περιοχής. Η αρχή αυτή εξειδικεύτηκε σε τέσσερις στόχους (Στεφάνου κ.ά., 1995: 223-6).

Οι στόχοι της μελέτης είναι οι εξής:

- Η διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής.
- Η ανάδειξη των αρχαιολογικών μνημείων.
- Η ένταξη λειτουργιών σύγχρονης πόλης.
- Η επαναφορά της κατοικίας (Λυρούδιας κ.ά., 1988: 34-6).

Για την επίτευξη των στόχων εκπονήθηκαν και εφαρμόστηκαν, διαμέσου Προεδρικών Διαταγμάτων (ΠΔ), οκτώ προτάσεις.

Οι προτάσεις της μελέτης είναι οι εξής:

- Η πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής και η σύνταξη κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων.
- Η προστασία και ανάδειξη του υφισταμένου πολεοδομικού ιστού.
- Η προστασία, επισκευή, συντήρηση και ανάδειξη του αξιόλογου κτιριακού πλούτου.

- Η ευνοϊκή δανειοδότηση για την ανακαίνιση των κτιρίων παραδοσιακής αρχιτεκτονικής
- Η βελτίωση της οπτικής εικόνας.
- Ο καθορισμός χρήσεων γης.
- Ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης.
- Η σύσταση του Γραφείου της Πλάκας, για το συντονισμό όλων των επεμβάσεων, την εποπτεία και τον έλεγχο της περιοχής.

Η ανάπλαση της Πλάκας, που ολοκληρώθηκε στα τέλη του 1987, χαρακτηρίστηκε ως επιτυχημένη. Η περιοχή βελτιώθηκε αισθητά, λύνοντας πολλά από τα προβλήματα της. Η χρηματοδότηση του προγράμματος προήλθε τόσο από δημόσια όσο και από ιδιωτικά κεφάλαια (Στεφάνου κ.ά., 1995: 226-9).

Οι πολεοδομικές επιπτώσεις από την εφαρμογή της μελέτης ανάπλασης ήταν σημαντικές στην περιοχή Πλάκα, στα τέλη της δεκαετίας του '80. Η πολεοδομική οργάνωση της μεταβλήθηκε προς τη θετική κατεύθυνση. Αποκαταστάθηκε η μορφή και η λειτουργία του δημόσιου χώρου, διαμέσου των εκτεταμένων πεζοδρομήσεων και διαφόρων διαμορφώσεων (Παράρτημα III: Εικόνα 1.2). Οι χρήσεις γης της περιοχής μεταβλήθηκαν. Οι χρήσεις του εμπορίου, της αναψυχής και της βιοτεχνίας μειώθηκαν σε ποσοστό περίπου 10%, που δικαιολογείται από την απομάκρυνση των κέντρων διασκέδασης αλλά και από τον έλεγχο των νέων χρήσεων. Ο τομέας των υπηρεσιών παρουσίασε αύξηση 8%, ενώ η χρήση της κατοικίας παρέμεινε σχεδόν αμετάβλητη. Πολλά κυκλοφορικά προβλήματα επιλύθηκαν καθώς μειώθηκε η δυνατότητα προσπέλασης των αυτοκινήτων στην περιοχή. Επίσης, βελτιώθηκε η οπτική εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος, μέσω της ανακαίνισης πολλών κτιρίων, του ελέγχου των επιγραφών και των διαφημίσεων, της απαγόρευσης χρήσης των δωματίων και της υπόγειας τοποθέτησης των εναέριων καλωδίων. (Λυρούδιας κ.ά., 1988: 56-66).

#### *1.4.3 Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΛΑΔΑΙΚΑ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ*

Η Θεσσαλονίκη είναι μια ιστορική πόλη-λιμάνι, που ανήκει στην Περιφέρεια Κεντρικής Μακεδονίας και βρίσκεται στη βόρεια Ελλάδα. Είναι η δεύτερη μεγαλύτερη πόλη της χώρας, με πληθυσμό το 1991 (υπό την έννοια του Πολεοδομικού Συγκροτήματος) περίπου 750.000 κατοίκους (<http://www.auth.gr>). Στη Θεσσαλονίκη, τις τελευταίες δεκαετίες, έχουν προταθεί και εφαρμοστεί αρκετά προγράμματα



αναβάθμισης περιοχών. Μεταξύ αυτών, τα γνωστότερα είναι η ανάπλαση της περιοχής Λαδάδικα και της Άνω Πόλης.

Η περιοχή Λαδάδικα βρίσκεται στο ιστορικό εμπορικό κέντρο της Θεσσαλονίκης, σε άμεση γειτνίαση με το λιμάνι της (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.5). Η περιοχή, που άλλοτε ήταν ακμάζουσα με κυρίαρχη χρήση το εμπόριο, αντιμετώπιζε πολλά προβλήματα στα τέλη της δεκαετίας του '80 (Γερολύμπου και Χαστάογλου, 2002: 21). Οι κάτοικοι της ανήκαν κυρίως σε περιθωριακά κοινωνικά στρώματα.

Η πολεοδομική της οργάνωση χαρακτηριζόταν από αρκετά στοιχεία υποβάθμισης. Οι δρόμοι βρισκόταν σε κακή κατάσταση ως αποτέλεσμα της ύπαρξης πλακών από γρανίτη, του περασμένου αιώνα, και κυβόλιθων σε υποκείμενα στρώματα τους. Η κυκλοφορία και η στάθμευση στην περιοχή τις πρωινές ώρες ήταν επιβαρημένη. Το κτιριακό απόθεμα παρουσίαζε στοιχεία εγκατάλειψης. Πολλά κτίρια είχαν έλλειψη χώρων υγιεινής, κενούς ορόφους και σοβαρά προβλήματα υγρασίας και εσωτερικών καταρρεύσεων (Μαυρομάτης, 1996: 27-9 και 160-4).

Για την ανάπλαση της περιοχής Λαδάδικα προτάθηκαν αρκετά σχέδια. Τα δυο σημαντικότερα, από αυτά που εφαρμόστηκαν, είναι το σχέδιο δράσης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΙΠΕΧΩΚΜ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ) και το πρότυπο σχέδιο αναβάθμισης του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Το σχέδιο δράσης της ΔΙΠΕΧΩΚΜ, που ξεκίνησε να εφαρμόζεται στις αρχές της δεκαετίας του '90, είχε ως βασική αρχή την αναβάθμιση της περιοχής διαμέσου της διάσωσης και ανάδειξης των κτισμάτων της. Η αρχή αυτή εξειδικεύτηκε σε οκτώ στόχους.

Οι στόχοι του σχεδίου δράσης ήταν οι εξής:

- Η διάσωση των κτιρίων.
- Η συμμετοχή του πολίτη στη διατήρηση των κτιρίων.
- Η επισκευή και επανάχρηση των ερειπωμένων κτισμάτων.
- Η περιβαλλοντική εξυγίανση της περιοχής.
- Η σταδιακή αύξηση της υπεραξίας των κτισμάτων.
- Η απομάκρυνση των περιθωριακών ομάδων.
- Η αναζωογόνηση της περιοχής.
- Η οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.



Το πρότυπο σχέδιο, που συντάχθηκε με πρωτοβουλία της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας από μία ομάδα αποτελούμενη από εκπροσώπους των δημοσίων υπηρεσιών της Θεσσαλονίκης το 1992, αναφερόταν συνολικά στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Κεντρικός στόχος του ήταν η βελτίωση του δημοσίου φυσικού χώρου με την ανάπτυξη και διεθνοποίηση των οικονομικών λειτουργιών της πόλης.

Για την περιοχή Λαδάδικα το πρότυπο σχέδιο προέβλεπε έργα υποδομής, όπως πεζοδρομήσεις, αναπλάσεις πλατειών, υπόγεια τοποθέτηση των εναέριων καλωδίων, εγκαταστάσεις πυρόσβεσης κ.ά. Επίσης, προέβλεπε παρεμβάσεις στις όψεις και στις στέγες ιδιωτικών κτιρίων, ώστε να παραμείνουν οι παλιοί χρήστες τους (Παράρτημα IV: Χάρτης 1.6).

Το μεγαλύτερο μέρος των παρεμβάσεων στην περιοχή ολοκληρώθηκε στα μέσα του 1996. Η ανάπλαση από πολλούς χαρακτηρίστηκε ως επιτυχημένη. Η χρηματοδότηση της προήλθε κυρίως από ιδιωτικά κεφάλαια. Παράλληλα, σε αυτή συμμετείχαν και εθνικά και κοινοτικά κεφάλαια (Μαυρομάτης, 1996: 30-2 και 157-9).

Οι επιπτώσεις της ανάπλασης, σε σύνδεσμο με τις επιπτώσεις από τις παρεμβάσεις στις γύρω περιοχές, ήταν έντονες όσο αναφορά την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Λαδάδικα. Ο δημόσιος χώρος άλλαξε μορφή. Οι πεζόδρομοι, οι αναβαθμισμένες πλατείες και το νέο δίκτυο φωτισμού χαρακτηρίζουν τη νέα εικόνα. Οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν πλήρως. Οι παραδοσιακές εμπορικές χρήσεις εγκαταλείφθηκαν και αντικαταστάθηκαν από νέες χρήσεις αναψυχής. Το κτιριακό απόθεμα βελτιώθηκε αισθητά, διαμέσου παρεμβάσεων ανακαίνισης του (Παράρτημα III: Εικόνα 1.3). Έτσι, πολλά αξιόλογα κτίσματα περασμένων αιώνων διασώθηκαν (Μαυρομάτης, 1996: 30-4 και 157-64).

## 1.5 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ανάπλαση χρησιμοποιήθηκε σε μεγάλη κλίμακα, τα τελευταία εκατό χρόνια, ως εργαλείο επίλυσης των διαφόρων προβλημάτων των ευρωπαϊκών μεγαλουπόλεων, άλλοτε με επιτυχία και άλλοτε όχι. Διαμέσου της μακροχρόνιας εφαρμογής και της αξιολόγησης των αποτελεσμάτων της, έγινε φανερό ότι η πιο ενδεδειγμένη και αποδοτική μορφή ανάπλασης είναι αυτή που χαρακτηρίζεται από τη χρήση ήπιων παρεμβάσεων. Η ήπιας μορφής ανάπλαση, βασισμένη στις αρχές της, επιφέρει πολλές



άμεσες αλλά και έμμεσες θετικές συνέπειες στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής στην οποία εφαρμόζεται.

Ο ευρωπαϊκός χώρος χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολλών παραδειγμάτων ήπιων αναπλάσεων στις υποβαθμισμένες περιοχές των ιστορικών κέντρων των πόλεων του. Οι αναπλάσεις ήπιας μορφής, που εφαρμόστηκαν, οδήγησαν στην επίλυση πολλών προβλημάτων και στη γενικότερη αναβάθμιση των περιοχών αυτών. Η επιτυχία τους οφείλεται μεταξύ άλλων στη χρήση συμμετοχικών διαδικασιών σε διάφορα επίπεδα.

Η Ελλάδα, αντιθέτως, χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη λίγων παραδειγμάτων αναπλάσεων ήπιας μορφής. Τα παραδείγματα αναπλάσεων υποπεριοχών των ιστορικών κέντρων, που προέρχονται κυρίως από την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη, είναι σε μεγάλο βαθμό επιτυχημένα. Παρόλα αυτά, διαφαίνεται στη σύγχρονη εποχή έντονη η ανάγκη συνολικής αντιμετώπισης των ιστορικών κέντρων και όχι μεμονωμένων παρεμβάσεων στις υποπεριοχές τους. Μια προσπάθεια της μορφής αυτής βρίσκεται σήμερα σε εξέλιξη στην Αθήνα με το Πρ.ΕΑΧΑ.

## 2. Η ΕΝΟΠΙΩΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

### 2.1 Η ΑΘΗΝΑ

#### 2.1.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Η Αθήνα, υπό την έννοια της ευρύτερης (μητροπολιτικής) περιοχής, συγκροτεί αυτοτελή Περιφέρεια της χώρας, την Περιφέρεια Αττικής (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.1). Έχει έκταση 380.810 εκτάρια και είναι η μεγαλύτερη σε πληθυσμό, πολεοδομική και οικονομική δραστηριότητα και πυκνότητα κατοίκησης περιοχή στο σύνολο του εθνικού χώρου. Περιλαμβάνει τέσσερις Νομαρχιακές Αυτοδιοικήσεις (Αθηνών, Πειραιώς, Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής), από τις οποίες οι δύο συναποτελούν το Πολεοδομικό Συγκρότημα του Λεκανοπεδίου και ενοποιούνται στη Νομαρχία Αθηνών-Πειραιώς.

Η πληθυσμιακή της εξέλιξη τους δυο τελευταίους αιώνες είναι έντονη. Το 1933, έτος καθορισμού της ως νέα πρωτεύουσα της Ελλάδος, είχε μόνο 12.000 κατοίκους. Το 1853 είχε 36.000 κατοίκους, το 1900 έφτασε τις 300.000 και στις παραμονές του Δευτέρου Παγκοσμίου Πολέμου περίπου 1.000.000 κατοίκους. Διαμέσου της έντονης αστικοποίησης των επόμενων δεκαετιών, που οφείλεται σχεδόν αποκλειστικά στην εσωτερική μετανάστευση, έφτασε να έχει πληθυσμό το 1991 περίπου 3.500.000 κατοίκους.

Η οικιστική της εξέλιξη είναι ανάλογη με την πληθυσμιακή και ακολούθησε τις φάσεις του αστικού κύκλου. Μέχρι το 1922 η επέκταση της ήταν ομόκεντρη, γύρω από τα δύο κέντρα των πόλεων της Αθήνας και του Πειραιά (αστικοποίηση). Στη συνέχεια εμφανίστηκαν δύο νέες τάσεις απορρόφησης του αστικού συγκεντρωτισμού. Η τάση αύξησης των πυκνοτήτων στις κεντρικές περιοχές με διαδοχική θεσμοθέτηση διαρκώς αυξανόμενων ΣΔ (συγκεντροποίηση) και η τάση εποικισμού των προαστίων με τη μορφή δορυφόρων οικισμών, αυθαίρετης κυρίως δόμησης σε πρώτη φάση, που σταδιακά συνενώθηκαν (περιαστικοποίηση) (<http://www.minenv.gr>). Τις τελευταίες δεκαετίες η οικιστική ανάπτυξη βρίσκεται στη φάση της αποσυγκεντροποίησης, ενώ κάποια βήματα επανασυγκεντροποίησης έχουν αρχίσει να διαφαίνονται (Γενική Γραμματεία Περιφέρειας Αττικής, 2001: 7).

Οι οικονομικές της δραστηριότητες χαρακτηρίζονται από τη συντριπτική υπεροχή του τριτογενή τομέα, γεγονός που αντανακλά τις αλλαγές στη δομή της παραγωγής κατά τα πρότυπα των ευρωπαϊκών μητροπόλεων. Παράλληλα, το περιφερειακό της προϊόν είναι ανώτερο του εθνικού μέσου όρου και κατανέμεται σε 2,3% στον πρωτογενή τομέα, 27,6% στο δευτερογενή και 70,1% στον τριτογενή, ο οποίος αντιπροσωπεύει το 45% του εθνικού συνόλου.

Η Αθήνα σήμερα αποτελεί μια σύγχρονη μητροπολιτική περιοχή με μοναδικά φυσικά, αισθητικά και πολιτιστικά πλεονεκτήματα, που σηματοδοτούν και προβάλλουν την αρχαία αλλά και τη νεότερη ιστορία της. Ταυτόχρονα αποτελεί οικονομικό - επιχειρησιακό κέντρο με ταχύτατη πορεία συνολικής ανασυγκρότησης, στη λογική της βιώσιμης ανάπτυξης, με αυτόνομη φυσιογνωμία και σημαντικό ρόλο. Τα χαρακτηριστικά αυτά της επιτρέπουν, στη σύγχρονη εποχή, να ενταχθεί ισότιμα στο δίκτυο των μητροπόλεων της Μεσογείου, της Ευρωπαϊκής Ένωσης αλλά και του παγκόσμιου χώρου (<http://www.minenv.gr>).

### 2.1.2 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΕΠΙΛΥΣΗΣ ΤΟΥΣ

Η μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, διαμέσου της ιστορικής της εξέλιξης τους δύο τελευταίους αιώνες και των συνθηκών που επικρατούν στο διεθνή χώρο, αντιμετώπισε και εξακολουθεί να αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα. Τα προβλήματα αυτά αναφέρονται στο σύνολο των διαφόρων τομέων της λειτουργίας της (πολεοδομικό, οικονομικό, περιβαλλοντικό κ.ά.). Μεταξύ αυτών ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα προβλήματα που σχετίζονται με τη χωροταξική και πολεοδομική αναρχία, την ποιότητα του περιβάλλοντος, τις ανεπάρκειες στις μεταφορές και τις υποδομές, τις ελλείψεις αστικού πρασίνου και την υποβάθμιση διαφόρων περιοχών και του ιστορικού κέντρου (Γαλάνη, 2001: 3).

Για να επιλυθούν τα διάφορα προβλήματα έγιναν πολλές ενέργειες, που άλλοτε στέφθηκαν με επιτυχία και άλλοτε όχι. Αρκετές από αυτές εντάχθηκαν και υλοποιήθηκαν διαμέσου του χωρικού στρατηγικού σχεδιασμού. Στα πλαίσια του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού, το σημαντικότερο ίσως βήμα έγινε με την εκπόνηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΡΣΑ).

Το ΡΣΑ αποτελεί το πρώτο ολοκληρωμένο στρατηγικό σχέδιο της ευρύτερης (μητροπολιτικής) περιοχής της που θεσμοθετήθηκε (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.2). Εκπονήθηκε το 1983, θεσμοθετήθηκε με το Νόμο 1515/85 με τίτλο «Ρυθμιστικό Σχέδιο

και Πρόγραμμα Προστασίας Περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» και τροποποιήθηκε μεταγενέστερα με νεότερους νόμους (Αραβαντινός, 1997/1998: 237-8). Περιέχει γενικούς και ειδικούς στόχους, κατευθύνσεις και μέτρα για μια ολοκληρωμένη ανάπτυξη και η εξειδίκευση και ο συντονισμός της υλοποίησης του γίνεται από ένα ειδικό φορέα, τον Οργανισμό Αθήνας.

Οι γενικοί στόχοι του ΡΣΑ, σύμφωνα με το Νόμο 1515/85, είναι οι εξής:

- Η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.
- Η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.
- Η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή.
- Η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις (<http://www.minenv.gr>).

Παράλληλα, για την επίλυση των διαφόρων προβλημάτων της μητροπολιτικής περιοχής της Αθήνας, πολλές ενέργειες έγιναν διαμέσου του φυσικού χωρικού σχεδιασμού, που εντάχθηκε άλλοτε ενεργά και άλλοτε όχι στο στρατηγικό χωρικό σχεδιασμό. Στα πλαίσια του φυσικού χωρικού σχεδιασμού, εκπονήθηκαν πολλές μελέτες (Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (ΓΠΣ), Πολεοδομικές Μελέτες (ΠΜ), προγράμματα αναβάθμισης - ανάπλασης περιοχών κ.ά.). Από τα διάφορα προγράμματα αναβάθμισης - ανάπλασης περιοχών, το πιο ολοκληρωμένο μεγάλης κλίμακας είναι το Πρ.ΕΑΧΑ.

Το Πρ.ΕΑΧΑ είναι ένα πολυτομεακό εγχείρημα αναβάθμισης - ανάπλασης του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, που βρίσκεται περίπου στο γεωγραφικό κέντρο της ευρύτερης (μητροπολιτικής) περιοχής της (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.3). Σε αυτό συμμετέχουν κυρίως δυο υπουργεία, το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ. Τα δυο αυτά υπουργεία καθόρισαν μεταξύ άλλων και ένα κοινό πρόγραμμα, στα πλαίσια πάντα του ΡΣΑ, με περίπου ογδόντα συγκεκριμένες παρεμβάσεις (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.4). Την ευθύνη υλοποίησης του κοινού προγράμματος έχει αναλάβει η «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΑΧΑ ΑΕ)» από το 1997, έτος ίδρυσης της.

Η ΕΑΧΑ συνίσταται στη δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου, το οποίο περιλαμβάνει ως εξέχοντα στοιχεία τα μνημεία και τους αρχαιολογικούς χώρους, ενσωματώνει όμως παράλληλα χώρους πρασίνου, ελεύθερους και κοινόχρηστους χώρους, χώρους πολιτιστικών δραστηριοτήτων και αναψυχής καθώς και κοινωφελείς εγκαταστάσεις. Ταυτόχρονα, το δίκτυο αυτό είναι σε στενή σχέση με το δίκτυο κεντρικών λειτουργιών της πόλης, ώστε οι διελεύσεις από αυτή την ενοποιημένη ζώνη να προκύπτουν όχι μόνο μετά από συνειδητή επιλογή αλλά και ως αυτόματη συνέπεια της γενικότερης χρήσης και διακίνησης στον αστικό χώρο (Γαλάνη, 2001: 5).

## 2.2 ΤΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

### *2.2.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ*

Το Πρ.ΕΑΧΑ, υπό την παρούσα μορφή του, έχει ξεκινήσει από τα τέλη της δεκαετίας του '80. Βέβαια, η ιδέα της ΕΑΧΑ ανάγεται στην πρώτη προσπάθεια σχεδιασμού της νέας ελληνικής πρωτεύουσας, με το σχέδιο πόλης της Αθήνας του 1833 από τον Έλληνα Σταμάτη Κλεάνθη και το Βαυαρό Edward Schaubert (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.5) (<http://www.astynet.gr>).

Τα βασικότερα βήματα της ιστορικής πορείας του προγράμματος είναι τα εξής:

- Η ένταξη της ΕΑΧΑ στο ΡΣΑ(1983-1985).
- Η εκπόνηση του πρώτου master plan της ΕΑΧΑ με τίτλο «Μελέτη ανάλυσης στοιχείων για την Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων στο κέντρο της Αθήνας», που είχε αναθέσει το ΥΠΠΟ (1988-1991) (Οικονόμου κ.ά., 1999α: 4-5).
- Η ένταξη της ΕΑΧΑ στο προγραμματικό κείμενο «Αττική S.O.S.» (1994) (<http://www.minenv.gr>).
- Η ένταξη του Πρ.ΕΑΧΑ στο Β' Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης (ΚΠΣ) (1994-1999).
- Η εκπόνηση των έξι μελετών του (επιμέρους) προγράμματος με τίτλο «Συνολική ανάδειξη των Αρχαιολογικών Χώρων», που είχε αναθέσει το Γραφείο Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων του ΥΠΠΟ (1997-1999) (Οικονόμου κ.ά., 1999α: 4-5).

- Η ίδρυση της ΕΑΧΑ ΑΕ από την Κοινή Υπουργική Απόφαση (ΚΥΑ) 45810 (ΦΕΚ 909B/97) (1997).
- Η εκπόνηση της μελέτης με τίτλο «Ανάπλαση – Διαμόρφωση Δικτύου Πεζοδρόμων και Κοινόχρηστων και Ελεύθερων Χώρων στην περιοχή της Ακρόπολης», με κύριο έργο της την πεζοδρόμηση των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Αποστόλου Παύλου, που είχε αναθέσει η ΕΑΧΑ ΑΕ (1998-1999) (Γαλάνη, 2001: 9).
- Η εκπόνηση της μελέτης με τίτλο «Μελέτη Πλαισίου για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας» αποτελούμενη από τέσσερις τομείς (Πολεοδομική μελέτη, Μελέτη επιπτώσεων του σχεδίου ενοποίησης στην κτηματαγορά του κέντρου, Μελέτη διαχείρισης του ρεύματος των επισκεπτών στην περιοχή εφαρμογής του σχεδίου και Μελέτη διαχείρισης της κυκλοφορίας και στάθμευσης των οχημάτων που εξυπηρετούν την περιοχή του σχεδίου), που είχε αναθέσει η ΕΑΧΑ ΑΕ (1999) (Ρωμανός και Συμεών, 1999: 2-3)
- Η εκπόνηση διαφόρων εξειδικευμένων μελετών (αρχιτεκτονικές, οικονομετρικές, κυκλοφοριακές κ.ά.), που έχει αναθέσει η ΕΑΧΑ ΑΕ (1998-2004) (Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία, 2003: 1-2).

### 2.2.2 ΑΡΧΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Το Πρ.ΕΑΧΑ, όπως έχει αναφερθεί παραπάνω και γίνεται φανερό από την ιστορική αναδρομή του, είναι ένα πολυδιάστατο εγχείρημα ολοκληρωμένης αναβάθμισης – ανάπλασης του ιστορικού κέντρου. Ο πολυδιάστατος χαρακτήρας του γίνεται ακόμα περισσότερο αντιληπτός από τις αρχές που το διαπνέουν.

Οι αρχές του προγράμματος είναι οι εξής:

- Η αποκατάσταση της ιστορικής συνέχειας και η προβολή της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας, διαμέσου της αρμονικής συμβίωσης στοιχείων, τα οποία συνδέονται τόσο με την πολιτιστική της κληρονομιά όσο και με τη σύγχρονη ανάπτυξη.
- Η δημιουργία πόλων έλξης για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της.
- Η διασφάλιση μιας καλύτερης ποιότητας ζωής σε ένα περιβαλλοντικά, λειτουργικά και πολιτιστικά αναβαθμισμένο χώρο (<http://www.culture.gr>).



Οι αρχές του Πρ.ΕΑΧΑ εξειδικεύονται σε ένα σύνολο συγκεκριμένων στόχων.

Οι στόχοι του προγράμματος είναι οι εξής:

- Η οργάνωση και αναβάθμιση των αρχαιολογικών χώρων.
- Η δημιουργία ενός αναβαθμισμένου δικτύου πεζοδρόμων, το οποίο θα συνδέει τις αρχαιολογικές ζώνες και θα αναπαριστά μερικώς τον τρόπο κυκλοφορίας των πεζών της αρχαιότητας.
- Η δημιουργία περιοχών πρασίνου και ανοιχτών χώρων οι οποίοι θα διασχίζουν ολόκληρη την περιοχή.
- Η αποκατάσταση και συντήρηση μνημείων.
- Ο εξωραϊσμός κτηρίων (ανανέωση προσόψεων, αισθητική αποκατάσταση, αφαίρεση διαφημίσεων κ.ά).
- Η θέσπιση νομοθεσίας και η διατύπωση αρχιτεκτονικών κανονισμών ειδικά για την περιοχή.
- Η μείωση της οικοδομικής πυκνότητας σε περιοχές οι οποίες επηρεάζουν το χαρακτήρα των υπό ενοποίηση ζωνών.
- Η εφαρμογή κανόνων σχετικών με τις συγκοινωνίες και την κυκλοφορία και η δημιουργία χώρων στάθμευσης σε αντιστοιχία με το σύστημα δημοσίων συγκοινωνιών.
- Η δημιουργία τραμ, το οποίο θα εξυπηρετεί τους βασικούς πεζοδρόμους (<http://www.astynet.gr>).

### 2.2.3 ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ, ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ

Το Πρ.ΕΑΧΑ αναφέρεται σχεδόν στο σύνολο της έκτασης του ιστορικού κέντρου και πιο συγκεκριμένα σε μία περιοχή μήκους 4 χιλιομέτρων και έκτασης περίπου 700 εκταρίων (Σούρτζη, 2004: 51). Για την καλύτερη οργάνωση της εφαρμογής του προγράμματος, ώστε να επιτευχθούν οι αρχές και οι στόχοι του, η περιοχή αυτή έχει χωριστεί σε έξι υποπεριοχές (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.6).



Οι έξι υποπεριοχές του προγράμματος είναι οι εξής:

1. Η συνοικία Θησείο, ο Κεραμεικός, το παλαιό δημοτικό εργοστάσιο φυσικού αερίου (Γκάζι), η οδός Πειραιώς και η Ιερά Οδός.
2. Η Αρχαία Αγορά, η Ρωμαϊκή Αγορά, η Βιβλιοθήκη Αδριανού και η συνοικία Πλάκα.
3. Η Ακρόπολη, οι οδοί Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Αποστόλου Παύλου, η παλαιά συνοικία Μακρυγιάννη και ο λόφος Φιλοπάππου.
4. Οι συνοικίες Ψυρρή, Μεταξουργείο και Ακαδημία Πλάτωνος.
5. Το Εμπορικό Τρίγωνο (δηλαδή το τρίγωνο που σχηματίζεται από τις οδούς Σταδίου, Μητροπόλεως και Αθήνας) και το Μοναστηράκι (αγορά).
6. Ο λόφος Αρδηττού, το Στάδιο, το Ζάππειο, το Ολυμπείο και η Λεωφόρος Αμαλίας (Γαλάνη, 2001: 7).

Παράλληλα, η περιοχή του Πρ.ΕΑΧΑ ενσωματώνει τους έξι σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της ευρύτερης (μητροπολιτικής) περιοχής της Αθήνας, που ταυτόχρονα μπορούν να θεωρηθούν ως έξι από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Ελλάδας.

Οι έξι αρχαιολογικοί χώροι της περιοχής του προγράμματος είναι οι εξής:

- Ο Κεραμεικός (Υποπεριοχή 1).
- Η Αρχαία Αγορά (Υποπεριοχή 2).
- Η Ρωμαϊκή Αγορά (Υποπεριοχή 2).
- Η Ακρόπολη (Παράρτημα III: Εικόνα 2.1) (Υποπεριοχή 3).
- Ο λόφος Φιλοπάππου (Υποπεριοχή 3).
- Το Ολυμπείο (Υποπεριοχή 4) (Γαλάνη, 2001: 7-8).

Επίσης, η περιοχή του Πρ.ΕΑΧΑ, όπως γίνεται φανερό από τα παραπάνω, περιλαμβάνει ένα σύνολο συνοικιών, ιστορικών ή μη. Οι πιο φημισμένες από τις ιστορικές συνοικίες είναι το Θησείο (Υποπεριοχή 1), η Πλάκα (Υποπεριοχή 2) και ο Ψυρρής (Υποπεριοχή 4).

Ο Ψυρρής βρίσκεται κοντά στο γεωγραφικό κέντρο της περιοχής του Πρ.ΕΑΧΑ, βορειοδυτικά της Ακρόπολης και σε επαφή με τον αρχαιολογικό χώρο του Κεραμικού (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.7). Είναι μία ιστορική συνοικία με πληθυσμό (το 2001) περίπου 1.430 κατοίκους και έκταση 21,3 εκτάρια (Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας (ΕΣΥΕ), 2003).

## 2.2.4 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΚΑΙ ΠΟΡΕΙΑ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΟΥΣ

Το Πρ.ΕΑΧΑ περιλαμβάνει ένα σύνολο έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων, που έχουν υλοποιηθεί κυρίως από την ΕΑΧΑ ΑΕ (Παράρτημα IV: Χάρτης 2.8). Τα έργα, οι παρεμβάσεις και οι ρυθμίσεις του προγράμματος σκοπεύουν στην επίτευξη των αρχών και των στόχων του και αναφέρονται άλλοτε στο σύνολο της περιοχής του και άλλοτε σε συγκεκριμένες υποπεριοχές.

Τα έργα, οι παρεμβάσεις και οι ρυθμίσεις του προγράμματος είναι οι εξής:

- Οι διαμορφώσεις αρχαιολογικών χώρων και τα φυτοτεχνικά έργα (εντός της περιφραξής).
- Η προστασία και ανάδειξη παραδοσιακών συνόλων και γειτονιών.
- Οι αναστηλώσεις μεταβυζαντινών μνημείων.
- Τα τεχνικά έργα οδικού δικτύου.
- Οι πεζοδρομήσεις (μεταξύ αυτών οι κυριότερες είναι των οδών Βασιλίσσης Ολγας, Διονυσίου Αρεοπαγίτου (Παράρτημα III: Εικόνα 2.2), Αποστόλου Παύλου, Ερμού και Ιεράς Οδού).
- Η διαμόρφωση - ανάπλαση πλατειών (μεταξύ αυτών οι κυριότερες είναι οι πλατείες Ομόνοιας (Παράρτημα III: Εικόνα 2.3), Συντάγματος, Κουμουνδούρου και Μοναστηρακίου).
- Οι διαμορφώσεις ελεύθερων - κοινοχρήστων χώρων, στους οποίους εντάσσονται και οι σταθμοί του μετρό και η εσωτερική διαρρύθμιση των σταθμών.
- Τα φυτοτεχνικά έργα (εκτός αρχαιολογικών χώρων).
- Ο φωτισμός κτιρίων και ελεύθερων χώρων.
- Η αποκατάσταση νεοκλασικών και λοιπών διατηρητέων κτιρίων.
- Οι αναπλάσεις μετώπων κτιρίων (διατηρητέων και όχι) κατά μήκος διαφόρων οδών (Παράρτημα III: Εικόνα 2.4).
- Οι επεμβάσεις για την αισθητική βελτίωση της περιοχής (καθέλκυση κεραιών, απομάκρυνση διαφημιστικών πινακίδων κ.ά.).
- Η αλλαγή των θεσμοθετημένων όρων δόμησης και χρήσεων γης.
- Οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις.
- Οι απαλλοτριώσεις (<http://www.minenv.gr>).

Τα περισσότερα από τα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις του Πρ.ΕΑΧΑ, άμεσης αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΠΟ, είχαν ήδη ολοκληρωθεί στα τέλη της προηγούμενης δεκαετίας. Ενώ, την ίδια περίοδο η υλοποίηση των έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων του προγράμματος, αρμοδιότητας της ΕΑΧΑ ΑΕ, παρουσίαζε καθυστερήσεις. Η κατάσταση αυτή αντιστράφηκε την τελευταία τριετία, όπου η υλοποίηση από την ΕΑΧΑ ΑΕ γίνεται πλέον με γοργούς ρυθμούς. Κύριες αιτίες επιτάχυνσης της υλοποίησης αποτέλεσαν η διοργάνωση από την Αθήνα των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 καθώς και το κοινό αίσθημα των κατοίκων της και όλων των Ελλήνων προς την κατεύθυνση ολοκλήρωσης του προγράμματος. Σήμερα το σύνολο των έργων, παρεμβάσεων και οι ρυθμίσεων του Πρ.ΕΑΧΑ έχει σχεδόν ολοκληρωθεί.

### 2.2.5 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ

Το Πρ.ΕΑΧΑ, υλοποιώντας ένα σύνολο έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων, επέφερε και εξακολουθεί να επιφέρει πολλές επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής δράσης του. Ωστόσο, οι επιπτώσεις του προγράμματος, που είναι άλλοτε άμεσες και άλλοτε έμμεσες, δεν είναι το ίδιο έντονες στα διάφορα στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής του.

Οι σημαντικότερες επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής δράσης του είναι οι εξής:

- Η βελτίωση της εικόνας και της λειτουργίας των πλατειών και αρκετών πεζοδρομίων.
- Η σημαντική αύξηση του αριθμού των πεζοδρόμων.
- Η εν μέρει αλλαγή των υπαρχόντων χρήσεων γης προς την κατεύθυνση της μείωσης του δευτερογενή (κυρίως βιοτεχνιών) και της ταυτόχρονης αύξησης του τριτογενή τομέα (κυρίως καταστημάτων αναψυχής).
- Η μείωση των υπερτοπικών κινήσεων οχημάτων σε αρκετούς δρόμους.
- Η εν μέρει μείωση των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης (Πετράκης, 1999: 9-10).
- Η μείωση των επιτρεπόμενων ΣΔ και μέγιστων υψών καθώς και ο καθορισμός όρων και περιορισμών χρήσεων γης σε αρκετές υποπεριοχές (<http://www.minenv.gr>).

- Η αύξηση των κηρυγμένων κτιρίων ως διατηρητέα.
- Η βελτίωση των όψεων αρκετών κτιρίων.
- Η βελτίωση της εικόνας και της κατάστασης πολλών αξιόλογων κτισμάτων.

### 2.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της Αθήνας, μέσα από μία περίοδο έντονων εξελίξεων τους δύο τελευταίους αιώνες, αποτελεί σήμερα το πληθυσμιακό, οικιστικό και οικονομικό κέντρο της χώρας. Ως πολυδιάστατο κέντρο της χώρας, αντιμετώπισε και εξακολουθεί να αντιμετωπίζει, μεταξύ άλλων, πολλά προβλήματα χωρικά προσδιορισμένα, που αναφέρονται είτε στο σύνολο της περιοχής της είτε σε συγκεκριμένες υποπεριοχές. Για την επίλυση των προβλημάτων αυτών, οι πιο σημαντικές προσπάθειες σε επίπεδο στρατηγικού και φυσικού χωρικού σχεδιασμού είναι αντίστοιχα το ΡΣΑ και το Πρ.ΕΑΧΑ.

Το Πρ.ΕΑΧΑ είναι ένα πολυδιάστατο εγχείρημα αναβάθμισης – ανάπλασης του ιστορικού κέντρου, που αποτελείται από ένα σύνολο περιοχών ετερογενούς χαρακτήρα, όπως αρχαιολογικοί χώροι, συνοικίες, χώροι πρασίνου κ.ά. Παρά το γεγονός ότι η ιδέα της ΕΑΧΑ υπάρχει από πολύ παλιά, μετατράπηκε σε πρόγραμμα και πιο συγκεκριμένα σε ένα σύνολο υποπρογραμμάτων μόλις κατά την διάρκεια της τελευταίας εικοσιπενταετίας. Το πρόγραμμα, βασισμένο στις αρχές και τους στόχους του, υλοποιήθηκε διαμέσου συγκεκριμένων έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων και επέφερε πολλές επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής δράσης του.

Οι επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ έχουν διαφορετική ένταση σε κάθε υποπεριοχή του. Έτσι, παρουσιάζει έντονο ενδιαφέρον η διερεύνηση των επιπτώσεων του προγράμματος στην πολεοδομική οργάνωση μιας επιμέρους περιοχής του, που επηρεάστηκε έντονα. Η περιοχή που επιλέχθηκε είναι ο Ψυρρής.

### 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΙΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90

#### 3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΕΩΣ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90

Η περιοχή Ψυρρή, στις αρχές της δεκαετίας του '90, μπορούσε να χαρακτηριστεί ως ένα εμπορικό και βιοτεχνικό κέντρο με αρκετά προβλήματα, κυρίως όσο αναφορά την πολεοδομική της οργάνωση. Οι λόγοι που συνετέλεσαν στη διαμόρφωση αυτού του χαρακτήρα ήταν η θέση της, οι ιστορικές εξελίξεις από τα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα και ο τρόπος μεταχείρισης ή αγνόησης της περιοχής μέσα από αποσπασματικές ή ευρύτερες παρεμβάσεις από τα διάφορα χωρικά (στρατηγικά ή μη) σχέδια της Αθήνας.

Ο Ψυρρής μαζί με το Μοναστηράκι και την περιοχή κάτω από την Καπνικαρέα συνιστούσαν το «παλιό εμπορικό κέντρο» της Αθήνας, τμήμα του σημερινού ιστορικού της κέντρου. Η γειτνίαση του με το Μοναστηράκι, τον είχε μετατρέψει σταδιακά και ως ένα σημείο σε «αποθήκη» και «εργαστήριο» του, που το τροφοδοτούσε.

Η περιοχή στα τέλη του 19<sup>ου</sup> αιώνα ήταν μία γραφική λαϊκή γειτονιά όπου διέμεναν και μερικές οικογένειες ανώτερων κοινωνικών στρωμάτων. Ωστόσο, υπήρχαν ήδη από εκείνη την περίοδο ορισμένα σημάδια κοινωνικής υποβάθμισης, με την παρουσία περιθωριακών στοιχείων ως φυσικό επακόλουθο της φτηνής κατοικίας που διέθετε.

Στις αρχές του 20<sup>ου</sup> αιώνα ο χαρακτήρας του Ψυρρής μεταβλήθηκε. Με την ανάπτυξη του νέου τότε «ευρωπαϊκού τύπου» εμπορίου πάνω στην οδό Σταδίου άρχισε και η υποβάθμιση του παλαιού κέντρου, με παράλληλες ανακατατάξεις στις τιμές γης. Οι συνεχείς πτωτικές τάσεις στις τιμές γης οδήγησαν όλο και περισσότερες βιοτεχνίες να εγκατασταθούν στον Ψυρρής, ώστε να επωφεληθούν από τα φτηνά ενοίκια.

Έτσι, με μόνη την επίδραση των νόμων της αγοράς και χωρίς καμία κρατική παρέμβαση, ο Ψυρρής έχανε συνεχώς πληθυσμό και άρχισε να προσαρμόζεται σε νέες ανάγκες. Η χωρική συρρίκνωση του παλαιού κέντρου και η μετατόπιση του προς «περιθωριακές» δραστηριότητες, που οφειλόταν στην ανάπτυξη της πόλης κατά τα «δυτικά πρότυπα» στις αρχές του προηγούμενου αιώνα, συντέλεσε στη μετατροπή του Ψυρρής από περιοχή «κυρίως κατοικίας» σε περιοχή «κυρίως βιοτεχνίας». Μετά δε τη

δεκαετία του '60, με την εντυπωσιακή αύξηση του κέντρου της Αθήνας, ο Ψυρρής αναπτύσσεται πλέον σχεδόν αποκλειστικά ως βιοτεχνικό κέντρο.

Προσπάθειες ανάπλασης της περιοχής έγιναν μέσα από διάφορες προτάσεις χωρικών σχεδίων, οι οποίες όμως υλοποιήθηκαν σε πολύ μικρό βαθμό. Έτσι, ο Ψυρρής εξελίχθηκε μέσα από μια πολιτική *μικροπαρεμβάσεων*, που είχε σαν αποτέλεσμα τη σταδιακή υποβάθμιση του.

Το σημαντικότερο ίσως χωρικό σχέδιο για την περιοχή έως το 1990 ήταν το ΓΠΣ του δήμου Αθήνας (Υπουργική Απόφαση 255/45/88). Ωστόσο, το ΓΠΣ του δήμου Αθήνας αντιμετώπιζε τον Ψυρρή κάπως αόριστα, ως περιοχή ανάπλασης, ενώ για άλλες περιοχές προέβλεπε πολύ πιο συγκεκριμένες παρεμβάσεις. Οι κυριότερες παρεμβάσεις για τον Ψυρρή ήταν η πρόβλεψη δημιουργίας χώρου στάθμευσης στην πλατεία Κουμουνδούρου, που δεν υλοποιήθηκε ποτέ, και η δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων, που δεν υλοποιήθηκε παρά μόνο στις οδούς Αισώπου και Χριστοκοπίδου και στους δρόμους που τις συνέδεαν μπροστά και πίσω από το ναό Γέννησης Χριστού. Επίσης, το ΓΠΣ του δήμου Αθήνας καθόριζε ως επιτρεπόμενη χρήση γης στην περιοχή τη Γενική Κατοικία και προτείνεται τη μείωση του μέσου ΣΔ από 3,47 σε 2,00 (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1992: 2-4).

## 3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΣΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90

### *3.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ*

Όπως έχει προαναφερθεί, η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90 παρουσίαζε διάφορα προβλήματα, ως αποτέλεσμα κυρίως των χαρακτηριστικών της ιστορικής της πορείας.

Τα διάφορα στοιχεία της πολεοδομικής οργάνωσης του συνόλου της περιοχής Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90 θα αναλυθούν στο παρόν υποκεφάλαιο. Για την καλύτερη οργάνωση και παρουσίαση τους, τα στοιχεία αυτά ομαδοποιήθηκαν σε πέντε κατηγορίες. Οι πέντε κατηγορίες, που μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελούν τις σημαντικότερες συνιστώσες της πολεοδομικής οργάνωσης, είναι η εικόνα και λειτουργία του δημόσιου χώρου, οι (υπάρχουσες) χρήσεις γης, η κυκλοφορία και η στάθμευση, το θεσμικό καθεστώς δόμησης και το κτιριακό απόθεμα.



### 3.2.2 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ

Σε αυτό το τμήμα του υποκεφαλαίου θα παρουσιαστεί η εικόνα και λειτουργία του δημόσιου χώρου που επικρατούσε στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90. Πιο συγκεκριμένα, θα περιγραφεί η εικόνα και η λειτουργία των πλατειών, των δρόμων, των πεζοδρομίων, των στοών και των πεζοδρόμων που συναποτελούν το δημόσιο χώρο (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.1).

Η εικόνα των πλατειών στην περιοχή το 1990 μπορούσε να χαρακτηριστεί από μέτρια ως κακή, ενώ η λειτουργία τους διαφοροποιούνταν ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους. Ο συνολικός αριθμός τους ήταν έξι. Οι σημαντικότερες από αυτές ήταν η πλατεία Κουμουνδούρου και η πλατεία Ηρώων, ενώ μικρότερης σημασίας ήταν οι προαύλιοι χώροι, που μπορούσαν να θεωρηθούν ως πλατείες, των ναών Άγιων Ανάργυρων, Γέννησης Χριστού, Αγίας Παρασκευής και Άγιου Δημήτριου.

Η πλατεία Κουμουνδούρου, που βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο της περιοχής με πρόσωπο στην οδό Πειραιώς, παρουσίαζε υποβαθμισμένη εικόνα. Η αναδιαμόρφωση της, που είχε γίνει στα μέσα της δεκαετίας του '80, είχε οδηγήσει στην απώλεια της παλαιότερης μνημειακότητας της και την είχε μετατρέψει σε μια απλή συνοικιακή πλατεία. Παρά την ύπαρξη αρκετών μεγάλων δέντρων, η πλατεία Κουμουνδούρου λειτουργούσε περισσότερο ως χώρος διέλευσης, ως στέκι περιθωριακών ομάδων (κυρίως κατά τις βραδινές ώρες) και ως αφετηρία των λεωφορείων, παρά ως χώρος στάσης και αναψυχής, υποβαθμίζοντας ακόμα περισσότερο την εικόνα της.

Η πλατεία Ηρώων, που βρίσκεται στο ανατολικό τμήμα του εσωτερικού πυρήνα του Ψυρρή, χαρακτηριζόταν από προβληματική εικόνα (Παράρτημα III: Εικόνα 3.1). Διέθετε ελάχιστο πράσινο (λίγους θάμνους) και ήταν αποκομμένη από τα γύρω ΟΤ καθώς περιβαλλόταν από δρόμους κίνησης οχημάτων. Η προβληματικότητα της επιτεινόταν από τη λειτουργία της ως χώρος στάθμευσης και ως χώρος δημόσιων αποχωρητηρίων που βρισκόταν στο κέντρο της.

Οι προαύλιοι χώροι των ναών, που είναι διάσπαρτοι στην περιοχή, παρουσίαζαν καλύτερη εικόνα. Ήταν προσεγμένοι και διέθεταν αρκετό πράσινο, κυρίως δέντρα. Η λειτουργία τους ήταν κυρίως ως χώροι εξυπηρέτησης των αναγκών των εκκλησιών αλλά και ως χώροι στάθμευσης και απόθεσης εμπορευμάτων, όποτε ήταν αυτό δυνατό (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 108-16).

Παράλληλα με τις πλατείες, ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του δημοσίου χώρου αποτελούν και οι δρόμοι. Οι δρόμοι στην περιοχή Ψυρρή έχουν διαμορφωθεί σχεδόν πλήρως από τα μέσα του 19<sup>ου</sup> αιώνα. Οι περισσότεροι από αυτούς έχουν πολύ μικρό πλάτος, ενώ η διάταξη τους διαφοροποιείται μεταξύ του ανατολικού και του δυτικού τμήματος της περιοχής. Στο ανατολικό τμήμα, με όριο προς τα δυτικά την οδό Σαρρή, οι δρόμοι αναπτύσσονται οργανικά με κέντρο την πλατεία Ηρώων και άξονες τις οδούς Αριστοφάνους, Αγίου Δημητρίου, Μιαούλη, Καραϊσκάκη και Αγίων Αναργύρων. Αντίθετα, στο δυτικό τμήμα οι δρόμοι ακολουθούν σε μεγάλο βαθμό διάταξη ορθογώνιου κανάβου.

Η εικόνα των δρόμων στην περιοχή το 1990 μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μέτρια. Οι δρόμοι στο σύνολο τους ήταν ασφαλτοστρωμένοι, παρόλα αυτά το οδόστρωμα τους αντιμετώπιζε διάφορα προβλήματα, όπως καθιζήσεις και αλλοιώσεις, εξαιτίας των διαφόρων εργασιών που γινόταν κατά καιρούς στα υπόγεια δίκτυα υποδομής (Παράρτημα III: Εικόνα 3.2). Η λειτουργία τους ως χώροι κίνησης, στάσης και στάθμευσης οχημάτων θα αναλυθεί σε επόμενο τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου. Παράλληλα, οι δρόμοι λειτουργούσαν και ως χώροι κίνησης πεζών, όποτε αυτό δεν ήταν δυνατό να γίνει στα πεζοδρόμια.

Τα πεζοδρομία στην περιοχή, στις αρχές της δεκαετίας του '90, παρουσίαζαν μέτρια προς κακή εικόνα. Εκτεινόταν στο σύνολο των δρόμων και από τις δύο πλευρές και διέθεταν ελάχιστο πράσινο. Η επίστρωση τους ήταν στα παλαιότερα από μαρμαρόπλακες και στα νεότερα από τσιμεντόπλακες. Όπως και οι δρόμοι, αντιμετώπιζαν διάφορα προβλήματα καθιζήσεων και αλλοιώσεων, που επιδειωνόταν ακόμη περισσότερο από τη λειτουργία τους.

Τα πεζοδρόμια λειτουργούσαν κυρίως ως χώροι στάσης και στάθμευσης οχημάτων και ως χώροι έκθεσης εμπορευμάτων. Επίσης, πολλά από τα πεζοδρόμια που βρισκόταν μπροστά από κλειστά και εγκαταλελειμμένα κτίρια ή από ερείπια λειτουργούσαν ως χώροι απόθεσης απορριμμάτων. Έτσι, η λειτουργία τους ως διάδρομοι κίνησης πεζών ήταν προβληματική και πολλές φορές αδύνατη (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 158-162).

Ως προέκταση των πεζοδρομίων και τμήμα του δημοσίου χώρου μπορούν να θεωρηθούν οι στοές. Οι στοές ήταν λίγες στην περιοχή και συγκεντρωνόταν στις οδούς Μιαούλη, Καραϊσκάκη, Σαρρή (από την οδό Κραναού έως την Αριστοφάνους), Διπύλου και Πειραιώς. Ήταν κυρίως παρόδιες αλλά και εγκάρσιες, παρουσίαζαν καλή

εικόνα και λειτουργούσαν ως χώροι κίνησης πεζών και έκθεσης εμπορευμάτων (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 128-132).

Ένα ακόμα σημαντικό τμήμα του δημοσίου χώρου είναι οι πεζόδρομοι. Οι μοναδικοί πεζόδρομοι στην περιοχή Ψυρρή το 1990, που υλοποιήθηκαν όπως έχει προαναφερθεί στα πλαίσια του ΓΠΣ του δήμου Αθήνας, ήταν οι οδοί Αισώπου και Χριστοκοπίδου και οι δρόμοι που τους συνέδεαν μπροστά και πίσω από το ναό Γέννησης Χριστού. Οι πεζόδρομοι αυτοί, που βρίσκονται στο βόρειο τμήμα της περιοχής και είναι αμιγείς, δεν εντασσόταν σε κάποιο ευρύτερο δίκτυο πεζοδρόμων και δε συγκροτούσαν συνεκτικό τοπικό σύστημα.

Η εικόνα των πεζοδρόμων μπορούσε να χαρακτηριστεί ως καλή. Η επίστρωση τους από τσιμεντόπλακες και κυβόλιθους βρισκόταν σε άριστη κατάσταση καθώς είχε γίνει λίγα χρόνια πριν. Διέθεταν αρκετό πράσινο, κυρίως στον προαύλιο χώρο του ναού και γύρω από αυτόν. Ωστόσο, η λειτουργία τους ως χώροι κίνησης, στάσης και στάθμευσης οχημάτων, έκθεσης εμπορευμάτων και απόθεσης απορριμμάτων, αποθάρρυνε τη χρήση τους από τους πεζούς και υποβάθμιζε την εικόνα τους (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 161).

### 3.2.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις γης στην περιοχή Ψυρρή, στις αρχές της δεκαετίας του '90, χαρακτηριζόταν από πολυμορφία και από τη συνύπαρξη πολλών και συχνά ασύμβατων χρήσεων στο ίδιο οικόπεδο.

Η καταγραφή των χρήσεων γης έγινε από την ομάδα μελέτης του κ. Σταματογιαννόπουλου τον Ιούνιο του 1990 σε επίπεδο κτιρίου, οικοπέδου και ορόφου. Από την καταγραφή αυτή, σύμφωνα με την ομαδοποίηση των χρήσεων που χρησιμοποιήθηκε, δημιουργήθηκαν ο χάρτης χρήσεων γης ισογείων (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.2) και ο χάρτης (κυρίαρχων) χρήσεων γης ορόφων (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.3) (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 75-7).

Οι κατηγορίες (ομαδοποιημένων) χρήσεων γης που χρησιμοποιήθηκαν στους χάρτες είναι οι εξής:

- Η Βιοτεχνία, που περιλαμβάνει τη μεταποίηση, τις επισκευές, τις κατασκευές και γενικότερα όλες τις δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα.
- Το Λιανικό και το Χοντρικό Εμπόριο.

- Οι Αποθήκες.
- Η Αναψυχή, που περιλαμβάνει τα εστιατόρια και τα καφενεία.
- Οι (λοιπές) Υπηρεσίες, που περιλαμβάνει τις ιδιωτικές υπηρεσίες, τα γραφεία και τις δημόσιες υπηρεσίες με εξαίρεση τα Ξενοδοχεία, τις Σχολές και τις Τράπεζες, που αποτελούν ξεχωριστές κατηγορίες.
- Η Κατοικία.
- Τα Κενά Κτίρια (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 77-91).

Όπως γίνεται φανερό από τους χάρτες, οι διάφορες κατηγορίες χρήσεων γης δεν παρατηρούνταν με την ίδια ένταση το 1990 στην περιοχή Ψυρρή. Οι επικρατέστερες κατηγορίες χρήσεων στην περιοχή, με φθίνουσα σειρά, ήταν η βιοτεχνία, το χοντρικό και λιανικό εμπόριο, οι αποθήκες, τα κενά κτίρια και η κατοικία. Αντίθετα, οι υπόλοιπες κατηγορίες χρήσεων παρατηρούνταν σε μικρότερη ένταση.

Συνακόλουθα η χωρική κατανομή των κατηγοριών χρήσεων γης δεν ήταν η ίδια. Παρά την ύπαρξη έντονης ανάμιξης, οι διάφορες κατηγορίες χρήσεων παρουσίαζαν συγκεντρώσεις σε συγκεκριμένες υποπεριοχές του Ψυρρή. Η χωρική κατανομή των κατηγοριών χρήσεων γης με έντονο ενδιαφέρον αναλύεται στη συνέχεια.

Η βιοτεχνία ήταν διάσπαρτη στην περιοχή. Με βάση τη συγκέντρωση της μπορούσαν να διακριθούν δυο ζώνες. Η πρώτη ζώνη εκτεινόταν στο ανατολικό τμήμα της περιοχής Ψυρρή με όριο προς τα δυτικά τις οδούς Σαρρή, Σαχτούρη, Κολοκυνθούς και Κορίνης και συγκέντρωνε το σύνολο σχεδόν των βιοτεχνικών μονάδων. Η δεύτερη ζώνη περιελάμβανε τα οικοδομικά τετράγωνα (ΟΤ) γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου και παρουσίαζε πολύ χαμηλή συγκέντρωση βιοτεχνίας.

Μέσα στην πρώτη ζώνη της υψηλής συγκέντρωσης βιοτεχνιών μπορούσαν να διακριθούν τρεις υποενότητες με βάση την επιφάνεια που καταλάμβαναν οι τρεις κρατούντες κλάδοι της βιοτεχνίας. Πιο αναλυτικά διακρινόταν η ζώνη των βιοτεχνιών ένδυσης στο μέτωπο των οδών Επικούρου, Ευριπίδου και Αθηνάς και δύο μικρές τριγωνικές ζώνες βιοτεχνιών μετάλλου από την οδό Ερμού μέχρι τις οδούς Λεπενιώτου, Χριστοκοπίδου, Καραϊσκάκη και Αγίας Θέκλας. Στο υπόλοιπο τμήμα της ζώνης, που αποτελεί και τον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή, επικρατούσαν οι βιοτεχνίες δέρματος.

Το εμπόριο, χοντρικό και λιανικό, ήταν διάσπαρτο στην περιοχή Ψυρρή, όπως και η βιομηχανία. Οι δυο μορφές εμπορίου δεν παρουσίαζαν τις ίδιες συγκεντρώσεις. Η χωρική κατανομή του χοντρικού εμπορίου ακολουθούσε τη χωρική οργάνωση της βιοτεχνίας, ενισχύοντας τον προηγούμενο διαχωρισμό του Ψυρρή σε δύο ζώνες.

Το λιανικό εμπόριο παρουσίαζε μια γραμμική διάταξη στα μέτωπα των οριακών οδών της περιοχής, με εξαίρεση την οδό Επικούρου. Στο εσωτερικό του Ψυρρή παρατηρούνταν δύο τοπικές συγκεντρώσεις του λιανικού εμπορίου σαν χωρικές προεκτάσεις της περιφερειακής ζώνης. Η πιο αξιόλογη συγκέντρωση αναπτυσσόταν στο ανατολικό τμήμα του Ψυρρή, ενώ η άλλη παρατηρούνταν στο νοτιοδυτικό άκρο της περιοχής προς την πλατεία Αγίων Ασωμάτων.

Οι αποθήκες ακολουθούσαν τη χωρική κατανομή της βιοτεχνίας και του χοντρικού εμπορίου καθώς εξυπηρετούσαν σε μεγάλο βαθμό τις ανάγκες τους. Παράλληλα όμως εξυπηρετούσαν και ανάγκες διαφόρων λειτουργιών που βρισκόταν εκτός της περιοχής.

Η αναψυχή, που ήταν σχεδόν ανύπαρκτη στην περιοχή Ψυρρή, ήταν διάχυτη. Δύο υποτυπώδεις συγκεντρώσεις που μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρχαν ήταν γύρω από την πλατεία Ηρώων και την πλατεία Κουμουνδούρου.

Η κατοικία ήταν διάσπαρτη στην περιοχή με εξαίρεση μία ζώνη στα ανατολικά του Ψυρρή με δυτικό όριο την οδό Καραϊσκάκη, την πλατεία Ηρώων και την οδό Αγίου Δημητρίου όπου ήταν σχεδόν μηδενική η παρουσία της. Σε όλο το υπόλοιπο τμήμα η κατοικία ήταν σχεδόν ομοιόμορφα κατανεμημένη. Βέβαια, υπήρχε μια ζώνη γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου, όπου παρατηρούνταν μεγάλη συγκέντρωση κατοικίας.

Τα κενά κτίρια παρουσίαζαν μία χωρική κατανομή που μπορούσε να διακριθεί σε τρεις ζώνες με αύξουσα κλιμάκωση από το ανατολικό προς το δυτικό όριο της περιοχής. Χαμηλή συγκέντρωση κενών κτιρίων εντοπιζόταν στο ανατολικό τμήμα του Ψυρρή. Αντίθετα, υψηλή συγκέντρωση εντοπιζόταν στα ΟΤ νοτιοδυτικά και νοτιοανατολικά της πλατείας Κουμουνδούρου μέχρι τις οδούς Σαρρή και Σαχτούρη. Παρόμοια χαρακτηριστικά εμφάνιζαν και τρία ΟΤ του πυρήνα του Ψυρρή μεταξύ των οδών Αρίωνος, Λεπενιώτου και Αυλητών (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 77-88).

Με βάση τη χωρική κατανομή των διαφόρων κατηγοριών χρήσεων γης αλλά και την έντασή τους, καθίσταται δυνατή η περιγραφή της γενικής οργάνωσης των χρήσεων γης που επικρατούσε στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90. Η γενική οργάνωση που επικρατούσε, χαρακτηριζόταν από την ύπαρξη διαφοροποιημένων ζωνών με υψηλές συγκεντρώσεις συγκεκριμένων κατηγοριών χρήσεων γης.



Οι διαφοροποιημένες ζώνες χρήσεων γης στην περιοχή Ψυρρή ήταν οι εξής:

- Η περιμετρική ζώνη λιανικού εμπορίου κατά μήκος των οριακών οδών της περιοχής.
- Η ζώνη αμιγούς σχεδόν βιοτεχνίας (κυρίως ένδυσης) στην περιοχή από την οδό Αθηνάς μέχρι την οδό Καραϊσκάκη, την πλατεία Ηρώων και την οδό Αγίου Δημητρίου καθώς και τα ΟΤ με πρόσωπο στην οδό Ευριπίδου.
- Η ζώνη από την οδό Ερμού και σε βάθος δυο ΟΤ όπου συγκεντρωνόταν κυρίως βιοτεχνίες επεξεργασίας μετάλλου.
- Η ζώνη στο δυτικό τμήμα της περιοχής γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου μέχρι την οδό Σαρρή όπου συγκεντρωνόταν κυρίως η κατοικία, οι υπηρεσίες, το εμπόριο και ο μεγαλύτερος όγκος των κενών κτιρίων.
- Η ζώνη στον πυρήνα της περιοχής Ψυρρή όπου αναμειγνυόταν οι βιοτεχνίες (κυρίως δέρματος), το χοντρικό και λιανικό εμπόριο και η κατοικία (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 77-91).

### 3.2.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Σε αυτό το τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου θα παρουσιαστούν τα διάφορα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας και της στάθμευσης που επικρατούσαν στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90 (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.4). Πιο συγκεκριμένα, θα αναφερθούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων, οι επιτρεπόμενες κατευθύνσεις κίνησης οχημάτων, η σηματοδότηση, η ιεράρχηση του οδικού δικτύου, οι φόρτοι κίνησης οχημάτων, οι κατηγορίες χώρων στάθμευσης και η ένταση της ζήτησης για στάθμευση (χωρικά και χρονικά προσδιορισμένη).

Όπως έχει προαναφερθεί, τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων στην περιοχή διαφοροποιούνται μεταξύ του ανατολικού και του δυτικού τμήματος της. Στο ανατολικό τμήμα, με όριο προς τα δυτικά την οδό Σαρρή, η διάταξη των δρόμων ακολουθεί οργανική ανάπτυξη. Οι δρόμοι σε αυτό το τμήμα έχουν μικρό πλάτος και οι διασταυρώσεις τους συχνά χαρακτηρίζονται από επικίνδυνες στροφές. Αντίθετα, στο δυτικό τμήμα η διάταξη των δρόμων ακολουθεί σε μεγάλο βαθμό ορθογώνιο κάναβο και το πλάτος τους είναι μεγαλύτερο.



Ως απόρροια των παραπάνω γεωμετρικών χαρακτηριστικών και με σκοπό την καλύτερη κυκλοφοριακή οργάνωση, στο σύνολο σχεδόν των δρόμων του Ψυρρή επιτρεπόταν το 1990 μόνο η μονής κατεύθυνσης κίνηση οχημάτων. Έτσι, στο εσωτερικό της περιοχής δεν υπήρχε κανένας δρόμος διπλής κατεύθυνσης. Οι μόνοι δρόμοι που διέθεταν δύο ρεύματα κίνησης οχημάτων ήταν οι περιμετρικοί οδοί Πειραιώς, Αθηνάς, Ερμού και τμήμα της οδού Αγίων Ασωμάτων από την οδό Ερμού έως τη Σαρρή (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 153-4).

Όσο αναφορά τη σηματοδότηση της περιοχής, μπορούσε να χαρακτηριστεί ως επαρκής. Υπήρχε πληθώρα πινακίδων, που ρύθμιζαν την κυκλοφορία και τη στάθμευση, σε όλη την έκταση του Ψυρρή. Βέβαια, άξιο αναφοράς αποτελεί το γεγονός ότι οι πινακίδες γινόταν ελάχιστα σεβαστές από τα διάφορα οχήματα. Τα μόνα κυκλοφοριακά σήματα που γινόταν απόλυτα σεβαστά ήταν οι φωτεινοί σηματοδότες. Φωτεινοί σηματοδότες υπήρχαν σε επτά σημεία, στις συμβολές των οδών Πειραιώς και Αγίων Ασωμάτων, Κριεζή και Πειραιώς, Πειραιώς και Κουμουνδούρου, Ευριπίδου και Αθηνάς, Αθηνάς και Ερμού, Ερμού και Αγίων Ασωμάτων και Κριεζή και Διπύλου (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 162-164).

Τα σημεία όπου υπήρχαν φωτεινοί σηματοδότες *αντανακλούσαν* την ιεράρχηση του οδικού δικτύου που ίσχυε στην περιοχή στις αρχές της δεκαετία του '90. Σύμφωνα με τη μελέτη του κ. Σταματογιαννόπουλου και των συνεργατών του, το οδικό δίκτυο ιεραρχούταν σε τρεις βασικές κατηγορίες («πρωτεύουσα αρτηρία», «δευτερεύουσα αρτηρία» και «συλλεκτήρια οδός»). Ενώ, οι υπόλοιποι δρόμοι ήταν τοπικής σημασίας, με εξαίρεση τους πεζοδρόμους όπου απαγορευόταν η κίνηση οχημάτων.

Ως μοναδική «πρωτεύουσα αρτηρία» θεωρούταν η οδός Πειραιώς. Η οδός Πειραιώς αποτελούσε μία από τις βασικότερες αρτηρίες της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας καθώς συνέδεε το κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά και εξυπηρετούσε μεγάλο όγκο υπερτοπικών μετακινήσεων.

Ως «δευτερεύουσες αρτηρίες» θεωρούνταν οι οδοί Αθηνάς, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων, το τμήμα της οδού Σαρρή από την οδό Αγίων Ασωμάτων έως την Κριεζή και η οδός Κριεζή. Οι οδοί αυτοί είχαν σχετικά μεγάλο πλάτος και εξυπηρετούσαν κυρίως υπερτοπικές μετακινήσεις, πολύ μικρότερης εμβέλειας όμως σε σχέση με την Πειραιώς.

Ως «συλλεκτήριοι οδοί» θεωρούνταν οι δρόμοι των οδών Κουμουνδούρου, Ευριπίδου, Διπύλου, Αριστοφάνους και Μιαούλη διαμέσου της πλατείας Ηρώων, Καραϊσκάκη και Αγίου Δημητρίου διαμέσου της πλατείας Ηρώων και το τμήμα της

οδού Λεωκορίου από την οδό Ερμού έως τη Σαρρή. Οι δρόμοι αυτοί είχαν ικανοποιητικό πλάτος και εξυπηρετούσαν κυρίως τις τοπικές ανάγκες των εμπορικών καταστημάτων και των βιοτεχνιών αλλά και ανάγκες των γύρω περιοχών (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 154-5).

Σχετικά με τους φόρτους κίνησης οχημάτων στους διαφόρους δρόμους του Ψυρρή το 1990 δε βρέθηκαν ακριβή στοιχεία. Ωστόσο, μπορεί να θεωρηθεί ότι ακολουθούσαν την ιεράρχηση του οδικού δικτύου. Βέβαια, πρέπει να αναφερθεί ότι στην περιοχή και κυρίως στο εσωτερικό της, υψηλοί κυκλοφοριακοί φόρτοι υπήρχαν μόνο κατά τη διάρκεια της ημέρας, ενώ κατά τις βραδινές ώρες επικρατούσε εικόνα ερήμωσης.

Τα διάφορα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας επηρέαζαν, άλλοτε πολύ και άλλοτε λιγότερο, τη στάθμευση. Η στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90 χαρακτηριζόταν από τη σχετική ανεπάρκεια διαθέσιμων χώρων και από την κατάχρηση του δημοσίου χώρου.

Οι διαθέσιμοι χώροι (επιτρεπόμενης) στάθμευσης μπορούσαν να καταταγούν σε τρεις κατηγορίες («στεγασμένος δημόσιας χρήσης», «στεγασμένος ιδιωτικής χρήσης» και «υπαίθριος»). Ο μοναδικός στεγασμένος χώρος στάθμευσης δημόσιας χρήσης βρισκόταν στη συμβολή των οδών Σαρρή και Κριεζή και εκτεινόταν στο σύνολο των ορόφων πολυκατοικίας.

Αντιθέτως, οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης ιδιωτικής χρήσης εκτεινόταν μόνο στα ισόγεια των πολυκατοικιών. Οι χώροι αυτοί ήταν αρκετοί στο Ψυρρή και συγκεντρώσεις τους παρατηρούνταν στην περιοχή με όρια τις οδούς Λεπενιώτου, Ναυάρχου Αποστόλη, Χριστοκοπίδου, Καραϊσκάκη, Ερμού και Αγίων Ασωμάτων καθώς και στα ΟΤ που βρισκόταν νότια της πλατείας Κουμουνδούρου.

Η τρίτη κατηγορία (υπαίθριοι χώροι στάθμευσης), που ήταν επίσης αρκετοί, εκτεινόταν σε κενά οικόπεδα στο σύνολο σχεδόν της περιοχής. Πολύ μικρές συγκεντρώσεις τους παρατηρούνταν στο βόρειο τμήμα του Ψυρρή, ενώ υψηλές συγκεντρώσεις υπήρχαν στον εσωτερικό πυρήνα του.

Μία ακόμη κατηγορία χώρων (μη επιτρεπόμενης) στάθμευσης αποτελούσαν οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι. Τα διάφορα οχήματα στάθμευαν παράνομα στο σύνολο των δρόμων και στα περισσότερα πεζοδρόμια της περιοχής, περιορίζοντας το διαθέσιμο χώρο για άλλες λειτουργίες. Η ίδια εικόνα, όπως έχει προαναφερθεί, επικρατούσε και στους πεζόδρομους.

Η ένταση της ζήτησης για στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή το 1990 ήταν σχεδόν η ίδια στο σύνολο της έκτασης της. Ωστόσο, παρατηρούνταν διάφορες χρονικές διαφοροποιήσεις της έντασης αυτής. Έτσι, κατά τη διάρκεια της ημέρας η ζήτηση για στάθμευση ήταν πολύ υψηλή, ενώ κατά τις βραδινές ώρες ήταν ελάχιστη (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 156-7).

### 3.2.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το ισχύων θεσμικό καθεστώς δόμησης στην περιοχή Ψυρρή, στις αρχές της δεκαετίας του '90, χαρακτηριζόταν από την ύπαρξη πολλών νομοθετικών κειμένων που το καθόριζαν.

Το θεσμικό καθεστώς δόμησης αποτελείται από τους θεσμοθετημένους όρους δόμησης, που περιλαμβάνουν τους επιτρεπόμενους ΣΔ, τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη και την αρτιότητα (κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο) και από τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης.

Οι ισχύοντες θεσμοθετημένοι όροι δόμησης στην περιοχή Ψυρρή το 1990 καθοριζόταν από τέσσερα νομοθετικά κείμενα (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.5). Συγκεκριμένα, οι επιτρεπόμενοι ΣΔ οριζόταν από το ΠΔ (ΦΕΚ 312Δ/78) με τίτλο «Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών» και τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη από το παραπάνω ΠΔ όπως είχε τροποποιηθεί από το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό (ΓΟΚ) του 1985 (Νόμος 1577/85). Ο καθορισμός των επιτρεπόμενων ΣΔ και μέγιστων υψών γινόταν ανά συγκεκριμένο χωρικό τομέα (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 36 και Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1992: 12-3).

Οι χωρικοί τομείς στην περιοχή Ψυρρή και οι επιτρεπόμενοι σε αυτούς ΣΔ και μέγιστα ύψη ήταν οι εξής:

- Ο τομέας III, που περιελάμβανε δύο χωρικές ενότητες με όρια τις οδούς Αθηνάς, Ερμού, Μιαούλη, Αριστοφάνους, Ευριπίδου και Πειραιώς, Επικούρου, Διπύλου, Καλογήρου Σαμουήλ και είχε επιτρεπόμενο ΣΔ 4,2 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος (κατά ΓΟΚ του 1985) 32,0 μ.
- Ο τομέας IV, που περιελάμβανε τη χωρική ενότητα με όρια τις οδούς Ερμού, Καραϊσκάκη, Μιαούλη και είχε επιτρεπόμενο ΣΔ 3,6 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 21,0 μ.

- Ο τομέας V, που περιελάμβανε τη χωρική ενότητα με όρια τις οδούς Ερμού, Λεωκορίου, Διπύλου, Αγίων Ασωμάτων, Πειραιώς, Καλογήρου Σαμουήλ, Διπύλου, Κριεζή, Σαρρή, Ρήγα Παλαμήδου, Τάκη, Αριστοφάνους, Καραϊσκάκη και είχε επιτρεπόμενο ΣΔ 3,0 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 16,5 μ.
- Ο τομέας VI, που περιελάμβανε τη χωρική ενότητα με όρια τις οδούς Ευριπίδου, Αριστοφάνους, Τάκη, Ρήγα Παλαμήδου, Σαρρή, Κριεζή, Διπύλου και είχε επιτρεπόμενο ΣΔ 2,6 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος (κατά ΓΟΚ του 1985) 32,0 μ.
- Ο τομέας VIIα, που περιελάμβανε τη χωρική ενότητα με όρια τις οδούς Ερμού, Αγίων Ασωμάτων, Διπύλου, Λεωκορίου και είχε επιτρεπόμενο ΣΔ 2,1 και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 10,0 μ. (Προεδρικό Διάταγμα, 1978: άρθρα 1-2 και Νόμος υπ' αριθ. 1577, 1985: άρθρο 9).

Η αρτιότητα (κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο) καθοριζόταν από το ΓΟΚ του 1973 (Νομοθετικό Διάταγμα 8/73) και ήταν: αρτιότητα κατά εμβαδό 200 τ.μ. και αρτιότητα κατά πρόσωπο 10,0 μ. Επίσης, για το σύνολο της περιοχής Ψυρρή ίσχυαν, σύμφωνα με το ΓΟΚ του 1973, δύο παρεκκλίσεις της αρτιότητας για τα οικόπεδα που είχαν δημιουργηθεί προ 9/6/1973 (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1992: 12-3 και Νομοθετικό Διάταγμα υπ' αριθ. 8, 1973: άρθρα 52 και 73).

Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή Ψυρρή το 1990 καθοριζόταν από το ΓΠΣ του δήμου Αθήνας (Υπουργική Απόφαση 255/45/88). Σύμφωνα με το ΓΠΣ του δήμου Αθήνας, όπως έχει προαναφερθεί, η επιτρεπόμενη χρήση γης στην περιοχή ήταν η Γενική Κατοικία, η οποία περιελάμβανε ένα σύνολο ειδικών χρήσεων (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 90).

Οι ειδικές χρήσεις της Γενικής Κατοικίας ήταν οι εξής:

- Η κατοικία.
- Τα ξενοδοχεία μέχρι εκατό κλινών και οι ξενώνες.
- Τα εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).
- Τα κτίρια εκπαίδευσης.
- Τα εστιατόρια.
- Τα αναψυκτήρια.
- Οι θρησκευτικοί χώροι.
- Τα κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.

- Τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Τα πρατήρια βενζίνης.
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Τα κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
- Τα πολιτιστικά κτίρια (και εν γένει οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις) (Υπουργική Απόφαση υπ' αριθ. 255/45, 1988: τμήμα 1B).

### 3.2.6 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Σε αυτό το τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου θα περιγραφούν τα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος της περιοχής Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90 (Παράρτημα IV: Χάρτης 3.6). Πιο συγκεκριμένα, θα γίνει αναφορά για την τυπολογία των κτιρίων, για τα κτίρια που είχαν κηρυχθεί ως διατηρητέα και για την κατάσταση των κτιρίων που επικρατούσε εκείνη την εποχή στην περιοχή.

Η τυπολογία των κτιρίων στην περιοχή το 1990 χαρακτηριζόταν από την ύπαρξη πολυμορφίας. Οι διάφοροι τύποι κτιρίων προερχόταν από διαφορετικές ιστορικές περιόδους και είχαν συγκεκριμένα χαρακτηριστικά.

Οι τύποι κτιρίων και τα χαρακτηριστικά τους ήταν τα εξής:

- Τα «νεοκλασικά» κτίρια (Παράρτημα III: Εικόνα 3.3)

Τα «νεοκλασικά» κτίρια κτίστηκαν στην περιοχή τον 18<sup>ο</sup> αιώνα και στις αρχές του 19<sup>ου</sup> έως τη δεκαετία του '20. Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά τους ακολουθούσαν τη «νεοκλασική» αρχιτεκτονική. Σε αυτό τον τύπο κτιρίων μπορούσαν να διακριθούν δύο κατηγορίες, τα «αρχοντικά» και τα «λαϊκά». Τα «αρχοντικά» κτίσματα ήταν συνήθως δώροφα ή τριώροφα και είχαν αρκετά μορφολογικά στοιχεία. Τα «λαϊκά» κτίσματα ήταν συνήθως μονώροφα με αυλή και είχαν πολύ λιγότερα μορφολογικά στοιχεία.

- Τα «εκλεκτιστικά» κτίρια (Παράρτημα III: Εικόνα 3.4)

Τα «εκλεκτιστικά» κτίρια κτίστηκαν στην περιοχή τις δεκαετίες '20-'30. Τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά ήταν εκλεπτυσμένα. Τα περισσότερα από αυτά ήταν δώροφα και τριώροφα.

- Τα «μοντέρνα» κτίρια (Παράρτημα III: Εικόνα 3.5)

Τα «μοντέρνα» κτίρια κτίστηκαν στην περιοχή τις δεκαετίες '40-'50. Τα μορφολογικά χαρακτηριστικά τους ακολουθούσαν το ρεύμα του μοντερνισμού. Σε αυτό τον τύπο κτιρίων μπορούσαν να διακριθούν δύο κατηγορίες, οι πολυκατοικίες και τα δώροφα κτίσματα. Οι πολυκατοικίες ήταν κυρίως τετραώροφες, αποτελούσαν τον πρόδρομο των μεταγενέστερων πολυκατοικιών και είχαν ελάχιστα μορφολογικά στοιχεία. Τα δώροφα κτίσματα φιλοξενούσαν συχνά κατάστημα στο ισόγειο και κατοικία στον όροφο και είχαν λίγα μορφολογικά στοιχεία.

- Οι σύγχρονες πολυκατοικίες (Παράρτημα III: Εικόνα 3.6)

Οι σύγχρονες πολυκατοικίες κτίστηκαν στην περιοχή τις δεκαετίες '60-'80. Τα μορφολογικά τους χαρακτηριστικά ακολουθούσαν τη γνώριμη αρχιτεκτονική εκείνης της περιόδου. Σε αυτό τον τύπο κτιρίων μπορούσαν να διακριθούν δύο κατηγορίες, οι βιοτεχνικές πολυκατοικίες και οι πολυκατοικίες κατοικιών. Οι βιοτεχνικές πολυκατοικίες ήταν κυρίως από πενταώροφες έως επταώροφες, φιλοξενούσαν στο ισόγειο εμπορικά καταστήματα και στους ορόφους βιοτεχνίες και οι κύριες όψεις τους χαρακτηριζόταν από μεγάλα υαλοστάσια στηριγμένα σε μεταλλικά κουφώματα και από την έλλειψη μπαλκονιών. Οι πολυκατοικίες κατοικιών ήταν κυρίως εξαώροφες έως οκταώροφες, φιλοξενούσαν εμπορικά καταστήματα στο ισόγειο και κατοικία στους ορόφους και διέθεταν μπαλκόνια (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 133-43 και Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/12).

Η χωρική κατανομή των τύπων κτιρίων, που προαναφέρθηκαν, στην περιοχή το 1990 δεν ήταν η ίδια. Παρά την ύπαρξη έντονης ανάμιξης, οι διάφοροι τύποι παρουσίαζαν συγκεντρώσεις σε συγκεκριμένες υποπεριοχές.

Η χωρική κατανομή των τύπων κτιρίων ήταν η εξής:

- Τα «νεοκλασικά» κτίρια ήταν διάσπαρτα. Παρόλα αυτά, συγκεντρώσεις τους υπήρχαν στα ΟΤ που βρισκόταν στα νοτιοδυτικά και νότια της πλατείας Κουμουνδούρου, στα μέτωπα των οδών Ερμού και Αγίων Ασωμάτων και στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή.
- Τα «εκλεκτιστικά» κτίρια ακολουθούσαν σχεδόν την ίδια χωρική κατανομή με τα «νεοκλασικά».
- Τα «μοντέρνα» κτίρια, σε αντίθεση με τους υπόλοιπους τύπους κτιρίων, ήταν ελάχιστα στην περιοχή και δεν παρουσίαζαν καμία συγκέντρωση.



- Οι σύγχρονες πολυκατοικίες ήταν διάσπαρτες. Οι συγκεντρώσεις που παρουσίαζαν ήταν στην περιοχή με όρια τις οδούς Ευριπίδου, Αθηνάς, Ερμού, Καραϊσκάκη και Αγίου Δημητρίου όπου κυριαρχούσαν οι βιοτεχνικές πολυκατοικίες και γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου όπου κυριαρχούσαν οι πολυκατοικίες κατοικιών (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 144-6).

Όπως γίνεται φανερό από τη χωρική κατανομή των διαφόρων τύπων κτιρίων, στην περιοχή Ψυρρή υπήρχαν πολλά αξιόλογα κτίρια που ακολουθούσαν την αρχιτεκτονική άλλων εποχών. Παρόλα αυτά, για πολύ λίγα από τα αξιόλογα κτίρια υπήρχε νομική προστασία διαμέσου κήρυξης τους ως διατηρητέα.

Τα διατηρητέα κτίρια στην περιοχή το 1990 ήταν δεκαέξι (Παράρτημα II: Πίνακας 3.1). Η κήρυξη τους είχε γίνει με διάφορα ΠΔ από το ΥΠΠΟ και το ΥΠΕΧΩΔΕ. Η λογική της κήρυξης αυτών των κτιρίων, και όχι άλλων, ως διατηρητέα ήταν ασαφής, καθώς ήταν κτίρια που παρουσίαζαν μεγάλες ποιοτικές διαφορές μεταξύ τους και η επιλογή τους δεν ακολουθούσε κάποια συγκεκριμένη στρατηγική.

Τα διατηρητέα κτίρια ήταν κυρίως «νεοκλασικά» αλλά και «εκλεκτιστικά» και «μοντέρνα» με διάφορα χαρακτηριστικά όγκου και μορφολογίας. Η χωρική τους κατανομή ήταν διάσπαρτη, ενώ κάποιες υποτυπώδεις συγκεντρώσεις μπορεί να θεωρηθεί ότι υπήρχαν στα ΟΤ νότια της πλατείας Κουμουνδούρου και στα μέτωπα των οδών Αριστοφάνους και Αγίου Δημητρίου (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 37-43).

Η κατάσταση των κτιρίων στην περιοχή Ψυρρή το 1990 μπορούσε να χαρακτηριστεί ως μέτρια προς κακή. Βέβαια, η αξιολόγηση της κατάστασης ενός κτιρίου είναι ένα καθαρά υποκειμενικό γεγονός. Στη μελέτη του κ. Σταματογιαννόπουλου και των συνεργατών του η κατάσταση των κτιρίων κατατάχθηκε σε τρεις κατηγορίες («κακή», «μέτρια» και «καλή»). Η «κακή» κατάσταση αναφερόταν σε ερείπια και ετοιμόρροπα κτίρια. Η «μέτρια» αναφερόταν σε κτίρια που είχαν υποστεί αρκετές ζημιές ήταν όμως δυνατή η χρήση τους με ορισμένες επιδιορθώσεις. Η «καλή» κατάσταση αναφερόταν σε κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνταν από διάφορες λειτουργίες.

Σύμφωνα με την παραπάνω κατηγοριοποίηση, τα κτίρια «κακής» και «μετρίας» κατάστασης αντιμετώπιζαν πολλά προβλήματα. Τα κτίρια αυτών των κατηγοριών ήταν σχεδόν αποκλειστικά «νεοκλασικά» και «εκλεκτιστικά» τα οποία είχαν παραμείνει για μεγάλο διάστημα κλειστά ή είχαν υποστεί σημαντικές ζημιές από σεισμούς. Η χωρική κατανομή τους ήταν διάσπαρτη. Πολύ μικρές συγκεντρώσεις παρουσιάζονταν στα

μέτωπα των περιμετρικών δρόμων της περιοχής, με εξαίρεση την οδό Αγίων Ασωμάτων, και στα δύο ΟΤ βορειοανατολικά της πλατείας Κουμουνδούρου. Ενώ, υψηλή συγκέντρωση παρουσιαζόταν στα ΟΤ νότια της πλατείας Κουμουνδούρου και στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή

Τα κτίρια που βρισκόταν σε «καλή» κατάσταση ήταν κυρίως σύγχρονες πολυκατοικίες αλλά και κτίσματα παλαιότερων τύπων που χρησιμοποιούνταν. Παρά την «καλή» τους κατάσταση, τα κτίρια αυτά είχαν αρκετά στοιχεία προβληματικότητας. Τα σημαντικότερα προβλήματα τους ήταν η μη ικανοποιητική αντισεισμική θωράκιση και τα διάφορα προβλήματα όψεων, όπως έντονες αλλοιώσεις, ομοιομορφία και ύπαρξη πολλών διαφημιστικών πινακίδων (καθετών ή οριζόντιων) που υποβάθμιζαν πολύ την αισθητική τους (Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 147-52 και 171-6).

### 3.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Ο Ψυρρής, στις αρχές της δεκαετίας του '90, ήταν μία περιοχή που παρουσίαζε αρκετά στοιχεία υποβάθμισης της πολεοδομικής της οργάνωσης. Τα σημαντικότερα ίσως από αυτά ήταν η υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος και η ύπαρξη πολλών κενών και εγκαταλελειμμένων κτισμάτων, η μέτρια προς κακή εικόνα του δημόσιου χώρου και η κατάχρηση του από διάφορες λειτουργίες ασύμβατες με το χαρακτήρα του, η συνύπαρξη αντικρουόμενων χρήσεων γης σε πολλά οικόπεδα, το μικρό πλάτος και η οργανική ανάπτυξη των δρόμων στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής και η ανεπάρκεια χώρων στάθμευσης.

Τα διάφορα στοιχεία υποβάθμισης της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής Ψυρρή οφειλόταν κυρίως στο διαχρονικό χαρακτήρα της ως εμπορικό και βιοτεχνικό κέντρο. Ένας ακόμη πολύ σημαντικός παράγοντας, που επηρέασε την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής στις αρχές της δεκαετίας του '90 και εξακολουθεί να την επηρεάζει κατά της διάρκεια της τελευταίας δεκαπενταετίας, είναι τα διάφορα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις που έγιναν στα πλαίσια χωρικών προγραμμάτων.

## **4. ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΙΣ ΑΡΧΕΣ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ ΤΟΥ '90 ΕΩΣ ΣΗΜΕΡΑ ΠΟΥ ΕΠΗΡΕΑΣΑΝ ΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ**

### **4.1 ΓΕΝΙΚΑ**

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή επηρεάστηκε κατά τη διάρκεια της τελευταίας δεκαπενταετίας από διάφορους παράγοντες. Μεταξύ αυτών, λιγότερο σημαντικοί είναι οι παράγοντες που συνδέονται με τις γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές αλλαγές του συνόλου της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, τη διοργάνωση από την πόλη των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 κ.ά.. Ενώ, καθοριστικής σημασίας παράγοντες μπορούν να θεωρηθούν τα διάφορα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, που έγιναν είτε στο εσωτερικό του Ψυρρή είτε σε γύρω περιοχές.

Τα έργα, οι παρεμβάσεις και οι ρυθμίσεις, που έγιναν από τις αρχές της δεκαετίας του '90 έως σήμερα και επηρέασαν την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή, εντάχθηκαν σε διάφορα χωρικά προγράμματα. Το σημαντικότερο από αυτά είναι το Πρ.ΕΑΧΑ, ενώ μικρότερης σημασίας είναι ορισμένα άλλα προγράμματα.

### **4.2 ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

#### ***4.2.1 ΓΕΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ***

Όπως έχει προαναφερθεί, το Πρ.ΕΑΧΑ έχει ξεκινήσει στα τέλη της δεκαετίας του '80 και έχει σχεδόν ολοκληρωθεί. Στα πλαίσια του προγράμματος αυτού έγιναν αρκετά έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, είτε αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΠΟ είτε της ΕΑΧΑ ΑΕ, που επηρέασαν την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή, άλλοτε πολύ και άλλοτε λίγο ή καθόλου. Τα έργα, οι παρεμβάσεις και οι ρυθμίσεις που επηρέασαν αρκετά έως πολύ την πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή θα αναλυθούν στο παρόν υποκεφάλαιο.

#### 4.2.2 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΜΟΛΙΟΤΗΤΑΣ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

Το ΥΠΕΧΩΔΕ, στα πλαίσια του Πρ.ΕΑΧΑ, προώθησε και υλοποίησε ένα έργο (πεζοδρόμηση οδών) και δύο ρυθμίσεις (κήρυξη διατηρητέων κτιρίων, καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης), που αναφέρονται στην περιοχή Ψυρρή και επηρέασαν έντονα την πολεοδομική της οργάνωση.

Η πεζοδρόμηση οδών, που βρίσκονται στο κέντρο του Ψυρρή, υλοποιήθηκε υπό την επίβλεψη της Διεύθυνσης Ειδικών Έργων και Αναβάθμισης Περιοχών του ΥΠΕΧΩΔΕ και ολοκληρώθηκε στα μέσα του 1995. Ο οδοί αυτοί διαμορφώθηκαν είτε ως πεζόδρομοι αμιγούς χαρακτήρα (δεν επιτρέπεται η κίνηση οχημάτων) είτε ως μικρού χαρακτήρα (επιτρέπεται η κίνηση οχημάτων), ενώ η πλακόστρωση τους έγινε κυρίως με κυβόλιθους σε συνδυασμό με μαρμαρόπλακες.

Οι οδοί που πεζοδρομήθηκαν και ο χαρακτήρας που απέκτησαν είναι οι εξής:

- Η οδός Αγίων Αναργύρων, που διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος αμιγούς χαρακτήρα στο τμήμα της από την οδό Καραϊσκάκη έως την Τάκη και μικτού χαρακτήρα στο τμήμα της από την οδό Τάκη έως τη Σαρρή.
- Το τμήμα της οδού Τάκη από την οδό Αγίων Αναργύρων έως την Αριστοφάνους, που διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα (Παράρτημα ΙΙΙ: Εικόνα 4.1).
- Ο δρόμος που συνδέει την οδό Αγίων Αναργύρων με τη συμβολή των οδών Ρήγα Παλαμήδου και Κατσικογιάννη, που διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος αμιγούς χαρακτήρα.

Επίσης, στα πλαίσια του ίδιου έργου διαμορφώθηκε και η πλατεία Ηρώων ως επέκταση του τμήματος αμιγούς χαρακτήρα του πεζοδρόμου της οδού Αγίων Αναργύρων (Παράρτημα ΙΙΙ: Εικόνα 4.2). Με τη διαμόρφωση της η πλατεία συνδέθηκε με τα δύο ΟΤ που βρίσκονται ανατολικά και δυτικά από αυτήν, απαγορεύοντας την κίνηση οχημάτων σε αυτά τα σημεία. Η πλακόστρωση της έγινε, όπως και στους πεζοδρόμους, με κυβόλιθους σε συνδυασμό με μαρμαρόπλακες, ενώ έγιναν και ορισμένες φυτεύσεις δέντρων.

Εκτός από την πεζοδρόμηση οδών, το ΥΠΕΧΩΔΕ διαμέσου της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού επεξεργάστηκε και προώθησε την ομαδική κήρυξη 91 κτηρίων ως διατηρητέα, που έγινε το 1993 με ΠΔ (ΦΕΚ 545Δ/93) (Παράρτημα II: Πίνακας 4.1). Σκοπός αυτής της κήρυξης ήταν η προστασία, αποκατάσταση και αναβίωση των αξιόλογων κτιρίων του Ψυρρή, ώστε να αναδειχθεί η αρχιτεκτονική και ιστορική φυσιογνωμία του (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/12).

Επιπρόσθετα, το ΥΠΕΧΩΔΕ συνέταξε και προώθησε για έγκριση ΠΔ καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης για την περιοχή Ψυρρή. Το ΠΔ εγκρίθηκε το 1998 (ΦΕΚ 233Δ/98) με τίτλο «Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή – Κέντρου (Ομόνοιας), του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας» (Παράρτημα I). Σύμφωνα με αυτό μειώθηκαν οι ισχύοντες ΣΔ και μέγιστα ύψη και καθορίστηκαν οι επιτρεπόμενες γενικές και ειδικές χρήσεις στην περιοχή (<http://www.minenv.gr>). Το περιεχόμενο του ΠΔ θα αναλυθεί στο επόμενο κεφάλαιο.

Σε αντίθεση με το ΥΠΕΧΩΔΕ, το ΥΠΠΟ, στα πλαίσια του Πρ.ΕΑΧΑ, προώθησε και υλοποίησε έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, που επηρέασαν ελάχιστα την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή. Ωστόσο, συνέβαλαν στη γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής του προγράμματος.

#### *4.2.3 ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΑΘΗΝΑΣ ΑΝΩΝΥΜΗΣ ΕΤΑΙΡΙΑΣ*

Η ΕΑΧΑ ΑΕ, που ιδρύθηκε το 1997 με σκοπό την υλοποίηση τμήματος του γενικότερου Πρ.ΕΑΧΑ σύμφωνα με το κοινό πρόγραμμα του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΥΠΠΟ, προώθησε και υλοποίησε, μεταξύ άλλων, τέσσερα έργα που επηρέασαν έντονα την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή.

Τα τέσσερα έργα της ΕΑΧΑ ΑΕ είναι τα εξής:

- Η διαμόρφωση της πλατείας Κουμουνδούρου (Παράρτημα III: Εικόνα 4.3).

Η διαμόρφωση της πλατείας Κουμουνδούρου, που βρίσκεται στο βορειοδυτικό άκρο του Ψυρρή, ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του 2004. Η πλατεία χωρίστηκε σε τρεις περιοχές (κέντρο, ενδιάμεση περιοχή και περιφέρεια) και στο ημικυκλικό τμήμα της, προς τη οδό Διπύλου, δημιουργήθηκε ένα αμφιθέατρο.



Στο κέντρο της, που είναι μία επίπεδη περιοχή κατά μήκος του άξονα συμμετρίας της πλατείας με κατεύθυνση από το αμφιθέατρο προς τα υπάρχοντα κτίρια (Δημοτική Πινακοθήκη, Δημοτικό Βρεφοκομείο κ.ά.), τοποθετήθηκαν ορθογώνια σιντριβάνια σε αξονική θέση, από τα όρια του αμφιθέατρου μέχρι τα κτίρια, όπου τοποθετήθηκε ένα κυκλικό μαρμάρινο σιντριβάνι.

Η ενδιαμέση περιοχή, που είναι ελαφρώς κεκλιμένη επιφάνεια, διαμορφώθηκε με παρτέρια, ώστε να προστατευθεί το πράσινο που υπήρχε εκεί και να εξασφαλιστεί η ομαλή σύνδεση του κέντρου με την περιφέρεια. Ενώ, η περιφέρεια, που διατηρεί την παλιά μορφολογία του εδάφους της πλατείας και εκτείνεται έως τα όρια της, πλακοστρώθηκε.

Επίσης, η διαμόρφωση της πλατείας περιελάμβανε τη φύτευση 108 καινούργιων δέντρων και περίπου 1800 θάμνων, που προστέθηκαν στο πράσινο που διέθετε παλαιότερα, τη χάραξη οδευσης τυφλών και τη δημιουργία κεκλιμένων επιπέδων για τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

Στα πλαίσια του ίδιου έργου διαμορφώθηκε και το τμήμα της οδού Διπύλου από την οδό Σαχτούρη έως την Κριεζή, που εφάπτεται στην πλατεία Κουμουندούρου, ως πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα (Παράρτημα III: Εικόνα 4.4). Η πλακόστρωση του πεζοδρόμου έγινε με κυβόλιθους και επιτράπηκε σε αυτόν η κίνηση μόνο λεωφορείων (<http://www.astynet.gr>).

- Η διαμόρφωση του τμήματος της οδού Αθηνάς από την οδό Ευριπίδου έως την Ερμού.

Η διαμόρφωση του προαναφερόμενου τμήματος της οδού Αθηνάς, που αποτελεί το ανατολικό όριο της περιοχής Ψυρρή, ολοκληρώθηκε στις αρχές του 2004. Σε αυτό το τμήμα της οδού διαπλατύνθηκαν και ανακατασκευάστηκαν τα πεζοδρομια (Παράρτημα III: Εικόνα 4.5), μειώθηκε στα 8 μέτρα το πλάτος του ασφαλτοτάπητα και χαράχθηκαν 2 λωρίδες κυκλοφορίας οχημάτων, μεταφέρθηκαν οι στάσεις των λεωφορείων, έγιναν φυτεύσεις, χαράχθηκαν οδεύσεις ατόμων με ειδικές ανάγκες όρασης και τοποθετήθηκαν ράμπες διάβασης πεζών (<http://www.astynet.gr>).

- Η πεζοδρόμηση του τμήματος της οδού Ερμού από την οδό Αγίων Ασωμάτων έως την Πειραιώς.

Η πεζοδρόμηση του προαναφερόμενου τμήματος της οδού Ερμού, που βρίσκεται εκτός της περιοχής Ψυρρή, ολοκληρώθηκε στα μέσα του 2004. Το τμήμα της οδού διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος αμιγούς χαρακτήρα (Παράρτημα III: Εικόνα 4.6)



και αποτελεί προέκταση του «Μεγάλου Περιπάτου», που ξεκινά από το Παναθηναϊκό Στάδιο (Λεωφόρος Βασιλίσσης Όλγας) και συνεχίζεται στις οδούς Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Αποστόλου Παύλου. Η επίστρωση του έγινε κυρίως με κυβόλιθους σε συνδυασμό με τσιμεντόπλακες, οι οποίες καθορίζουν την όδευση των ατόμων με ειδικές ανάγκες όρασης. Στα όρια του πεζοδρόμου έγιναν χωματουργικές εργασίες και φυτεύσεις και τοποθετήθηκαν κολώνες φωτισμού.

Στα πλαίσια του ίδιου έργου διαμορφώθηκε ο χώρος γύρω από το ναό Αγίων Ασωμάτων, δημιουργήθηκε πλατεία απέναντι από την είσοδο του μουσείου του Κεραμεικού, καταργήθηκε η ράμπα σύνδεσης της οδού Ερμού με την Επταχάλκου και κατασκευάστηκε στο ίδιο σημείο πεζογέφυρα με ράμπα ανόδου-καθόδου πεζών (<http://www.astynet.gr>).

- Η πεζοδρόμηση της οδού Αποστόλου Παύλου (Παράρτημα ΙΙΙ: Εικόνα 4.7).

Η πεζοδρόμηση της οδού Αποστόλου Παύλου, που βρίσκεται επίσης εκτός της περιοχής Ψυρρή, ολοκληρώθηκε στα τέλη του 2002. Η οδός διαμορφώθηκε ως πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα (επιτρέπεται η κίνηση μόνο λεωφορείων και μελλοντικά τραμ σε συγκεκριμένη ζώνη κατά μήκος της οδού) και αποτελεί τμήμα του «Μεγάλου Περιπάτου». Η επίστρωση του έγινε κυρίως με κυβόλιθους σε συνδυασμό με μαρμαρόπλακες και δημιουργήθηκαν οι απαραίτητες υποδομές για τα άτομα με ειδικές ανάγκες.

Επιπρόσθετα, στα πλαίσια της πεζοδρόμησης της οδού διαμορφώθηκαν περιοχές πρασίνου και περιοχές με χωμάτινες βατές επιφάνειες, τοποθετήθηκαν καθιστικά, εγκαταστάθηκε ηλεκτρικό δίκτυο φωτισμού, κατασκευάστηκαν νέες περιφράξεις προς τους αρχαιολογικούς χώρους και δημιουργήθηκε νέα είσοδος στον αρχαιολογικό χώρο της Αρχαίας Αγοράς (<http://www.astynet.gr>).

### 4.3 ΤΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΟΤΕΡΑ ΕΡΓΑ, ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΑΛΛΩΝ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Εκτός από το Πρ.ΕΑΧΑ υπάρχουν και ορισμένα άλλα χωρικά προγράμματα, τα οποία προώθησαν και υλοποίησαν από τις αρχές της δεκαετίας του '90 έως σήμερα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, που επηρέασαν άλλοτε έντονα και άλλοτε λιγότερο την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή.

Οι διάφορες παρεμβάσεις και ρυθμίσεις αυτών των προγραμμάτων επηρέασαν λίγο την πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή. Ωστόσο, υλοποιήθηκαν ορισμένα έργα, που την επηρέασαν έντονα.

Τα έργα αυτά είναι τα εξής:

- Η ασφαλτόστρωση στο μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής, που υλοποιήθηκε στα μέσα του 2004 στα πλαίσια χωρικού προγράμματος του δήμου Αθήνας.
- Η συντήρηση και ανανέωση της πλακόστρωσης αρκετών πεζοδρομίων του Ψυρρή, που υλοποιήθηκε κατά τη διάρκεια της τελευταίας διετίας στα πλαίσια διαφορετικού από το προηγούμενο χωρικού προγράμματος του δήμου Αθήνας.
- Τα έργα στα υπόγεια δίκτυα υποδομής της περιοχής, που υλοποιούνται σε διάφορες χρονικές περιόδους στα πλαίσια χωρικών προγραμμάτων ορισμένων φορέων, όπως η Εταιρεία Ύδρευσης και Αποχέτευσης Πρωτεύουσας (ΕΥΔΑΠ), η Εταιρεία Παροχής Αερίου (ΕΠΑ) Αττική, ο Οργανισμός Τηλεπικοινωνιών της Ελλάδος (ΟΤΕ) κ.ά.

#### 4.4 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Στο Ψυρρή, καθώς και στις γύρω περιοχές, εφαρμόστηκαν από τις αρχές της δεκαετίας του '90 έως σήμερα αρκετά χωρικά προγράμματα. Στα πλαίσια των προγραμμάτων αυτών προωθήθηκαν και υλοποιήθηκαν διάφορα έργα, παρεμβάσεις και ρυθμίσεις, που επηρέασαν με διαφορετική ένταση την πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή. Τα σημαντικότερα, υπό την έννοια της έντασης επηρεασμού, είναι συγκεκριμένα έργα πεζοδρομήσεων, διαμορφώσεων και υποδομής αλλά και συγκεκριμένες ρυθμίσεις θεσμικού χαρακτήρα, που εντάχθηκαν κυρίως στο Πρ.ΕΑΧΑ.

Τα συγκεκριμένα έργα και ρυθμίσεις, σε συνδυασμό με ορισμένους άλλους παράγοντες, διαμόρφωσαν την σημερινή υφιστάμενη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή.

## 5. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΨΥΡΡΗ

### 5.1 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

#### *5.1.1 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΑΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ*

Σε αυτό το τμήμα του υποκεφαλαίου θα παρουσιαστεί η εικόνα και λειτουργία του δημόσιου χώρου που επικρατεί σήμερα στην περιοχή Ψυρρή. Πιο συγκεκριμένα, θα περιγραφεί η εικόνα και η λειτουργία των πλατειών, των δρόμων, των πεζοδρομίων, των στοών και των πεζοδρόμων που συναποτελούν, όπως προαναφέρθηκε, το δημόσιο χώρο (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.1).

Η εικόνα των πλατειών της περιοχής μπορεί να χαρακτηριστεί ως καλή, ενώ η λειτουργία τους διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά τους. Ο συνολικός αριθμός τους είναι έξι. Οι σημαντικότερες από αυτές, όπως και στις αρχές της δεκαετίας του '90, είναι η πλατεία Κουμουνδούρου και η πλατεία Ηρώων, ενώ μικρότερης σημασίας είναι πλατείες που συνίστανται από τους προαύλιους χώρους των ναών Αγίων Ανάργυρων, Γέννησης Χριστού, Αγίας Παρασκευής και Αγίου Δημητρίου (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/17).

Η πλατεία Κουμουνδούρου παρουσιάζει σήμερα αρκετά καλή εικόνα. Η πρόσφατη αναδιαμόρφωση της, που όπως έχει αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο ολοκληρώθηκε στις αρχές του 2004, έχει οδηγήσει στην επανάκτηση της παλαιότερης μνημειακότητας και ευρύτερης ακτινοβολίας της. Η πλατεία διαθέτει αρκετό πράσινο και η επίστρωση της βρίσκεται σε άριστη κατάσταση. Λειτουργεί κυρίως ως χώρος διέλευσης, στάσης και αναψυχής των κατοίκων των γύρω περιοχών. Παρόλα αυτά, η λειτουργία της ως χώρος συνάθροισης μεταναστών και περιθωριακών ομάδων (κυρίως κατά τις βραδινές ώρες) αλλά και ως χώρος αφετηρίας των λεωφορείων υποβαθμίζει την εικόνα της.

Η πλατεία Ηρώων χαρακτηρίζεται από καλή εικόνα (Παράρτημα III: Εικόνα 5.1). Όπως έχει αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, είναι συνδεδεμένη με δύο ΟΤ ως προέκταση του πεζοδρόμου της οδού Αγίων Αναργύρων. Η κατάσταση της επίστρωσης της είναι άριστη και διαθέτει ελάχιστο πράσινο. Η πλατεία λειτουργεί

κυρίως ως χώρος τοποθέτησης τραπεζίων των γύρω καταστημάτων αναψυχής και ως χώρος διέλευσης πεζών. Ωστόσο, χρησιμοποιείται και για τη διέλευση δικύκλων. Ενώ, τα δημόσια αποχωρητήρια που βρίσκονται στο κέντρο της είναι κλειστά.

Οι πλατείες που συνίστανται από τους προαύλιους χώρους των ναών παρουσιάζουν, όπως και οι δύο προαναφερόμενες, καλή εικόνα. Είναι προσεγμένες και διαθέτουν αρκετό πράσινο. Η λειτουργία τους είναι κυρίως ως χώροι εξυπηρέτησης των αναγκών των εκκλησιών αλλά και ως χώροι τοποθέτησης τραπεζίων διαφόρων καταστημάτων αναψυχής, απόθεσης εμπορευμάτων και στάθμευσης οχημάτων, όποτε είναι αυτό δυνατό από τα χαρακτηριστικά τους.

Εκτός από τις πλατείες, ιδιαίτερα σημαντικό τμήμα του δημοσίου χώρου αποτελούν και οι δρόμοι. Η εικόνα τους στην περιοχή σήμερα μπορεί να χαρακτηριστεί ως καλή. Οι δρόμοι είναι στο σύνολο τους ασφαλτοστρωμένοι και το οδόστρωμα τους αντιμετωπίζει στο μεγαλύτερο τμήμα του Ψυρρή ελάχιστα προβλήματα (Παράρτημα III: Εικόνα 5.2). Παράλληλα, επιτελούν τη βασική λειτουργία τους ως χώροι κίνησης, στάσης και στάθμευσης οχημάτων (κάτι που θα αναλυθεί σε επόμενο τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου), λειτουργούν όμως και ως χώροι κίνησης πεζών, οπότε αυτό δεν είναι δυνατό να γίνει στα πεζοδρόμια.

Τα πεζοδρομιά της περιοχής παρουσιάζουν καλή προς μέτρια εικόνα. Η επίστρωση τους είναι σχεδόν αποκλειστικά από τσιμεντόπλακες, που βρίσκονται σε καλή κατάσταση, και διαθέτουν ελάχιστο πράσινο με εξαίρεση την οδό Αθήνας και ορισμένα σημεία σε άλλες οδούς. Τα πεζοδρόμια λειτουργούν κυρίως ως χώροι τοποθέτησης τραπεζίων καταστημάτων αναψυχής αλλά και ως χώροι έκθεσης εμπορευμάτων και στάθμευσης οχημάτων. Επίσης, μερικά από αυτά, που βρίσκονται μπροστά από κλειστά και εγκαταλελειμμένα κτίρια ή ερείπια, λειτουργούν και ως χώροι απόθεσης απορριμμάτων. Οι παραπάνω λειτουργίες των πεζοδρόμων καθιστούν δύσκολη και αρκετές φορές αδύνατη την κατ' εξοχήν χρήση τους ως διάδρομοι κίνησης πεζών.

Παράλληλα με τα πεζοδρομιά, τμήμα του δημοσίου χώρου είναι και οι στοές. Οι στοές, όπως και το 1990, είναι λίγες στην περιοχή και συγκεντρώνονται σε ορισμένες οδούς. Οι περισσότερες από αυτές είναι παρόδιες, υπάρχουν όμως και μερικές εγκάρσιες. Η εικόνα των στοών είναι αρκετά καλή και λειτουργούν κυρίως ως χώροι κίνησης πεζών και έκθεσης εμπορευμάτων.

Ένα ακόμα σημαντικό τμήμα του δημοσίου χώρου είναι οι πεζόδρομοι. Οι πεζόδρομοι στην περιοχή Ψυρρή σήμερα, σε αντίθεση με τις αρχές της δεκαετίας του '90, είναι αρκετοί. Συγκεκριμένα, είναι οι παλαιότεροι των οδών Αισώπου και Χριστοκοπίδου και των δρόμων που τους συνδέουν μπροστά και πίσω από το ναό Γέννησης Χριστού, οι οποίοι υπήρχαν στην περιοχή το 1990. Σε αυτούς προστέθηκαν οι νεότεροι πεζόδρομοι της οδού Αγίων Αναργύρων, του τμήματος της οδού Τάκη από την οδό Αγίων Αναργύρων έως την Αριστοφάνους, του δρόμου που συνδέει την οδό Αγίων Αναργύρων με τη συμβολή των οδών Ρήγα Παλαμήδου και Κατσκογιάννη και του τμήματος της οδού Διπύλου που εφάπτεται στην πλατεία Κουμουνδούρου, οι οποίοι έχουν παρουσιαστεί στο προηγούμενο κεφάλαιο (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/21-2).

Οι πεζοδρόμοι της περιοχής, με εξαίρεση το τμήμα της οδού Διπύλου, βρίσκονται στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή και συγκροτούν ένα συνεκτικό τοπικό σύστημα, χωρίς να εντάσσονται σε κάποιο ευρύτερο δίκτυο πεζοδρόμων (Οικονόμου κ.ά., 1999α: 45). Η εικόνα τους μπορεί να χαρακτηριστεί ως καλή. Διαθέτουν αρκετό πράσινο και η επίστρωση τους είναι σε πολύ καλή κατάσταση.

Η λειτουργία των πεζοδρόμων είναι κυρίως ως χώροι κίνησης πεζών αλλά και ως χώροι τοποθέτησης τραπεζίων καταστημάτων αναψυχής (Παράρτημα III: Εικόνα 5.3) και κίνησης, στάσης και στάθμευσης οχημάτων (Παράρτημα III: Εικόνα 5.4), που επιβαρύνουν την εικόνα τους. Η εικόνα των πεζοδρόμων επιβαρύνεται ακόμα περισσότερο από την απόθεση απορριμμάτων (Παράρτημα III: Εικόνα 5.5), η οποία όμως γίνεται σε λίγα σημεία τους (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/22-3).

Με βάση την εικόνα και τη λειτουργία του δημοσίου χώρου που επικρατεί σήμερα στην περιοχή Ψυρρή, συγκρινόμενη με την εικόνα και τη λειτουργία του στις αρχές της δεκαετίας του '90, μπορούν να διαπιστωθούν οι αλλαγές που επιτελέστηκαν σε αυτή τη συνιστώσα της πολεοδομικής οργάνωσης μεταξύ των δύο περιόδων.

Οι σημαντικότερες αλλαγές της εικόνας και λειτουργίας του δημοσίου χώρου στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Η βελτίωση της εικόνας και η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πλατειών.
- Η βελτίωση της εικόνας των δρόμων.
- Η βελτίωση της εικόνας και η μερική αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρομίων.
- Η αύξηση του αριθμού και η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρόμων.

### 5.1.2. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις γης στην περιοχή Ψυρρή σήμερα χαρακτηρίζονται, όπως και στις αρχές της δεκαετίας του '90, από πολυμορφία και από τη συνύπαρξη πολλών και συχνά ασύμβατων χρήσεων στο ίδιο οικόπεδο.

Η καταγραφή των χρήσεων γης έγινε από την ομάδα μελέτης της κ. Κάρκα το Μάρτιο του 2002 σε επίπεδο κτιρίου, οικοπέδου και ορόφου (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 1/7). Η καταγραφή αυτή παρουσιάζει σχεδόν πλήρως τη σημερινή κατάσταση των χρήσεων γης καθώς υπάρχουν λίγες μεταβολές σε αυτή τη συνιστώσα της πολεοδομικής οργάνωσης στην περιοχή Ψυρρή την τελευταία διετία. Με βάση την καταγραφή αυτή και σύμφωνα με την ομαδοποίηση των χρήσεων που χρησιμοποιήθηκε, δημιουργήθηκε ο χάρτης χρήσεων γης ισογείων (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.2) και ο χάρτης (κυρίαρχων) χρήσεων γης ορόφων (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.3) (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/4-6).

Οι κατηγορίες (ομαδοποιημένων) χρήσεων γης που χρησιμοποιήθηκαν στους χάρτες είναι οι εξής:

- Η Βιοτεχνία, που περιλαμβάνει τη μεταποίηση, τις επισκευές, τις κατασκευές και γενικότερα όλες τις δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα, και η Βιοτεχνία+Εμπόριο, που περιλαμβάνει τις βιοτεχνικές επιχειρήσεις οι οποίες παράγουν και διαθέτουν ταυτόχρονα τα προϊόντα τους.
- Το Εμπόριο, που περιλαμβάνει το λιανικό και χοντρικό εμπόριο.
- Η Αποθήκευση.
- Τα Εστιατόρια, Καφενεία, Ουζερί και τα Κέντρα Αναψυχής.
- Οι Πολιτιστικές λειτουργίες, που περιλαμβάνει τα θέατρα, τους κινηματογράφους, τις αίθουσες τέχνης και τα καλλιτεχνικά εργαστήρια.
- Ο Τριτογενής: Γραφεία, Υπηρεσίες, Διοίκηση, που περιλαμβάνει τα γραφεία, τη διοίκηση και γενικότερα τις ιδιωτικές και δημόσιες υπηρεσίες με εξαίρεση τη Στάθμευση, τα Ξενοδοχεία, την Εκπαίδευση και την Υγεία-Πρόνοια, που αποτελούν ξεχωριστές κατηγορίες.
- Οι Θρησκευτικοί χώροι.
- Η Κατοικία.
- Τα Κενά Κτίρια και τα Βοηθητικά Κτίρια. (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/6).



Όπως προκύπτει από τους χάρτες, που θεωρείται ότι απεικονίζουν τη σημερινή πραγματικότητα, αλλά και από επιτόπια παρατήρηση του συντάκτη της παρούσας διπλωματικής, οι διάφορες κατηγορίες χρήσεων γης δεν παρατηρούνται με την ίδια ένταση στην περιοχή Ψυρρή. Οι επικρατέστερες κατηγορίες χρήσεων στην περιοχή, με φθίνουσα σειρά, είναι η βιοτεχνία (Βιοτεχνία και Βιοτεχνία+Εμπόριο), το εμπόριο, τα κενά κτίρια, η κατοικία, η αποθήκευση και η αναψυχή (Εστιατόρια, Καφενεία, Ουζερί και Κέντρα Αναψυχής). Αντίθετα, οι υπόλοιπες κατηγορίες χρήσεων παρατηρούνται σε μικρότερη ένταση.

Παράλληλα με την ένταση και η χωρική κατανομή των κατηγοριών χρήσεων γης παρουσιάζει πολλές διαφοροποιήσεις. Παρά την ύπαρξη έντονης ανάμιξης, οι διάφορες κατηγορίες χρήσεων χαρακτηρίζονται από υψηλές συγκεντρώσεις σε συγκεκριμένες υποπεριοχές του Ψυρρή. Η χωρική κατανομή των κατηγοριών χρήσεων γης, με έντονο ενδιαφέρον, αναλύεται στη συνέχεια.

Η βιοτεχνία (Βιοτεχνία και Βιοτεχνία+Εμπόριο), το εμπόριο και η αποθήκευση, των οποίων η ένταση έχει μειωθεί αρκετά στην περιοχή, ακολουθούν σε μεγάλο βαθμό τη χωρική κατανομή που είχαν το 1990 με μία διαφοροποίηση. Η διαφοροποίηση αυτή αναφέρεται στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή με κέντρα την οδό Αγίων Αναργύρων και την πλατεία Ηρώων όπου παρατηρείται σήμερα πολύ χαμηλή συγκέντρωση των παραπάνω κατηγοριών.

Η αναψυχή (Εστιατόρια, Καφενεία, Ουζερί και Κέντρα Αναψυχής), που έχει αυξηθεί αισθητά, είναι διάσπαρτη στην περιοχή με εξαίρεση τη ζώνη των οριακών οδών του Ψυρρή όπου είναι σχεδόν μηδενική η παρουσία της. Η ζώνη με τη μεγαλύτερη συγκέντρωση της αναψυχής βρίσκεται στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή και πιο συγκεκριμένα στα μέτωπα των οδών Αγίων Αναργύρων, Τάκη, Αισώπου και γύρω από την πλατεία Ηρώων.

Η κατοικία, που έχει παραμείνει σταθερή, αλλά και τα κενά κτίρια, των οποίων η ένταση έχει αυξηθεί, ακολουθούν σχεδόν πλήρως τη χωρική οργάνωση που είχαν στις αρχές της δεκαετίας του '90.

Οι Πολιτιστικές λειτουργίες και πιο συγκεκριμένα τα θέατρα και οι κινηματογράφοι που ήταν σχεδόν ανύπαρκτα στην περιοχή το 1990, παρουσιάζουν μία ενδιαφέρουσα συγκέντρωση σε δύο ΟΤ νότια της πλατείας Κουμουνδούρου που οριοθετούνται από τις οδούς Κριεζή, Τομπάζη, Λεωκορίου, Σαρρή, Λουκά Νίκα, Λεπενιώτου και Ωγύγου (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/6-10).

Με βάση τη χωρική κατανομή των διαφόρων κατηγοριών χρήσεων γης αλλά και την έντασή τους, καθίσταται δυνατή η περιγραφή της γενικής οργάνωσης των χρήσεων γης που επικρατεί σήμερα στην περιοχή Ψυρρή. Η γενική οργάνωση που επικρατεί χαρακτηρίζεται, όπως και στις αρχές της δεκαετίας του '90, από την ύπαρξη διαφοροποιημένων ζωνών με υψηλές συγκεντρώσεις συγκεκριμένων κατηγοριών χρήσεων γης.

Οι διαφοροποιημένες ζώνες χρήσεων γης στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Η περιμετρική ζώνη εμπορίου (κυρίως λιανικού) κατά μήκος των οριακών οδών της περιοχής.
- Η ζώνη υψηλής συγκέντρωσης βιοτεχνίας (κυρίως ένδυσης και δέρματος) στην περιοχή από την οδό Αθηνάς μέχρι την οδό Καραϊσκάκη, την πλατεία Ηρώων και την οδό Αγίου Δημητρίου καθώς και τα ΟΤ με πρόσωπο στην οδό Ευριπίδου.
- Η ζώνη από την οδό Ερμού και σε βάθος δυο ΟΤ όπου συγκεντρώνονται κυρίως βιοτεχνίες επεξεργασίας μετάλλου.
- Η ζώνη στο δυτικό τμήμα της περιοχής γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου μέχρι την οδό Σαρρή όπου συγκεντρώνονται κυρίως η κατοικία, οι υπηρεσίες, το εμπόριο και ο μεγαλύτερος όγκος των κενών κτιρίων.
- Η ζώνη στον πυρήνα του Ψυρρή όπου συγκεντρώνονται σχεδόν το σύνολο της αναψυχής και η κατοικία.
- Η ζώνη νότια της πλατείας Κουμουνδούρου στα δύο ΟΤ που οριοθετούνται από τις οδούς Κριεζή, Τομπάζη, Λεωκορίου, Σαρρή, Λουκά Νίκα, Λεπενιώτου και Ωγύγου όπου συγκεντρώνονται τα θέατρα και οι κινηματογράφοι (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/6-10).

Διαμέσου της σύγκρισης των διαφοροποιημένων ζωνών χρήσεων γης αλλά και γενικότερα των στοιχείων που παραθέτονται σε αυτό το τμήμα του υποκεφαλαίου, με τα αντίστοιχα στοιχεία των χρήσεων γης στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90, μπορούν να διαπιστωθούν οι αλλαγές των χρήσεων γης που επιτελέστηκαν μεταξύ των δύο περιόδων.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των χρήσεων γης στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Η έντονη αύξηση των χρήσεων της αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή.

- Η μείωση των χρήσεων της βιοτεχνίας, του εμπορίου και της αποθήκευσης κυρίως από τον εσωτερικό πυρήνα της περιοχής.
- Η αύξηση των θεάτρων και των κινηματογράφων και η συγκέντρωση τους στα δύο ΟΤ που έχουν προαναφερθεί.

### 5.1.3 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Σε αυτό το τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου θα παρουσιαστούν τα διάφορα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας και της στάθμευσης που επικρατούν σήμερα στην περιοχή Ψυρρή (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.4). Συγκεκριμένα, θα αναφερθούν τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων, οι επιτρεπόμενες κατευθύνσεις κίνησης οχημάτων, η σηματοδότηση, η ιεράρχηση του οδικού δικτύου, οι φόρτοι κίνησης οχημάτων, οι κατηγορίες χώρων στάθμευσης και η ένταση της ζήτησης για στάθμευση (χωρικά και χρονικά προσδιορισμένη).

Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των δρόμων της περιοχής ταυτίζονται με αυτά που ίσχυαν στις αρχές της δεκαετίας του '90, καθώς την τελευταία δεκαεπταετία δεν υπήρχε καμία αλλαγή του ιστού. Ως απόρροια της σταθερότητας των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των δρόμων αλλά και της κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής, παρέμειναν σταθερές και οι επιτρεπόμενες κατευθύνσεις κίνησης οχημάτων. Εξαιρέση αποτελούν οι νέοι πεζόδρομοι όπου πλέον απαγορεύεται ή περιορίζεται η κίνηση των οχημάτων.

Όσο αναφορά την υφιστάμενη σηματοδότηση του Ψυρρή μπορεί να χαρακτηριστεί ως επαρκής. Υπάρχει πληθώρα πινακίδων που ρυθμίζουν την κυκλοφορία και τη στάθμευση σε όλη την έκταση της περιοχής, χωρίς όμως να γίνονται συχνά σεβαστές από τα διάφορα οχήματα. Τα μόνα κυκλοφοριακά σήματα που είναι απόλυτα σεβαστά είναι οι φωτεινοί σηματοδότες. Τα σημεία τοποθέτησης φωτεινών σηματοδοτών είναι τα ίδια με το 1990, με εξαίρεση τη συμβολή των οδών Ερμού και Αγίων Ασωμάτων όπου αφαιρέθηκαν (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/24).

Τα σημεία στα οποία υπάρχουν φωτεινοί σηματοδότες αντανakλούν την ιεράρχηση του οδικού δικτύου που ισχύει σήμερα στην περιοχή. Σύμφωνα με τη μελέτη της κ. Κάρκα και των συνεργατών της, το οδικό δίκτυο ιεραρχείται σε τρεις βασικές κατηγορίες («πρωτεύουσα αρτηρία», «δευτερεύουσα αρτηρία» και «συλλεκτήρια οδός»). Ενώ, οι υπόλοιποι δρόμοι είναι τοπικής σημασίας αλλά και πεζοδρόμοι.

Ως μοναδική «πρωτεύουσα αρτηρία» θεωρείται, όπως και στις αρχές της δεκαετίας του '90, η οδός Πειραιώς. Η οδός Πειραιώς αποτελεί μία από τις βασικότερες αρτηρίες της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας καθώς συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τον Πειραιά και εξυπηρετεί μεγάλο όγκο υπερτοπικών μετακινήσεων.

Ως «δευτερεύουσες αρτηρίες» θεωρούνται οι οδοί Αθηνάς, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων, το τμήμα της οδού Σαρρή από την οδό Αγίων Ασωμάτων έως την Κριεζή και η οδός Κριεζή. Οι οδοί αυτοί έχουν σχετικά μεγάλο πλάτος, ωστόσο ο υπερτοπικός χαρακτήρας τους έχει περιοριστεί σε σχέση με το παρελθόν. Σήμερα οι «δευτερεύουσες αρτηρίες» εξυπηρετούν υπερτοπικές μετακινήσεις που αναφέρονται στο τμήμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, το οποίο βρίσκεται βόρεια της Ακρόπολης, και κυρίως στην περιοχή που οριοθετείται από τις οδούς Πειραιώς, Σταδίου και Ερμού.

Ως «συλλεκτήριοι οδοί» θεωρούνται πλέον μόνο οι οδοί Κουμουνδούρου και Ευριπίδου. Οι δρόμοι αυτοί έχουν ικανοποιητικό πλάτος και εξυπηρετούν τοπικές ανάγκες των εμπορικών καταστημάτων, των καταστημάτων αναψυχής και των βιοτεχνιών αλλά και ανάγκες των γύρω περιοχών.

Σχετικά με τους υφιστάμενους φόρτους κίνησης οχημάτων στους διάφορους δρόμους του Ψυρρή δε βρέθηκαν ακριβή στοιχεία. Ωστόσο, μπορεί να θεωρηθεί ότι ακολουθούν την ιεράρχηση του οδικού δικτύου. Βέβαια, αξίζει να σημειωθεί το γεγονός ότι στην περιοχή, σε αντίθεση με το παρελθόν, υψηλοί κυκλοφοριακοί φόρτοι δεν παρουσιάζονται μόνο κατά τη διάρκεια της ημέρας αλλά και κατά τις βραδινές ώρες (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/20-1 και 24-5).

Τα διάφορα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας επηρεάζουν, άλλοτε πολύ και άλλοτε λιγότερο, τη στάθμευση. Η στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή σήμερα χαρακτηρίζεται από τη σχετική επάρκεια διαθέσιμων χώρων αλλά και από την κατάχρηση του δημοσίου χώρου, όπου αυτό είναι δυνατό.

Οι διαθέσιμοι χώροι (επιτρεπόμενης) στάθμευσης μπορούν να καταταγούν σε τρεις κατηγορίες («στεγασμένος δημόσιας χρήσης», «στεγασμένος ιδιωτικής χρήσης» και «υπαίθριος» (Παράρτημα III: Εικόνα 5.6)). Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης δημόσιας χρήσης, σε αντίθεση με το 1990, είναι πλέον τρεις και βρίσκονται στις συμβολές των οδών Σαρρή και Κριεζή, Αγίας Ελεούσης και Κακουργοδικείου και Επικούρου και Σαρρή. Οι δύο πρώτοι εκτείνονται στο σύνολο των ορόφων πολυκατοικιών ενώ ο τρίτος είναι υπόγειος.

Οι στεγασμένοι χώροι στάθμευσης ιδιωτικής χρήσης είναι οι ίδιοι με αυτούς που υπήρχαν παλαιότερα στην περιοχή, διατηρώντας σχεδόν αμετάβλητα τα διάφορα

χαρακτηριστικά τους. Ενώ, οι υπαίθριοι χώροι στάθμευσης παρουσίασαν μία σχετικά μικρή αύξηση κατά την τελευταία δεκαπενταετία, χωρίς να μεταβληθούν τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά τους.

Μία ακόμη κατηγορία χώρων (μη επιτρεπόμενης) στάθμευσης αποτελούν οι δρόμοι, τα πεζοδρόμια και οι πεζόδρομοι. Τα διάφορα οχήματα σταθμεύουν παράνομα στο σύνολο των δρόμων και στα περισσότερα πεζοδρόμια της περιοχής, περιορίζοντας το διαθέσιμο χώρο για άλλες λειτουργίες. Η ίδια εικόνα, όπως έχει προαναφερθεί, επικρατεί και στους πεζόδρομους.

Η υφιστάμενη ένταση της ζήτησης για στάθμευση στο Ψυρρή είναι σχεδόν η ίδια στο σύνολο της έκτασης του. Παράλληλα, η ένταση αυτή είναι σχεδόν σταθερή και κατά τις διάφορες χρονικές περιόδους. Έτσι, σε αντίθεση με το παρελθόν, υψηλή ζήτηση για στάθμευση παρατηρείται τόσο κατά τη διάρκεια της ημέρας όσο και κατά τις βραδινές ώρες (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/25-6).

Συγκρίνοντας τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην περιοχή Ψυρρή, με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των αρχών της δεκαετίας του '90, μπορούν να διαπιστωθούν οι αλλαγές που επιτελέστηκαν σε αυτή τη συνιστώσα της πολεοδομικής οργάνωσης μεταξύ των δύο περιόδων.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των χαρακτηριστικών της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Ο περιορισμός του υπερτοπικού χαρακτήρα των «δευτερευόντων αρτηριών».
- Η μείωση του αριθμού των «συλλεκτήριων οδών».
- Η έντονη αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και της ζήτησης για στάθμευση στην περιοχή κατά τις βραδινές ώρες.
- Η αύξηση των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης.

#### 5.1.4 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το ισχύων θεσμικό καθεστώς δόμησης στην περιοχή Ψυρρή σήμερα, σε αντίθεση με τις αρχές της δεκαετίας του '90, χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη ενός και μόνο ΠΔ (ΦΕΚ 233Δ/98) με τίτλο «Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή – Κέντρου (Ομόνοιας), του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας», που, όπως αναφέρθηκε στο προηγούμενο καθορίζει το σύνολο των συνιστωσών του με εξαίρεση την αρτιότητα (κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο).



Οι ισχύοντες θεσμοθετημένοι όροι δόμησης στην περιοχή Ψυρρή καθορίζονται από δύο νομοθετικά κείμενα (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.5). Οι επιτρεπόμενοι ΣΔ και τα μέγιστα επιτρεπόμενα ύψη ορίζονται από το ΠΔ που προαναφέρθηκε. Ο καθορισμός τους γίνεται ανά συγκεκριμένο χωρικό τομέα, που άλλοτε ταυτίζεται και άλλοτε συμπεριλαμβάνει τους τομείς που ίσχυαν στην περιοχή το 1990 σύμφωνα με το παλαιότερο ΠΔ (ΦΕΚ 312Δ/78).

Οι χωρικοί τομείς στην περιοχή Ψυρρή και οι επιτρεπόμενοι σε αυτούς ΣΔ και μέγιστα ύψη είναι οι εξής:

- Ο τομέας Γ, που ταυτίζεται με τον τομέα ΙΙΙ του παλαιότερου ΠΔ και έχει επιτρεπόμενο ΣΔ 2,9 (σε αντίθεση με τον παλαιότερο 4,2) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 18,5 μ. (σε αντίθεση με το παλαιότερο 32,0 μ.).
- Ο τομέας Δ, που ταυτίζεται με τον τομέα ΙV του παλαιότερου ΠΔ και έχει επιτρεπόμενο ΣΔ 2,4 (σε αντίθεση με τον παλαιότερο 3,6) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 15,5 μ. (σε αντίθεση με το παλαιότερο 21,0 μ.).
- Ο τομέας Ε, που συμπεριλαμβάνει τους τομείς V και VI του παλαιότερου ΠΔ και έχει επιτρεπόμενο ΣΔ 2,0 (σε αντίθεση με τους παλαιότερους 3,0 και 2,6) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 11,0 μ. (σε αντίθεση με τα παλαιότερα 16,5 μ. και 32,0 μ.).
- Ο τομέας ΣΤ, που ταυτίζεται με τον τομέα VIIα του παλαιότερου ΠΔ και έχει επιτρεπόμενο ΣΔ 1,8 (σε αντίθεση με τον παλαιότερο 2,1) και μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος 11,0 μ. (σε αντίθεση με το παλαιότερο 10,0 μ.) (Προεδρικό Διάταγμα, 1998: άρθρο 4, Προεδρικό Διάταγμα, 1978: άρθρα 1-2 και Νόμος υπ' αριθ. 1577, 1985: άρθρο 9).

Η αρτιότητα (κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο) δεν καθορίζεται από το ΠΔ που ορίζει τους υπόλοιπους θεσμοθετημένους όρους δόμησης. Έτσι, μπορεί να θεωρηθεί ότι ισχύουν οι διατάξεις του ΓΟΚ του 1973 (Νομοθετικό Διάταγμα 8/73) όπως ίσχυαν στην περιοχή Ψυρρή το 1990. Σύμφωνα με τον ΓΟΚ του 1973 η αρτιότητα κατά εμβαδό είναι 200 τ.μ. και η αρτιότητα κατά πρόσωπο είναι 10,0 μ. Επίσης, για το σύνολο της περιοχής ισχύουν, σύμφωνα με το ίδιο νομοθετικό κείμενο, δύο παρεκκλίσεις της αρτιότητας για τα οικόπεδα που δημιουργήθηκαν προ 9/6/1973 (Σταματογιαννόπουλος κ.ά, 1992: 12-3 και Νομοθετικό Διάταγμα υπ' αριθ. 8, 1973: άρθρα 52 και 73).



Οι ισχύουσες θεσμοθετημένες χρήσεις γης στην περιοχή Ψυρρή καθορίζονται από το ΠΔ (ΦΕΚ 233Δ/98) που αναφέρθηκε παραπάνω. Σύμφωνα με αυτό το ΠΔ, η επιτρεπόμενη χρήση γης στην περιοχή είναι η Γενική Κατοικία, η οποία περιλαμβάνει ένα σύνολο ειδικών χρήσεων. Για τις ειδικές χρήσεις γης επιβάλλονται συγκεκριμένοι όροι και περιορισμοί.

Οι ειδικές χρήσεις της Γενικής Κατοικίας και οι όροι και περιορισμοί τους είναι οι εξής:

- Η κατοικία, που επιβάλλεται (με ορισμένες εξαιρέσεις) η χρήση της σε ορόφους πάνω από τον τρίτο για τα υφιστάμενα κτίρια (όταν ζητείται αλλαγή χρήσης), για τα νέα κτίρια και για τις προσθήκες σε υφιστάμενα διατηρητέα ή μη.
- Τα ξενοδοχεία μέχρι εκατό κλινών και οι ξενώνες, στους οποίους συμπεριλαμβάνονται και οι χώροι διανυκτέρευσης, που επιχορηγούνται από δημόσιους ή κοινωνικούς φορείς.
- Τα εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα), όπου απαγορεύονται η εγκατάσταση νέων μονάδων χονδρεμπορίου (με ορισμένες εξαιρέσεις) και οι μονάδες που συνδέονται με την εμπορία οχημάτων, οικοδομικών υλικών και χημικών προϊόντων.
- Τα κτίρια εκπαίδευσης.
- Τα εστιατόρια, όπου απαγορεύεται η εγκατάσταση μονάδων γρήγορου φαγητού (fast food).
- Τα αναψυκτήρια, όπου συμπεριλαμβάνονται οι μονάδες χωρίς καλλιτεχνικό και μουσικό πρόγραμμα.
- Οι θρησκευτικοί χώροι.
- Τα κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, που επιτρέπεται η εγκατάστασή τους, μόνο εφόσον είναι καλυμμένες όλες οι εγκαταστάσεις τους και δε δημιουργούν οποιαδήποτε όχληση στο περιβάλλον, και απαγορεύονται τα μηχανουργία (με ορισμένες εξαιρέσεις), τα εργαστήρια επεξεργασίας εύφλεκτων υλικών και τα εργαστήρια επισκευής οχημάτων.
- Τα πρατήρια βενζίνης όπου απαγορεύεται η εγκατάστασή τους στα ΟΤ επί της οδού Πειραιώς και στα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο σε πεζόδρομους.
- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις.

- Τα κτίρια στάθμευσης, όπου απαγορεύεται η δημιουργία νέων υπαιθρίων (ανοικτών) χώρων στάθμευσης, επιτρέπεται η ανέγερση υπόγειων ή υπέργειων σταθμών αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης (με ορισμένες προϋποθέσεις) και επιβάλλεται η εξασφάλιση των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται για κάθε χρήση σε υφιστάμενα κτίρια που μετασκευάζονται για να στεγάσουν ενιαία επιχείρηση, φορέα ή οργανισμό, με εξαίρεση τα διατηρητέα κτίρια.
- Τα πολιτιστικά κτίρια και εν γένει οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις.

Επίσης, επιτρέπονται, κατ' εξαίρεση των παραπάνω ειδικών χρήσεων γης, η συνέχιση της λειτουργίας συγκεκριμένων χώρων συνάθροισης κοινού και διοίκησης και προβλέπονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και εγκαταστάσεις στους κοινόχρηστους χώρους (Προεδρικό Διάταγμα, 1998: άρθρο 2).

Διαμέσου της σύγκρισης των στοιχείων που παραθέτονται σε αυτό το τμήμα του υποκεφαλαίου με τα αντίστοιχα στοιχεία του ισχύοντος θεσμικού καθεστώτος δόμησης στην περιοχή Ψυρρή στις αρχές της δεκαετίας του '90, μπορούν να διαπιστωθούν οι αλλαγές που επιτελέστηκαν στο ισχύον θεσμικό καθεστώς δόμησης μεταξύ των δύο περιόδων.

Οι σημαντικότερες αλλαγές του ισχύοντος θεσμικού καθεστώτος δόμησης στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Ο καθορισμός του από ένα και μόνο ΠΔ (ΦΕΚ 233Δ/98), με εξαίρεση την αρτιότητα (κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο).
- Η μείωση των επιτρεπόμενων ΣΔ και μέγιστων υψών.
- Ο καθορισμός όρων και περιορισμών για τις ειδικές χρήσεις (της Γενικής Κατοικίας) που ισχύουν στην περιοχή.

### 5.1.5 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Σε αυτό το τμήμα του υποκεφαλαίου θα περιγραφούν τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος της περιοχής Ψυρρή (Παράρτημα IV: Χάρτης 5.6). Πιο συγκεκριμένα, θα γίνει αναφορά στην τυπολογία των κτιρίων, στα κτίρια που έχουν κηρυχθεί ως διατηρητέα και στην κατάσταση των κτιρίων που επικρατεί σήμερα.

Η τυπολογία των κτιρίων στην περιοχή σήμερα, όπως άλλωστε και στις αρχές της δεκαετίας του '90, χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολυμορφίας. Οι διάφοροι τύποι κτιρίων, που προέρχονται από διαφορετικές ιστορικές περιόδους, καθώς και τα

συγκεκριμένα χαρακτηριστικά τους, έχουν αναλυθεί πλήρως σε προηγούμενο κεφάλαιο και δεν κρίνεται σκόπιμο να επαναληφθούν.

Η χωρική κατανομή και η ένταση των τύπων κτιρίων ακολουθεί σχεδόν πλήρως την κατάσταση που επικρατούσε το 1990, καθώς είναι ελάχιστα τα κτίσματα που έχουν κατεδαφιστεί ή έχουν αντικατασταθεί από νέα.

Η διατήρηση των κτιρίων παλαιότερων τύπων οδήγησε στην ύπαρξη πολλών αξιόλογων κτισμάτων στο Ψυρρή σήμερα. Για τη διάσωση τους πολλά από αυτά έχουν κατά καιρούς κηρυχθεί ως διατηρητέα, παρόλα αυτά εξακολουθούν να υπάρχουν αρκετά αξιόλογα κτίρια που δεν έχουν κηρυχθεί.

Τα διατηρητέα κτίρια στην περιοχή είναι 107. Η κήρυξη τους έγινε με διάφορα ΠΔ από το ΥΠΠΟ και το ΥΠΕΧΩΔΕ. Μεταξύ των διαφόρων ΠΔ, το σημαντικότερο είναι το ΠΔ (ΦΕΚ 545Δ/93) του ΥΠΕΧΩΔΕ, που έχει προαναφερθεί. Με αυτό το ΠΔ κηρύχθηκαν 91 κτίρια ως διατηρητέα, τα οποία αν προστεθούν στα 16 που είχαν κηρυχθεί παλαιότερα δίνουν τον συνολικό αριθμό των (αξιόλογων) κτιρίων που βρίσκονται σήμερα υπό καθεστώς προστασίας.

Τα διατηρητέα κτίρια, όπως και παλαιότερα, είναι κυρίως «νεοκλασικά» αλλά και «εκλεκτιστικά» και «μοντέρνα» με διάφορα χαρακτηριστικά όγκου και μορφολογίας. Η χωρική τους κατανομή είναι διάσπαρτη. Συγκεντρώσεις τους παρατηρούνται στα ΟΤ που βρίσκονται νοτιοδυτικά, νότια και νοτιοανατολικά της πλατείας Κουμουνδούρου, στα μέτωπα των περιμετρικών οδών Ευριπίδου, Αθηνάς, Ερμού και Αγίων Ασωμάτων και στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή με κέντρα την οδό Αγίων Αναργύρων και την πλατεία Ηρώων (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/12-3).

Η υφιστάμενη κατάσταση των κτιρίων στην περιοχή Ψυρρή μπορεί να χαρακτηριστεί ως μέτρια προς καλή. Βέβαια, η αξιολόγηση της κατάστασης ενός κτιρίου, όπως έχει προαναφερθεί, είναι ένα καθαρά υποκειμενικό γεγονός. Στη μελέτη της κ. Κάρκα και των συνεργατών της η κατάσταση των κτιρίων κατατάσσεται σε οκτώ κατηγορίες («ερείπιο», «κακή», «μέτρια», «καλή», «υπό ανακαίνιση», «υπό ανέγερση», «υπό επισκευή» και «υπό κατασκευή»).

Ως «ερείπια» χαρακτηρίζονται τα κτίρια που είναι ετοιμόρροπα και ταυτίζονται με τα κτίσματα που η κατάσταση τους είχε χαρακτηριστεί ως «κακή» από την παλαιότερη μελέτη του κ. Σταματογιαννόπουλου και των συνεργατών του.

Η «κακή» κατάσταση αναφέρεται σε κτίρια που έχουν υποστεί πολλές ζημιές, είτε συνολικά είτε μόνο στους ορόφους, είναι όμως δυνατή η χρήση των κενών τμημάτων τους με ορισμένες επιδιορθώσεις. Τα κτίρια που κατατάσσονται σε αυτή την κατηγορία θα μπορούσαν να ταυτιστούν με αυτά, που η κατάσταση τους είχε χαρακτηριστεί ως «μέτρια» αλλά και εν μέρη ως «καλή» από την παλαιότερη μελέτη.

Η «μέτρια» κατάσταση αναφέρεται σε κτίρια τα οποία χρησιμοποιούνται στο σύνολο τους, αντιμετωπίζουν όμως αρκετά προβλήματα. Τα κτίρια αυτής της κατηγορίας ταυτίζονται με τα κτίσματα που είχαν χαρακτηριστεί από την παλαιότερη μελέτη ως «καλής» κατάστασης.

Η «καλή» κατάσταση αναφέρεται σε κτίρια που έχουν ανακαινιστεί πρόσφατα και δεν αντιμετωπίζουν σχεδόν κανένα πρόβλημα. Ενώ, οι καταστάσεις «υπό ανακαίνιση», «υπό ανέγερση», «υπό επισκευή» και «υπό κατασκευή» αναφέρονται σε όλα τα υπόλοιπα κτίρια της περιοχής, που είναι ελάχιστα.

Σύμφωνα με την παραπάνω κατηγοριοποίηση, τα «ερείπια» και τα κτίρια «κακής» κατάστασης αντιμετωπίζουν πολλά προβλήματα. Τα κτίρια αυτών των κατηγοριών είναι σχεδόν αποκλειστικά «νεοκλασικά» και «εκλεκτιστικά», τα οποία έχουν παραμείνει για μεγάλο διάστημα κλειστά, είτε στο σύνολο είτε στους ορόφους τους, ή έχουν υποστεί σημαντικές ζημιές από σεισμούς. Η χωρική κατανομή τους είναι διάσπαρτη. Υψηλές συγκεντρώσεις τους παρουσιάζονται στα ΟΤ νότια της πλατεία Κουμουνδούρου και στα μέτωπα των οδών Αθηνάς, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων και Αριστοφάνους.

Τα κτίρια που βρίσκονται σε «μέτρια» κατάσταση είναι κυρίως σύγχρονες πολυκατοικίες αλλά και κτίσματα παλαιότερων τύπων που δεν έχουν αφηθεί απροστάτευτα στη φθορά του χρόνου. Όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τα κτίρια αυτά έχουν αρκετά στοιχειά προβληματικότητας. Τα σημαντικότερα προβλήματα τους, όπως και στο παρελθόν, είναι η μη ικανοποιητική αντισεισμική θωράκιση και τα διάφορα προβλήματα όψεων, όπως έντονες αλλοιώσεις, ομοιομορφία και ύπαρξη πολλών διαφημιστικών πινακίδων (καθετών ή οριζόντιων) που υποβαθμίζουν πολύ την αισθητική τους. Η χωρική τους κατανομή είναι διάσπαρτη. Παρόλα αυτά, υψηλές συγκεντρώσεις τους παρουσιάζονται στην περιοχή με όρια τις οδούς Ευριπίδου, Αθηνάς, Ερμού, Καραϊσκάκη και Αγίου Δημητρίου και στα ΟΤ γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου.

Τα κτίρια «καλής» κατάστασης *αντιμετωπίζουν* ελάχιστα προβλήματα. Είναι κυρίως «νεοκλασικά» και «εκλεκτιστικά», τα οποία έχουν ανακαινιστεί πρόσφατα (Παράρτημα ΙΙΙ: Εικόνα 5.7), αλλά και σύγχρονα. Φιλοξενούν ως επί το πλείστον χρήσεις αναψυχής καθώς και υπηρεσίες και είναι διάσπαρτα στην περιοχή (Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α: 3/15).

Με βάση τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος, συγκρινόμενα με τα αντίστοιχα χαρακτηριστικά των αρχών της δεκαετίας του '90 στην περιοχή Ψυρρή, μπορούν να διαπιστωθούν οι αλλαγές που επιτελέστηκαν σε αυτή τη συνιστώσα της πολεοδομικής οργάνωσης μεταξύ των δύο περιόδων.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των χαρακτηριστικών του κτιριακού αποθέματος στην περιοχή Ψυρρή είναι οι εξής:

- Η μεγάλη αύξηση των κηρυγμένων κτιρίων ως διατηρητέα.
- Η ανακαίνιση πολλών «νεοκλασικών» και «εκλεκτιστικών» κτιρίων.
- Η συνολική βελτίωση της κατάστασης των κτισμάτων στην περιοχή.

## 5.2 ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΤΗΣ ΕΝΟΠΟΙΗΣΗΣ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

### *5.2.1 ΓΕΝΙΚΑ*

Όπως γίνεται φανερό από τα παραπάνω, η σημερινή υφιστάμενη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή παρουσιάζει αρκετές διαφοροποιήσεις σε σχέση με την ισχύουσα στις αρχές της δεκαετίας του '90. Για κάθε συνιστώσα της πολεοδομικής οργάνωσης μπορούν να διακριθούν συγκεκριμένες αλλαγές μεταξύ των δυο περιόδων, από τις οποίες οι σημαντικότερες αναφέρθηκαν στο προηγούμενο υποκεφάλαιο. Οι συγκεκριμένες αλλαγές των συνιστωσών διαμορφώθηκαν ως επίπτωση διαφόρων παραγόντων.

Στο παρόν υποκεφάλαιο θα αναλυθούν οι παράγοντες, των οποίων αποτελούν επίπτωση οι σημαντικότερες αλλαγές των συνιστωσών της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής Ψυρρή. Ιδιαίτερη έμφαση θα δοθεί στις επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ.

### 5.2.2 ΕΙΚΟΝΑ ΚΑΙ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ ΧΩΡΟΥ

Η σημερινή υφιστάμενη εικόνα και λειτουργία του δημοσίου χώρου στην περιοχή Ψυρρή, εξαιτίας των επιπτώσεων ορισμένων παραγόντων, είναι σε μεγάλο βαθμό διαφοροποιημένη σε σχέση με την ισχύουσα στις αρχές τα δεκαετίας του '90. Η διαφοροποίηση αυτή παρουσιάζεται μέσα από τις αλλαγές των διαφόρων χαρακτηριστικών της.

Οι σημαντικότερες αλλαγές της εικόνας και λειτουργίας του δημόσιου χώρου στην περιοχή Ψυρρή και οι κυριότεροι παράγοντες, των οποίων αποτελούν επίπτωση, είναι οι εξής:

- Η βελτίωση της εικόνας και η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πλατειών.

Η βελτίωση της εικόνας των πλατειών αποτελεί άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, καθώς στα πλαίσια του, όπως έχει προαναφερθεί, υλοποιήθηκαν έργα διαμόρφωσης της πλατείας Κουμουνδούρου και της πλατείας Ηρώων. Ενώ, η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πλατειών αποτελεί έμμεση επίπτωση του ίδιου προγράμματος, διαμέσου της διαμόρφωσης τους, της αλλαγής των υπαρχόντων χρήσεων γης του Ψυρρή (οι παράγοντες, των οποίων αποτελεί επίπτωση η αλλαγή των υπαρχόντων χρήσεων γης του Ψυρρή, θα αναλυθεί σε επόμενο τμήμα του παρόντος υποκεφαλαίου) και της γενικότερης αναβάθμισης του συνόλου της περιοχής δράσης του Πρ.ΕΑΧΑ.

- Η βελτίωση της εικόνας των δρόμων.

Η βελτίωση της εικόνας των δρόμων είναι άμεση επίπτωση της πρόσφατης ασφαλώστρωσης τους στο μεγαλύτερο τμήμα του Ψυρρή, η οποία υλοποιήθηκε, όπως έχει προαναφερθεί, στα πλαίσια χωρικού προγράμματος του δήμου Αθήνας.

- Η βελτίωση της εικόνας και η μερική αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρομίων.

Η βελτίωση της εικόνας των πεζοδρομίων αποτελεί άμεση επίπτωση των έργων συντήρησης και ανανέωσης της πλακόστρωσης τους σε σημαντικό τμήμα της περιοχής Ψυρρή, που υλοποιήθηκαν, όπως έχει αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, στα πλαίσια χωρικού προγράμματος του δήμου Αθήνας. Όσο αφορά συγκεκριμένα τα πεζοδρόμια της οδού Αθηνάς, η βελτίωση της εικόνας τους αποτελεί άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, που υλοποίησε το έργο διαμόρφωσης της οδού.

Η μερική αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρομίων είναι έμμεση επίπτωση των παραπάνω έργων του δήμου Αθήνας καθώς και έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, διαμέσου της αλλαγής των υπαρχόντων χρήσεων γης του Ψυρρή και της διαμόρφωσης της οδού Αθηνάς.



- Η αύξηση του αριθμού και η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρόμων.

Η αύξηση του αριθμού των πεζοδρόμων αποτελεί άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, καθώς στα πλαίσια του, όπως έχει προαναφερθεί, υλοποιήθηκαν οι πεζοδρομήσεις της οδού Αγίων Αναργύρων και τμημάτων ορισμένων άλλων οδών. Ενώ, η εν μέρει αλλαγή της λειτουργίας των πεζοδρόμων αποτελεί έμμεση επίπτωση του ίδιου προγράμματος, διαμέσου της αλλαγής των υπάρχοντων χρήσεων γης του Ψυρρή

### 5.2.3 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις γης στην περιοχή Ψυρρή μεταβλήθηκαν αρκετά την τελευταία δεκαπενταετία, ως αποτέλεσμα επιπτώσεων από διάφορους παράγοντες. Η μεταβολή τους διαφαίνεται μέσω συγκεκριμένων αλλαγών.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των υπάρχοντων χρήσεων γης στην περιοχή Ψυρρή και οι κυριότεροι παράγοντες, των οποίων αποτελούν επίπτωση, είναι οι εξής:

- Η έντονη αύξηση των χρήσεων της αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα της περιοχής.

Η έντονη αύξηση των χρήσεων της αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή αποτελεί έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, σε συνδυασμό με ορισμένους ακόμα παράγοντες. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε και οδήγησε στην έντονη αύξηση της αναψυχής ξεκίνησε από το 1995, με την πεζοδρομηση της οδού Αγίων Αναργύρων και των τμημάτων δύο κάθετων σε αυτήν δρόμων. Η πεζοδρομηση των οδών, σε συνδυασμό με τις χαμηλές τιμές ακινήτων εκείνης της εποχής, τη θέση της περιοχής και την ύπαρξη αρκετών αξιόλογων κτιρίων, οδήγησε στην προσέλκυση καταστημάτων αναψυχής. Η αρχική (μικρή) συγκέντρωση των καταστημάτων αναψυχής αυξήθηκε σταδιακά, εξαιτίας οικονομικών κλίμακας, και οδήγησε στη μεγάλη συγκέντρωση που παρατηρείται σήμερα στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή.

- Η μείωση των χρήσεων της βιοτεχνίας, του εμπορίου και της αποθήκευσης κυρίως από τον εσωτερικό πυρήνα της περιοχής.

Η μείωση των χρήσεων της βιοτεχνίας, του εμπορίου και της αποθήκευσης, κυρίως από τον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή, είναι επίσης έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, σε συνδυασμό με μερικούς άλλους παράγοντες. Τα βήματα που ακολουθήθηκαν και διαμόρφωσαν το φαινόμενο αυτό είναι άρρηκτα συνδεδεμένα με τη

διαδικασία που προαναφέρθηκε. Συγκεκριμένα, η σταδιακή αύξηση των καταστημάτων αναψυχής οδήγησε στην αύξηση των τιμών ακινήτων. Η αύξηση των τιμών ακινήτων, σε συνδυασμό με τη μείωση της δυνατότητας πρόσβασης των οχημάτων τροφοδοσίας (εξαιτίας των πεζοδρομήσεων), της θεσμικής απαγόρευσης των οχλουσών χρήσεων γης και τις γενικότερες τάσεις αλλαγής της παραγωγικής βάσης του κέντρου της Αθήνας, οδήγησε στη σταδιακή μείωση των βιοτεχνιών, των εμπορικών καταστημάτων και των αποθηκών στο σύνολο του Ψυρρή και κυρίως στον εσωτερικό του πυρήνα.

- Η αύξηση των θεάτρων και των κινηματογράφων και η συγκέντρωσή τους σε δύο ΟΤ.

Η αύξηση των θεάτρων και των κινηματογράφων και η συγκέντρωσή τους σε δύο ΟΤ, που είχε ολοκληρωθεί έως το 1996, αποτελεί άμεση επίπτωση της θέσης του Ψυρρή, των χαμηλών τιμών ακινήτων που επικρατούσαν εκείνη την περίοδο και των οικονομικών κλίμακας. Επιπρόσθετα, το φαινόμενο αυτό αποτελεί έμμεση επίπτωση της ιδέας του Πρ.ΕΑΧΑ, καθώς είχε διαμορφωθεί τότε, εξαιτίας των πρώτων έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων του προγράμματος και της γενικότερης φημολογίας, η αντίληψη ότι η περιοχή θα αναβαθμιστεί μελλοντικά.

#### 5.2.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ ΚΑΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Τα υφιστάμενα χαρακτηριστικά της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην περιοχή Ψυρρή σήμερα, εξαιτίας των επιπτώσεων μερικών παραγόντων, είναι σε μεγάλο βαθμό διαφοροποιημένα σε σχέση με τα αντίστοιχα των αρχών της δεκαετίας του '90. Η διαφοροποίηση αυτή παρουσιάζεται διαμέσου συγκεκριμένων αλλαγών.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των χαρακτηριστικών της κυκλοφορίας και της στάθμευσης στην περιοχή Ψυρρή και οι κυριότεροι παράγοντες, των οποίων αποτελούν επίπτωση, είναι οι εξής:

- Ο περιορισμός του υπερτοπικού χαρακτήρα των «δευτερευόντων αρτηριών».

Ο περιορισμός του υπερτοπικού χαρακτήρα των «δευτερευόντων αρτηριών» του Ψυρρή αποτελεί έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, διαμέσου της πεζοδρόμησης του σημαντικού υπερτοπικού άξονα της οδού Αποστόλου Παύλου, της πεζοδρόμησης τμήματος της οδού Ερμού και της διαμόρφωσης της οδού Αθηνάς, που οδήγησαν στη μείωση της τροφοδοσίας των «δευτερευόντων αρτηριών» της περιοχής με υπερτοπικές κινήσεις οχημάτων.

- Η μείωση του αριθμού των «συλλεκτήριων οδών».

Η μείωση του αριθμού των «συλλεκτήριων οδών» του Ψυρρή είναι άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, καθώς στα πλαίσια του, όπως έχει προαναφερθεί, πεζοδρομήθηκε τμήμα της οδού Διπύλου (όπου απαγορεύεται η κίνηση οχημάτων, με εξαίρεση τα λεωφορεία) και διαμορφώθηκε η πλατεία Ηρώων, με αποτέλεσμα την αποκοπή των διαμπερών κινήσεων οχημάτων στο ανατολικό τμήμα της περιοχής.

- Η έντονη αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και της ζήτησης για στάθμευση στην περιοχή κατά τις βραδινές ώρες.

Η έντονη αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και της ζήτησης για στάθμευση στο Ψυρρή το βράδυ αποτελεί άμεση επίπτωση της έντονης αύξησης των καταστημάτων αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα της περιοχής, που, όπως έχει αναλυθεί παραπάνω, είναι σε μεγάλο βαθμό έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ.

- Η αύξηση των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης.

Η αύξηση των διαθέσιμων χώρων στάθμευσης είναι άμεση επίπτωση της υψηλής ζήτησης και της γενικότερης ανεπάρκειας τους, που επικρατούσε και εξακολουθεί να επικρατεί στο κέντρο της Αθήνας. Επίσης, το φαινόμενο αυτό αποτελεί έμμεση επίπτωση της έντονης αύξησης των καταστημάτων αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα του Ψυρρή.

### 5.2.5 ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Το ισχύον σήμερα θεσμικό καθεστώς δόμησης στην περιοχή Ψυρρή είναι σε μεγάλο βαθμό διαφοροποιημένο σε σχέση με το ισχύον στις αρχές τα δεκαετίας του '90. Η διαφοροποίηση αυτή συνίσταται από ορισμένες αλλαγές.

Οι σημαντικότερες αλλαγές του ισχύοντος θεσμικού καθεστώτος δόμησης στην περιοχή Ψυρρή είναι ο καθορισμός του από ένα και μόνο ΠΔ (ΦΕΚ 233Δ/98) (με εξαίρεση την αρτιότητα κατά εμβαδό και κατά πρόσωπο), η μείωση των επιτρεπόμενων ΣΔ και μέγιστων υψών και ο καθορισμός όρων και περιορισμών για τις ειδικές χρήσεις (της Γενικής Κατοικίας) που ισχύουν στην περιοχή.

Οι αλλαγές αυτές αποτελούν στο σύνολο τους άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, στα πλαίσια του οποίου, όπως έχει αναφερθεί στο προηγούμενο κεφάλαιο, συντάχθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ και θεσμοθετήθηκε το 1998 ΠΔ (ΦΕΚ 233Δ/98), που καθορίζει τις

χρήσεις γης και τους ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης του Ψυρρή και διαμόρφωσε τις παραπάνω αλλαγές.

### 5.2.6 ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Τα χαρακτηριστικά του κτιριακού αποθέματος στην περιοχή Ψυρρή μεταβλήθηκαν αρκετά την τελευταία δεκαπενταετία, ως αποτέλεσμα επιπτώσεων σχεδόν αποκλειστικά από το Πρ.ΕΑΧΑ. Η μεταβολή τους διαφαίνεται μέσω συγκεκριμένων αλλαγών.

Οι σημαντικότερες αλλαγές των χαρακτηριστικών του κτιριακού αποθέματος στην περιοχή Ψυρρή και οι κυριότεροι παράγοντες, των οποίων αποτελούν επίπτωση, είναι οι εξής:

- Η μεγάλη αύξηση των κηρυγμένων κτιρίων ως διατηρητέα.

Η μεγάλη αύξηση των διατηρητέων κτιρίων στο Ψυρρή αποτελεί άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, διαμέσου της ομαδικής κήρυξης 91 κτηρίων ως διατηρητέα, που έγινε το 1993 από το ΥΠΕΧΩΔΕ με ΠΔ (ΦΕΚ 545Δ/93).

- Η ανακαίνιση πολλών «νεοκλασικών» και «εκλεκτιστικών» κτιρίων.

Η ανακαίνιση πολλών «νεοκλασικών» και «εκλεκτιστικών» κτιρίων του Ψυρρή είναι επίσης άμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, στα πλαίσια του οποίου αναπαλαιώθηκαν μερικά αξιόλογα κτίρια της περιοχής (άλλοτε από το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ και άλλοτε από την ΕΑΧΑ ΑΕ), καθώς και άμεση επίπτωση των εργασιών αναμόρφωσης των λίγων αξιόλογων κτιρίων υπηρεσιών, που έγιναν από τους ίδιους τους φορείς των υπηρεσιών αυτών. Επιπρόσθετα, το φαινόμενο αυτό αποτελεί κυρίως έμμεση επίπτωση της έντονης αύξησης των καταστημάτων αναψυχής στον εσωτερικό πυρήνα της περιοχής, που ανακαίνισαν τα «νεοκλασικά» και «εκλεκτιστικά» κτίρια στα οποία στεγάζονται σχεδόν αποκλειστικά.

- Η συνολική βελτίωση της κατάστασης των κτισμάτων στην περιοχή.

Η συνολική βελτίωση της κατάστασης των κτισμάτων της περιοχής είναι άμεση επίπτωση της προηγούμενης αλλαγής και έμμεση επίπτωση του Πρ.ΕΑΧΑ, διαμέσου των περισσότερων επιπτώσεων του στην πολεοδομική οργάνωση του Ψυρρή, που οδήγησαν στη γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής.

### 5.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η υφιστάμενη πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή σήμερα παρουσιάζει αρκετά στοιχεία βελτίωσης, σε σχέση με την ισχύουσα στις αρχές της δεκαετίας του '90. Ωστόσο, μπορούν να παρατηρηθούν και ορισμένα στοιχεία επιβάρυνσης, όπως η έντονη αύξηση των κυκλοφοριακών φόρτων και της ζήτησης για στάθμευση κατά τις βραδινές ώρες. Η μεταβολή της πολεοδομικής οργάνωσης του Ψυρρή μεταξύ των δυο περιόδων καταδεικνύεται διαμέσου συγκεκριμένων αλλαγών σε κάθε επιμέρους συνιστώσα της. Οι συγκεκριμένες αλλαγές των συνιστωσών αποτελούν επίπτωση διαφόρων παραγόντων.

Ο κυριότερος παράγοντας είναι το Πρ.ΕΑΧΑ. Το πρόγραμμα αυτό διαμόρφωσε τις περισσότερες από τις αλλαγές των συνιστωσών της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής Ψυρρή, ως άμεση ή έμμεση επίπτωση της γενικότερης ιδέας του, της αναβάθμισης του συνόλου της περιοχής δράσης του και κυρίως συγκεκριμένων έργων και ρυθμίσεων, που υλοποίησε στο Ψυρρή και στις γύρω περιοχές.

Επιπρόσθετα, υπάρχουν και ορισμένοι άλλοι παράγοντες, που άλλοτε αυτούσιοι και άλλοτε σε συνδυασμό με το Πρ.ΕΑΧΑ, διαμόρφωσαν μερικές από τις αλλαγές των συνιστωσών της πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής.

## 6. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Έχοντας αναλύσει τα συμπεράσματα στο τέλος κάθε κεφαλαίου, δεν κρίνεται σκόπιμη η επανάληψη τους σε αυτό το σημείο. Αντιθέτως, κρίνεται σκόπιμη η παρουσίαση δύο οριζόντιων ζητημάτων, που απορρέουν από τη συνολική θεώρηση της εργασίας, καθώς και του γενικού συμπεράσματος της διπλωματικής.

Το πρώτο οριζόντιο ζήτημα αναφέρεται στη διαπίστωση ότι το Πρ.ΕΑΧΑ συνίσταται από ένα σύνολο υποπρογραμμάτων, που δεν ακολούθησαν όμως πάντα την ίδια λογική.

Όπως έχει προαναφερθεί, το Πρ.ΕΑΧΑ ξεκίνησε από τα τέλη της δεκαετίας του '80 και υλοποιήθηκε διαμέσου ενός συνόλου έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων, που εντάχθηκαν στα πλαίσια διάφορων υποπρογραμμάτων αρμοδιότητας του ΥΠΕΧΩΔΕ, του ΥΠΠΟ και της ΕΑΧΑ ΑΕ. Τα υποπρογράμματα του ΥΠΕΧΩΔΕ ακολούθησαν τη λογική αναβάθμισης των κατοικημένων τμημάτων της περιοχής δράσης του προγράμματος. Αντιθέτως, τα υποπρογράμματα του ΥΠΠΟ εστίασαν στην αναβάθμιση των αρχαιολογικών χώρων της περιοχής και στη διασύνδεση τους. Ενώ, τα υποπρογράμματα αρμοδιότητας της ΕΑΧΑ ΑΕ ακολούθησαν τη λογική συνολικής αναβάθμισης της περιοχής με ιδιαίτερη έμφαση στο δημόσιο χώρο.

Η διαφοροποίηση της λογικής των επιμέρους υποπρογραμμάτων του συνολικού Πρ.ΕΑΧΑ οδήγησε στη διαμόρφωση ορισμένων ασυνεχειών μεταξύ των έργων, παρεμβάσεων και ρυθμίσεων που υλοποιήθηκαν. Ωστόσο, η διαφοροποίηση αυτή οδήγησε και στη συνολική αναβάθμιση της περιοχής δράσης του προγράμματος και καθόρισε τον πολυδιάστατο χαρακτήρα του.

Το δεύτερο οριζόντιο ζήτημα αφορά τη διαπίστωση ότι οι επιπτώσεις του Πρ.ΕΑΧΑ στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή προσομοιάζουν, σε μεγάλο βαθμό, με τις επιπτώσεις των προγραμμάτων ανάπτυξης των (αντιπροσωπευτικών) ευρωπαϊκών και ελληνικών παραδειγμάτων, που αναλύθηκαν στο πρώτο κεφάλαιο. Λαμβάνοντας υπόψη την παραπάνω διαπίστωση και το γεγονός ότι τα προγράμματα ανάπτυξης των ευρωπαϊκών και ελληνικών παραδειγμάτων χαρακτηρίστηκαν ως αρκετά επιτυχημένα, καθίσταται δυνατός και ο χαρακτηρισμός του Πρ.ΕΑΧΑ, όσο αναφορά την περιοχή Ψυρρή, ως αρκετά επιτυχές.



Ολοκληρώνοντας τη διπλωματική εργασία γίνεται δυνατή η εξαγωγή του γενικού συμπεράσματος της, που παρουσιάζεται από την ακόλουθη πρόταση. Το (πολυδιάστατο) Πρ.ΕΑΧΑ, βασισμένο στο γενικότερο θεωρητικό και εμπειρικό πλαίσιο των αναπλάσεων, υλοποίησε συγκεκριμένα έργα και ρυθμίσεις, που επέφεραν και εξακολουθούν να επιφέρουν έντονες (θετικές) επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση της περιοχής Ψυρρή οδηγώντας στην αναβάθμιση της.

**ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ***Ελληνόγλωσση*

Αλεξανδρόπουλος, Ν. κ.ά. (1998) 'Μελέτη συνολικής ανάδειξης αρχαιολογικών χώρων βόρειας και νότιας κλιτύος Ακρόπολης', *Αρχιτέκτονες*, τ. 11, 43-6.

Αραβαντινός, Α (1997/1998) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για Μια Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.

Γαλάνη, Ν. (2001) 'Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, Το Παράδειγμα της Διονυσίου Αρεοπαγίτου – Αποστόλου Παύλου', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Γαλάνη, Ν. (2004) 'Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, Η Ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου της Πόλης', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Γενική Γραμματεία Περιφέρειας Αττικής (2001) 'Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής 2000 - 2006', Αθήνα: Περιφέρεια Αττική - Γενική Γραμματεία.

Γερολύμπου, Α. και Χαστάογλου, Β. (2002) 'Λαδάδικα: Οι περιπέτειες μιας ανάπλασης', *Η Καθημερινή*, 3 Φεβρουαρίου, 21-2.

Γρηγορίου, Α. και Φεργάδη, Σ. (2002) 'Διπλωματική Εργασία: Place Marketing Αρχαιολογικών Πάρκων, Η Περίπτωση του Δημόσιου Σήματος της Αθήνας', Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας (ΕΣΥΕ) (2003) 'Απογραφή Πληθυσμού 2001: Δήμος Αθηναίων', Αθήνα: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδας.

Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΑΧΑ ΑΕ) (2003) 'Πορεία και Εξέλιξη του Προγράμματος «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας»', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Καλαντίδης, Γ. (1998) 'Η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας', *Αρχιτέκτονες*, τ. 11, 36-8.

Κάρκα – Αγγελίδη, Γ. κ.ά. (2002α) 'Μελέτη Έργου, Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την Περιοχή Ψυρρή: Πρώτο Στάδιο', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Κάρκα – Αγγελίδη, Γ. κ.ά. (2002β) 'Μελέτη Έργου, Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την Περιοχή Ψυρρή: Δεύτερο Στάδιο', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Κοινή Υπουργική Απόφαση υπ' αριθ. 45810 (1997) 'Τροποποίηση της Κοινής Υπουργικής Απόφασης 69163/21.6.1995 και έγκριση του καταστατικού της ανώνυμης εταιρείας με επωνυμία «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία»', *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Δεύτερο, Αρ. Φύλλου 909, 15 Οκτωβρίου 1997.

Κοντογιάννη, Μ. (2003) 'Διπλωματική Εργασία: Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων και Ανάδειξη του Δημόσιου Χώρου και του Θαλασσιού Μετώπου στην Πόλη της Νέας Αγχιάλου', Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Λουκόπουλος, Δ. κ.ά. (1990) *Δυνατότητες και Προοπτικές των Προγραμμάτων Ανάπλασης, Προτάσεις για Ένα Νέο Οργανωτικό Σχήμα*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο – Τμήμα Αρχιτεκτόνων.

Λυρούδιας, Ε. κ.ά. (1988) 'Μελέτη Επιπτώσεων Από τη Εφαρμογή Προγραμμάτων Ανάπλασης, Παράδειγμα: Η Περίπτωση της Πλάκας', Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Μαλούτας, Θ. (επ.) (2000) *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας, Τόμος 1<sup>ος</sup>: Οι Πόλεις*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών – Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Μαυρομάτης, Μ. (επ.) (1996) “*Λαδάδικα*” *Από την Εγκατάλειψη στη Διάσωση, Το Εγχείρημα μιας Άλλης Πολιτικής της Διατήρησης*, Θεσσαλονίκη: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων – Διεύθυνση Περιβάλλοντος Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας.

Μήτουλα, Ρ., Παταργιάς, Π. και Πουλούδης, Α. (2001) ‘Η φυσιογνωμία των πόλεων αναδεικνύεται με την ένταξη των αρχαιολογικών μνημείων στο περιβάλλον τους. Η περίπτωση της Αθήνας’, *ΤΟΠΟΣ Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης, Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος*, τ. 17, 209-20.

Νομοθετικό Διάταγμα υπ’ αριθ. 8 (1973) ‘Περί Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού’, *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Πρώτο, Αρ. Φύλλου 124, 9 Ιουνίου 1973.

Νόμος υπ’ αριθ. 1577 (1985) ‘Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός’, *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Πρώτο, Αρ. Φύλλου 210, 18 Δεκεμβρίου 1985.

Οικονόμου, Δ. κ.ά. (1991) ‘Μελέτη Ανάλυσης Στοιχείων για την Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων στο Κέντρο της Αθήνας: Β’ Φάση, Πολεοδομική και Αρχιτεκτονική Μελέτη: Οριστική Έκθεση’, Αθήνα: Υπουργείο Πολιτισμού – Διεύθυνση Αναστηλώσεων Αρχαίων Μνημείων – Τμήμα Τοπογραφίσεων και Πολεοδομίας.

Οικονόμου, Δ. κ.ά. (1999α) ‘Μελέτη Πλαίσιο για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Πρώτη Φάση’, Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Οικονόμου, Δ. κ.ά. (1999β) ‘Μελέτη Πλαίσιο για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Δεύτερη Φάση’, Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία – Μάιος.

Οικονόμου, Δ. κ.ά. (1999γ) 'Μελέτη Πλαίσιο για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, Πολεοδομικός Σχεδιασμός: Δεύτερη Φάση', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία – Ιούνιος.

Οικονόμου, Δ. κ.ά. (2001) *Ο Διεθνής Ρόλος της Αθήνας, Σημερινή Κατάσταση και Στρατηγική για την Ανάπτυξη του*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Πετράκης, Κ. (1999) 'Μελέτη Πλαίσιο για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, Σχεδιασμός Μεταφορών και Διαχείριση του Ρεύματος Επισκεπτών', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Πετράκος, Γ. και Μαυράκης, Π. (1997) 'Οι πρόσφατες μεταβολές στο ελληνικό σύστημα αστικών κέντρων', *ΤΟΠΟΣ Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών Μελετών*, τ. 12, 77-103.

Προεδρικό Διάταγμα (1978) 'Περί καθορισμού συντελεστών δομήσεως περιοχής Αθηνών', *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Τέταρτο, Αρ. Φύλλου 312, 27 Ιουνίου 1978.

Προεδρικό Διάταγμα (1998) 'Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή – Κέντρου (Ομόνοιας), του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας', *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Τέταρτο, Αρ. Φύλλου 233, 9 Απριλίου 1998.

Ρωμανός, Α. (1998) 'Το πολεοδομικό πλαίσιο της ενοποίησης', *Αρχιτέκτονες*, τ. 12, 36-40.

Ρωμανός, Α. και Συμεών, Α. (1999) 'Μελέτη Πλαίσιο για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας: Συνοπτική Έκθεση', Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία.

Σημαιοφορίδης, Γ. (1998) 'Η ελληνική πόλη και οι νέες αστικές συνθήκες', στο F. Infussi και Γ. Σημαιοφορίδης (επ.) *Πρόγραμμα Ηρακλής, Οι Προκλήσεις της Ελληνικής Πόλης*, Αθήνα: Linora Γραφικές Τέχνες, 140-54.

Σούρτζη, Π. (2004) 'Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας, Η πολιτιστική και τουριστική διάσταση του έργου', *Τουριστική Αγορά*, τ. 168, 50-60

Σταματογιαννόπουλος, Δ. κ.ά. (1991) 'Μελέτη Ανάπλασης Περιοχής Ψυρρή: Πρώτη Φάση', Αθήνα: Δήμος Αθηναίων.

Σταματογιαννόπουλος, Δ. κ.ά. (1992) 'Μελέτη Ανάπλασης Περιοχής Ψυρρή: Δεύτερη Φάση', Αθήνα: Δήμος Αθηναίων.

Σταματογιαννόπουλος, Δ. κ.ά. (1993) 'Μελέτη Ανάπλασης Περιοχής Ψυρρή: Τρίτη Φάση', Αθήνα: Δήμος Αθηναίων.

Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α. και Νικολαΐδου, Σ. (1995) *Αστική Ανάπλαση, Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας.

Υπουργική Απόφαση υπ' αριθ. 255/45 (1988) 'Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αθηναίων (Νομού Αττικής)', *Εφημερίδα της Κυβέρνησης*, Τεύχος Τέταρτο, Αρ. Φύλλου 80, 4 Φεβρουαρίου 1988.

#### Ξενόγλωσση

Lever, W. and Champion, A. (1996) 'The urban development cycle and the economic system', in W. Lever and A. Bailly (eds) *The Spatial Impact of Economic Changes in Europe*, Avebury: Adlershot, 204-27.

Roberts, P. (2000) 'The evolution, definition and purpose of urban regeneration', in P. Roberts and H. Sykes (eds) *Urban Regeneration, A Handbook*, London: SAGE Publication, 9-36.



*Διαδίκτυο*

Αθήνα: Πόλις εν κινήσει, στο <http://www.athenspolis.gr>.

Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, στο <http://www.auth.gr>.

Δομική Πληροφορική, στο <http://www.domiki.gr>.

City of Genoa, in <http://www.comune.genova.it>.

Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Ανώνυμη Εταιρεία (ΕΑΧΑ ΑΕ), στο <http://www.astynet.gr>.

ESPON action 2.2.3: Territorial effects of the structural funds in urban areas, in <http://www.espon.lu>.

EU urban regeneration programmes in Salerno and Utrecht, in <http://www.appelo.nl>.

Museum Café Lombok, in <http://www.museumcafelombok.nl>.

Νομαρχία Αθηνών, στο <http://www.nomarxia.gr>.

Remember the future, Genoa, in <http://www.urban.nl>.

The city (Genoa), in <http://www.genova-2004.it>.

Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), στο <http://www.minenv.gr>.

Υπουργείο Πολιτισμού (ΥΠΠΟ), στο <http://www.culture.gr>.

Utrecht, in <http://www2.utrecht.nl>.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΚΕΙΜΕΝΟ**



04002330904980008



2053

# ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ

## ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αρ. Φύλλου 233

9 Απριλίου 1998

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ

#### ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας), του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών.

#### Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

1. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 4 του Ν. 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α' 210).
2. Τις διατάξεις των άρθρων 9 και 11 του από 17.7.1923 Ν. Δ/τος (Α' 228), όπως μεταγενέστερα τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν.
3. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 15 του Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» (Α' 18).
4. Τις διατάξεις του από 21.9.1979 Π. Δ/τος «Περί χαρακτηρισμού ως παραδοσιακού τμήματος της πόλεως των Αθηνών (Ιστορικό Κέντρο)» (Δ' 567).
5. Την 255/45/4.1.1988 απόφαση του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)» (Δ' 80).
6. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/1985 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα» (Α' 137) όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/1992 (Α' 154).
7. Την υπ' αριθμ. Δ17α/03/99/Φ.2.2.1/29.10.1996 απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Ανάθεση αρμοδιοτήτων Υπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στους Υφυπουργούς Χρήστο Βερελή και Θεόδωρο Κολιοπάνο» (1006 Β/4.11.1996).
8. Τις 1295/1.9.1993 και 6/1994 γνωμοδοτήσεις του δημοτικού συμβουλίου Αθηνών.
9. Την από 11.10.1996 εισήγηση της Δ/νσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.
10. Την 721/1996 γνωμοδότηση του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος.
11. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτού του διατάγματος δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.

12. Την 151/1997 γνωμοδότηση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με πρόταση του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, αποφασίζουμε:

#### Άρθρο 1

Στην περιοχή Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας), του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, που περιλαμβάνεται από τις οδούς: Πειραιώς, Αγίων Ασμάτων, Ερμού, Αθηνάς και πλατεία Ομόνοιας, καθορίζονται χρήσεις γης και ειδικοί όροι και περιορισμοί δόμησης, όπως στα επόμενα άρθρα:

#### Άρθρο 2

1. Στην παρακάτω περιοχή, επιτρέπονται οι χρήσεις του άρθρου 3 («Γενική κατοικία») του άρθρου 4 («Πολεοδομικό Κέντρο») και του άρθρου 9 («Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο») του από 23.2.1987 Π. Δ/τος (Δ' 166), όπως ειδικότερα καθορίζονται στις επόμενες παραγράφους.

- α) Γενική Κατοικία.  
Κατοικία  
Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες  
Εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα).  
Γραφεία, τράπεζες ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί.  
Κτίρια εκπαίδευσης  
Εστιατόρια  
Αναψυκτήρια  
Θρησκευτικοί χώροι  
Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας  
Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης  
Πρατήρια βενζίνης (με την επιφύλαξη παρ. II 9 του παρόντος άρθρου).  
Αθλητικές εγκαταστάσεις.  
Κτίρια Στάθμευσης.  
Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις στις περιοχές που φαίνονται με κίτρινο χρώμα στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1/2000, που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την 22491/1997 πράξη του και που αντίτυπό του σε φωτοσμικρυνση δημοσιεύεται με το παρόν διατάγμα.
- β) Κατ' εξαίρεση των παραπάνω χρήσεων επιτρέπεται:  
Η συνέχιση της χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού»

(σημερινό θέατρο «ΕΜΠΡΟΣ») στο ΟΤ 31, περιοχής 65, του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, επί της οδού Ρήγα Παλαμίδου.

Η συνέχιση της χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (σημερινός κινηματογράφος «ΗΒΗ») στο Ο.Τ. 87, επί της οδού Λουκά Νίκα.

Η συνέχιση της χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (σημερινό θέατρο «ΕΡΜΟΥ») στο Ο.Τ. 72, επί της οδού Ερμού.

Η συνέχιση της χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (σημερινό θέατρο «ΑΠΟΘΗΚΗ») καθώς και νέων εγκαταστάσεων αυτής της χρήσης στο Ο.Τ. 96.

Η συνέχιση της χρήσης «διοίκηση» (σημερινό ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΟΠΕΔΙΟ) στο Ο.Τ. 31, επί της οδού Σαρρή.

Η συνέχιση της χρήσης «διοίκηση» (σημερινή Πολεοδομία Αθηνών) στο Ο.Τ. 18, επί της οδού Μενάνδρου 8 και Πλ. Θεάτρου.

Η συνέχιση της χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (σημερινός θεατρικός Οργανισμός «ΠΟΛΙΤΕΙΑ») στο ΟΤ 96, επί του αδιεξόδου της οδού Σαρρή.

Η συνέχιση της χρήσης «διοίκηση» (σημερινό Μέγαρο Εμπορίου - Αγορανομία) στο Ο.Τ. 17, επί των οδών Σοφοκλέους και Πλατείας Θεάτρου.

Η εγκατάσταση νέας χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (θέατρο) στο ΟΤ 93, επί των οδών Λεωκορίου και Τουρναβίτου.

Η εγκατάσταση νέας χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» (θέατρο) στο ΟΤ 20, επί της οδού Σαπφούς.

Η εγκατάσταση νέας χρήσης «χώρος συνάθροισης κοινού» στο κτίριο του Κακουργιοδικείου στο ΟΤ 46 επί των οδών Κακουργιοδικείου και Αγίας Ελεούσης.

## II. Πολεοδομικό Κέντρο.

### Κατοικία

Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

### Εμπορικά καταστήματα

Γραφεία, τράπεζες ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί

### Διοίκηση

### Εστιατόρια

### Αναψυκτήρια

### Κέντρα διασκέδασης αναψυχής

### Χώροι συνάθροισης κοινού

Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις

### Κτίρια Εκπαίδευσης

### Θρησκευτικοί χώροι

### Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

### Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

### Κτίρια στάθμευσης

### Αθλητικές εγκαταστάσεις

### Εγκαταστάσεις Εμπορικών εκθέσεων

Εγκαταστάσεις μέσω μαζικών μεταφορών, στις περιοχές που φαίνονται με κεραμιδί χρώμα στο διάγραμμα της παραγράφου 1α.

## III. Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο

Είναι οι χώροι παραμονής, αναψυχής και διακίνησης πεζών και τροχοφόρων, ήτοι πεζόδρομοι και πεζοδρόμια, οδοί, πλατείες κοινόχρηστοι κήποι, άλση, παιδικές χαρές και λοιποί παρεμφερείς χώροι.

2. Ειδικότερα επιβάλλονται οι εξής όροι και περιορισμοί για τις παρακάτω χρήσεις:

## I. Κατοικία:

α. Σε υφιστάμενα κτίρια (όταν ζητείται αλλαγή χρήσης), σε νέα κτίρια και σε προσθήκες σε υφιστάμενα διατηρητέα ή μη κτίρια, επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε όλους τους ορόφους πάνω από τον τρίτο όροφο (τέταρτο και επόμενους).

β. Κατ' εξαίρεση στα υφιστάμενα κτίρια είναι δυνατόν, μετά από τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας να επιτρέπεται, σε χώρο, που επιβάλλεται με το παρόν η χρήση της κατοικίας η συνέχιση χρησιμοποίησης χώρου ως επαγγελματική στέγη εφόσον συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

Έχει επιφάνεια μικρότερη των 50 τ.μ.

Είναι μοναδική ιδιοκτησία του ενδιαφερομένου (στον ίδιο όροφο του κτιρίου).

Δεν οχλεί την κατοικία

γ. Δεν είναι επιβεβλημένη η χρήση κατοικίας σύμφωνα με τη διάταξη της παρ. 21α:

Σε υφιστάμενα κτίρια που η οικοδομική άδεια προβλέπει άλλες χρήσεις, πλην κατοικίας και σε διατηρητέα κτίρια.

Στα κτίρια που έχουν πρόσωπο επί της Πλ. Ομονοίας, και των οδών Αθηνάς, Ερμού και σ' εκείνα τα κτίρια που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα 1, 4, 5, 6, 7, 20, 22, 23, 24, 99, 100, 102 (περιοχής 65).

Στα κτίρια με χρήσεις πολιτιστικές, κοινωνικές πρόνοιας, ξενώνων και ξενοδοχείων, γραφείων, τραπεζών ασφαλειών, διοίκησης, κοινωφελών οργανισμών, εκπαίδευσης, στάθμευσης, με την προϋπόθεση ότι κάθε μία από τις παραπάνω χρήσεις καταλαμβάνει ολόκληρο το κτίριο.

Στην περίπτωση που εγκαθίστανται έδρες πολιτιστικών συλλόγων της περιοχής, σε μεμονωμένα όροφο κτιρίου ή τμήμα του.

Στην περίπτωση που στο σύνολο του κτιρίου στεγάζεται μια επιχείρηση, ένας φορέας ή ένας οργανισμός.

II. Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.

Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι χώροι διανυκτέρευσης, που επιχορηγούνται από δημόσιους ή κοινωφελείς φορείς, όπως οικιακοί φοιτητών, οικοτροφεία, ξενώνες νεότητας, αστέγων κ.α.

## III. Εμπορικά καταστήματα.

α) Απαγορεύεται η εγκατάσταση, στην περιοχή, νέων μονόων χονδρεμπορίου. Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μετά από έγκριση της αρμόδιας Υπηρεσίας για τον έλεγχο της περιοχής, η εγκατάσταση μιας μορφής καταστημάτων παραδοσιακού για την περιοχή χονδρικού εμπορίου υλικών, (όπως ειδών από κατεργασμένο δέρμα, ένδυσης, υπόδησης, κιγκαλερίας, ραπτικής, εργαλείων, μικρούλικών οικιακού εξοπλισμού, τροφίμων, ξηρών καρπών) που δεν απαιτούν εκτεταμένους αποθηκευτικούς χώρους και δεν δημιουργούν κυκλοφοριακό πρόβλημα.

β) Απαγορεύονται οι μάντρες πώλησης ή ενοικίασης αυτοκινήτων, η εμπορία και αποθήκευση εξαρτημάτων οχημάτων και ανταλλακτικών αυτών, ελαστικών και ανταλλακτικών αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών και οι μάντρες οικοδομικών υλικών και άλλων (όπως πλακιδίων, μαρμάρων, ξυλείας κ.λπ.).

γ) Απαγορεύεται η εμπορία και αποθήκευση καυσίμων (υγρών, στερεών και αερίων), ορυκτών και χημικών προϊόντων για τη βιομηχανία, λιπαντικών, γεωργικών φαρμάκων,

γεωργικών και δασικών πρώτων υλών, ορυκτών, μετάλλων, εγκαταστάσεις εκκένωσης βόθρων και απολυμάνσεων.

Υφιστάμενες χρήσεις που απαγορεύονται σύμφωνα με τις διατάξεις των παραπάνω περιπτώσεων απομακρύνονται εντός 36 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος δ/τος.

#### IV. Εστιατόρια

Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι παρακάτω χρήσεις όπως ορίζονται από την παράγραφο 2 του άρθρου 38 της Αιβ/8577/83 απόφασης του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας, Β' 526/1983) και είναι:

Εστιατόρια, οινομαγειρεία, ταβέρνες, ψαροταβέρνες, ψητοποιαλεία, οβελιστήρια, σουβλατζιδικά, πιτσαρίες, σνάκμπαρ, ζυθοπωλεία, μπουραρίες ουζοπωλεία και ουζερί.

Δεν επιτρέπεται στην περιοχή η εγκατάσταση FAST - FOOD (γρήγορου φαγητού).

#### V. Αναψυκτήρια

Στη χρήση αυτή συμπεριλαμβάνονται και οι παρακάτω χρήσεις όπως ορίζονται από την Αιβ/8577/83 απόφαση του Υπουργού Υγείας και Πρόνοιας (Β' 526/1983) και είναι αναψυκτήρια, καφενεία (παραδοσιακά), καφετέριες (εκουγχρονισμένα καφενεία), μπαρ (οινοπωλεία, χωρίς καλλιτεχνικό και μουσικό πρόγραμμα), κυλικεία, ζαροπλαστεία, γαλακτοπωλεία, μπουγατσάδικα, λουκουματζιδικά (αμιγή).

#### VI. Κέντρα διασκέδασης και αναψυχής.

Θεωρούνται όλες οι παραπάνω χρήσεις των παραγράφων 4 και 5 που παρουσιάζουν καλλιτεχνικό ή μουσικό πρόγραμμα, καθώς και οι χρήσεις: μπουάτ, δισκοθήκες, καμπαρέ, μπαρ, κοσμικές ταβέρνες.

#### VII. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.

Επιτρέπεται η εγκατάστασή τους, μόνον εφόσον είναι καλυμμένες όλες οι εγκαταστάσεις τους και δεν δημιουργούν οποιαδήποτε όχληση στο περιβάλλον.

#### Ειδικότερα:

α) Επιτρέπονται οι χρήσεις, που προβλέπονται για την περιοχή από το Π. Δ/γμα 84/1984 (Α' 33) για δραστηριότητες μέχρι 15 HP και 50 KW, εξαιρουμένων των:

Βιομηχανιών ειδών διατροφής

Βαφής επιγραφών

Φανοποιείων και βαφής αυτοκινήτων

Σφαγής ζώων κ.λπ.

Επεξεργασίας και διατήρησης κρέατος εκτός πουλερικών

#### Διατήρηση πουλερικών

Επίσης απαγορεύονται τα μηχανουργεία (πλην εκείνων που οι εργασίες τους σχετίζονται με είδη λαϊκής τέχνης και πληρούν τους παραπάνω όρους ισχύος μηχανολογικού εξοπλισμού), καθώς και τα εργαστήρια ή βιοτεχνίες επεξεργασίας εύφλεκτων υλικών. Υφιστάμενες χρήσεις ή δραστηριότητες που απαγορεύονται σύμφωνα με τα ανωτέρω, απομακρύνονται σε χρονικό διάστημα 36 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος.

β. Απαγορεύονται επίσης τα εργαστήρια επισκευής επισώτρων (βουλκανιζατέρ), επισκευής αυτοκινήτων και μοτοσυκλετών.

Οι παραπάνω μη επιτρεπόμενες χρήσεις και δραστηριότητες απομακρύνονται σε χρονικό διάστημα 36 μηνών, από τη δημοσίευση του παρόντος δ/τος.

γ. Υφιστάμενες χρήσεις ή δραστηριότητες που δεν επιτρέπονται από το Π.Δ. 84/84, απομακρύνονται άμεσα με

τη δημοσίευση του παρόντος.

#### VIII. Κτίρια στάθμευσης.

α. Απαγορεύεται η δημιουργία νέων υπαίθριων (ανοικτών) χώρων στάθμευσης

β. Η ανέγερση υπόγειων ή υπέργειων σταθμών αυτοκινήτων (δημόσιος χρήσης) επιτρέπεται:

Σε περίπτωση ανάπλασης ολόκληρου οικοδομικού τετραγώνου ή τμήματος του με δυνατότητα κατασκευής υπόγειου χώρου στάθμευσης για ιδιωτικής χρήσεως αυτοκίνητα (Ι.Χ.) δίκυκλα και οχήματα τροφοδοσίας, μετά από σχετική έγκριση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Σε περίπτωση που δεν θίγεται το άμεσο ή ευρύτερο ιστορικό περιβάλλον κηρυγμένων μνημείων και δεν παρακωλύεται η κυκλοφοριακή ρύθμιση της περιοχής, ανεξαρτήτως μεγέθους, μετά από σύμφωνη γνώμη του Τμήματος Παραδοσιακών Οικισμών του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, του Οργανισμού Αθήνας και της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας.

Σε χώρους που έχουν καθορισθεί με υπουργική απόφαση σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 6 παρ. 7 και 8 του Ν. 960/1979 (Α' 194) όπως ισχύει.

γ. Επιβάλλεται η εξασφάλιση των χώρων στάθμευσης που απαιτούνται για κάθε χρήση σε υφιστάμενα κτίρια που μετασκευάζονται για να στεγάσουν ενιαία επιχείρηση, φορέα ή οργανισμό, εξαιρουμένων των διατηρητέων κτιρίων.

#### IX. Πρατήρια βενζίνης.

Απαγορεύεται η εγκατάστασή τους επί της οδού Πειραιώς και ειδικότερα στα οικοδομικά τετράγωνα 1, 4, 5, 6, 7, 20, 22, 23, 24, 99, 100, 102 (περιοχής 65) και στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο σε πεζόδρομους.

#### X. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

Επιτρέπονται μόνο οι εγκαταστάσεις των προβλεπομένων σταθμών του ΜΕΤΡΟ, ελαφρές κατασκευές εκδοτηρίων εισιτηρίων και στάσεων για την εξυπηρέτηση του κοινού.

#### XI. Ελεύθεροι χώροι - αστικό πράσινο.

Στους παραπάνω χώρους επιτρέπονται οι ακόλουθες χρήσεις:

Περιπτερα, κινητά ανθοπωλεία, σκιάδες (στέγαστρα) παγκάκια, θάλαμοι τηλεφωνικοί, γραμματοκιβώτια ΕΛΤΑ, ενημερωτικές πινακίδες, έργα τέχνης και συντριβάνια. Υπόγειοι χώροι στάθμευσης κατασκευάζονται με την επιφύλαξη των προϋποθέσεων της ανωτέρω παραγράφου 8β. Η κατασκευή και η εγκατάσταση οποιαδήποτε επιτρεπόμενου σε κανόχρηστο χώρο έργου επιτρέπεται μόνο ύστερα από έγκριση της ολοκληρωμένης τεχνικής μελέτης του από την αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία.

#### Άρθρο 3

1. Για κάθε χρήση έχουν εφαρμογή εκτός από τις διατάξεις αυτού του Π. Δ/τος, οι ειδικές γι' αυτές διατάξεις.

2. Υφιστάμενες κατά την ημέρα δημοσίευσης του παρόντος δ/τος χρήσεις και μη επιτρεπόμενες από τις διατάξεις αυτού, επιτρέπονται κατά παρέκκλιση εφόσον λειτουργούν βάσει νόμιμης άδειας, σε κατάλληλο γι' αυτές χώρο, όπως προβλέπεται από τις σχετικές πολεοδομικές και ειδικές διατάξεις με την προϋπόθεση ότι δεν αποτελούν παράγοντα επικινδυνότητας ή πηγή όχλησης για το περιβάλλον, την κυκλοφορία και ιδιαίτερα την κατακίνα.



3. Επιτρέπεται η εφάπαξ μεταβίβαση χρήσεων που υφίστανται και λειτουργούν με νόμιμη άδεια, σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, σε πρόσωπο α' βαθμού συγγενείας ή τον (την) σύζυγο, σε περιπτώσεις πραγματικής αδυναμίας συνεχίσεως της χρήσεως στο πρόσωπο του δικαιούχου (λόγω γήρατος, συνταξιοδότησεως, θανάτου κ.λπ.).

4. Για τις χρήσεις των οποίων προβλέπεται, από τις διατάξεις του παρόντος δ/τος, η απομάκρυνση εντός 36 μηνών δεν εφαρμόζονται οι προηγούμενες παράγραφοι 2 και 3. Για αυτές τις χρήσεις απαγορεύεται και η επέκταση των εγκαταστάσεών τους.

5. Στις περιπτώσεις καταστρατήγησης ή παραβίασης των επιτρεπομένων χρήσεων, επιβάλλεται η σφράγιση του ακινήτου σύμφωνα με την 44242/2361/1989 Υπουργική Απόφαση (Β' 380).

6. α) Η εγκατάσταση οποιασδήποτε νέας χρήσης (λειτουργίας), πλην της κατοικίας, γίνεται μετά από έγκριση της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας. Οι εγκρίσεις για τις ειδικές χρήσεις δίδονται μόνο για χώρους που χαρακτηρίζονται σαν χώροι κύριας χρήσης, σύμφωνα με τον Ν. 1577/1985 «ΓΟΚ».

β) Η αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία μετά από έρευνα των λειτουργιών του άμεσου περιβάλλοντος δύναται να αρνηθεί την έγκριση των ζητούμενων λειτουργιών και κατ' επέκταση τη χορήγηση της ζητούμενης άδειας.

7. Ειδικότερα δεν επιτρέπεται η λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης, που ανεξάρτητα από το είδος της, το μέγεθός της, τον αριθμό των καθισμάτων της ή την ονομασία της, αποτελεί πηγή όχλησης για το περιβάλλον της, για οποιοδήποτε λόγο και ιδιαίτερο κατά τις ώρες κοινής ησυχίας. Η απαγόρευση επιβάλλεται από την αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία, σε περίπτωση οποιασδήποτε όχλησης της κατοικίας, ανεξάρτητα αν αυτή, προκαλείται από τις εγκαταστάσεις των χώρων ή το προσωπικό ή την πελατεία, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις παραγράφους 5, 6 και 10 του άρθρου αυτού.

8. Δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση νέων χαρτοπαικτικών λεσχών και νέων οίκων ανοχής.

9. Δεν επιτρέπεται η χρήση και η κατάληψη (με τραπέζια, τέντες, καρέκλες, προθήκες καταστημάτων, πάγκους πλανοδίων πωλητών) των πεζοδρομίων και των δρόμων, για την εξυπηρέτηση και υπαίθρια επέκταση των καταστημάτων της περιοχής.

Κατ' εξαίρεση επιτρέπεται μόνο η τοποθέτηση τραπεζοκαθισμάτων, τεντών, πάγκων πλανοδίων πωλητών, σε περιορισμένα τμήματα πλατειών, πλατωμάτων, πεζοδρομίων και πεζοδρομίων, με άδεια σχετική που δίνει ο Δήμος Αθηναίων και ύστερα από τη σύμφωνη γνώμη της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας, που καθορίζει τη θέση τους και την επιφάνεια που καταλαμβάνουν.

Η άδεια χορηγείται υπό τις εξής προϋποθέσεις:

α) Η ιδιαίτερη χρήση παρέχεται όλως κατ' εξαίρεση και είναι συμβατή προς τη χρήση του κοινοχρήστου χώρου.

β) Δεν εμποδίζεται οποιαδήποτε η κοινή χρήση.

γ) Δεν συνεπάγεται μονίμους ή μη μονίμους εγκαταστάσεις επί του εδάφους και

δ) Περιορίζεται στο ελάχιστο ποσοστό σε σχέση με τη συνολική έκταση του κοινοχρήστου χώρου.

10α. Η αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία

σε περίπτωση που υποπέσει την αντίληψή της, όχληση προκαλούμενη με οποιοδήποτε τρόπο από τις υφιστάμενες χρήσεις, ζητάει κατά περίπτωση ή κατά περιοχή, στοιχεία προκειμένου να ελεγχθεί η νομιμότητα της λειτουργίας της επιχείρησης, το μέγεθος και το είδος της όχλησης και επιβάλλει όρους για τη βελτίωση της λειτουργίας και την άρση της όχλησης.

β) Εφόσον η όχληση αυτή αφορά ηχητική ή περιβαλλοντική ρύπανση διατάσσεται άμεση συμμόρφωση προς τις διατάξεις του παρόντος. Στην περίπτωση που απαιτείται η λήψη προσθέτων μέτρων διακόπτεται η λειτουργία της επιχείρησεως και ορίζεται προθεσμία για τη συμμόρφωση, μετά από τη διαπίστωση της οποίας επιτρέπεται η επαναλειτουργία. Σε περίπτωση υποτροπής η αρμόδια για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσία διακόπτει αμέσως και οριστικώς τη λειτουργία της οχλούσας επιχείρησεως.

11. Για τα διατηρητέα κτίρια που βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα επί της οδού Πειραιώς (ήτοι Ο.Τ. 1, 4, 5, 6, 7, 20, 22, 23, 24, 99, 100, 102) επιτρέπεται και οι χρήσεις:

Χώροι συνάθροισης κοινού

Κτίρια πολιτιστικών λειτουργιών

Αναψυχής

Διοίκηση

Κτίρια γραφεία κοινωνικής πρόνοιας ανεξάρτητα αν οι χρήσεις αυτές επιτρέπονται ή όχι στις περιοχές όπου βρίσκονται τα συγκεκριμένα κτίρια.

#### Άρθρο 4

1. Στην περιοχή του Ψυρρή - Κέντρου (Ομόνοιας) τροποποιείται ο συντελεστής δόμησης των οικοπέδων, ο αριθμός ορόφων και το μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος των κτιρίων και καθορίζονται τομείς υψών και συντελεστών δόμησης, όπως τα όρια αυτών φαίνονται στο διάγραμμα του άρθρου 2 του παρόντος δ/τος ως εξής:

**ΤΟΜΕΑΣ Α:** Συντελεστής δόμησης 4,0, μέγιστος αριθμός ορόφων έξι (6) και μέγιστο ύψος οικοδομών είκοσι δύο (22,00) μέτρα.

**ΤΟΜΕΑΣ Β:** Συντελεστής δόμησης 3,3 μέγιστος αριθμός ορόφων έξι (6), πέντε στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών είκοσι δύο (22,00) μέτρα. Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

**ΤΟΜΕΑΣ Γ:** Συντελεστής δόμησης 2,9 μέγιστος αριθμός ορόφων πέντε (5), τέσσερις στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή και μέγιστο ύψος οικοδομών δέκα οκτώ μέτρα και πενήντα εκατ. του μέτρου (18,50). Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

**ΤΟΜΕΑΣ Δ:** Συντελεστής δόμησης 2,4 μέγιστος αριθμός ορόφων τέσσερις (4) τρεις στην πρόσοψη και ένας σε εσοχή, και μέγιστο ύψος οικοδομών δεκαπέντε μέτρα και πενήντα εκατ. του μέτρου (15,50). Η εσοχή γίνεται σε αναλογία πλάτους προς ύψος 1 προς 1,50.

**ΤΟΜΕΑΣ Ε:** Συντελεστής δόμησης 2,0, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3) και μέγιστο ύψος οικοδομών ένδεκα μέτρα (11,00).

**ΤΟΜΕΑΣ ΣΤ:** Συντελεστής δόμησης 1,8, μέγιστος αριθμός ορόφων τρεις (3) και μέγιστο ύψος οικοδομών ένδεκα μέτρα (11,00) μ.

2. Απαγορεύεται η ανέγερση κτιρίων επί υποστηλωμάτων (pilotis).

3. Επιβάλλεται εντός ενός (1) έτους από τη δημοσίευση

του παρόντος διατάγματος, η λύτευση των υπαρχόντων ακαλύπτων χώρων κατά το ποσοστό που ορίζουν οι ισχύουσες διατάξεις, του άρθρου 23 του κτιριοδομικού κανονισμού (Δ' 59/1989), καθώς και ο καλλωπισμός και η διαμόρφωση των γυμνών μεσοτοιχών, τόσο αυτών που έχουν πρόσωπο σε κοινόχρηστους χώρους, όσο και εκείνων που προκύπτουν μεταξύ κηρυγμένων μνημείων ή άλλων κτισμάτων.

Οι σχετικές μελέτες εγκρίνονται από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου, ύστερα από γνωμοδότηση της αρμόδιας για τον έλεγχο της περιοχής Υπηρεσίας. Σε περίπτωση μη συμμορφώσεως των ιδιοκτητών με τις διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου το πρόγραμμα φύτευσης των υπαρχόντων ακαλύπτων χώρων, καθώς και το πρόγραμμα καλλωπισμού και διαμόρφωσης των μεσοτοιχών, γίνεται από το Δήμο ή άλλο φορέα (ΝΠΔΔ ή ΝΠΙΔ) με την ίδια διαδικασία και η δαπάνη καταλογίζεται σε βάρος των ιδιοκτητών των ακινήτων.

4. Απαγορεύεται στην παραπάνω περιοχή η τοποθέτηση στα δώματα δορυφορικών κεραιών (κάτοπτρα).

Επιβάλλεται η χρήση κεντρικής κεραιάς τηλεόρασης και εντός ενός (1) έτους από της λειτουργίας της κεντρικής κεραιάς επιβάλλεται η αποζημίωση των υφισταμένων μεμονωμένων κεραιών.

5. Επιβάλλεται η υπογεώωση των εναερίων καλωδίων ΔΕΗ και ΟΤΕ.

δ) Για κάθε παράβαση των παραπάνω διατάξεων εφαρμόζονται οι ισχύουσες περί αυθαιρέτων πολεοδομικές διατάξεις.

#### Άρθρο 5

Από της ισχύος του παρόντος δ/τος καταργούνται οι αυ-

ντελεστές δόμησης, που καθορίστηκαν με το από 23.8.1978 Π. Δ/γμα (ΦΕΚ 312/Δ/78), για την περιοχή του «Ψυρρή - Κέντρου» (Ομόνοιας).

#### Άρθρο 6

α) Οικοδομικές άδειες που έχουν εκδοθεί μέχρι τις 10.4.1995, ημέρα δημοσίευσης της 57297/2211/31.3.1995 απόφασης της Υφυπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Δ' 222/10.4.1995) και ισχύουν, εκτελούνται όπως εκδόθηκαν.

β) Άδειες για τις οποίες έχει υποβληθεί μέχρι την πάνω ημερομηνία πλήρης φάκελλος για την έκδοσή τους στην αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία, εκδίδονται σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, εξαιρουμένων των χρήσεων γης, για τις οποίες εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του παρόντος δ/τος.

#### Άρθρο 7

Η ισχύς του παρόντος διατάγματος αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Στον Υφυπουργό Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων αναθέτουμε τη δημοσίευση του παρόντος διατάγματος.

Αθήνα, 18 Μαρτίου 1998

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ  
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

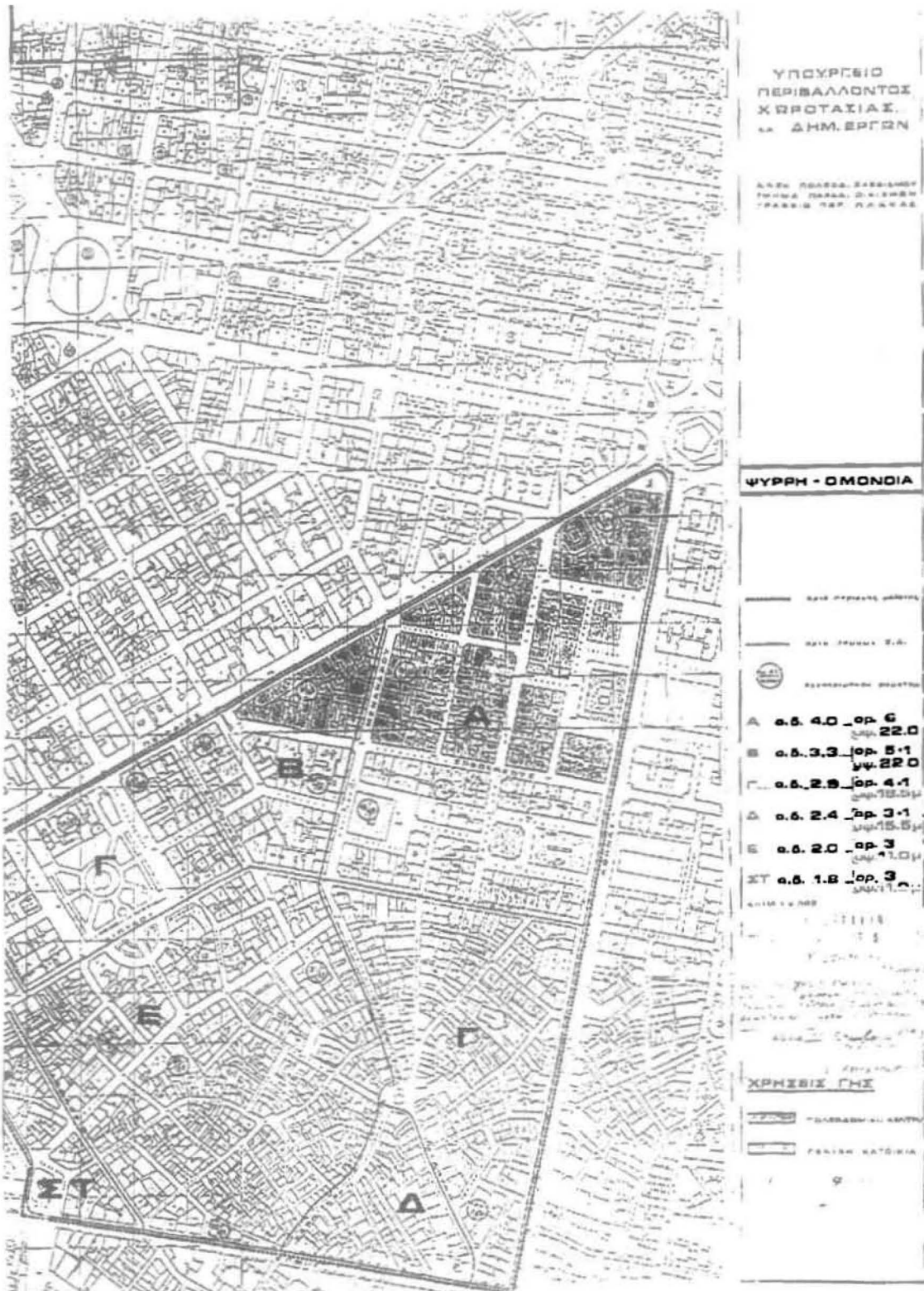
Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΚΑΙ

ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΡΓΩΝ

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΚΟΛΙΟΠΑΝΟΣ





ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ II: ΠΙΝΑΚΕΣ



Πίνακας 3.1: Κατάλογος διατηρητέων κτιρίων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ/ Φ.Ε.Κ.	ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ
1.	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 51	ΥΠΠΟ/ 1112Δ/21.12.72	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
2.	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 51 ΚΑΙ ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΣΑΜΟΥΗΛ	ΥΠΠΟ/ 233Β/31.3.89	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
3.	ΤΟΜΠΑΖΗ 2 ΚΑΙ ΚΡΙΕΖΗ	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 234Δ/25.5.82	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
4.	ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ 4	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 595Δ/8.7.86	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
5.	ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 89	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 595Δ/8.7.86	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
6.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 16	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 262Δ/19.3.87	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
7.	ΛΕΩΚΟΡΙΟΥ 38	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 397Δ/14.5.87	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
8.	ΤΟΜΠΑΖΗ 5	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 466Δ/25.5.87	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
9.	ΑΓΙΩΝ ΑΣΩΜΑΤΩΝ 22 ΚΑΙ ΔΙΠΥΛΟΥ	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 63Δ/6.2.89	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
10.	ΔΙΠΥΛΟΥ 12	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 63Δ/6.2.89	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
11.	ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ 13	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 84Δ/14.2.89	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
12.	ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ 7	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 376Δ/23.5.89	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
13.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 12	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 406Δ/16.6.89	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
14.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 34	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 406Δ/16.6.89	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
15.	ΤΟΜΠΑΖΗ 6	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 674Δ/30.10.89	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
16.	ΚΡΑΝΑΟΥ 9	ΥΠΕΧΩΔΕ/ 700Δ/16.11.89	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά

Πηγή: Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 37-43 (ιδία επεξεργασία)



Πίνακας 4.1: Κατάλογος διατηρητέων κτιρίων κηρυγμένων ομαδικά από το ΥΠΕΧΩΔΕ το 1993.

<b>A/A</b>	<b>ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ</b>	<b>Φ.Ε.Κ.</b>	<b>ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ</b>
1.	ΛΟΥΚΑ ΝΙΚΑ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
2.	ΛΟΥΚΑ ΝΙΚΑ 9	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
3.	ΣΑΡΡΗ 15 ΚΑΙ ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ 45	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
4.	ΣΑΡΡΗ 21	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
5.	ΛΟΥΚΑ ΝΙΚΑ 3	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
6.	ΣΑΡΡΗ 32	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
7.	ΣΑΡΡΗ 34 ΚΑΙ ΚΡΙΕΖΗ 2	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
8.	ΣΑΡΡΗ 33	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
9.	ΣΑΡΡΗ 42	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
10.	ΩΓΓΥΓΟΥ 19	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
11.	ΣΑΡΡΗ 37 ΚΑΙ ΩΓΓΥΓΟΥ 21	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
12.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 17 ΚΑΙ ΩΓΓΥΓΟΥ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
13.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 30	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
14.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 32	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
15.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 29 ΚΑΙ ΛΕΩΚΟΡΙΟΥ 11	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
16.	ΗΒΗΣ 13	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
17.	ΛΕΠΕΝΙΩΤΟΥ 1 ΚΑΙ ΝΑΥΑΡΧΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΟΥ 2	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
18.	ΤΑΚΗ 15	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
19.	ΤΑΚΗ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
20.	ΚΑΡΑΙΣΚΑΚΗ 32-34	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
21.	ΑΘΗΝΑΣ 49 ΚΑΙ ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 29	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
22.	ΚΑΛΑΜΙΔΟΣ 11 ΚΑΙ ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 11	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
23.	ΚΑΛΑΜΙΔΟΣ 12 ΚΑΙ ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 9	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά

24.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 15-17	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
25.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 17	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
26.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 24B	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
27.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 26	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
28.	ΑΙΣΧΥΛΟΥ 3	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
29.	ΑΓΙΑΣ ΕΛΕΟΥΣΗΣ 4 ΚΑΙ ΚΑΚΟΥΡΓΙΟΔΙΚΕΙΟΥ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
30.	ΑΘΗΝΑΣ 23	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
31.	ΑΘΗΝΑΣ 13-15 ΚΑΙ ΘΕΜΙΔΟΣ 10	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
32.	ΑΘΗΝΑΣ 9 ΚΑΙ ΘΕΜΙΔΟΣ 8	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
33.	ΑΘΗΝΑΣ 1 ΚΑΙ ΕΡΜΟΥ 80	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
34.	ΕΡΜΟΥ 84	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
35.	ΕΡΜΟΥ 90 ΚΑΙ ΠΙΤΤΑΚΗ	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
36.	ΠΙΤΤΑΚΗ 2 ΚΑΙ ΚΕΒΗΤΟΣ	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
37.	ΑΓΙΑΣ ΘΕΚΛΑΣ 3 ΚΑΙ ΚΕΒΗΤΟΣ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
38.	ΑΓΙΑΣ ΘΕΚΛΑΣ 18	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
39.	ΔΙΠΥΛΟΥ 17 ΚΑΙ ΛΕΩΚΟΡΙΟΥ 37	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
40.	ΔΙΠΥΛΟΥ 4	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά χαρακτηριστικά
41.	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΣΑΜΟΥΗΛ 11	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
42.	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΣΑΜΟΥΗΛ 12	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
43.	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΣΑΜΟΥΗΛ 14	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
44.	ΤΟΜΠΑΖΗ 3	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
45.	ΚΡΙΕΖΗ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
46.	ΣΑΡΡΗ 18	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά

47.	ΑΘΗΝΑΣ 39 ΚΑΙ ΚΑΛΑΜΙΔΟΣ	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
48.	ΑΘΗΝΑΣ 37 ΚΑΙ ΚΑΛΑΜΙΔΟΣ	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
49.	ΑΓΙΟΥ ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
50.	ΑΙΣΧΥΛΟΥ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
51.	ΠΑΛΛΑΔΟΣ 19	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
52.	ΕΡΜΟΥ 88 ΚΑΙ ΑΓΙΑΣ ΘΕΚΛΑΣ 1	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
53.	ΕΡΜΟΥ 92 ΚΑΙ ΠΙΤΤΑΚΗ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
54.	ΕΡΜΟΥ 94-96	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
55.	ΕΡΜΟΥ 98 ΚΑΙ ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
56.	ΕΡΜΟΥ 100	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
57.	ΕΡΜΟΥ 102	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
58.	ΕΡΜΟΥ 108 ΚΑΙ ΑΡΙΩΝΟΣ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
59.	ΕΡΜΟΥ 114 ΚΑΙ ΝΑΥΑΡΧΟΥ ΑΠΟΣΤΟΛΗ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
60.	ΕΡΜΟΥ 116 ΚΑΙ ΛΕΩΚΟΡΙΟΥ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
61.	ΕΡΜΟΥ 118	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
62.	ΔΙΠΥΛΟΥ 21	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
63.	ΔΙΠΥΛΟΥ 23	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
64.	ΔΙΠΥΛΟΥ 2	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
65.	ΔΙΠΥΛΟΥ 1 ΚΑΙ ΚΡΙΕΖΗ	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
66.	ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΣΑΜΟΥΗΛ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
67.	ΤΟΜΠΑΖΗ 4	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
68.	ΤΟΜΠΑΖΗ 7	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
69.	ΣΑΡΡΗ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
70.	ΕΠΙΚΟΥΡΟΥ 12	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά

71.	ΕΥΜΟΡΦΟΠΟΥΛΟΥ 3	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
72.	ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ 29	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
73.	ΑΓΙΩΝ ΑΝΑΡΓΥΡΩΝ 8	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
74.	ΤΑΚΗ 6	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
75.	ΤΑΚΗ 4	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
76.	ΕΥΜΟΡΦΟΠΟΥΛΟΥ 4	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
77.	ΕΥΜΟΡΦΟΠΟΥΛΟΥ 5	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
78.	ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 86 ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΥΡΟΥ 13	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
79.	ΕΥΡΙΠΙΔΟΥ 85	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
80.	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 9	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
81.	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 7	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
82.	ΣΑΧΤΟΥΡΗ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
83.	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 12 ΚΑΙ ΚΡΑΝΑΟΥ 5	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
84.	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 14	545Δ/17.5.93	Εκλεκτικιστικά στοιχεία
85.	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 15	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
86.	ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ 20	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά στοιχεία
87.	ΚΟΡΡΙΝΗΣ 10	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
88.	ΚΟΡΡΙΝΗΣ 8	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
89.	ΚΟΡΡΙΝΗΣ 6 ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΥΡΟΥ 23	545Δ/17.5.93	Μοντέρνα χαρακτηριστικά
90.	ΕΠΙΚΟΥΡΟΥ 25	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά
91.	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 47	545Δ/17.5.93	Νεοκλασικά χαρακτηριστικά

Πηγή: Κάρκα – Αγγελίδη κ.ά., 2002α (ιδία επεξεργασία)

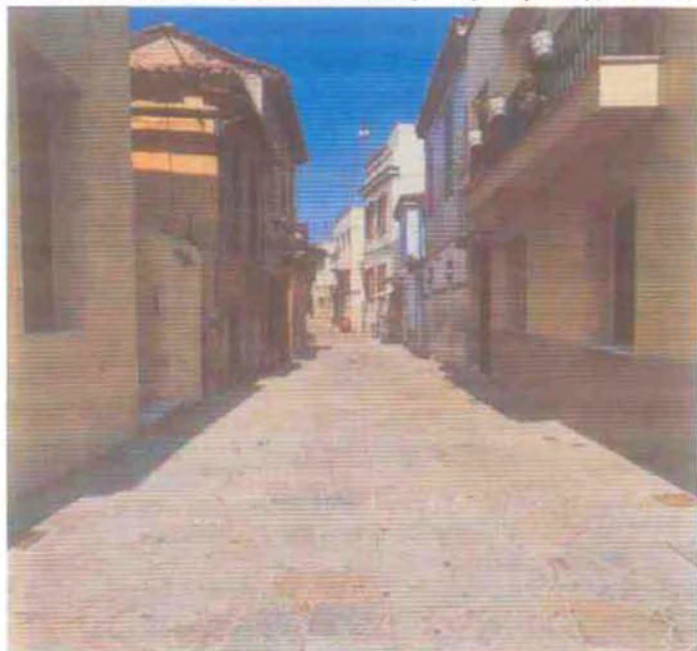
**ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ**

Εικόνα 1.1: Η περιοχή Λόμποκ μετά την ανάπλαση της.



Πηγή: <http://www.museumcafelombok.nl>

Εικόνα 1.2: Πεζόδρομος στο κέντρο της περιοχής Πλάκα.



Πηγή: Στεφάνου κ.ά., 1995: 228



Εικόνα 1.3: Κτίρια στην περιοχή Λαδάδικα πριν και μετά την ανάπλαση της.



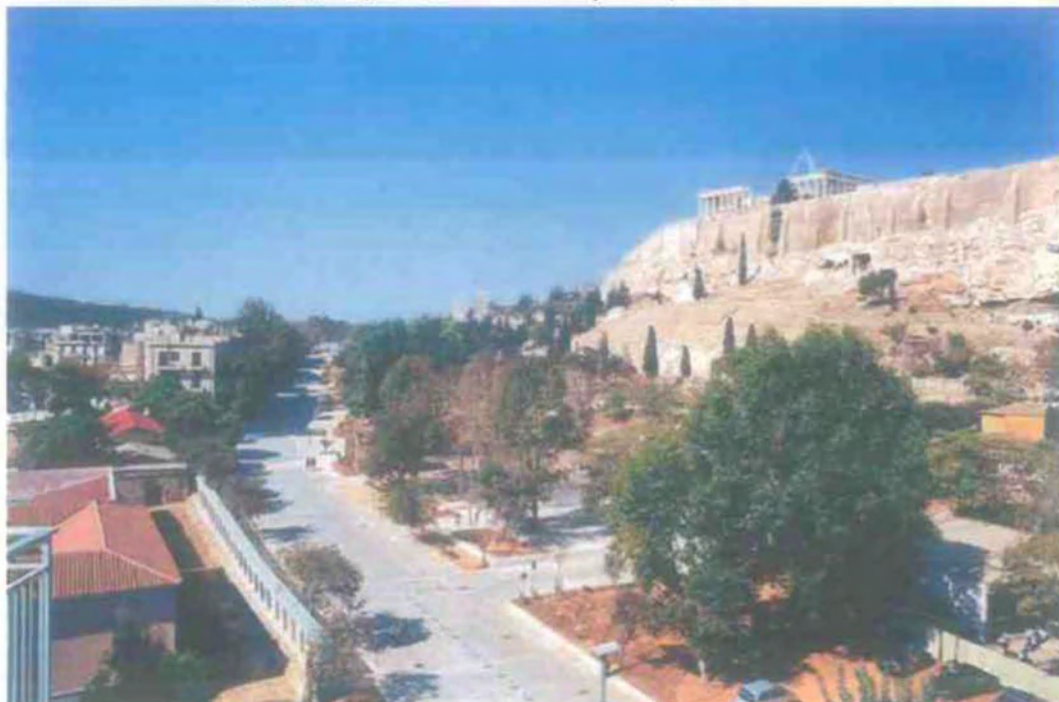
Πηγή: Μαυρομάτης, 1996: 51

Εικόνα 2.1: Ο αρχαιολογικός χώρος Ακρόπολη.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 2.2: Η πεζοδρομημένη οδός Διονυσίου Αρεοπαγίτου.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 2.3: Η διαμορφωμένη πλατεία Ομόνοιας.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>



Εικόνα 2.4: Η ανάπλαση μετώπου κτιρίου στην οδό Σταδίου.



ΠΡΙΝ



ΜΕΤΑ

Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 3.1: Η εικόνα της πλατείας Ηρώων το 1990.



Πηγή : Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 115

Εικόνα 3.2: Δρόμος με προβλήματα καθιζήσεων στην περιοχή Ψυρρή το 1990.



Πηγή : Σταματογιαννόπουλος κ.ά., 1991: 159

Εικόνα 3.3: «Νεοκλασικό» («αρχοντικό») κτίριο στην οδό Ερμού και Αγίας Θέκλας.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

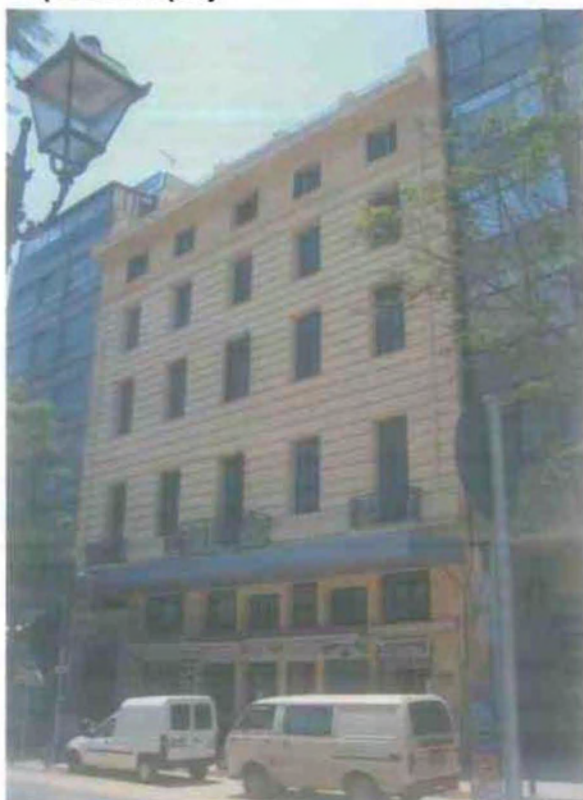


Εικόνα 3.4: «Εκλεκτιστικό» κτίριο στην οδό Αγίων Ασωμάτων και Σαρρή.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 3.5: «Μοντέρνο» κτίριο (πολυκατοικία) στην οδό Αθηνάς.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 3.6: Σύγχρονη (βιοτεχνική) πολυκατοικία στην οδό Αθηνάς.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 4.1: Ο πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Τάκη.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004



Εικόνα 4.2: Η διαμορφωμένη πλατεία Ηρώων.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 4.3: Η διαμορφωμένη πλατεία Κουμουνδούρου.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 4.4: Ο πεζόδρομος μικτού χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Διυλίου.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 4.5: Διαμορφωμένο πεζοδρόμιο σε τμήμα της οδού Αθηνάς.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004



Εικόνα 4.6: Ο πεζόδρομος αμιγούς χαρακτήρα σε τμήμα της οδού Ερμού.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 4.7: Η πεζοδρομημένη οδός Αποστόλου Παύλου.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Εικόνα 5.1: Η εικόνα της πλατείας Ηρώων σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 5.2: Δρόμος με ελάχιστα προβλήματα οδοστρώματος στην περιοχή Ψυρρή σήμερα.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004



Εικόνα 5.3: Τοποθέτηση τραπεζιών καταστημάτων αναψυχής στον πεζόδρομο της οδού Αγίων Αναργύρων.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 5.4: Κίνηση και στάθμευση οχημάτων στον πεζόδρομο της οδού Αγίων Αναργύρων.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 5.5: Απόθεση απορριμμάτων στον πεζόδρομο της οδού Αισώπου.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

Εικόνα 5.6: Υπαίθριος χώρος στάθμευσης στη συμβολή των οδών Διπύλου και Σαχτούρη.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004



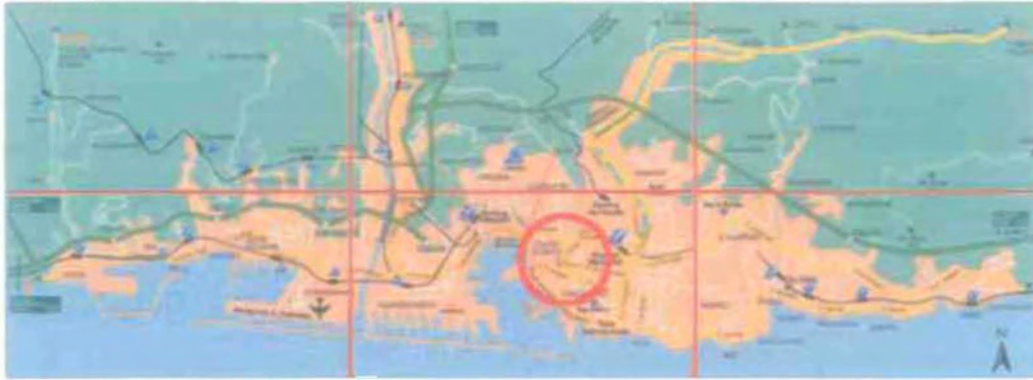
Εικόνα 5.7: «Νεοκλασικό» («λαϊκό») κτίριο σε «καλή» κατάσταση στην οδό Αγίων Αναργύρων και Τάκη.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2004

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: ΧΑΡΤΕΣ

Χάρτης 1.1: Η θέση του ιστορικού κέντρου στην πόλη της Γένοβας.



Πηγή: <http://www.genova-2004.it> (ιδία επεξεργασία)

Χάρτης 1.2: Η θέση της περιοχής Λόμποκ στην πόλη της Ουτρέχτης.



Πηγή: <http://www2.utrecht.nl> (ιδία επεξεργασία)

Χάρτης 1.3: Η θέση της περιοχής Πλάκα στην πόλη της Αθήνας.



Πηγή: Μαλούτας, 2000: 9 (ιδία επεξεργασία)

Χάρτης 1.4: Η πρόταση για τις περιοχές διατήρησης της μελέτης ανάπλασης της περιοχής Πλάκα.



Πηγή: Στεφάνου κ.ά., 1995: 225



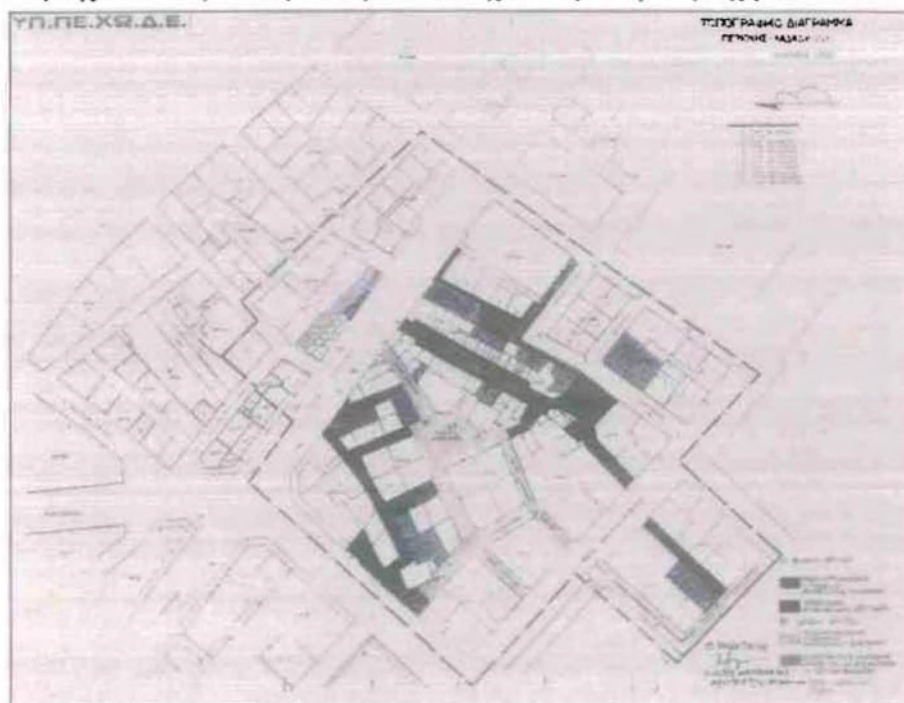
Χάρτης 1.5: Η θέση της περιοχής Λαδάδικα στην πόλη της Θεσσαλονίκης.



ΘΕΡΜΑΙΚΟΣ ΚΟΛΠΟΣ  
THERMAIKOS GULF

Πηγή: Μαυρομάτης, 1996: 43 (ιδία επεξεργασία)

Χάρτης 1.6: Η πρόταση του προτύπου σχεδίου για την περιοχή Λαδάδικα.



Πηγή: Μαυρομάτης, 1996: 164

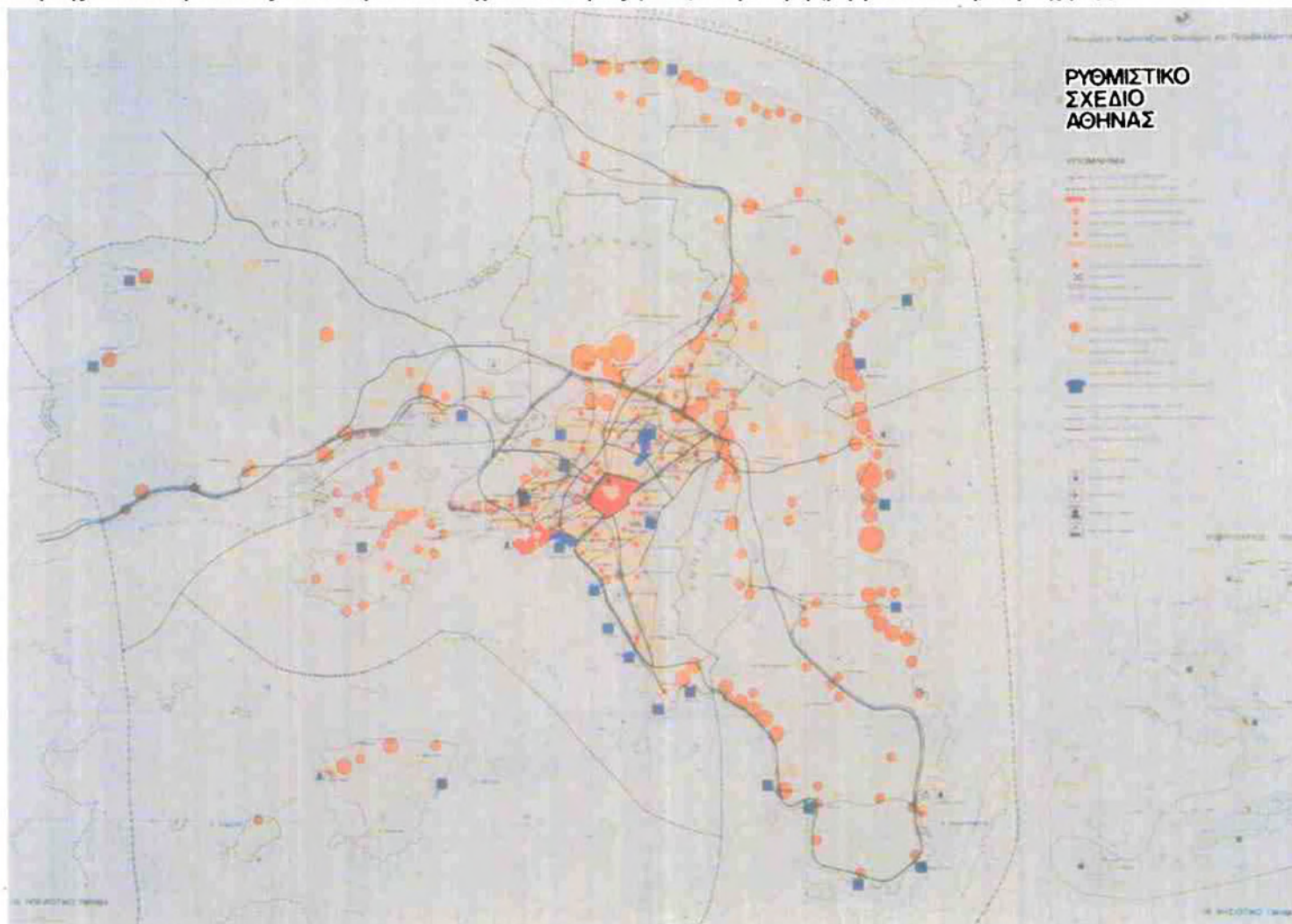
Χάρτης 2.1: Η ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της Αθήνας.



Πηγή: <http://www.athenspolis.gr>



Χάρτης 2.2: Οι προτάσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της.



Πηγή: Αραβαντινός, 1997/1998: 24

Χάρτης 2.3: Η θέση του ιστορικού κέντρου στην ευρύτερη (μητροπολιτική) περιοχή της Αθήνας.



Πηγή: <http://www.athenspolis.gr> (ιδία επεξεργασία)

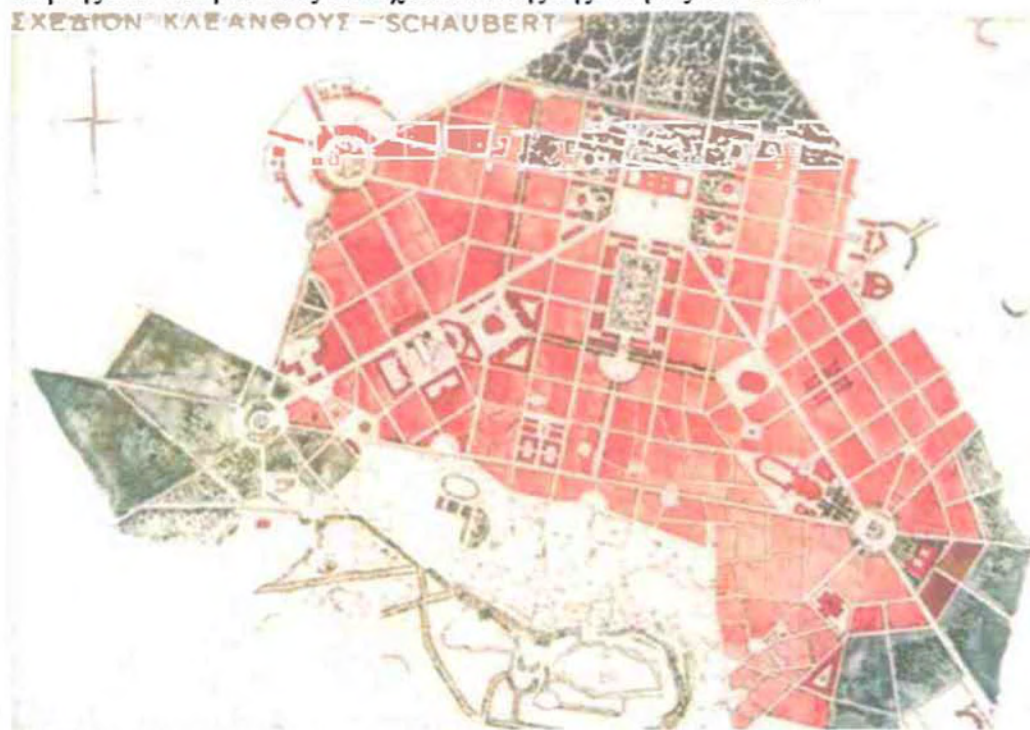
Χάρτης 2.4: Οι παρεμβάσεις του κοινού προγράμματος του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και του Υπουργείου Πολιτισμού για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.



Πηγή: <http://www.culture.gr>

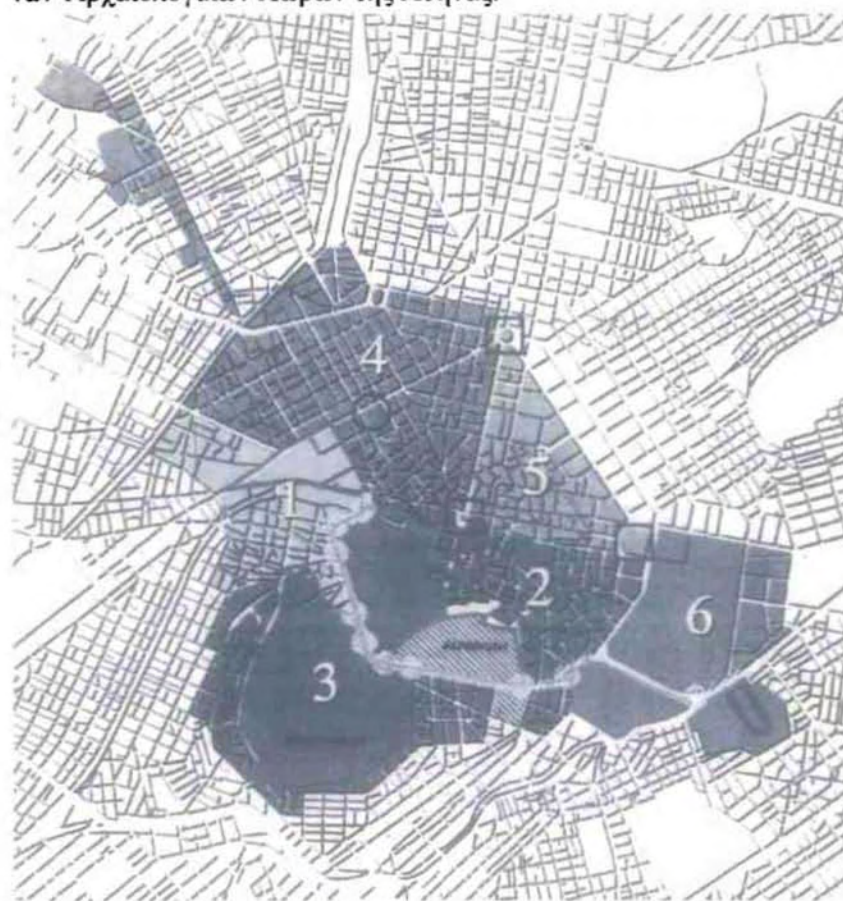


Χάρτης 2.5: Οι προτάσεις του σχεδίου πόλης της Αθήνας του 1833.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Χάρτης 2.6: Οι έξι υποπεριοχές του προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.



Πηγή: Καλαντίδης, 1998: 37









- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
  - ΠΛΑΤΕΙΑ
  - ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
  - ▨ ΣΤΟΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΩΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

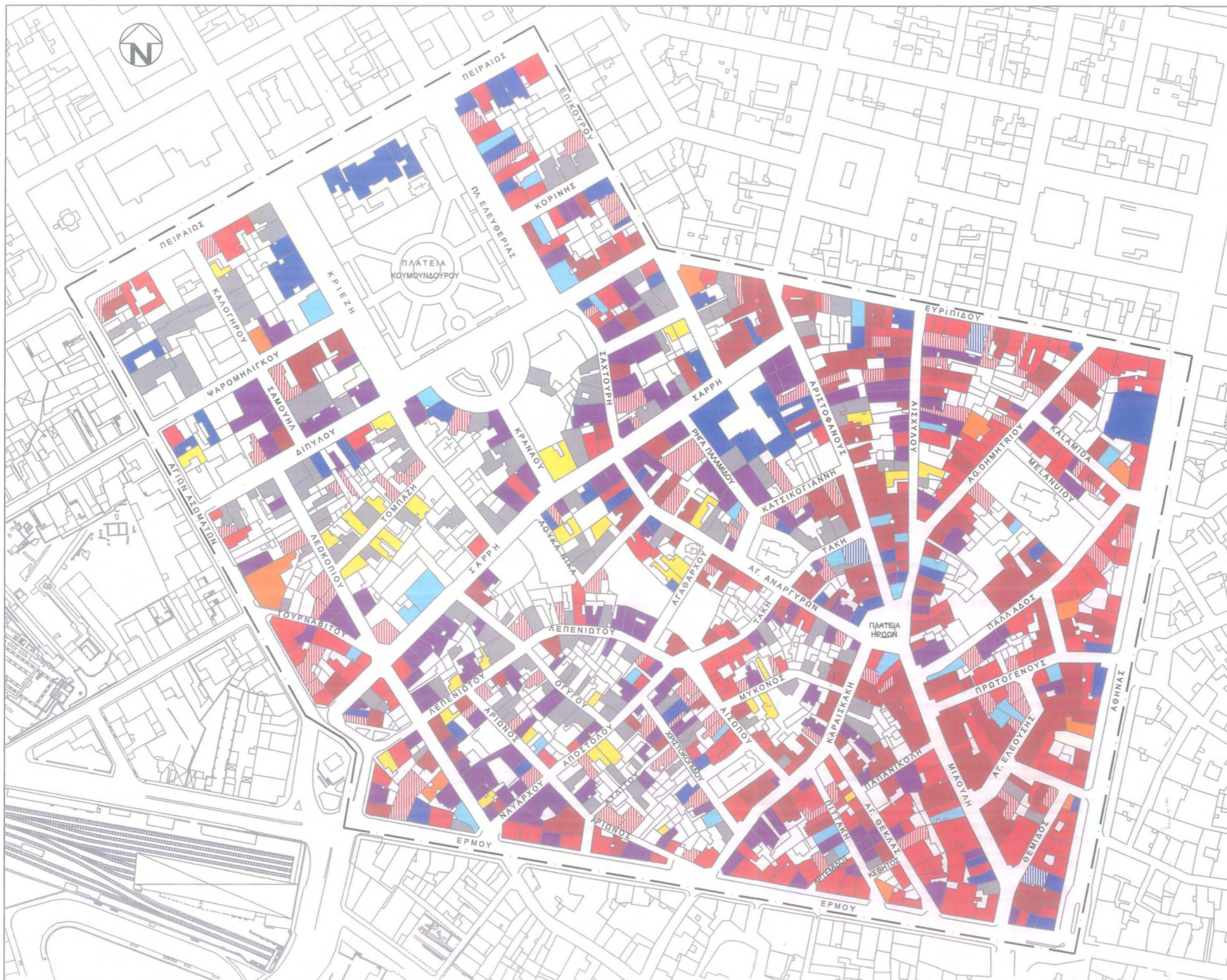
ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΩΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 3.1	Δημόσιος Χώρος στην περιοχή Ψυρρή το 1990
------------	---

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.ά., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
  - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
  - ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
  - ΧΟΝΤΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
  - ΑΠΘΘΗΚΕΣ
  - ΑΝΑΨΥΧΗ
  - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
  - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
  - ΣΧΟΛΕΣ
  - ΤΡΑΠΕΖΕΣ
  - ΚΑΤΟΙΚΙΑ
  - ΚΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

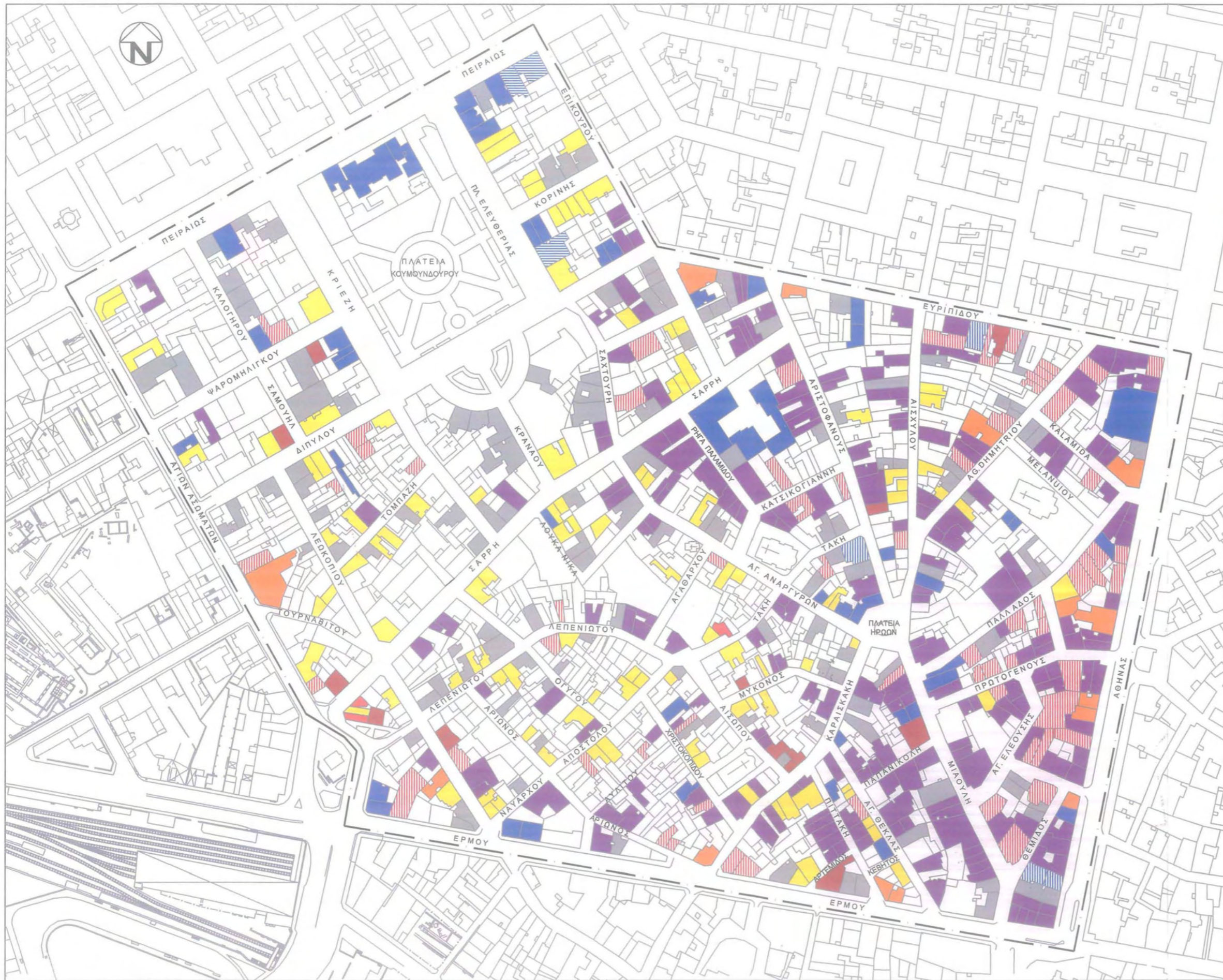
ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΩΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 3.2	Χρήσεις Γης Ισογείων στην περιοχή Ψυρρή το 1990
------------	---

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.ά., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- — — ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
  - ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
  - ΛΙΑΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
  - ΧΟΝΤΡΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΟ
  - ΑΠΟΘΗΚΕΣ
  - ΑΝΑΨΥΧΗ
  - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
  - ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ
  - ΣΧΟΛΕΣ
  - ΤΡΑΠΕΖΕΣ
  - ΚΑΤΟΙΚΙΑ
  - ΚΕΝΑ ΚΤΙΡΙΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

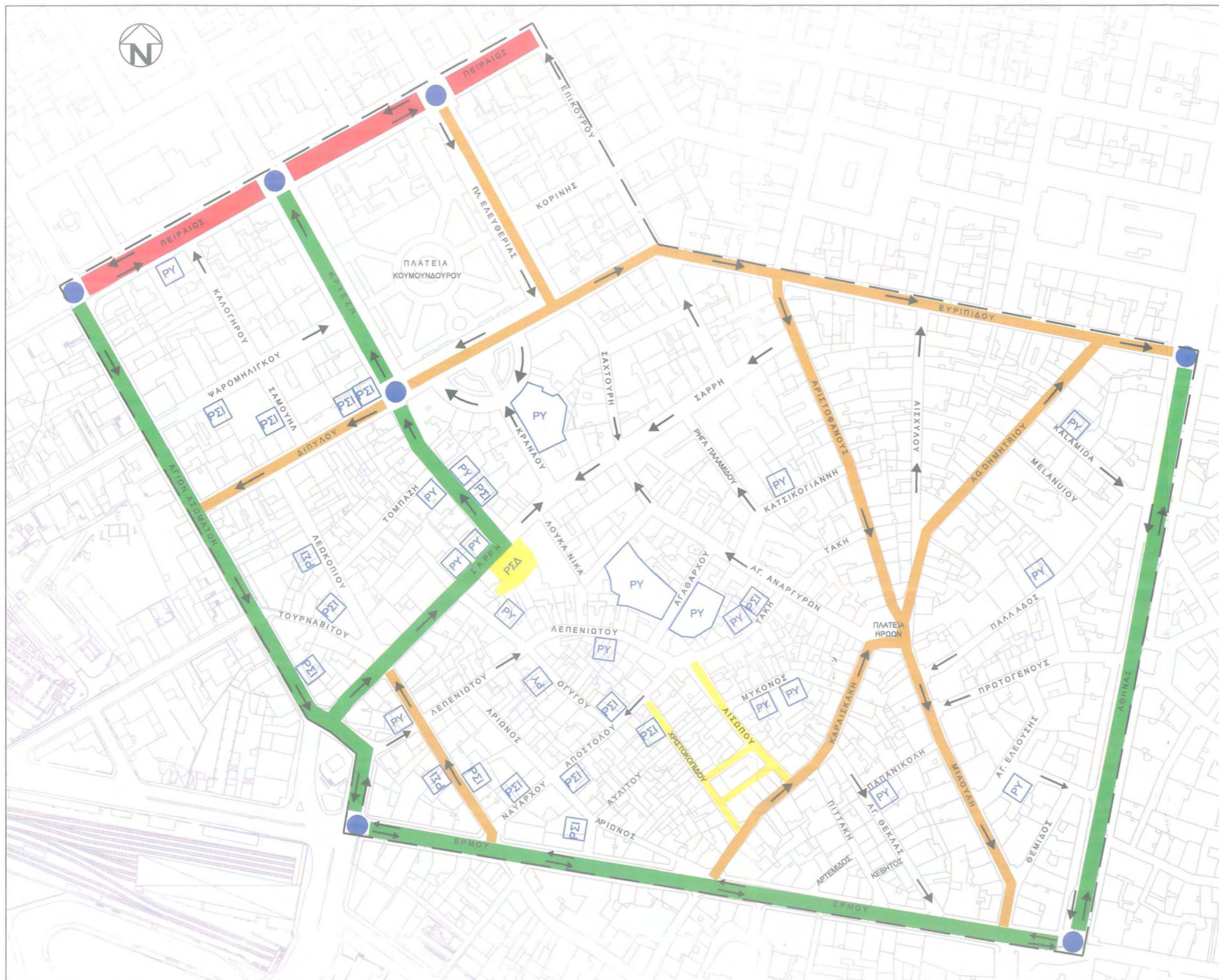
ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 3.3	Χρήσεις Γης Ορόφων στην περιοχή Ψυρρή το 1990
------------	---

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.δ., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
  - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ
  - ΣΗΜΑΤΟΔΟΤΗΜΕΝΟΣ ΚΟΜΒΟΣ
- ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ**
- ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
  - ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
  - ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΟΔΟΣ
  - ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
- ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ**
- ΠΖΔ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ
  - ΠΖΙ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
  - ΠΥ ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

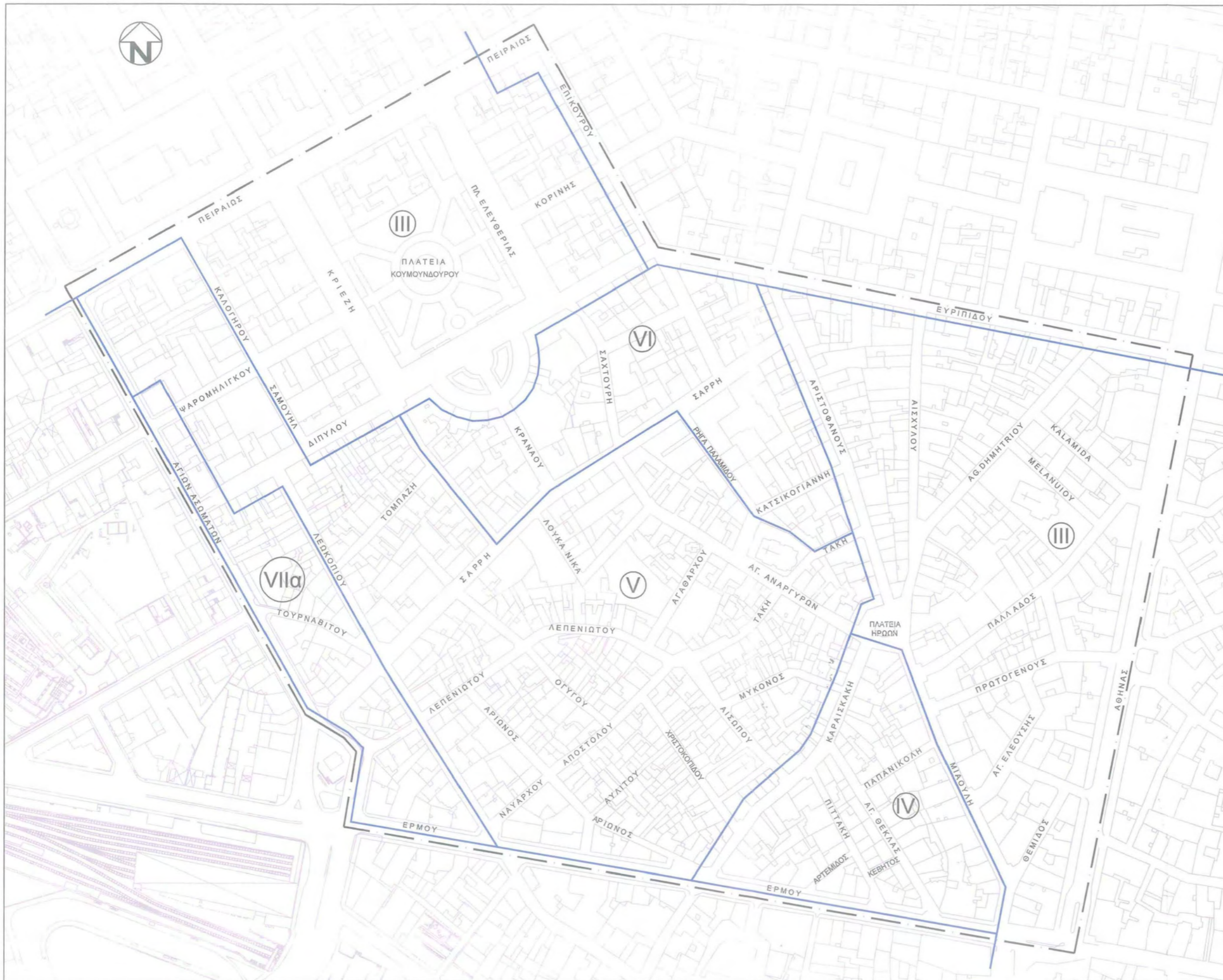
ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 3.4	Κυκλοφορία και Στάθμευση στην περιοχή Ψυρρή το 1990
------------	---

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.ά., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΟΡΙΟ ΤΟΜΕΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- Ⓜ ΤΟΜΕΑΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ	Σ.Δ.	ΥΨΟΣ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ
III	4,2	32,0μ.	E=200τ.μ. Π=10,0μ. *
IV	3,6	21,0μ.	
V	3,0	16,5μ.	
VI	2,6	32,0μ.	
VIIa	2,1	10,0μ.	

\* ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ: (ΠΡΟ 9/6/1973)

α. Για την περιοχή από την οδό Διπλού έως την Πειραιώς και για τις οδούς Αθηνάς και Ερμού:  
E=112,5τ.μ.  
Π=6,0μ.

β. Για την υπόλοιπη περιοχή:  
E=56,25τ.μ.  
Π=4,0μ.

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
ΕΝΟΠΙΩΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή**

**ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ**

**Χάρτης 3.5**

**Όροι Δόμησης  
στην περιοχή Ψυρρή  
το 1990**

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.ά., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
  - ▲ ΚΗΡΤΓΜΕΝΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ
  - ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**
  - ▨ ΚΑΚΗ
  - ▧ ΜΕΤΡΙΑ
  - ▩ ΚΑΛΗ
  - ΤΥΠΟΛΟΓΙΑ ΚΤΙΡΙΩΝ**
  - Ν ΝΕΟΚΛΑΣΙΚΟ
  - Ε ΕΚΛΕΚΤΙΚΙΣΤΙΚΟ
  - Μ ΜΟΝΤΕΡΝΟ
  - ΒΙΟΤΕΧΝΙΚΟ
  - ⊠ ΠΡΟΧΕΙΡΗ ΚΑΤΑΣΚΕΤΗ (ΑΠΟΘΗΚΗ)
  - ΒΑΘΜΟΣ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**
  - ΚΛΕΙΣΤΟ ΟΛΟ
  - ΚΛΕΙΣΤΟΙ ΟΡΟΦΟΙ
  - ΚΛΕΙΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 3.6	Κτιριακό Απόθεμα στην περιοχή Ψυρρή το 1990
------------	---

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΣΤΑΜΑΤΟΓΙΑΝΝΟΠΟΥΛΟΣ κ.ά., 1991 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)









- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- Βιοτεχνία
  - Βιοτεχνία+Εμπόριο
  - Εμπόριο
  - Αποθήκευση
  - Εστιατόρια, Καφενεία, Ουζερί
  - Κέντρα Αναψυχής
  - Πολιτιστικές Λειτουργίες
  - Τριγωνής:
  - Γραφεία, Υπηρεσίες, Διοίκηση
  - Στάθμευση
  - Ξενοδοχεία
  - Εκπαίδευση
  - Υγεία-Πρόνοια
  - Θρησκευτικοί Χώροι
  - Κατοικία
  - Κενό Κτίριο
  - Βοηθητικά Κτίρια

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ  
 ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 5.2	Χρήσεις Γης Ισογείων στην περιοχή Ψυρρή σήμερα
------------	--

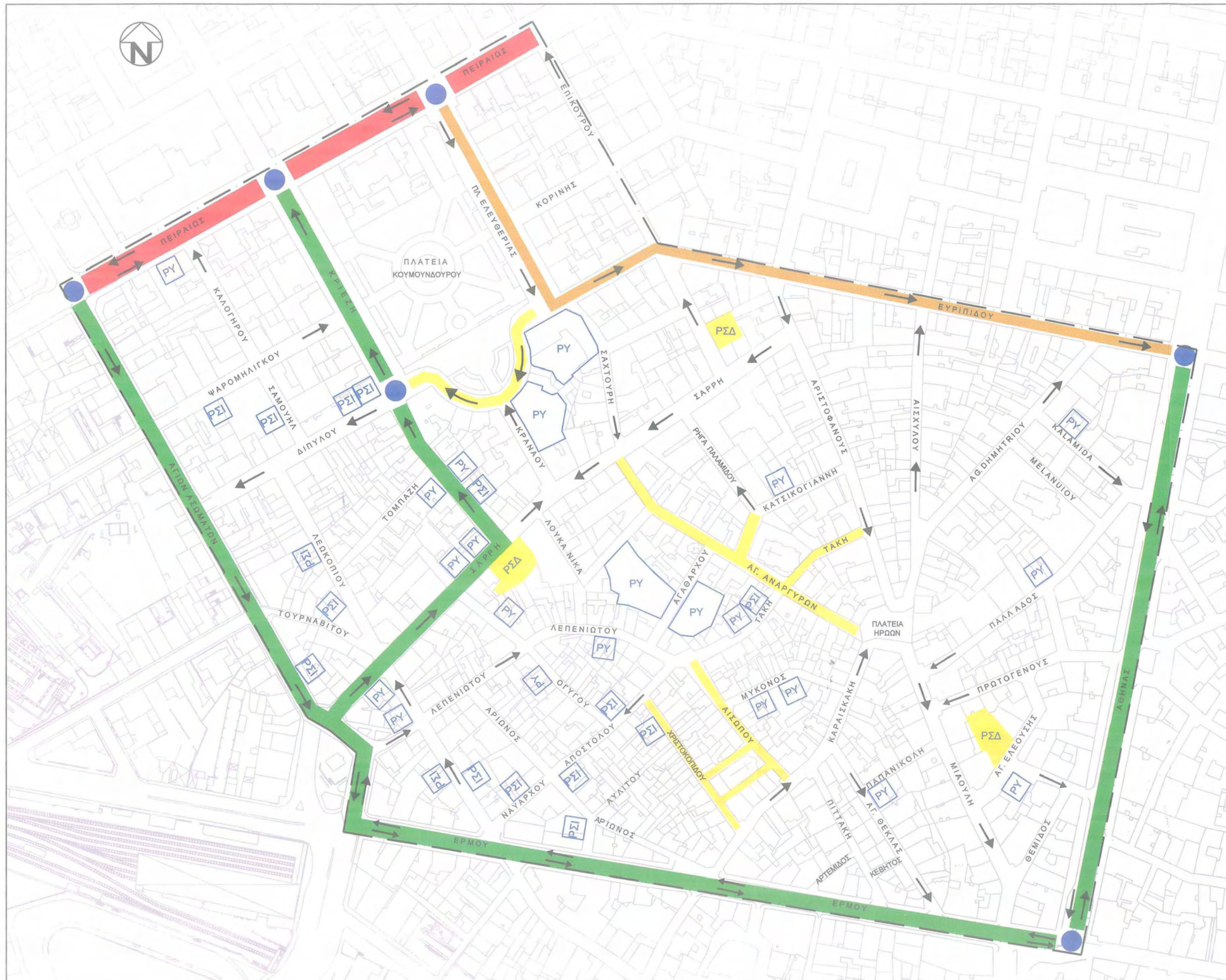
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΚΑΡΚΑ - ΑΓΓΕΛΙΔΗ κ.ά., 2002 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)









**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- — — ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ➔ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΙΝΗΣΗΣ
- ΣΗΜΑΤΟΔΟΤΗΜΕΝΟΣ ΚΟΜΒΟΣ
- ΙΕΡΑΡΧΗΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ
- ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΟΔΟΣ
- ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
- ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- ΡΣΔ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΧΡΗΣΗΣ
- ΡΣΙ ΣΤΕΓΑΣΜΕΝΟΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΧΡΗΣΗΣ
- ΡΥ ΥΠΑΙΘΡΙΟΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 5.4

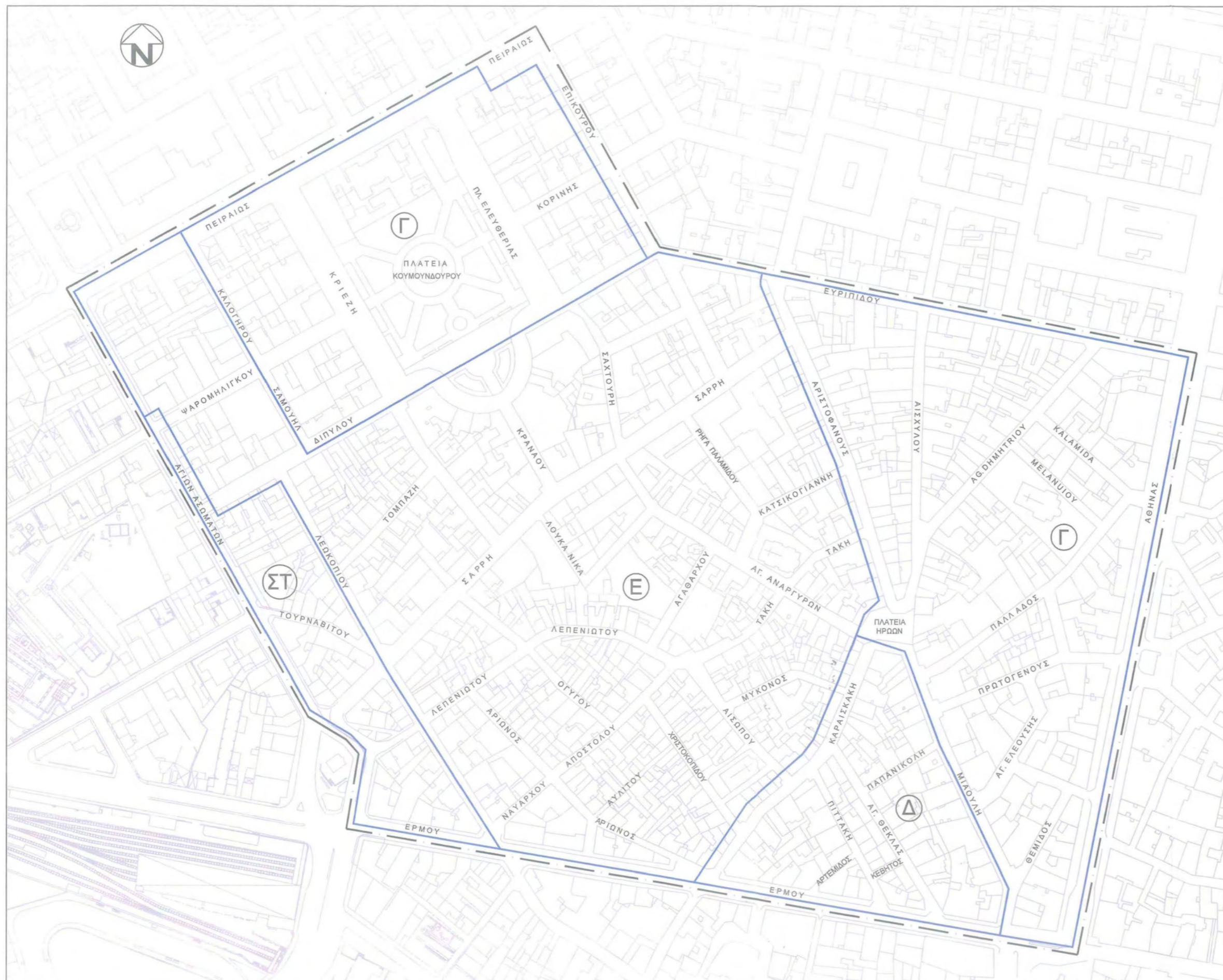
Κυκλοφορία και  
 Στάθμευση στην περιοχή  
 Ψυρρή σήμερα

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004

ΠΗΓΗ: ΚΑΡΚΑ - ΑΓΓΕΛΙΔΗ κ.ά., 2002 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)





**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΟΡΙΟ ΤΟΜΕΑ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ
- ⊖ ΤΟΜΕΑΣ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

ΤΟΜΕΑΣ	Σ.Δ.	ΥΨΟΣ	ΑΡΤΙΟΤΗΤΑ
Γ	2,9	18,5μ.	Ε=200τ.μ. Π=10,0μ. *
Δ	2,4	15,5μ.	
Ε	2,0	11,0μ.	
ΣΤ	1,8	11,0μ.	

- \* ΠΑΡΕΚΚΛΙΣΕΙΣ:
- α. Για την περιοχή από την οδό Διπύλου έως την Πειραιώς και για τις οδούς Αθηνάς και Ερμού:  
Ε=112,5τ.μ.  
Π=6,0μ.
  - β. Για την υπόλοιπη περιοχή:  
Ε=56,25τ.μ.  
Π=4,0μ.

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
ΕΝΟΠΙΗΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή**

**ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
ΚΟΤΙΟΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ**

**Χάρτης 5.5**

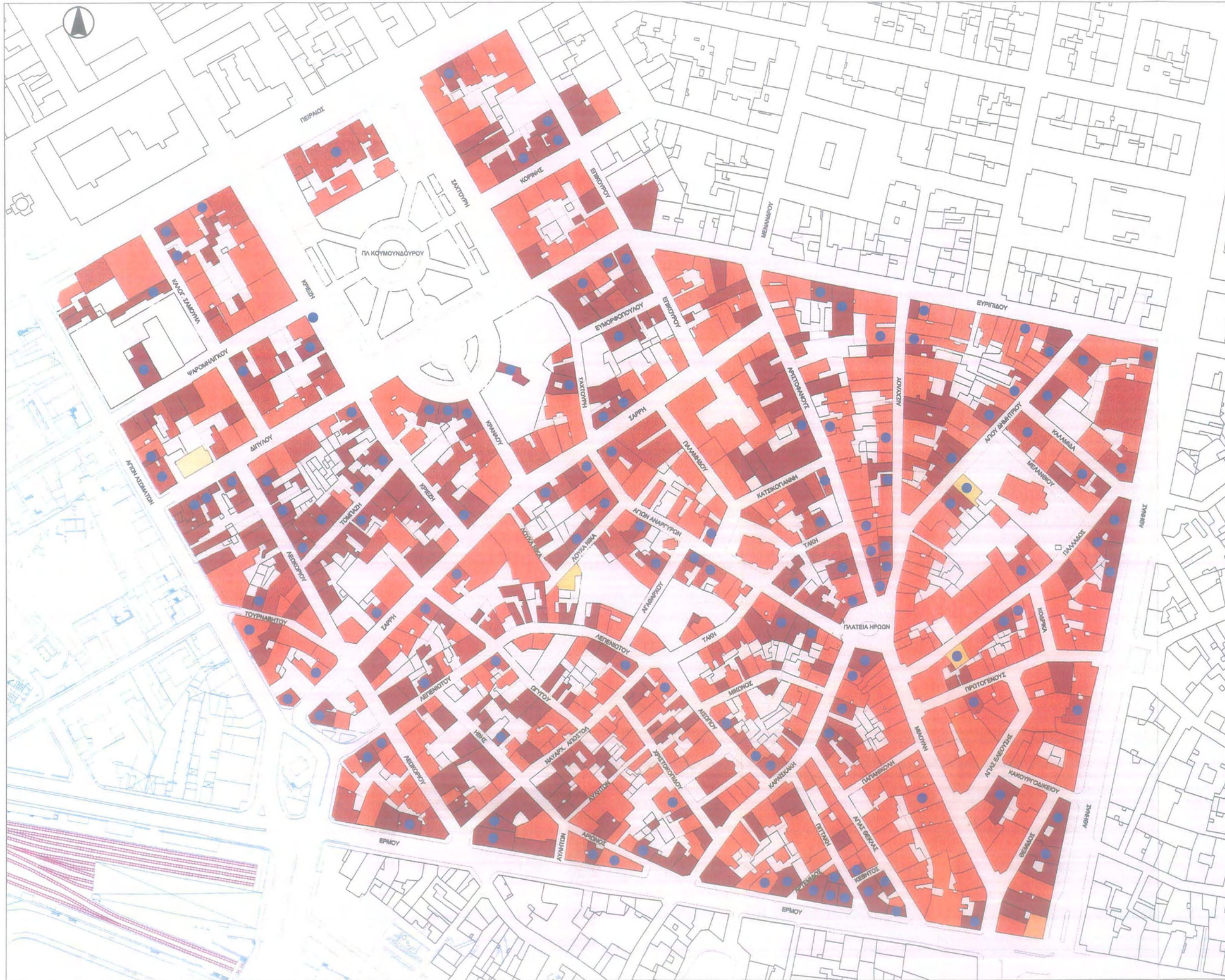
**Όροι Δόμησης  
στην περιοχή Ψυρρή  
σήμερα**

**ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300**

**ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004**

**ΠΗΓΗ: ΠΡΟΕΔΡΙΚΟ ΔΙΑΤΑΓΜΑ, 1998 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)**





- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- Κηρυγμένα Διατηρητέα Κτίρια
- ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ**
- Ερείπιο
  - Κακή
  - Μέτρια
  - Καλή
  - Υπό Ανακαίνιση
  - Υπό Ανέγερση
  - Υπό Επισκευή
  - Υπό Κατασκευή

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:  
 ΕΝΟΠΙΟΝΣΗ ΤΩΝ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ  
 ΚΑΙ ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ  
 Η Περίπτωση της Περιοχής Ψυρρή

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΑΛΟΓΗΡΟΥ ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΝΤΕΣ ΚΑΘΗΓΗΤΕΣ:  
 ΚΟΤΙΩΣ ΑΓΓΕΛΟΣ  
 ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ ΔΗΜΗΤΡΗΣ

Χάρτης 5.6	Κτιριακό Απόθεμα στην περιοχή Ψυρρή σήμερα
------------	--

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1: 2300	ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2004
------------------	-------------------------

ΠΗΓΗ: ΚΑΡΚΑ – ΑΓΓΕΛΙΔΗ κ.ά., 2002 (ΙΔΙΑ ΕΠΕΞΕΡΓΑΣΙΑ)