

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

**ΠΟΛΥΤΕΧΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &**

**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**

***ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ & CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:***

***Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ***



**ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ – ΔΑΝΑΪΔΑ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ**

**ΒΟΛΟΣ, ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΣ 2014**

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η αποβιομηχάνιση του χώρου, ένα φαινόμενο που έκανε την εμφάνιση του στη δεκαετία του '60 και μετά, οδήγησε σταδιακά στην αναδιαμόρφωση και αλλοίωση του αστικού τοπίου. Η απομάκρυνση της βιομηχανίας από τα αστικά κέντρα δημιούργησε μια νέα πραγματικότητα με κύρια χαρακτηριστικά την ύπαρξη άδειων κτιριακών κελυφών, αστικών κενών και υποβαθμισμένου τοπίου. Οι αναπλάσεις ως εργαλείο πολεοδομικών παρεμβάσεων, αποτέλεσαν το σημαντικότερο μέσο αναδιαμόρφωσης του χώρου. Η ανάγκη ύπαρξης ενός στρατηγικού σχεδιασμού οδήγησε στη δημιουργία του όρου της αστικής αναγέννησης με σκοπό την οργανωμένη και συνολική πολεοδομική πολιτική.

Ο άξονας της Οδού Πειραιώς, αποτελεί σημαντικό παράδειγμα αποβιομηχάνισης του χώρου που αναζητά καθημερινά την δική του ταυτότητα μέσω των μετασχηματισμών που υφίσταται. Κύριο χαρακτηριστικό του είναι η χωρική συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων σε τμήμα του άξονα, και ίσως το κλειδί για την αναγέννηση και ανάπτυξη του.

**Λέξεις κλειδιά:** αποβιομηχάνιση, ανάπλαση, αστική αναγέννηση, χωρική συγκέντρωση, επανάχρηση

## ABSTRACT

Deindustrialization, an urban phenomenon that made its appearance in the '60s, gradually led to the remodeling and deterioration of the urban landscape. The removal of industry from city centers has created a new reality with the main features being empty shells of buildings, vacant urban property and degraded landscapes. Regeneration as a tool of urban intervention, is considered the most important means of remodeling urban space. The need for strategic planning led to the creation of the term 'urban regeneration' in order to have an organized and comprehensive urban policy.

Piraeus Street is an important example of space deindustrialization, which is continually seeking its own identity, through transformations it undergoes. Its main feature and perhaps the key to its regeneration, is the spatial concentration of cultural activities, located at a specific section of the street.

**Key words:** deindustrialization, regeneration, urban regeneration, spatial concentration, re-use

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

<b>ΠΕΡΙΛΗΨΗ</b> .....	1
<b>ABSTRACT</b> .....	1
<b>ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ</b> .....	8
<b>ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ</b> .....	9
<b>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</b> .....	11
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ</b> .....	13
1.1. ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ .....	13
1.2. ΑΙΤΙΑ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ .....	14
1.3. ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟ-ΜΟΝΤΕΡΝΑ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΠΟΧΗ .....	15
1.4. ΧΩΡΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ (CLUSTERS) .....	18
1.4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ .....	18
1.4.2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ CLUSTERS ....	21
1.4.3 ΔΙΕΘΝΗ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ .....	23
1.5. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ CLUSTERS ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ .....	25
1.6 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	29
1.7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ - ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ .....	32
1.8. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ - ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ .....	34
1.8.1. Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΡΟΥ.....	36
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ &amp; ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ</b> .....	40
2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....	40
2.1.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ.....	40
2.1.2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) 2021.....	42
2.1.3. ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΔΗΜΩΝ .....	45
2.1.4. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....	48
2.2. ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ .....	53
2.2.1. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΤΤΙΚΗ Σ.Ο.Σ.....	53
2.2.2. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 1995 .	54
2.2.3. ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ.....	54
2.2.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΑΓΩΝΩΝ ΤΟΥ 2004: ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ, ΕΜΠ (1998)...	56
2.2.5. ΕΙΔΙΚΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΕΙΚΟΝΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ-ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΟΥ 2004.....	57

2.2.6. ΕΝΟΠΙΟΙΗΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ (Ε.Α.Χ.Α.).....	58
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ .....</b>	<b>60</b>
3.1. ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ.....	60
3.2. ΝΕΟΤΕΡΗ ΕΠΟΧΗ .....	61
3.3. Η ΕΠΟΧΗ ΤΗΣ ΕΚΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ .....	63
3.4. Ο ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟΣ (1922-1960).....	67
3.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ (1960 – 1980).....	68
3.6. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΗΜΕΡΑ .....	68
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΧΩΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ .....</b>	<b>70</b>
4.1. ΧΩΡΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΡΟΜΟΥ.....	70
4.2. ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ .....	71
4.3. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ.....	71
4.4. ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ .....	72
4.5. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ.....	74
4.6. SWOT ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ.....	91
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ .....</b>	<b>96</b>
5.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΣΤΟΧΟΙ.....	96
5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ .....	97
5.3 ΦΟΡΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ .....	107
<b>ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ.....</b>	<b>111</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΠΙΝΑΚΕΣ.....</b>	<b>114</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ .....</b>	<b>123</b>
<b>ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΧΑΡΤΕΣ .....</b>	<b>144</b>
<b>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....</b>	<b>163</b>

#### ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Χρήσεις γης ανά δήμο σύμφωνα με την Υ.Α. του 2004 και την τροποποίηση του της το 2007.....	48
Πίνακας 2: Έργα της ΕΑΧΑ που επηρεάζουν την οδό Πειραιώς.....	58
Πίνακας 3: Πληθυσμός περιοχής μελέτης ανά δήμο .....	71
Πίνακας 4: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου .....	75
Πίνακας 5: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων .....	76
Πίνακας 6: Κτίρια διοίκησης και υπηρεσιών οδού Πειραιώς Δήμου Αθηναίων .....	80
Πίνακας 7: Πολιτιστική και Εκπαιδευτική υποδομή οδού Πειραιώς δήμου Αθηναίων .....	81

Πίνακας 8: Κτίρια Διοίκησης και Υπηρεσιών επί της οδού Πειραιώς δήμου Ταύρου .....	84
Πίνακας 9: Εμπορικά καταστήματα υπερτοπικής σημασίας επί της οδού Πειραιώς στο δήμο Ταύρου .....	84
Πίνακας 10: Εμπορικά Καταστήματα υπερτοπικής σημασίας επί της οδού Πειραιώς στο δήμο Μοσχάτου .....	86
Πίνακας 11: Ανάλυση S.W.O.T.....	91
Πίνακας i: Σημαντικότερα Βιομηχανικά κτίρια.....	114
Πίνακας ii: Διατηρητέων κτιρίων Περιοχής Μελέτης .....	115
Πίνακας iii: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Αθηναίων .....	116
Πίνακας iv : Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Ταύρου .....	117
Πίνακας v: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Μοσχάτου .....	118
Πίνακας vi: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη .....	119
Πίνακας vii: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Πειραιά.....	119
Πίνακας viii: Φορείς Υλοποίησης-Χρηματοδότησης προτεινόμενων έργων .....	120

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου .....	76
Διάγραμμα 2: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων .....	77
Διάγραμμα 3: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αθηναίων .....	78
Διάγραμμα 4: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αθηναίων .....	78
Διάγραμμα 5: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Ταύρου .....	82
Διάγραμμα 6: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Ταύρου .....	83
Διάγραμμα 7: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Μοσχάτου .....	85
Διάγραμμα 8: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Μοσχάτου .....	85
Διάγραμμα 9: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη .....	87

Διάγραμμα 10: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη.....	88
Διάγραμμα 11: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Πειραιά.....	89
Διάγραμμα 12: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Πειραιά.....	89

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Εξέλιξη χρήσεων γης από την προ-μοντέρνα στην μεταβιομηχανική εποχή.....	17
Εικόνα 2: Επιχειρηματικό Επίκεντρο Potsdamer Platz, Βερολίνο.....	19
Εικόνα 3: Επιχειρηματικό Επίκεντρο Docklands- περιοχή Canary Wharf, Λονδίνο.....	19
Εικόνα 4: Μπιλμπάο – Ισπανία – Πριν και Μετά την ανάπλαση.....	23
Εικόνα 5: Μουσείο Guggenheim.....	24
Εικόνα 6: Westergasfabriek στο Άμστερνταμ.....	25
Εικόνα 7: Σχέση συγκέντρωσης δημιουργικών και πολιτιστικών βιομηχανιών με την οικονομική ευημερία της περιοχής.....	28
Εικόνα 8: Ποσοστό εργατικού δυναμικού απασχολούμενο στα πολιτιστικά clusters για το 2009.....	29
Εικόνα 7: Εξελικτική πορεία του όρου της ανάπλασης.....	38
Εικόνα 9: Τα Μακρά Τείχη.....	60
Εικόνα 10: Η κατασκευή της οδού Πειραιώς από βαυαρούς στρατιώτες.....	63
Εικόνα 11: Βιομηχανίες στον άξονα της οδού Πειραιώς το 1920.....	66
Εικόνα 12: Το εργοστάσιο ΕΛΑΙΣ στην οδό Πειραιώς.....	66
Εικόνα 13: Απεικόνιση της τμηματικής ταυτότητα της οδού Πειραιώς.....	97
Εικόνα 14: Φαινόμενο "αστικής θερμικής νησίδας" ("Urban Heat Island").....	105
Εικόνα 15: Φωτοβολταϊκό δέντρο.....	106
Εικόνα 16: Αρχή της Οδού Πειραιώς στη συμβολή με την πλατεία Ομονοίας.....	123
Εικόνα 17: Πολυκλιδική Αθηνών στην οδό Πειραιώς 3.....	123
Εικόνα 18: Όψη κτιρίου στο αθηναϊκό κομμάτι, ενταγμένο στο προγράμματος του Υ.ΠΕ.ΚΑ.: "Εικαστικές παρεμβάσεις στον Δημόσιο Χώρο – Ζωγραφική επί των τυφλών Όψεων των κτιρίων".....	124
Εικόνα 19: Δημοτική Πινακοθήκη στην οδό Πειραιώς 51.....	124
Εικόνα 20: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Κολωνού 5.....	125
Εικόνα 21: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Αναξαγόρα και Σωκράτους.....	125
Εικόνα 22: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Αγησιλάου 77.....	126
Εικόνα 23: Διατηρητέα κτίρια στην οδό Σωκράτους 43- 45.....	126

Εικόνα 24: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 72 .....	127
Εικόνα 25: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 62 .....	127
Εικόνα 26: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 59 .....	128
Εικόνα 27: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 56 .....	128
Εικόνα 29: Αρχαιολογικός Χώρος Κεραμεικού με οπτική επαφή στην Ακρόπολη .....	129
Εικόνα 29: Συμβολή Ιεράς Οδού με τη Πειραιώς – Κέντρα διασκέδασης .....	129
Εικόνα 30: Αμαξοστάσιο ΗΛΠΑΠ.....	130
Εικόνα 31: Η Τεχνόπολη στο Γκάζι.....	130
Εικόνα 32: Χαρακτηριστικές καμινάδες στη Τεχνόπολη, Γκάζι .....	131
Εικόνα 33: Εργατικές κατοικίες στο δήμο Ταύρου .....	131
Εικόνα 34 : Υπουργείο Εσωτερικών στην οδό Πειραιώς 211 .....	132
Εικόνα 35: Κέντρα Διασκέδασης επί της Πειραιώς.....	132
Εικόνα 36: Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού- Ελληνικός Κόσμος στην οδό Πειραιώς 254 .....	134
Εικόνα 37: Πολυκαταστήματα υπερτοπικής σημασίας .....	135
Εικόνα 38: Κτίριο βιομηχανίας “ΕΛ.ΣΩ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 73.....	136
Εικόνα 39: Ανάτατη Σχολή Καλών Τεχνών στην οδό Πειραιώς 256 .....	136
Εικόνα 40: Τα παλιά Σφαγεία στο δήμο Ταύρου στην οδό Πειραιώς & Επταλόφου .....	137
Εικόνα 41: Θέατρα στην οδό Πειραιώς .....	137
Εικόνα 42: Μουσείο Μπενάκη στην οδό Πειραιώς 138 .....	138
Εικόνα 43: Βιομηχανικό συγκρότημα “Παυλίδη” στην οδό Πειραιώς 135.....	138
Εικόνα 44: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΕΛΑΙΣ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 74.....	139
Εικόνα 45: Κτίριο βιομηχανίας “ΚΑΛΑΣ” στην οδό Πειραιώς 40.....	139
Εικόνα 46: Κτίριο βιομηχανίας “ΧΑΛΚΩΡ” στην οδό Πειραιώς 252 .....	140
Εικόνα 47: εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΜΑΝΟΣ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 11.....	140
Εικόνα 48: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “Aldeco” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 37 .....	141
Εικόνα 49: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΕΛ.ΒΥΝ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 39.....	141
Εικόνα 50: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΧΡΩ.ΠΕΙ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 68.....	142
Εικόνα 51: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΗΒΗ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 64.....	142
Εικόνα 52: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 73 .....	143

## ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

ΧΑΡΤΗΣ Ι ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ .....	145
ΧΑΡΤΗΣ ΙΙ Γ.Π.Σ. ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΔΗΜΩΝ .....	146
ΧΑΡΤΗΣ ΙΙΙ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....	147
ΧΑΡΤΗΣ ΙV ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΨΕΙΣ & ΚΤΙΡΙΑ .....	148
ΧΑΡΤΗΣ V ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ .....	149
ΧΑΡΤΗΣ VI ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	150
ΧΑΡΤΗΣ VII ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ .....	151
ΧΑΡΤΗΣ VIII ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ .....	152
ΧΑΡΤΗΣ VIII ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 3D .....	153
ΧΑΡΤΗΣ ΙX ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ .....	154
ΧΑΡΤΗΣ ΙX ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ 3D .....	155
ΧΑΡΤΗΣ X ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ .....	156
ΧΑΡΤΗΣ XI ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ & ΑΝΑΨΥΧΗ.....	157
ΧΑΡΤΗΣ 1 ΠΡΟΤΑΣΗ .....	158
ΧΑΡΤΗΣ 2 ΠΡΟΤΑΣΗ .....	159
ΧΑΡΤΗΣ 1 ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ Ο.Τ. ....	160
ΧΑΡΤΗΣ 2 ΠΡΟΤΑΣΗ ΜΕ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΩΝ Ο.Τ. ....	161
ΧΑΡΤΗΣ 3 ΠΡΟΤΑΣΗ .....	162



## **ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ**

Αρχικά, θα ήθελα να ευχαριστήσω την καθηγήτρια μου κα. Γοσποδίνη η οποία με προέτρεψε να ασχοληθώ με αυτό το θέμα και με βοήθησε να ολοκληρώσω την εργασία μέσω της καθοδήγησης και των παρατηρήσεων της.

Η ολοκλήρωση της πτυχιακής δεν θα ήταν δυνατή χωρίς την υποστήριξη ορισμένων ανθρώπων, τους οποίους νιώθω την ανάγκη να αναφέρω. Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου, η οποία με στήριξε καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου και συνέβαλε σημαντικά στο να δουλέψω με επιμονή στο τελευταίο αυτό στάδιο του πτυχίου μου.

Επιπρόσθετα, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους στάθηκαν δίπλα μου, στην προσπάθεια μου να ολοκληρώσω τις σπουδές μου, ως φοιτήτρια στο Βόλο και ιδιαίτερα την Αντριάνα, τη Λουίζα, την Κωνσταντίνα, την Άρτεμης, τον Ανάσταση και τις αδερφές μου Σαμέ και Ειρηλένα.

## **ΑΡΤΙΚΟΛΕΞΑ**

Α.Σ.Κ.Τ.: Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών

ΒΙ.ΠΑ.: Βιομηχανικό Πάρκο

ΒΙΟ.ΠΑ.: Βιοτεχνικό Πάρκο

Γ.Π.Σ.: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

Δ.Δ.: Δημοτικό Διαμέρισμα

Ε.Α.Χ.Α.: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας

Ε.Ε.: Ευρωπαϊκή Ένωση

Ε.ΘΕ.Λ.: Εταιρία Θερμικών Λεωφορείων

Ε.Μ.Π. :Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Ε.Σ.Δ.Δ.: Ειδικό Στρατηγικό Σχέδιο Δράσης

Ε.Σ.Υ.Ε.: Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

Ζ.Α.Α.: Ζώνη Αστικού Αναδασμού

Ζ.Ε.Ε.: Ζώνη Ειδικής Ενίσχυσης

Η.Λ.Π.Α.Π.: Ηλεκτροκίνητα Αυτοκίνητα Περιοχής Αθηνών Πειραιώς

Η.Σ.Α.Π.: Ηλεκτρικοί Σιδηρόδρομοι Αθηνών – Πειραιώς

Ι.Μ.Ε.: Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού

Κ.Ε.Δ.Ε.: Κεντρικό Εργαστήριο Δημόσιων Έργων (Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων)

Κ.Ο.Δ. : Κύριο Οδικό Δίκτυο

Ο.Α.: Ολυμπιακοί Αγώνες

Ο.Α.Σ.Α.: Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών Αθηνών

Ο.Τ.: Οικοδομικό Τετράγωνο

Ο.Ρ.Σ.Α.: Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας

Ο.Τ.Α.: Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης

Π.Μ.: Πολεοδομική Μελέτη

Ρ.Σ.Α.: Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας

Σ.Δ.: Συντελεστής Δόμησης

Σ.Κ.Υ.Π.: Σχολή Κλωστικής Υφαντικής Πειραιά

Υ.Α.: Υπουργική Απόφαση

Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.: Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

Υ.ΠΕ.ΚΑ.: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής

ΥΠ.ΠΟ: Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού

Φ.Ε.Κ.: Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως

ΧΡΩ.ΠΕΙ.: Χρωματοργεία Πειραιώς

## **ΕΙΣΑΓΩΓΗ**

Η σταδιακή απομάκρυνση των βιομηχανιών από το εσωτερικό των πόλεων και η ραγδαία ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, με κύριο άξονα την παραγωγή υπηρεσιών, τεχνολογίας και καινοτομίας οδήγησαν στην αναδιάρθρωση της αστικής οικονομίας. Η μεταβιομηχανική πόλη, ως αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας, χαρακτηρίστηκε από δραματική μείωση της οικονομικής της δραστηριότητας στον τομέα της παραδοσιακής βιομηχανίας. Η αποβιομηχάνιση του χώρου δημιούργησε επιπρόσθετα, επιπτώσεις στην εικόνα του αστικού τοπίου.

Ωστόσο οι πρώην βιομηχανικές περιοχές και ο μεγάλος αριθμός αναξιοποίητου κτιριακού δυναμικού, έδωσαν παράλληλα τη δυνατότητα αναγέννησης και επαναξιοποίησης του χώρου (Haughton και Hunter, 1996). Με στόχο την αναζωογόνηση των περιοχών αυτών δημιουργήθηκαν νέου είδους πολιτικές και σχεδιασμοί με κατεύθυνση τις πολιτιστικές δραστηριότητες. Πολιτικές αναζωογόνησης πρώην βιομηχανικών περιοχών, μέσω της ανάπτυξης των δραστηριοτήτων του πολιτισμού & της αναψυχής έχουν εφαρμοστεί σε αρκετές περιπτώσεις ευρωπαϊκού ή διεθνούς επιπέδου.

Η Οδός Πειραιώς, αποτέλεσε ένας από τους σημαντικότερους άξονες βιομηχανίας για την Αττική. Η ακμή της έκανε εμφανή για δεκαετίες, την οικονομική και παραγωγική της δύναμη. Η αποβιομηχάνιση όμως του χώρου, υποβάθμισε σημαντικά τον άξονα. Την υφιστάμενη εικόνα συνθέτουν τα αναξιοποίητα κτιριακά κελύφη, τα αστικά κενά και η χαμηλή ποιότητα του δομημένου χώρου. Επιπρόσθετο χαρακτηριστικό της οδού, είναι η μίξη χρήσεων γης καθώς σε όλο της το μήκος συνυπάρχουν ο πολιτισμός, οι αθλητικές εγκαταστάσεις, η εκπαίδευση, η βιομηχανία, η κατοικία, η διοίκηση κλπ. Τέλος δεν θα μπορούσαμε να μην αναφέρουμε την τάση που παρατηρείται σε συγκεκριμένα σημεία, χωρικής συγκέντρωσης πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Η παρούσα πτυχιακή εργασία, επιχειρεί να προσεγγίσει το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης του χώρου, να παρουσιάσει την εμφανή επίδραση του στον άξονα της οδού Πειραιώς και να εξετάσει την περίπτωση αστικής αναγέννησης του χώρου μέσω της άνθησης των δραστηριοτήτων του πολιτισμού & αναψυχής. Η προσέγγιση των παραπάνω αξόνων διορθώνεται σε πέντε κεφάλαια.

Στο πρώτο κεφάλαιο, γίνεται αναφορά στο φαινόμενο της αποβιομηχάνισης, ξεκινώντας από τα πρώτα στάδια της βιομηχανικής επανάστασης μέχρι τη μεταβιομηχανική πόλη. Στη συνέχεια, αναλύεται η περίπτωση των χωρικών συγκεντρώσεων (clusters), γίνεται αφορά σε διεθνή παραδείγματα, ο ρόλος τους στα πλαίσια της πολιτιστικής πολιτικής, καταλήγοντας στο τομέα των αναπλάσεων και στη σύγχρονη μορφή του όρου.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, περιλαμβάνεται η ανάλυση του θεσμικού πλαισίου που αφορά στην οδό Πειραιώς καθώς και σε ειδικές μελέτες που εκπονήθηκαν για την περιοχή (θεσμοθετημένες ή μη). Στη συνέχεια, στο τρίτο κεφάλαιο παραθέεται η ιστορική αναδρομή του άξονα, από την αρχαιότητα έως σήμερα.

Συνακόλουθα, το τέταρτο κεφάλαιο έχει στόχο την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης για το 2013, η οποία επιτυγχάνεται μέσω της παράθεσης των δημογραφικών, μεταφορικών και κτιριακών χαρακτηριστικών της περιοχής. Επιπρόσθετα, περιγράφονται οι χρήσεις γης του άξονα, τα αποτελέσματα των οποίων προέκυψαν από προσωπική καταγραφή της περιοχής. Ακολουθεί η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης μέσω της διατύπωσης των μειονεκτημάτων, των πλεονεκτημάτων, των ευκαιριών και των απειλών που εμφανίζονται στην περιοχή.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, και με βάση τα δεδομένα του προηγούμενου κεφαλαίου διατυπώνονται οι προτεινόμενες παρεμβάσεις με σκοπό την αναζωογόνηση του άξονα.

Καταληκτικά, στο έκτο κεφάλαιο αναφέρονται τα συμπεράσματα της εργασίας.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ**

### **1.1. ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΠΟΛΗ**

Είναι γεγονός πως οι πόλεις μπορούν να ταξινομηθούν ανάλογα με τη κυρίαρχη χρήση και λειτουργία τους, και σύμφωνα με την εμπειρία που έχει να επιδείξει η ιστορία της ανθρώπινης εγκατάστασης στο χώρο, το εμπόριο και η ανταλλαγή αγαθών ανάμεσα στις ανθρώπινες κοινωνίες είναι οι κύριοι παράγοντες που διαμόρφωσαν την έννοια των πόλεων τα τελευταία 6000 χρόνια. Η ανάπτυξη του εμπορίου αναπόφευκτα οδήγησε με το πέρασμα του χρόνου στην ταχεία ανάπτυξη οικονομικών δραστηριοτήτων εντός και μεταξύ των πόλεων. Στα τέλη του 18 αιώνα, παρατηρήθηκε σημαντική αλλαγή στη φύση των μεθόδων παραγωγής μέσω της χρήσης νέων πρώτων υλών, όπως αυτών του άνθρακα και του ατμού. Στη συνέχεια, η κατασκευή εργοστασίων εκείνη τη χρονική περίοδο επηρέασε σημαντικά την αστική ανάπτυξη και διαμόρφωσε τις βασικές λειτουργίες των ήδη υφιστάμενων ή νεοσύστατων πόλεων της εποχής. Αρκετές κοινωνίες γνώρισαν πρωτοφανή ανάπτυξη, με τη βιομηχανία να βρίσκεται στο επίκεντρο της παραγωγής του πλούτου. Η μετάβαση από τις αγροτικές κοινωνίες στις βιομηχανικές χαρακτηρίστηκε ως βιομηχανική επανάσταση. Η ραγδαία αυτή εξέλιξη αναπόφευκτα επηρέασε σημαντικά το ηθικό, πολιτιστικό, οργανωτικό και ιεραρχικό σύστημα κάθε κοινωνίας (Shaw, 2001:284).

Κατά τη διάρκεια του 19 αιώνα παρατηρήθηκαν σημαντικές αλλαγές στα συστήματα μεταφοράς. Η εισαγωγή του σιδηροδρόμου στις βιομηχανικές πόλεις είχε ως αποτέλεσμα τη συγκέντρωση περισσότερων δραστηριοτήτων και πληθυσμού στο εσωτερικό τους. Εν αντιθέσει, ο 20ς αιώνας χαρακτηρίστηκε από πληθώρα καινοτομιών στα συστήματα παραγωγής, με σημαντικότερη επίτευξη της εποχής τη χρήση του ηλεκτρικού ρεύματος, οι οποίες είχαν σαν αποτέλεσμα την σταδιακή απομάκρυνση των βιομηχανιών από το εσωτερικό των πόλεων με παράλληλη διατήρηση της εμπορικής ανταγωνιστικότητας τους. Η εποχή αυτή χαρακτηρίστηκε από σημαντική αύξηση του πληθυσμού. Αυτή επηρέασε σημαντικά την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος καθώς η συνεχή ανάγκη για στέγαση οδήγησε στην ταχεία κατασκευή κτιρίων με γνώμονα την ποσότητα και όχι τόσο την ποιότητα τους (Shaw, 2001:285).

Σημαντικές είναι οι αλλαγές που σημειώθηκαν κατά τη μεταπολεμική κυρίως περίοδο κυρίως στον τομέα της παραγωγής και των υπηρεσιών. Συγκεκριμένα παρατηρήθηκε αναδιάρθρωση πολλών αστικών οικονομιών μεταβάλλοντας με τη σειρά τους το μέγεθος, τις λειτουργίες και τη δομή των πόλεων. Συνακόλουθα, η περίοδος αυτή χαρακτηρίστηκε από την ανακατανομή της βιομηχανίας, η οποία μετατοπίστηκε σταδιακά από τις αποκαλούμενες έως τότε βιομηχανικές πόλεις ή πόλεις της βιομηχανικής επανάστασης εκτός των ορίων των μεγαλουπόλεων. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα τη σταδιακή αποβιομηχάνιση των πυρήνων των μητροπολιτικών πόλεων, ενώ παράλληλα 'χάθηκε' η άρρηκτη σχέση που υπήρχε μεταξύ της αστικοποίησης και της βιομηχανοποίησης. Η εποχή της αποβιομηχανοποίησης χαρακτηρίστηκε από μετασχηματισμούς στον οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα ενώ παράλληλα συνέβαλε στην μελλοντική αναζωογόνηση των πόλεων. Συνοπτικά αξίζει να αναφέρουμε ορισμένες από τις συνέπειες της αποβιομηχάνισης στην συνολική δομή των κοινωνιών. Συγκεκριμένα, σημειώθηκε μείωση της βιομηχανικής παραγωγής, υψηλά επίπεδα ανεργίας και υποαπασχόλησης, μείωση θέσεων στην ανειδίκευτη χειρονακτική εργασία, μείωση στον ιδιωτικό τομέα και την τοπική φορολογική βάση, αυξημένες απαιτήσεις στις υπηρεσίες πρόνοιας, αύξηση της εγκληματικότητας, σημαντική υποβάθμιση του τοπικού φυσικού περιβάλλοντος χαρακτηριζόμενο από εγκαταλειμμένες εκτάσεις και ετοιμόρροπα κτίρια. Παράλληλα παρατηρήθηκε ανάπτυξη στον τομέα των υπηρεσιών, ενώ η προσφορά θέσεων εργασίας στον συγκεκριμένο τομέα είχε σκοπό να αντισταθμίσει την κατάργηση πολλών θέσεων εργασίας στη βιομηχανία. Σε γενικές γραμμές, η αποβιομηχάνιση υπήρξε μια δύσκολη δαπανηρή διαδικασία η οποία επηρέασε κυρίως τους πολίτες και το νοικοκυριό (Haughton και Hunter, 1996: 53).

## 1.2. ΑΙΤΙΑ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ

Στην προσπάθεια ανάλυσης του φαινομένου της αποβιομηχάνισης αναπτύχθηκαν δυο θεωρίες στις οποίες αποδόθηκε το μεγαλύτερο μερίδιο ευθύνης και από τις οποίες αναδύθηκαν οι κύριες αιτίες του οικονομικού και κοινωνικού αυτού μετασχηματισμού. Η πρώτη θεωρία αναφέρεται κυρίως στην αυξημένες απαιτήσεις των βιομηχανιών της εποχής σε γη και στην αδυναμία των μεγάλων πόλεων να διαθέσουν μεγάλες εκτάσεις για την ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας εργοστασίων. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με

το αυξημένο κόστος γης στις μεγαλουπόλεις, με την κυκλοφοριακή συμφόρηση των πόλεων, τα παλαιωμένα συστήματα μεταφοράς και τους αυξημένους φόρους οδήγησαν σταδιακά στην μετεγκατάσταση των βιομηχανιών εκτός βιομηχανικών πόλεων. Εν αντιθέσει, η δεύτερη θεωρία δεν αναφέρει το παράγοντας της απαιτούμενης γης για ανάπτυξη δραστηριοτήτων, αλλά παρουσιάζει ως κύρια αιτία την προσπάθεια των βιομηχανιών να μειώσουν το κόστος και να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα τους μέσω της μετεγκατάστασης τους σε μικρές και φθηνές πόλεις και προάστια που προσφέρουν χαμηλό εργατικό κόστος (Haughton και Hunter, 1996:55).

Συμπερασματικά, η αποβιομηχάνιση των πόλεων οδήγησε στην μετεγκατάσταση των δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα εκτός των ορίων των μεγαλουπόλεων ενώ παράλληλα σημειώθηκε ταχέα συγκέντρωση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στον πυρήνα αυτών. Άμεσες συνέπειες αυτού του φαινομένου ήταν η ύπαρξη μεγάλων εγκαταλειμμένων εκτάσεων γης και κτιρίων τα οποία επηρέασαν αρνητικά την εικόνα του δομημένου περιβάλλοντος, ενώ σημειώθηκε και σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση των εν λόγω περιοχών. Ωστόσο αξίζει να αναφέρουμε πως η διαδικασία της αποβιομηχάνισης προσέφερε παράλληλα τη δυνατότητα αναγέννησης και επαναξιοποίησης του χώρου (Haughton και Hunter, 1996: 58-59).

### 1.3. ΕΞΕΛΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΡΟ-MONTEPNA ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΕΠΟΧΗ

Ξεκινώντας από την προ-μοντέρνα ευρωπαϊκή και αμερικανική πόλη στις αρχές του 20ου αιώνα, η οποία συνήθως μορφοποιείτο από νεοκλασικό γεωμετρικό κάναβο, αυτή χαρακτηριζόταν από μίξη χρήσεων γης και μονοπυρηνική δομή. Σε όλες τις περιοχές κάνει την εμφάνιση η συνύπαρξη κατοικίας με εμπόριο, βιομηχανία, υπηρεσίες, πολιτισμό, αναψυχή κλπ., με τα ποσοστά των χρήσεων να ποικίλλουν από περιοχή σε περιοχή και να εμφανίζονται ιδιαίτερα αυξημένα στο εμπορικό και διοικητικό κέντρο της πόλης. Κατά τη δεκαετία του '50 αρχίζουν οι πρώτες μεταβολές στο κυρίαρχο πρότυπο διάρθρωσης των χρήσεων γης. Η επικράτηση των αρχών της Χάρτας των Αθηνών και η διάδοση του φονξιοναλισμού στην πολεοδομία και τον αστικό σχεδιασμό εισήγαγε τον διαχωρισμό των χρήσεων γης κατά ζώνες (zoning) ως κυρίαρχο πρότυπο. Στις επόμενες δεκαετίες, μέχρι και τη δεκαετία του '70 όλοι οι μοντέρνοι αστικοί σχηματισμοί που αναπτύχθηκαν στο πλαίσιο της οικιστικής



επέκτασης των πόλεων, της αναδόμησης και ανάπλασης αστικών περιοχών, καθώς επίσης και της δημιουργίας νέων πόλεων-δορυφόρων σε μητροπολιτικές περιοχές, δομήθηκαν ως περιοχές αμιγούς κατοικίας οργανωμένες κατά πολεοδομικές ενότητες γύρω από τα τοπικά κέντρα. Εκεί, με εξαίρεση την κατοικία, χωροθετούνταν σχεδόν όλες οι άλλες χρήσεις γης (εμπόριο, υπηρεσίες, πολιτισμός κλπ.) ενώ στον περιαστικό χώρο δημιουργήθηκαν ειδικές ζώνες για τη βιομηχανία και τις εγκαταστάσεις μεταφορών. Η δεύτερη μεγάλη μεταβολή καταγράφηκε τη δεκαετία του '80. Οι μεταμοντέρνες θεωρίες στην αρχιτεκτονική, τον αστικό σχεδιασμό και την πολεοδομία (Krier 1978, Rossi 1982) επέκριναν σκληρά, μεταξύ άλλων παραμέτρων το διαχωρισμό των χρήσεων γης κατά ζώνες (zoning) ως μια από τις αρνητικότερες παραμέτρους του σχεδιασμού της Μοντέρνας πόλης και ως τη κυριότερη αιτία παραγωγής μη δημοφιλούς αστικού περιβάλλοντος με επιπτώσεις όπως η υπολειτουργία ή/και ερήμωσης του δημόσιου υπαίθριου χώρου (Γοσποδίνη, 2006:27).

Το αποτέλεσμα των Μεταμοντέρνων κριτικών θεωριών, ήταν οι αστικές περιοχές που σχεδιάστηκαν- και κυρίως ανασχεδιάστηκαν στο πλαίσιο αστικών αναπλάσεων – κατά τη δεκαετία του '80, να ακολουθήσουν ξανά την κατεύθυνση της μίξης των χρήσεων γης, και ειδικότερα τη μίξη κατοικίας με εμπόριο, υπηρεσίες, πολιτισμό και αναψυχή.

Από τη δεκαετία του '90 και μετά, με την ανάπτυξη των νέων αστικών οικονομιών<sup>1</sup> της μεταβιομηχανικής πόλης (McNeil and While 2001, Shaw 2001), ξεκίνησε ο σταδιακός μετασχηματισμός του κυρίαρχου προτύπου διάρθρωσης των χρήσεων γης στην κατεύθυνση δημιουργίας επιλεκτικών χωρικών συγκεντρώσεων (clustering) νέων αστικών οικονομικών δραστηριοτήτων (Γοσποδίνη, 2006:28).

Σύμφωνα με την υφιστάμενη κατάσταση, το νέο αναδυόμενο πρότυπο περιλαμβάνει δύο είδη επιλεκτικών χωρικών συγκεντρώσεων (clusters): α) clusters επιχειρήσεων παροχής οικονομικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου<sup>2</sup> και εταιριών υψηλής τεχνολογίας

---

<sup>1</sup> Ως νέες αστικές οικονομίες, οι McNeil και While (2001) αναφέρονται σε τέσσερις τύπους: α) οικονομίες συσώρευσης, β) οικονομίες της πληροφορίας και της γνώσης, γ) τεχνοπόλεις και δ) πολιτιστικές οικονομίες και οικονομίες ελεύθερου χρόνου.

<sup>2</sup> Περιλαμβάνουν headquarters διεθνών τραπεζών και ασφαλιστικών εταιριών, χρηματοοικονομικές υπηρεσίες διαμεσολάβησης κ.α.(Γοσποδίνη, 2006).

και τεχνογνωσίας<sup>3</sup>, και β) clusters πολιτιστικών βιομηχανιών<sup>4</sup> και χώρων κατανάλωσης<sup>5</sup> (Γοσποδίνη, 2006:28).

Εικόνα 1: Εξέλιξη χρήσεων γης από την προ-μοντέρνα στην μεταβιομηχανική εποχή



Πηγή: Γοσποδίνη, 2006:27, Ιδία Επεξεργασία

<sup>3</sup> Περιλαμβάνουν μικρομεσαίες επιχειρήσεις σχεδιασμού προγραμμάτων και υπηρεσιών internet, μέσων έντυπης και ηλεκτρονικής ενημέρωσης, έρευνας και αρχιτεκτονικού σχεδιασμού, βιομηχανικού σχεδίου, γραφιστικής, σχεδιασμού ρούχων μόδας κ.α

<sup>4</sup> Αφορούν ιδρύματα και εταιρίες παραγωγής πολιτιστικών προϊόντων και υπηρεσιών με καλλιτεχνική και στιλιστική φύση, υψηλές σχεδιαστικές αξίες και δημιουργικό και συμβολικό περιεχόμενο όπως μουσεία, γκαλερί, θέατρα, κινηματογράφοι, αίθουσες μουσικής κ.α.

<sup>5</sup> Αναφέρονται σε επιχειρήσεις υπηρεσιών αναψυχής όπως bar, clubs με ζωντανή μουσική, δισκοπωλεία, καφετέριες, εστιατόρια κ.α. (Γοσποδίνη, 2006).

## 1.4. ΧΩΡΙΚΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΕΙΣ (CLUSTERS)

### *1.4.1. ΟΡΙΣΜΟΣ*

Ένας σαφής ορισμός που περιγράφει την έννοια των clusters είναι εκείνος που τις αναφέρει ως χωρικές συγκεντρώσεις που αποτελούν δημιουργικές νησίδες της νέας οικονομίας και σχηματίζουν εντοπισμένους χωρικούς θύλακες μέσα στον ιστό. Οι κρατικοί φορείς συμβάλουν στην ανάπτυξη των χωρικών αυτών συγκεντρώσεων μέσω μεγάλων έργων αναδόμησης ή ανάπλασης του αστικού χώρου με στόχο τη δημιουργία ενός συμβολικού αστικού τοπίου αίγλης, εξουσίας και ανάπτυξης (Gospodini 2002). Ως προς την αστική και αρχιτεκτονική μορφολογία, αυτά τα τοπία χαρακτηρίζονται από τη μίξη καινοτόμου σχεδιασμού και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς (Beriatos και Gospodini 2004). Ο συγγραφέας Hutton (2004) αναφερόμενος στα clusters, χρησιμοποιεί τον όρο σημαίνοντες θύλακες (signifying precincts) και δίνει μια ακριβή περιγραφή τους: “Αποτελούν τα καθορισμένα επίκεντρα της νέας οικονομίας του κέντρου της μεταβιομηχανικής πόλης. Συμπεριλαμβάνουν παραγωγικές δραστηριότητες αιχμής και επανακαθορίζουν τα χαρακτηριστικά της νέας κατανάλωσης και του νέου τρόπου ζωής. Απαρτίζονται από εταιρίες αιχμής σε νέους οικονομικούς τομείς-κλειδιά και προσφέρουν σε αυτές ειδικές ευκαιρίες για ανάπτυξη δικτύου τεχνογνωσίας μέσω χωρικής αλληλεπίδρασης και ανταλλαγής πληροφοριών. Αντιπροσωπεύουν διακριτό αστικό περιβάλλον και συνεισφέρουν στην ενίσχυση της ταυτότητας του τόπου” (Hutton 2004, Γοσποδίνη, 2006:29).

Διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

A) Clusters οικονομικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου και εταιριών υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας – Η δημιουργία Επιχειρηματικών Επικέντρων

Η δημιουργία επιχειρηματικών επικέντρων αρχίζει να εμφανίζεται σε μεγάλο βαθμό από τη δεκαετία του 90'. Άμεσο αποτέλεσμα είναι η ύπαρξη ενός νέου διεθνούς πρότυπου στην σχέση μεταξύ αστικής οικονομικής ανάπτυξης και αστικού τοπίου: Οι μητροπόλεις έχοντας ως στόχο τη διατήρηση ή/και αναβάθμιση της θέσης τους στην κατάταξη του παγκόσμιου αστικού δικτύου, συνειδητά προγραμματίζουν, σχεδιάζουν και αναπτύσσουν τέτοια σημαίνοντα ή συμβολικά επίκεντρα ώστε να υποστηρίξουν τη χωρική συγκέντρωση (clustering) των ακμαζόντων νέων αστικών οικονομικών δραστηριοτήτων. Ένα από τα πρώτα παραδείγματα δημιουργίας επιχειρηματικού

επικέντρου αποτελούν τα Docklands του Λονδίνου και ειδικότερα η περιοχή Canary Wharf. Επίσης σημαντικό παράδειγμα αποτελεί ο σχεδιασμός του Βερολίνου ως μητροπολιτικού κέντρου της Ευρώπης και πρωτεύουσας της Γερμανίας, το οποίο προωθήθηκε σε μεγάλο βαθμό από προγράμματα αστικής αναγέννησης και ανάπλασης, ιδιαίτερα στις υποβαθμισμένες περιοχές κοντά στο φημισμένο τοίχος. Συγκεκριμένα, η περιοχή Potsdamer Platz έχει αναπτυχθεί ως επιχειρηματικό επίκεντρο, εντός του οποίου, εταιρίες οικονομικών υπηρεσιών υψηλού επιπέδου, υψηλής τεχνολογίας και τεχνογνωσίας παρουσιάζουν υψηλή συγκέντρωση.

Εικόνα 2: Επιχειρηματικό Επίκεντρο Potsdamer Platz, Βερολίνο



Πηγή:<http://www.phombo.com/wallpapers/the-best-hd-hq-cityscapes/584320/full/popular/>

Εικόνα 3: Επιχειρηματικό Επίκεντρο Docklands- περιοχή Canary Wharf, Λονδίνο



Πηγή:<http://pics4.this-pic.com/image/london%20docklands%20canary%20wharf%C2%A0>

## B) Clusters πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων – Η δημιουργία Πολιτιστικών Επικέντρων

Η πορεία του αστικού πολιτισμού φανερώνει πως οι πόλεις πάντα αποτελούσαν χώρο έκφρασης της πολιτιστικής δραστηριότητας και προωθούσαν τον πολιτισμό με τη μορφή καλών τεχνών και τεχνοτροπιών ή νέων ιδεών και αντιλήψεων. Ωστόσο από τα τέλη του 20<sup>ου</sup> αιώνα, η μεταβιομηχανική πόλη έχει κατεξοχήν μετατραπεί σε κόμβο πολιτιστικής οικονομικής ανάπτυξης (Sassen και Roost 2000). Πριν από τα μέσα της δεκαετίας του 80' πολεοδόμοι, αρχιτέκτονες αλλά και πολιτικοί στην αυτοδιοίκηση των πόλεων θεωρούσαν την ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην πόλη ως μέσο βελτίωσης της ποιότητας του αστικού χώρου. Από τα τέλη της δεκαετίας του 80' οι πολιτιστικές δραστηριότητες θεωρούνται ως ο σημαντικότερος μοχλός μεγέθυνσης της αστικής οικονομίας (Γοσποδίνη, 2006:31).

Η έννοια των πολιτιστικών clusters έχει προσεγγιστεί κατά καιρούς από πληθώρα επιστημόνων οι οποίοι πρότειναν έναν δικό τους ορισμό βασισμένο στην οπτική γωνία του καθενός.

Με βάση τους Frost-Kumpf, 1998, και Wynne 1992 Hitters and Richard 2002 ένα πολιτιστικό cluster ή quarter αναφέρεται σε μια σαφώς προσδιορισμένη περιοχή μιας πόλης όπου παρατηρείται σημαντική συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων και η οποία ενισχύει την ταυτόχρονη ύπαρξη υπηρεσιών και δραστηριοτήτων. Μια άλλη προσέγγιση αντιμετωπίζει στα εν λόγω clusters σαν μια οργανική μορφή παρόμοια με τα βιομηχανικά clusters, το ιδιαίτερο χαρακτηριστικό των οποίων είναι η πολιτιστική φύση των προϊόντων που παράγονται. Αυτές οι ιδιόμορφες χωρικές ενότητες συγκεντρώνουν τρία βασικά πλεονεκτήματα: την μείωση του επιχειρηματικού κόστους, εξασφαλίζουν την συνεχή ροή του κεφαλαίου και της πληροφορίας και συμβάλουν στην κοινωνική συνοχή (Scott, 2000). Στη συνέχεια, τα πολιτιστικά clusters αποτέλεσαν και κατά περιπτώσεις δημιουργία ορισμένων μανάτζερ πολιτιστικών δραστηριοτήτων με σκοπό την προώθηση και ενίσχυση των δραστηριοτήτων τους στην ανταγωνιστική πολιτιστική αγορά. Ωστόσο αντιμετωπίζονται πλέον ως ένα απαραίτητο και συνεχώς αναδυόμενο εργαλείο των σύγχρονων πολεοδόμων (Mommmaas, 2004).

#### 1.4.2. ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ ΚΑΙ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ CLUSTERS

Στην προσπάθεια κατανόησης της συνολικής εικόνας ενός πολιτιστικού cluster είναι σημαντικό να αναφερθούμε στο περιεχόμενο και τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στις εν λόγω χωρικές συγκεντρώσεις. Συγκεκριμένα και σύμφωνα με τους Frost-Kumpf (1998) τα συγκεκριμένα clusters φιλοξενούν μια σειρά δραστηριοτήτων που περιλαμβάνουν: εκπαίδευση (καλλιτεχνικά προγράμματα κατάρτισης), παραγωγή καλλιτεχνικών παραστάσεων και προγραμμάτων, λιανική πώληση έργων τέχνης και εργόχειρων, εκθέσεις, φεστιβάλ και καλλιτεχνικές εκδηλώσεις, προβολές ταινιών, αναγνώσεις συγγραμμάτων κλπ. Για την διεξαγωγή των παραπάνω δραστηριοτήτων αποτελεί καταλυτική ανάγκη η ύπαρξη των κατάλληλων υποδομών όπως χώροι για την εκτέλεση καλλιτεχνικών παραστάσεων, μουσεία, γκαλερί, καταστήματα, βιβλιοθήκες, καλλιτεχνικά, μουσικά και media studios, καλλιτεχνικές σχολές κλπ. (Brooks και Kushner, 2001:10).

Ο προγραμματισμός είναι ένας από τους σημαντικότερους παράγοντες που δημιουργούν τις βάσεις για την ύπαρξη ενός cluster. Οι συγγραφείς ορίζουν τρεις θεματικές μορφές προγραμματισμού οι οποίες οφείλουν να χαρακτηρίζουν όλες τις πολιτιστικές δραστηριότητες ενός cluster. Αρχικά, ο 'κλασικός προγραμματισμός', ο οποίος περιλαμβάνει παραδοσιακές μορφές τέχνης (τυπικά παραδείγματα αποτελούν το Ντάλας και η Βοστώνη) . Στη συνέχεια αναφέρεται στον 'δημοφιλή προγραμματισμό' ο οποίος εστιάζει σε ένα μικρότερο ηλικιακά κοινό και περιλαμβάνει κυρίως μπαρ και κέντρα διασκέδασης (π.χ. η πόλη Austin). Και τρίτον, 'ο διδακτικός προγραμματισμός' ο οποίος απευθύνεται σε ανθρώπους που παράγουν και προσφέρουν πολιτισμό μέσω εκπαιδευτικών προγραμμάτων και καταλυμάτων για τους καλλιτέχνες. Τα τρία είδη προγραμματισμού έχουν εφαρμοστεί ταυτόχρονα και επιτυχώς στις περιπτώσεις των πόλεων Φιλαδέλφεια και Πίτσμπουργκ (Brooks και Kushner, 2001:10).

Συνακόλουθα, ο Mommaas (2004) επιλέγει να διαχωρίσει τις δραστηριότητες στο λεγόμενο οριζόντιο φάσμα δραστηριοτήτων το οποίο περιλαμβάνει τους τομείς του πολιτισμού, ελεύθερου χρόνου και τουρισμού και στο κάθετο φάσμα δραστηριοτήτων το οποίο εμπεριέχει δραστηριότητες συσχετιζόμενες με τον πολιτισμό όπως το οργανωτικό πλαίσιο και ο στρατηγικός σχεδιασμός.

Όσον αφορά στις δραστηριότητες που περιλαμβάνονται στα ευρωπαϊκά πολιτικά clusters, αξίζει να αναφέρουμε την πόλη του Dordrecht, η οποία χαρακτηρίζεται από τη

παρουσία πλήθους μουσείων, γκαλερί, ιστορικών και ιδιαίτερων αρχιτεκτονικά κτιρίων (Wynne, 1992). Εν αντιθέσει, οι πόλεις στο Ηνωμένο Βασίλειο έχουν αφιερωθεί στα media και τις οπτικοακουστικές μορφές, με το Manchester να είναι το επίκεντρο των δραστηριοτήτων του σχεδιασμού-design, χειροτεχνιών, αρχιτεκτονικής, μουσικής και media και από την άλλη μεριά το Cardiff να εστιάζει στην παραγωγή μουσικής, οπτικών τεχνών, ταινιών και βίντεο, media και πολυμέσων (multimedia). Εν συνεχεία, άλλα ευρωπαϊκά παραδείγματα αποτελούν το Μόναχο το οποίο ειδικεύεται στις εκδόσεις και στην επιστήμη της οπτικοακουστικής, των τηλεπικοινωνιών και της πληροφορίας. Στην Πορτογαλία και συγκεκριμένα στη Λισαβόνα, παρατηρούνται πολιτιστικές δραστηριότητες που καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα τεχνών, όπως οι οπτικές τέχνες, η μόδα, όπερες, μπαλέτα τα οποία φυσικά συνοδεύονται από τις κατάλληλες υποδομές (θέατρα, βιβλιοθήκες, καλλιτεχνικές σχολές κλπ). Στην περίπτωση της Ιταλίας, όπου δίνεται ιδιαίτερη σημασία στο πολιτισμό, η πολιτιστική παραγωγή περιλαμβάνει τομείς όπως την αγρό-βιομηχανία και τη βιοτεχνία καθώς αυτές παράγουν το μεγαλύτερο μέρος των παραδοσιακών τοπικών προϊόντων με σημαντικότερα παραδείγματα την περιφέρεια της Langhe η οποία ασχολείται με το κρασί και το φαγητό και η Caltagirone με την κεραμική τέχνη. Το πολιτιστικό cluster Vibo Valentia στη Calabria επένδυσε στην αναστύλωση και προστασία και ενίσχυση της ιστορικής, αρχαιολογικής και περιβαλλοντικής κληρονομιάς. Αξίζει να αναφέρουμε την περίπτωση της Σικελίας η οποία συμπεριλήφθηκε και ενισχύθηκε από το ταμείο της UNESCO και ταυτόχρονα αποτέλεσε το κέντρο αρκετών πολιτιστικών πολιτικών. Συγκεκριμένα, η περιοχή της Frosinone (Lazio) αντιμετώπισε το πολιτιστικό της cluster σαν ένα συνδετικό κρίκο μεταξύ των οικονομικών δραστηριοτήτων βασισμένων στον πολιτισμό, την παράδοση, τη βιοτεχνία και το τουρισμό και του εμπορίου (Cooke και Lazzarotti, 2008).

Καταληκτικά, οι Η.Π.Α δίνουν έμφαση στον τομέα των τεχνών γενικότερα και στις τέχνες του θεάματος ειδικότερα (δημιουργώντας και τις αντίστοιχες υποδομές). Η Ευρώπη επιλέγει να παράγει πολιτιστικές βιομηχανίες, ενώ ειδικότερα η Ιταλία δίνει ιδιαίτερη προσοχή στην τοπική κληρονομιά και την τοπική παραγωγή και όχι τόσο στην δημιουργία πολιτιστικών βιομηχανιών.

Μια ακόμα σημαντική παρατήρηση είναι το γεγονός πως τα περισσότερα clusters εμπεριέχουν τον τομέα του ελεύθερου χρόνου και της ψυχαγωγίας στις δραστηριότητες

τους (καφέ, ρεστοράν, παζάρια κλπ). Επίσης, ένα φαινόμενο το οποίο συναντάται αρκετά συχνά στις πόλεις της Ευρώπης και αλλά σπάνια στις Η.Π.Α. είναι η από την αρχή (ex novo) ανακαίνιση και αναστύλωση ολόκληρων κτιρίων σχεδιασμένων για πολιτιστικές δραστηριότητες και τουριστική χρήση (Cooke και Lazzeretti , 2008).

#### 1.4.3 ΔΙΕΘΝΗ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ

Η περίπτωση της Abandoibarra στο Μπιλμπάο της Ισπανίας

Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα της Abandoibarra στο Μπιλμπάο της Ισπανίας, όπου για ένα μεγάλο χρονικό διάστημα χαρακτηριζόταν ως μια παλιά βιομηχανική πόλη σε παρακμή. Κύρια αιτία των ταχέων και καταστροφικών αλλαγών που γνώρισε η περιοχή ήταν η αποβιομηχάνιση του χώρου. Από το 1990 και μετά και μέσω ενός μεγάλου αριθμού πρωτοβουλιών και στρατηγικών προγραμμάτων με στόχο την αναδιάρθρωση της πόλης και μεταβολής της εικόνας της, η αστική αναγέννηση οδήγησε στην σταδιακή ακμή της περιοχής και στη δημιουργία ενός επικέντρου πολιτισμού και αναψυχής. Άμεσο αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία ενός σπουδαίου τοπόσημου της περιοχής, το Μουσείο Guggenheim και γενικότερα ενός πετυχημένου μοντέλου αστικής αναγέννησης που λειτουργεί πλέον ως μοντέλο ανάπτυξης για άλλες πόλεις σε παρακμή (Rowland και Bridge 2005:153).

Συγκεκριμένα, η περιοχή εντοπίζεται στην νότια όχθη του ποταμού Nervion, η οποία μετά την ανάπλαση της περιλαμβάνει το Μέγαρο Μουσικής των Συνεδρίων (Euskalduna Palace), την πεζογέφυρα Volantin σχεδιασμένη από τον Santiago Calatrava και όπως προαναφέρθηκε το Μουσείο Guggenheim (Γοσποδίνη 2004:37).

Εικόνα 4: Μπιλμπάο – Ισπανία – Πριν και Μετά την ανάπλαση



Πηγή: <http://www.spri.es/aNS/web/es/proyectos/urbe2050/index.jsp>



Εικόνα 5: Μουσείο Guggenheim



Πηγή: <http://www.spri.es/aNS/web/es/proyectos/urbe2050/index.jsp>

Η περίπτωση του Westergasfabriek στο Άμστερνταμ

Στην συνέχεια, αξίζει να αναφέρουμε την περίπτωση του Westergasfabriek στο Άμστερνταμ. Η περιοχή αναφέρεται σε μια πρώην υποβαθμισμένη πόλη η οποία διαμορφώνεται ανάμεσα σε ένα πρώην κομμάτι του λιμανιού, τις σιδηροδρομικές γραμμές από τα δυτικά αλλά και από την οδική είσοδο-έξοδο της πόλης. Τον 19<sup>ο</sup> αιώνα αποτέλεσε ένα βιομηχανικό συγκρότημα με σκοπό την διανομή του γκαζιού, με τη βοήθεια του άνθρακα ενώ το 1960 η περιοχή έκλεισε και τα κτίρια κατεδαφίστηκαν. Με το πέρασμα του χρόνου η περιοχή αναπτύχθηκε σε έναν ιδιαίτερο χώρο χαρακτηριζόμενο από έντονη μίξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Συγκεκριμένα, περιλαμβάνει καφέ-μπαρ-εστιατόριο, μια κινηματογραφική αίθουσα αφιερωμένη στο ολλανδικό σινεμά και μια σχολή υποκριτικής προχωρημένης εκπαίδευσης. Ακόμη υπάρχουν ειδικοί χώροι για την ηχογράφηση, την παραγωγή, την εκτέλεση και την παρουσίαση έργων των visual artists, μιας μικρής εταιρίας παραγωγής ταινιών, σχεδιαστών και χωροτακτών. Επιπρόσθετα, υπάρχουν χώροι φιλοξενίας χοροεσπερίδων φεστιβάλ, συνεδρίων κλπ. (Κουκούλης, 2006).

Εικόνα 6: Westergasfabriek στο Άμστερνταμ



Πηγή: <http://www.westergasfabriek.nl/zakelijk/verhuur-van-locaties-en-gebouwen/westerpark>

### 1.5. Ο ΡΟΛΟΣ ΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ CLUSTERS ΣΤΗΝ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ - ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ

Ο πολιτισμός μπορεί πλέον να θεωρηθεί ως ένα ισχυρό μέσο για τον έλεγχο των πόλεων. Ως πηγή εικόνων και αναμνήσεων και ως ένα σύνολο αρχιτεκτονικών στοιχείων, κατέχει σημαντικό ρόλο στις στρατηγικές αστικής ανάπλασης οι οποίες βασίζονται στην διαφύλαξη της ιστορικής και τοπικής κληρονομιάς. Μετά την περίοδο της απομάκρυνσης των βιομηχανιών από τα κέντρα των πόλεων σε συνδυασμό με ορισμένες περιοδικές κρίσεις στην οικονομία, ο πολιτισμός αποτέλεσε το επίκεντρο των επιχειρηματικών δραστηριοτήτων και η βάση της τουριστικής προσέλκυσης. Η αύξηση της πολιτιστικής κατανάλωσης (τέχνες, μόδα, μουσική, τουρισμός, φαγητό κλπ) και των σχετικών βιομηχανιών αποτέλεσαν με το πέρασμα του χρόνου κινητήρια δύναμη των πόλεων με άμεσο αποτέλεσμα την προώθηση της λεγόμενης συμβολικής οικονομίας της πόλης (Zukin,1995:2).

Η νέα συμβολική οικονομία στην πόλη, απαρτίζεται από τέσσερις κατηγορίες: α) τον τουρισμό (ο οποίος αναφέρεται στα συνέδρια και στα μουσεία) και β) τα Μέσα Μαζικής Επικοινωνίας (ΜΜΕ), γ) τη διασκέδαση [η οποία αναφέρεται κυρίως στις τέχνες, τις αγορές αναψυχής (leisure shopping) και τις δραστηριότητες φαγητού/ ποτού] (Zukin,1995), και δ) τα ειδικά γεγονότα (που αφορούν κυρίως στον πολιτισμό και στον αθλητισμό). Η ανάπτυξη της συμβολικής οικονομίας στηρίζεται σε παράγοντες όπως η μαζική μετανάστευση και το μάρκετινγκ της πολιτικής που αφορά στην ταυτότητα και στην αύξηση της πολιτιστικής κατανάλωσης. Η τελευταία περιλαμβάνει δραστηριότητες όπως ο τουρισμός, το φαγητό, η μόδα και οι τέχνες. Ο νέος αναδυόμενος αυτός όρος αποτελείται από δύο παράλληλα συστήματα: την παραγωγή του χώρου, η οποία προκύπτει από σχέση μεταξύ επενδύσεων κεφαλαίου με τα πολιτιστικά νοήματα, και από την παραγωγή συμβόλων (Zukin,1995:2,11).

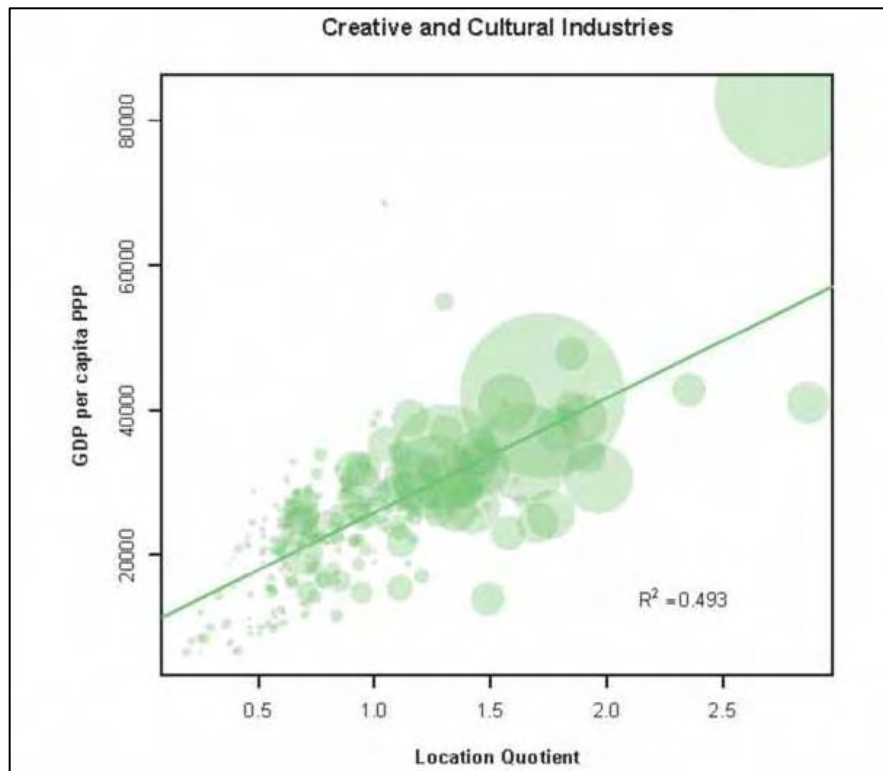
Χρήσιμη είναι η ανάλυση της λειτουργίας του πολιτισμού ως οικονομικής βάσης και ως πλαισίου (frame) του χώρου, δηλαδή της οικονομικής και πολεοδομικής του πλευράς. Το χαρακτηριστικό του πολιτισμού να διεισδύει στον πολεοδομικό σχεδιασμό, είναι η κύρια αιτία ανάδυσης του νέου αυτού φαινομένου. Ορισμένες διεθνείς περιπτώσεις μπορούν να μας βοηθήσουν στην κατανόηση της οικονομικής βάσης του πολιτισμού. Συγκριμένα στη Αμερική, όπου δίνεται ιδιαίτερο βάρος στον οικονομικό παράγοντα των τεχνών σε σχέση με την πόλη, έχει επικρατήσει η άποψη ότι η επένδυση στις τέχνες οδηγεί στην ανάπτυξη και άλλων τομέων της αστικής οικονομίας όπως αυτή του τουρισμού. Η άποψη αυτή στηρίζεται σε δύο πτυχές: τη λειτουργία της πόλης ως χωρικής έκφρασης του πολιτιστικού κεφαλαίου και την ανάπτυξη της υποκειμενικής εικόνας του τόπου, την οποία “πουλάει” η πόλη, διαμέσου κυρίως της τουριστικής οικονομίας (Zukin,1995:14). Το Λας Βέγκας, το Λος Άντζελες και το Μαϊάμι αποτελούν περιπτώσεις πόλεων που στήριζαν την αναπτυξιακή οικονομική στρατηγική τους στην έννοια του ‘τουριστικού βλέμματος’, δηλαδή τη δημιουργία μιας ιδιαίτερης εικόνας της πόλης, η οποία συνθέτεται μέσω της ‘πώλησης και κατανάλωσης της απόλαυσης’ και της χωροθέτησης των αντικειμένων στο χώρο (Zukin,1995:14). Περιπτώσεις επένδυσης στον πολιτιστικό τομέα ως μοχλού οικονομικής ανάπτυξης εμφανίζονται και στη Δυτική Ευρώπη.

Τα πρώτα δείγματα χρήσης του πολιτισμού ως χωρικού πλαισίου εμφανίζονται από τότε που οι οπτικές αναπαραστάσεις των πόλεων προωθούσαν και ‘πουλούσαν’ την

αστική ανάπτυξη. Στην προσπάθεια αυτή, σημαντικό ρόλο είχε η εφεύρεση των οπτικών μέσων τον 20<sup>ο</sup> αιώνα, τα οποία μετέτρεψαν την φωτογραφία και τον κινηματογράφο στα σημαντικότερα μέσα προώθησης του πολιτισμού έως τη δεκαετία του '70 (Zukin,1995:16). Σήμερα, οι οπτικές αναπαραστάσεις στις πόλεις, παρουσιάζουν τις πολιτιστικές δραστηριότητες μέσω της λαϊκής κουλτούρας, με χαρακτηριστικότερα παραδείγματα τα φεστιβάλ, τα γήπεδα και τα εμπορικά κέντρα (Zukin,1995:19). Οι εικόνες αυτές συνδέονται με τρεις από τις σημαντικότερες κοινές δραστηριότητες του αστικού και του πολιτιστικού τουρισμού, δηλαδή τα φεστιβάλ, τον αθλητισμό και τις αγορές αναψυχής (Δέφνερ, 1999:118)

Σε αυτό το σημείο, αξίζει να αναφέρουμε τα αποτελέσματα της έρευνας της ομάδας EUROPE INNOVA, της Ευρωπαϊκής Επιτροπής. Η Europe INNOVA είναι μια πρωτοβουλία της Γενικής Διεύθυνσης Επιχειρήσεων και Βιομηχανίας της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, η οποία φιλοδοξεί να γίνει το εργαστήριο για την ανάπτυξη και δοκιμή νέων εργαλείων και μέσων στήριξης της καινοτομίας. Στα πλαίσια παρατήρησης του φαινομένου των clusters (The European Cluster Observatory) δημοσιεύτηκε μελέτη για το 2011, που μελετά τη σχέση μεταξύ των δημιουργικών και πολιτιστικών clusters (Creative & Cultural Clusters) και της κοινωνικής και οικονομικής ευημερίας. Σύμφωνα με τα αποτελέσματα διαπιστώθηκε μια ισχυρή σχέση μεταξύ της παρουσίας των δημιουργικών και πολιτιστικών βιομηχανιών και της κοινωνικής ευημερίας. Το παρακάτω σχήμα δείχνει πως οι περιοχές που συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό εργαζομένων απασχολούμενο στα πολιτιστικά clusters είναι γενικά εκείνες με τη μεγαλύτερη οικονομική ευημερία (Europe Innova paper N°16, 2011)

Εικόνα 7: Σχέση συγκέντρωσης δημιουργικών και πολιτιστικών βιομηχανιών με την οικονομική ευημερία της περιοχής<sup>6</sup>



Πηγή: <http://www.clusterobservatory.eu/index.html>

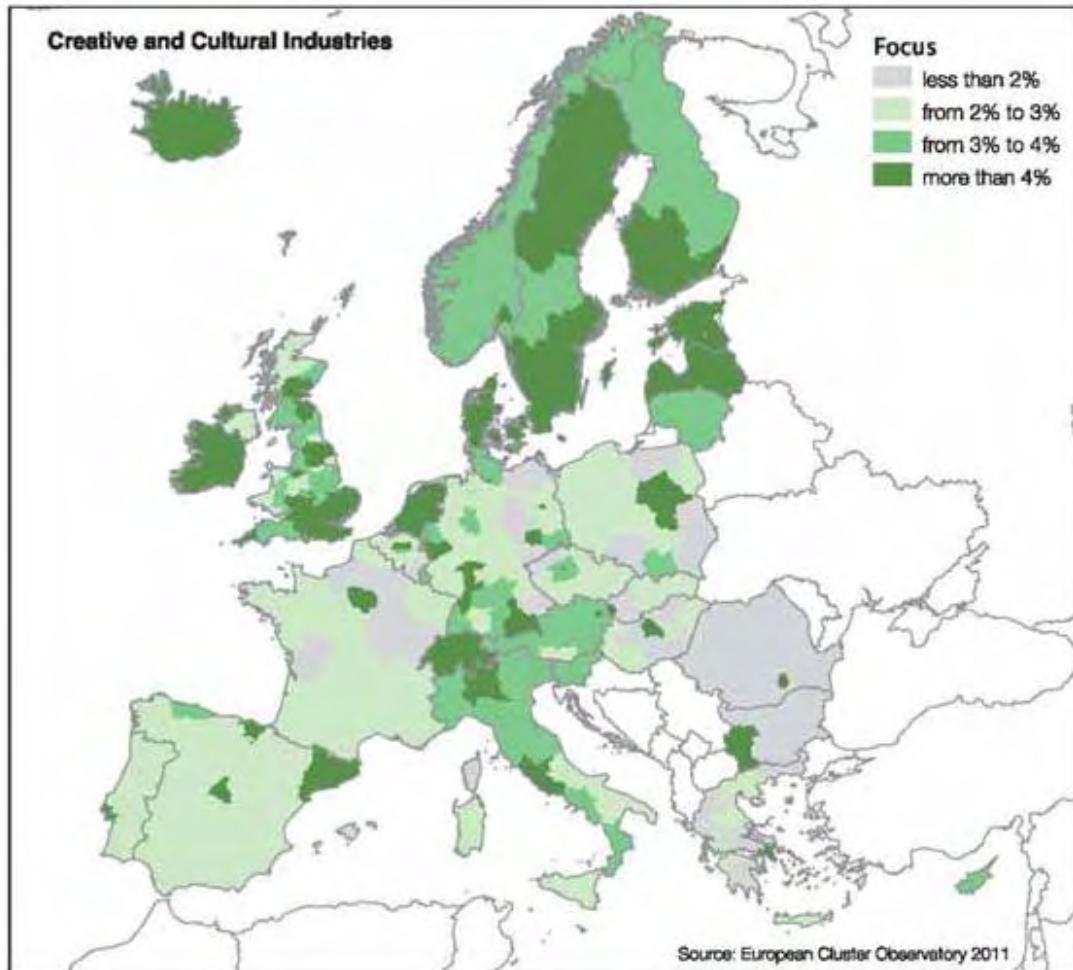
Οι πολιτιστικές βιομηχανίες κατέχουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη των πόλεων, συνεισφέροντας σε μεγάλο βαθμό στις οικονομίες των πλουσιότερων περιοχών της Ευρώπης. Ενδιαφέρον έχουν και τα στοιχεία του παρακάτω πίνακα, οποίος απεικονίζει το ποσοστό του εργατικού δυναμικού που απασχολείται στη δημιουργική και πολιτιστική βιομηχανία. Όπως είναι εμφανές, τη μεγαλύτερη ειδίκευση στις πολιτιστικές δραστηριότητες εμφανίζει το Αμβούργο της Γερμανίας με υψηλά ποσοστά απασχόλησης, η Ρώμη και το Μιλάνο στην Ιταλία, η Ουτρέχτη στην Ολλανδία και η Ζυρίχη στην Ελβετία. Η Ελλάδα εμφανίζει ποσοστά απασχόλησης λιγότερα του 2%,

<sup>6</sup>Σημείωση: Το LQ είναι ένας δείκτης της απασχόλησης στα πολιτιστικά clusters σε σχέση με τη συνολική απασχόληση της περιοχής, όπου  $LQ > 1$  δείχνει μια υπερσυγκέντρωση της απασχόλησης στα πολιτιστικά clusters (Europe Innova paper N°16, 2011).

GDP per capita: κατά κεφαλήν Α.Ε.Π.

καθώς ακόμη και σήμερα δεν έχει δώσει ιδιαίτερο βάρος στο σχεδιασμό τέτοιων πολιτικών.

Εικόνα 8: Ποσοστό εργατικού δυναμικού απασχολούμενο στα πολιτιστικά clusters για το 2009



Πηγή: <http://www.clusterobservatory.eu/index.html>

## 1.6 Ο ΡΟΛΟΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Από τη δεκαετία του 70' και μετά αναδύθηκε η έννοια του *ελεύθερου χρόνου*, ενός ιδιαίτερου όρου που περιλαμβάνει τις δραστηριότητες του πολιτισμού, του τουρισμού, του αθλητισμού και τις δραστηριότητες της κοινωνικής ζωής. Η βιομηχανία του ελεύθερου χρόνου και η ιδιαίτερη έμφαση που έχει δοθεί τα τελευταία χρόνια στην κατηγορία του πολιτισμού και του τουρισμού φαίνεται να αποτελούν το σύγχρονο

εργαλείο των πόλεων για την αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών με αρκετά διεθνή παραδείγματα.

Στη συνέχεια, η αναγκαιότητα μιας σύγχρονης προσέγγισης της πολιτιστικής κληρονομιάς οδήγησε στην δημιουργία του λεγόμενου *αστικού τουρισμού*. Αυτός αναφέρεται σε ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, το οποίο δεν στηρίζεται εξολοκλήρου στην ιστορική κληρονομιά και περιλαμβάνει μουσεία, θεματικά πάρκα, όπερες συναυλίες, αίθουσες τέχνης, αξιοθέατα, χορό, αγορές αναψυχής, ειδικά γεγονότα, συνέδρια, κοινωνικές συναντήσεις κλπ. Οι δραστηριότητες αυτές στηρίζονται σε ανθρωπογενείς πόρους, που χρησιμοποιούνται τόσο από τους κατοίκους όσο και από τους τουρίστες. Ο συνδυασμός του πολιτιστικού και αστικού τουρισμού παρέχει τη δυνατότητα αναζωογόνησης και αναβάθμισης μιας πόλης, αυξάνοντας την οικονομική δυναμική της, ενώ παράλληλα συμβάλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Η στροφή σε μια ολοκληρωμένη πολιτιστική πολιτική μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην γενικότερη ανάπτυξη μιας πόλης (Δέφνερ, 1999:120).

Η Ελλάδα, αν και έχει τη δυνατότητα να αναπτυχθεί προς αυτές τις κατευθύνσεις, δεν έχει ακόμα σημειώσει σημαντικά ποσοστά στην κατηγορία του αστικού πολιτιστικού τουρισμού. Ωστόσο, αξίζει να αναφέρουμε πως πολλές από τις μεγάλες επενδύσεις που γίνονται τα τελευταία χρόνια στη χώρα, αφορούν στον ελεύθερο χρόνο. Σημαντικό παράδειγμα αποτελεί το καζίνο Hayatt Regency στη Θεσσαλονίκη, το οποίο είναι η μεγαλύτερη επένδυση (περίπου 40 δις) που έχει γίνει από ιδιωτικό φορέα στη Βόρειο Ελλάδα και περιλαμβάνει ξενοδοχειακό συγκρότημα και θέατρο. Επιπρόσθετα παράδειγματα, είναι τα All Sport Club Village Centre (Cineplex με 10 αίθουσες) στο Μαρούσι Αττικής, περιοχή η οποία, εκτός από τη συγκέντρωση εμπορο-διοικητικών στοιχείων αποκτά πλέον και στοιχεία αναψυχής. Εγκαταστάσεις Cineplex εντοπίζονται στη Γλυφάδα Αττικής, στο Ρέντη, στο Βόλο και στη Θεσσαλονίκη, ενώ προβλέπεται να δημιουργηθούν και στο Σταυρός Αγίας Παρασκευής στην Αττική, και σε άλλες πόλεις της Ελλάδας (Δέφνερ, 1999:136).

Περιπτώσεις επένδυσης στον πολιτιστικό τομέα ως μοχλού οικονομικής ανάπτυξης επιβεβαιώνονται και από τα ακόλουθα ενδεικτικά συμπεράσματα που προέκυψαν από

την ανάλυση μιας ομάδας εργασίας του ΚΕΠΕ<sup>7</sup>: α) η ιδιωτική δαπάνη κατανάλωσης για ‘αναψυχή –διασκέδαση- επιμόρφωση’ αυξάνεται με ρυθμό μεγαλύτερο του μέσου (5% έναντι 3,1%) σε σταθερές τιμές για το διάστημα 1970-1994 β) ο ρυθμός αύξησης της απασχόλησης των καλλιτεχνών είναι δεκαπλάσιος από αυτών της χώρας (6.5% έναντι 0,6% για το διάστημα 1988-1995), δ) οι εξαγωγές είχαν ρυθμό ανάπτυξης μεγαλύτερο του μέσου όρου (24% έναντι 22% για το διάστημα 1970-1993) και αυξήθηκαν από το 1990 και μετά, γ) οι αμοιβές των απασχολουμένων αποτελούν το 74% της ακαθάριστης προστιθέμενης αξίας έναντι 37% του μέσου όρου (ΚΕΠΕ 1997: 1-4, Δέφνερ, 1999:136).

Είναι γεγονός πως η Ελλάδα εμφανίζει μεγάλα ποσοστά ανάπτυξης στον τομέα του τουρισμού. Αδιαμφισβήτητα αποτελεί μια από τις χώρες (μαζί με τη Γαλλία, Ισπανία, Ιταλία) που εμφανίζουν εξειδίκευση σε αυτό το τομέα, ο οποίος επιφέρει σημαντικά έσοδα στην ελληνική οικονομία. Η τάση συνδυασμού του πολιτισμού μαζί με τον τουρισμό που εμφανίζεται τα τελευταία χρόνια, αποτελεί σημαντική προσπάθεια προσέλκυσης κεφαλαίου και τουριστών. Η κρατική πολιτική έχοντας αναγνωρίσει τη δυναμικότητα αυτού του συνδυασμού στηρίζει ολοένα και περισσότερο αυτή την προσπάθεια, με σημαντικότερο σημείο την δημιουργία του επιχειρησιακού προγράμματος τουρισμού & πολιτισμού (πλέον έχει μετονομαστεί σε επιχειρησιακό πρόγραμμα πολιτισμού) (Δέφνερ, 1999:137). Το πρόγραμμα βασίζεται κυρίως στην προστασία και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και στην ανάπτυξη του σύγχρονου πολιτισμού και συγχρηματοδοτήθηκε από το Ελληνικό Κράτος (Υπουργείο Πολιτισμού) και από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης – ΕΤΠΑ).

---

<sup>7</sup> Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών, ερευνητικό ίδρυμα για την οικονομική επιστήμη στην Ελλάδα το οποίο λειτουργεί υπό την εποπτεία του Υπουργείου Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ανταγωνιστικότητας ([www.kepe.gr](http://www.kepe.gr)).



### 1.7. ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΠΟΛΙΤΙΚΗ - ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ

Είναι γεγονός πως η οικονομική παγκοσμιοποίηση κατά το τέλος του 20<sup>ου</sup> αιώνα επέφερε σημαντικές επιπτώσεις στις πόλεις και τα αστικά δίκτυα. Η γεωγραφική θέση και οι υποδομές σταμάτησαν να έχουν την ίδια βαρύτητα ως κριτήρια επιλογής του τόπου εγκατάστασης νέων επιχειρήσεων. Με τη δημιουργία νέων ανταγωνιστικών δεδομένων, οι πόλεις προσπάθησαν να επινοήσουν νέους τρόπους προσέλκυσης του κεφαλαίου και των επιχειρήσεων είτε ανανεώνοντας την οικονομική ελκυστικότητα τους μέσω μείωσης των φόρων, διάθεσης χώρων εγκατάστασης με χαμηλό κόστος και άλλα παρόμοια μέτρα, είτε, βελτιώνοντας την ποιότητα του αστικού χώρου (Boyle και Rogerson 2001). Η ποιότητα του αστικού χώρου μπορεί να επιτευχθεί μέσω της ανάπτυξης δημιουργικών, πολιτιστικών και ψυχαγωγικών πόλων έλξης, είτε με την αναβάθμιση και βελτίωση της εικόνας της πόλης μέσω αναδιαμόρφωσης του τοπίου (Beriatos και Gospodini 2004).

Οι μεταμοντέρνες αστικές κοινωνίες έρχονται αντιμέτωπες με μια σειρά οικονομικο-κοινωνικο-χωρικών φαινομένων όπως: α) τη συνεχή αλλαγή και εξέλιξη των αστικών πολιτικών και της αστικής διακυβέρνησης από τα παλαιωμένα διοικητικά σχήματα σε νέα επιχειρηματικά πρότυπα διοίκησης καθώς και σε νέα καινοτόμα μοντέλα αστικής διακυβέρνησης επικεντρωμένα στην ανάπτυξη των πόλεων μέσω της προσφερόμενης ποιότητας του χώρου β) την ανάπτυξη βιομηχανιών αναψυχής και πολιτισμού που δημιουργούν νέες μορφές αστικών οικονομιών γ) την εμφάνιση νέων μορφών αστικής ανάπλασης και αναζωογόνησης που βασίζονται στην ανάπτυξη νέων πολιτιστικών, ψυχαγωγικών και καταναλωτικών χώρων δ) την αναγκαιότητα αναβάθμισης της εικόνας των πόλεων η οποία συνδέεται με την ενίσχυση της ταυτότητας του χώρου και με την προώθηση της 'πώλησης της εικόνας της πόλης' ως καταναλωτικού προϊόντος προς το χρήστη (Γοσποδίνη και Μπεριάτος 2006:15).

Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφέρουμε, πως παράγοντες όπως η παγκοσμιοποίηση και οι διαδικασίες της λεγόμενης ευρωπαϊκής ολοκλήρωσης τείνουν να αλλοιώσουν την ταυτότητα και τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά των πόλεων. Άμεσο αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία της "κρίσης ταυτότητας" των πόλεων. Στην προσπάθεια διατήρησης των μοναδικών στοιχείων κάθε πόλης, οι ενέργειες και οι πολιτικές των πόλεων στράφηκαν προς την διατήρηση της πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς αυτών και στην χρήση του καινοτόμου σχεδιασμού. Συμπερασματικά, η αρχιτεκτονική κληρονομιά, ο

πολιτισμός και ο καινοτόμος σχεδιασμός του χώρου χαρακτηρίζονται πλέον ως ο μοχλός της οικονομικής ανάπτυξης και ιδιαίτερα του αστικού τουρισμού στις μεταβιομηχανικές πόλεις (Γοσποδίνη και Μπεριάτος 2006:15).

Είναι κατανοητό λοιπόν, πως η επιθυμητή αναζωογόνηση των πόλεων μπορεί να επιτευχθεί μέσω της χρήσης των πολιτιστικών θεσμών και των συναφών δραστηριοτήτων, με σκοπό την ανάπτυξη τους. Με τον όρο αναζωογόνηση (regeneration) εννοείτε η βελτίωση της οικονομικής και κοινωνικής κατάστασης, του δομημένου περιβάλλοντος και κατ' επέκταση της 'πολιτιστικής εικόνας της πόλης'. Για την επίτευξη του παραπάνω στόχου απαιτείτε η υιοθέτηση μιας ισχυρής πολιτιστικής πολιτικής, η οποία θα είναι προσαρμοσμένη στα σημερινά δεδομένα και απαιτήσεις. Κύριος στρατηγικός σκοπός της πολιτικής είναι η *προβολή της θετικής εικόνας της πόλης*, όπου ο χαρακτήρας της θα είναι διεθνής, με καινοτόμο και δημιουργικό περιβάλλον, υψηλή αισθητική, ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος, έντονη πολιτιστική δράση και γενικότερα ξεχωριστή πολιτιστική ταυτότητα και ανώτερη ποιότητα ζωής. Στόχος είναι η εικόνα αυτή να λειτουργήσει ως σημαντικός παράγοντας προσέλκυσης για τη χωροθέτηση διεθνών χρηματοπιστωτικών οργανισμών και επιχειρήσεων αλλά και ως τουριστικός πόλος έλξης (Κόνσολα 2006:107).

Τα μέσα που χρησιμοποιούνται για την προβολή της θετικής εικόνας της πόλης και την προώθηση της στη διεθνή αγορά μπορούν να γενικευτούν στις παρακάτω κατηγορίες:

A) Πολεοδομικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας: όπου πραγματοποιούνται φιλόδοξα σχέδια πολεοδομικού χαρακτήρα όπως είναι οι αναπλάσεις.

B) Δημιουργία πολιτιστικών περιοχών (cultural clusters) δηλαδή περιοχών με μεγάλη συγκέντρωση πολιτιστικών χώρων και χώρων αναψυχής. Τα πιο συνήθεις παραδείγματα είναι η μετατροπή υποβαθμισμένων συνοικιών του κέντρου με μεταβιομηχανικό χαρακτήρα (κυρίως εγκαταλελειμμένα εργοστάσια, βιοτεχνίες, αποθήκες κλπ) σε ελκυστικές γειτονιές μέσω της εγκατάστασης πολιτιστικών επιχειρήσεων.

Γ) Ανέγερση κτιρίων για πολιτιστική χρήση (μουσεία, όπερες, θέατρα, βιβλιοθήκες κλπ) Τα κτίρια αυτά, είτε μεμονωμένα είτε ως μέρος ενός εκτεταμένου οικοδομικού προγράμματος, είναι συχνά σχεδιασμένα από διάσημους αρχιτέκτονες και αποτελούν

για την πόλη τα λεγόμενα ‘πολιτιστικά εμβλήματα’ (flagships) , που αποκτούν σημειολογική βαρύτητα και μπορούν να αποτελέσουν τουριστικά αξιοθέατα.

Δ) Οργάνωση ειδικών γεγονότων-εκδηλώσεων μεγάλης κλίμακας και υψηλών προδιαγραφών (mega-events). Οι εκδηλώσεις αυτές που είτε πραγματοποιούνται σε τακτική είτε σε μια και μοναδική φορά, είναι είτε καθαρά πολιτιστικές όπως διεθνείς εκθέσεις και φεστιβάλ κ.α. είτε αθλητικές, όπως οι Ολυμπιακοί αγώνες, το Παγκόσμιο Κύπελλο Ποδοσφαίρου είτε είναι καθαρά εμπορικές (Expo). Τέτοια γεγονότα αρκετές φορές λειτουργούν ως καταλύτες για την πραγματοποίηση έργων αρχιτεκτονικού και χωροταξικού σχεδιασμού που έχουν μόνιμο θετικό αποτέλεσμα για την πόλη.

Στα παραπάνω μέτρα μπορούν να προστεθούν και ορισμένες σημαντικές δράσεις όπως είναι η ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς και των μνημείων για την προσέλκυση πολιτιστικού τουρισμού. Αυτή μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσω αναπλάσεων και αναβίωσης του ιστορικού κέντρου σε συνδυασμό με αλλαγές στις χρήσεις γης (αναψυχή, τουρισμός). Επιπρόσθετα, σημαντικός είναι και ο σχεδιασμός διεθνούς εκστρατείας προβολής της πόλης (place marketing) μέσω των τεχνικών του marketing (Κόνσολα 2006:107-117).

Συμπερασματικά, η πολιτιστική πολιτική έχει τη δυνατότητα να συμβάλει σημαντικά στην οικονομική μεγέθυνση καθώς αποτελεί στρατηγικό εργαλείο οικονομικής και φυσικής αναζωογόνησης των πόλεων. Σύμφωνα με τη συγγραφέα: *‘Σε μακροχρόνια βάση άλλωστε, οι πιο επιτυχημένες περιπτώσεις είναι εκείνες στις οποίες η πολιτιστική πολιτική διαμορφώνεται έτσι ώστε οι κοινωνικοί στόχοι να συνδυάζονται με τους οικονομικούς και η ενδογενής πολιτιστική ανάπτυξη να συμβαδίζει με τη γενικότερη κοινωνικοοικονομική αναζωογόνηση της πόλης’* (Κόνσολα 2006).

### 1.8. ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ - ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ

Οι αναπλάσεις θα μπορούσαν να θεωρηθούν ως πολεοδομικές παρεμβάσεις σε τμήματα του ήδη υφιστάμενου αστικού ιστού με στόχο τον φυσικό (ανα)σχεδιασμό τους, χωρίς να εξαντλούνται κατ’ ανάγκην σε αυτόν. Ωστόσο η εμπειρία έχει δείξει πως τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα σε συνδυασμό με άλλες γενικότερες παραμέτρους όπως οι μεταβαλλόμενοι ρόλοι των πόλεων ή τα κοινωνικο-οικονομικά δεδομένα επηρεάζουν σημαντικά τους επιμέρους στόχους, το θεματικό εύρος και την έμφαση των

αναπλάσεων (Οικονόμου, 2004:1). Βασικός στόχος των αναπλάσεων είναι η αναδιαμόρφωση υποβαθμισμένων περιοχών με έντονα προβλήματα κυρίως στο κέλυφος, όσο και στις χρήσεις γης αλλά και στη διαμόρφωση του ίδιου του ανθρώπινου δυναμικού (Στεφάνου, 1995:1)

Σχετικά με τα προβλήματα που θέτουν αναγκαία την εφαρμογή των τεχνικών της ανάπλασης μπορούμε συνοπτικά ν' αναφέρουμε:

α) Προβλήματα κελύφους: με την έννοια αυτή αναφερόμαστε τα κυρτά και τα κοίλα κελύφη της πόλης και συγκεκριμένα τα κτισμένα κτίρια, το χώρο των δρόμων, πλατειών και κάθε άλλη μη καλυμμένη με κτίρια επιφάνεια τα οποία εμφανίζουν προβλήματα παλαιότητας, δυσκολίες προσαρμογής σε νέες αυξημένες ανάγκες λειτουργίας, ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης, περιορισμό χωρητικότητας και ανταπόκρισης σε απαιτήσεις νέων μεγεθών κλπ.

Β) Προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού: αναφέρονται στις ανάγκες των κοινωνικών και οικονομικών δεδομένων που οφείλονται στην υποβάθμιση ή την αναβάθμιση μιας περιοχής.

Γ) Προβλήματα χρήσεων: όπου προκύπτει η ανάγκη ανάπλασης ακόμα και ολόκληρων περιοχών λόγω της υποβάθμισης που εμφανίζουν οι χρήσεις γης σε υποβαθμισμένες περιοχές ή λόγω των συγκρούσεων που αναπτύσσονται μεταξύ τους.

Δ) Ανάγκες πολιτιστική αξιοποίησης: καθώς προκύπτει σε πολλές περιπτώσεις η ανάγκη πολιτιστικής προβολής ορισμένων περιοχών (πχ. Ενός αξιόλογου πολιτιστικού κέντρου) ή αισθητικής ανάδειξης ή διατήρησης της φυσιογνωμίας ενός τόπου.

Τέλος, ορισμένες φορές προκύπτει η ανάγκη ανάπλασης περιοχών με στόχο την κάλυψη οικιστικών ελλείψεων ή άσκησης μια κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής (Στεφάνου, 1995:1-2).

Η σημερινή μορφή των αστικών αναπλάσεων κατέχει ένα πολυδιάστατο χαρακτήρα καθώς περιλαμβάνει μια σειρά παρεμβάσεων διαφόρων ειδών όπως χρηματοδοτικές και οικονομικές, περιβαλλοντικές, αστικής σύνθεσης, με κοινωνική και κοινοτική διάσταση, ακόμα και παρεμβάσεις που αφορούν στην απασχόληση, την εκπαίδευση, κατάρτιση και τη στέγαση. Επιπρόσθετα, σε οριζόντιο επίπεδο οι παρεμβάσεις μπορούν να λάβουν νομική και θεσμική διάσταση και να περιλαμβάνουν διαδικασίες

όπως η παρακολούθηση και αξιολόγηση των προγραμμάτων αναγέννησης, οργάνωσης διαχείρισης και λειτουργίας (Οικονόμου, 2004:5).

### 1.8.1. Η ΕΞΕΛΙΚΤΙΚΗ ΠΟΡΕΙΑ ΤΟΥ ΟΡΟΥ

Είναι γεγονός πως η φύση και η ορολογία της πολεοδομικής αυτής παρέμβασης παρουσιάζει μια εξελικτική πορεία μέσα στο χρόνο, αφού παρακολουθεί τόσο την εξέλιξη της ιδεολογίας όσο και τις τεχνικές παρεμβάσεις στην πρόοδο τους (Στεφάνου, 1995:2).

Η πρώτη περίοδος, η οποία αναφέρεται στα μεταπολεμικά χρόνια, περιλάμβανε παρεμβάσεις οι οποίες ήταν εστιασμένες κυρίως στην ανασυγκρότηση (redevelopment) του αστικού ιστού με στόχο την αντιμετώπιση των καταστροφών από το πόλεμο, ιδίως στις κεντρικές περιοχές. Ως δεύτερος άξονας προτεραιότητας ήταν οι μαζικές επεκτάσεις των πόλεων για καλυφθούν οι απαιτήσεις τις μεταπολεμικής αστικοποίησης. Ο χαρακτήρας των παρεμβάσεων ήταν συγκεντρωτικός, υλοποιήθηκαν ταχύρυθμες διαδικασίες και απλουστευμένα σχεδιαστικά πρότυπα. Το αποτέλεσμα περιλάμβανε καταθλιπτικές και φτωχές ανοικοδομήσεις σε συνδυασμό με φτώχη αισθητική (Οικονόμου, 2004:2).

Η επόμενη χρονική περίοδος χαρακτηρίστηκε από τα λεγόμενα “προγράμματα αναζωογόνησης” (urban revitalization) με στόχο την επανάχρηση- ενεργοποίηση χώρων σε λειτουργικό κυρίως επίπεδο, αλλά και την κατά το δυνατό αντιμετώπιση της αστικής αναδιοργάνωσης που προέκυψε μετά την αποβιομηχάνιση (Αραβαντινός, 2007:194, Πατελίδα, 2012:20)

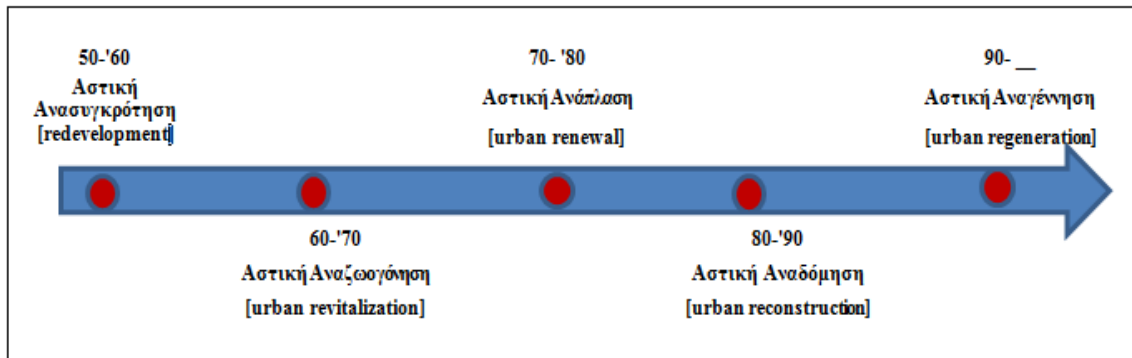
Οι μεταπολεμικές πολεοδομικές επιλογές είχαν ως αποτέλεσμα την δημιουργία νέων πολεοδομικών προβλημάτων, τα οποία έγιναν ιδιαίτερος αντιληπτά κατά τα μέσα της δεκαετίας του 60'. Ως αποτέλεσμα ήταν ο επαναπροσδιορισμός του κέντρου των πόλεων μέσω των περικεντρικών ζωνών, καθώς και ο πολλαπλασιασμός παρεμβάσεων νέου τύπου. Τα νέα αυτά προγράμματα, τα οποία άνησαν κυρίως κατά τη δεκαετία του 70' γνωστά ως “renewal” έδωσαν έμφαση στη βελτίωση και ανανέωση (σε αντιδιαστολή προς την εκ βάθρων ανακατασκευή). Στόχος ήταν η λειτουργικότητα ωστόσο τα μορφολογικά ζητήματα με την ευρύτερη έννοια του όρου άρχισαν να

επανερχονται στο προσκήνιο, ιδιαίτερα από την οπτική γωνία της αστικής σημειολογίας ή της περιβαλλοντικής ψυχολογίας (Οικονόμου, 2004:2).

Η εξέλιξη της ιδεολογίας των αναπλάσεων συνεχίστηκε πάνω στην ίδια βάση κατά την δεκαετία του 80' αλλά με ορισμένες τροποποιήσεις. Οι αναπλάσεις εμπλουτίστηκαν με νέα στοιχεία και αποτελούσαν, κατά κύριο λόγο, σημειακές και αποσπασματικές παρεμβάσεις χωρίς να αποτελούν προϊόν του υπερκείμενου σχεδιασμού. Ο κρατικός παρεμβατισμός αρχίζει να χαρακτηρίζεται από συνεργασία με δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς με παράλληλη ενίσχυση του ρόλου της τοπικής κοινωνίας. Ο νέος χαρακτήρας των αναπλάσεων που διαμορφώθηκε ενθάρρυνε τις μορφολογικές αναζητήσεις στην εκάστοτε περιοχή και συνέβαλε καταλυτικά στην διεκπεραίωση επιτυχημένων αναπλάσεων μεγάλης κλίμακας, λόγω της μορφολογικής τους πρωτοτυπίας και της ιδιαίτερης τους ταυτότητας (Οικονόμου, 2004:3, Πατελίδα, 2012:21).

Κατά τα δεκαετία του 90' η πολεοδομική πολιτική επιδέχεται ένα γενικότερο μετασχηματισμό με την εισαγωγή νέων στοιχείων και παραγόντων στο σχεδιασμό προγραμμάτων. Συγκεκριμένα, στα πλαίσια της παγκοσμιοποίησης και της τριτογενοποίησης, επανεκτιμήθηκε ο ρόλος των μητροπόλεων (και στη συνέχεια και σχετικά μικρότερων πόλεων) ως τόπων χωροθέτησης οικονομικών δραστηριοτήτων αιχμής, στο πλαίσιο της διεθνούς ανταγωνιστικότητας (Οικονόμου, 2004:4). Παράλληλα παρατηρήθηκε η χρήση της περιβαλλοντικής διάστασης και της έννοιας της αειφορίας στο σχεδιασμό και δόθηκε ιδιαίτερο βάρος στην εκτατική ανάπτυξη των πόλεων και στην επανάχρηση των υφιστάμενων αστικών χώρων και κτηριακών κελυφών. Επιπρόσθετα, δόθηκε αυξημένη σημασία σε κοινωνικά θέματα όπως ο κοινωνικός διαχωρισμός στην πόλη και ο κοινωνικός αποκλεισμός, ενώ τα ζητήματα εικόνας, συμβολισμού και αισθητικής συνέβαλαν σημαντικά στην ανάδυση νέων αισθητικών προτύπων (Δέφνερ, 1999). Ο όρος που επικράτησε για να περιγράψει το νέο αυτό πλαίσιο αστικής πολιτικής είναι η “αστική αναγέννηση”.

Εικόνα 7: Εξελικτική πορεία του όρου της ανάπλασης



Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Η σύγχρονη πολιτική για τις πόλεις διαμορφώθηκε και στηρίχθηκε στην συνύπαρξη των προαναφερθέντων παραγόντων με αποτέλεσμα να έχει μια πολυσύνθετη μορφή, η οποία δεν περιορίζεται στο φυσικό σχεδιασμό. Η πολυπλοκότητα της δεν αναφέρεται απλώς στην παράλληλη παρουσία διαφορετικών τομεακών παρεμβάσεων (οικονομικών, κοινωνικών, φυσικών, περιβαλλοντικών κ.λπ.) αλλά και στο ότι μεταξύ τους υπάρχουν αλληλεπιδράσεις – συνέργειες και αντιφάσεις. Οι ανάγκες για τη διαχείριση του πολύπλοκου αυτού συνόλου οδήγησαν σταδιακά στην δημιουργία ενός εκ νέου ενός υπερκείμενου, μη εφαρμοσμένου, σχεδιασμού, χωρίς τη μορφή του παλαιότερου καθολικού προτύπου αλλά με αυτή που αποκαλείται συχνά “στρατηγικός σχεδιασμός”. Ο στρατηγικός σχεδιασμός διαφέρει από το καθολικό πρότυπο ως προς δύο στοιχεία. Αρχικά αξίζει να αναφέρουμε πως στηρίζεται στον εντοπισμό των στοιχείων του αστικού χώρου και των μηχανισμών παραγωγής του, που έχουν ιδιαίτερη (στρατηγική) σημασία, και στη διαχείριση των αλληλεπιδράσεών τους, χωρίς να δίνει βάρος σε εξαντλητικές περιγραφές. Δεύτερο στοιχείο του στρατηγικού σχεδιασμού αφορά στη διαχείριση, η οποία στηρίζεται στην κινητοποίηση και των δυνατοτήτων της αγοράς – από όπου προέρχεται και η χρήση οικονομικών μηχανισμών – καθώς και στους μηχανισμούς της διακυβέρνησης, δηλ. της εταιρικής σχέσης με τον ιδιωτικό τομέα και τον λεγόμενο τρίτο ή κοινωνικό τομέα και όχι μόνο μέσω των κλασικών κρατικών λειτουργιών (Οικονόμου, 2004).

Η αστική αναγέννηση περιλαμβάνει παρεμβάσεις πολλών ειδών: οικονομικές και χρηματοδοτικές, αστική σύνθεση, περιβάλλον, κοινωνικές και “κοινοτικές” διαστάσεις, απασχόληση, εκπαίδευση και κατάρτιση, στέγαση. Περιλαμβάνει επίσης οριζόντιους άξονες: Νομικές και θεσμικές διαστάσεις της γης και της ανάπτυξης γης, θέματα

οργάνωσης και διαχείρισης-λειτουργίας, παρακολούθηση και αξιολόγηση των προγραμμάτων αναγέννησης.

Οι αναπλάσεις, οι οποίες συνδέονται στενά με το φυσικό σχεδιασμό και τις πρακτικές παρεμβάσεις σε αυτό, αποτελούν ένα μέρος της συνολικής πολεοδομικής πολιτικής/αστικής αναγέννησης. Έτσι λοιπόν είναι κατανοητό πως η ύπαρξη ενός ευρύτερου πολεοδομικού σχεδιασμού, που θα περιλαμβάνει τον τομέα της ανάπλασης είναι η καλύτερη γραμμή σχεδιασμού με σκοπό να αποφευχθεί η “παγίδα” της αποσπασματικότητας (Οικονόμου, 2004).



## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ & ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ

Η οδός Πειραιώς απαρτίζεται από πέντε δήμους (τέσσερις με το Πρόγραμμα "Καλλικράτης - Νόμος 3852/2010 - ΦΕΚ 87Α' / 7 Ιουνίου 2010, σύζευξη δήμων Ταύρου και Μοσχάτου) με αποτέλεσμα να χαρακτηρίζεται από ένα πολύπλοκο θεσμικό πλαίσιο. Θα ακολουθήσει μια συνοπτική περιγραφή αυτού ξεκινώντας από τον υπερκείμενο σχεδιασμό με σκοπό την κατανόηση του χαρακτήρα και των κατευθύνσεων που έχουν επιλεγεί για την ανάπτυξη του εν λόγω άξονα.

### 2.1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

#### *2.1.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ*

Με βάση το ΡΣΑ (ΦΕΚ 18/Α/1985 και το Ν.1515/85 , όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους Ν/2052/92 και Ν.2730/99):

“Ρυθμιστικό σχέδιο ειδικά της περιοχής της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται από το νόμο αυτόν ως αναγκαίων για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωση της στα πλαίσια των πενταετών προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Το Ρ.Σ.Α. αποβλέπει στο σχεδιασμό και προγραμματισμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στο πλαίσιο της εθνικής χωροταξικής πολιτικής, στη χωροταξική δομή και οργάνωσή της σε επίπεδο περιφέρειας, στη χωροταξική διάρθρωση των τομέων παραγωγής, του συστήματος μεταφορών, της λοιπής τεχνικής υποδομής και του κοινωνικού εξοπλισμού καθώς και στην πολιτική γης και κατοικίας, στη λήψη μέτρων, όρων και περιορισμών για την εξασφάλιση της προστασίας του περιβάλλοντος, στο συντονισμό των προγραμμάτων και των μελετών που έχουν σχέση με το Ρ.Σ.Α ,στον καθορισμό των απαιτούμενων για την εφαρμογή τους παρεμβάσεων, των προτεραιοτήτων πραγματοποίησης και χρηματοδότησης καθώς και των θεσμικών , οικονομικών και διοικητικών μέτρων που πρέπει να ληφθούν.”<sup>8</sup>

Το ρυθμιστικό σχέδιο είναι συνδεδεμένο με το πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της Αθήνας που “περιλαμβάνει τα μέτρα και τις κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας και ιδίως, μέσα στα πλαίσια των κειμένων, διατάξεων, μέτρα για:

<sup>8</sup> Ν.1515/1985, Άρθρο 1. Ορισμός και περιεχόμενο του ρυθμιστικού σχεδίου

- α) την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας, την προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υγροτόπων, και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- β) την προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους.
- γ) την προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- δ) τον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους και των νερών και της ηχορύπανσης.
- ε) την αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών.”<sup>9</sup>

Στη συνέχεια παρατίθενται οι στόχοι του Ρυθμιστικού Σχεδίου που αφορούν συγκεκριμένα την περιοχή μελέτης. Ανάμεσα στις κατευθύνσεις είναι η ανασυγκρότηση του αστικού ιστού με την ανάσχεση της εξάπλωσης και την εξυγίανση της πόλης, τη δημιουργία πολυκεντρικής δομής, τον έλεγχο των χρήσεων Γής καθώς και των πυκνοτήτων, την ανασυγκρότηση της γειτονιάς καθώς και την αναβάθμιση και αποσυμφόρηση της κεντρικής περιοχής της Αθήνας και του Πειραιά με έμφαση στη διατήρηση και ανάδειξη του ιστορικού τους χαρακτήρα

Στη συνέχεια, όσον αφορά στα πλαίσια επαναπροσδιορισμού των κεντρικών περιοχών της Αθήνα και του Πειραιά και με στόχο τη γενικότερη ποιοτική αναβάθμιση τους, λαμβάνονται όλα τα απαραίτητα μέτρα για περιορισμό των κεντρικών λειτουργιών, απομάκρυνση χονδρεμπορίου και των οχληρών βιομηχανιών και επαναφορά της κατοικίας για ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα των περιοχών και του ρόλου τους ως μητροπολιτικών κέντρων διεθνούς ακτινοβολίας. Ειδικότερα στην κεντρική περιοχή της Αθήνας διαμορφώνεται το οδικό δίκτυο έτσι ώστε να αποφεύγεται κατά το δυνατό η διαμπερής διέλευση οχημάτων μέσα από τις οικιστικές ενότητες (γειτονίες, συνοικίες) και δημιουργείται ενιαίο δίκτυο ροής πεζών, ελεύθερων και ιστορικών χώρων και χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων.

Ιδιαίτερη έμφαση αποδίδεται στην αναβάθμιση του δυτικού τμήματος της κεντρικής περιοχής της Αθήνας με μεταφορά σε αυτό πολιτιστικών και διοικητικών λειτουργιών με εστίες στις περιοχές του Γκαζιού – Κεραμικού, τις περιοχές των σταθμών Λαρίσης – Πελοποννήσου και την Ιερά Οδό. Δίνεται έμφαση στον έλεγχο χρήσεων γης που

---

<sup>9</sup> Ν.1515/1985, Άρθρο 2. Πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος Αθήνας

αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων καθώς και στη δημιουργία βιομηχανικών – βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων έτσι ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις. Για τη διοίκηση επεκτείνεται η χωροθέτηση κεντρικής διοίκησης στις δυτικές περιοχές του κέντρου, κοντά σε σταθμούς του ΗΣΑΠ. Για τη μεταποίηση οργάνωση και ανάπλαση των παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης σε βιομηχανικά πάρκα με παράλληλη εξασφάλιση των απαραίτητων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου.

Έπειτα προωθείται η σύνδεση και ενοποίηση των χώρων αναψυχής και ψυχαγωγίας, των ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων, του περιαστικού πρασίνου, των ορεινών όγκων και των ακτών. Διαμόρφωση ενιαίου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Βασική είναι η ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών περιοχών της Αθήνας και του Πειραιά, όπως της Πλάκας, του Θησειού, του Μεταξουργείου, του Ψυρρή, της περιοχής της πλατείας Κουμουνδούρου του ιστορικού κέντρου του Πειραιά, των ακτών της Πειραιϊκής και των περιοχών των επιβατικών λιμανιών. Επίσης η ποιοτική αναβάθμιση των παραδοσιακών περιοχών των άλλων οικισμών και δήμων της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

### *2.1.2. ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΑΣ/ΑΤΤΙΚΗΣ (ΡΣΑ) 2021*

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας / Αττικής (ΡΣΑ) είναι το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από το νόμο αυτό ως αναγκαία για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, στο πλαίσιο της αρχής της βιώσιμης ανάπτυξης. Πεδίο εφαρμογής του ΡΣΑ είναι το σύνολο της Περιφέρειας Αττικής, η οποία ορίζεται ως Μητροπολιτική Περιοχή της Αθήνας.

Οι Γενικοί Στρατηγικοί Στόχοι του ΡΣΑ είναι:

Ι. Οικονομική ανάπτυξη, ισόρροπη, κοινωνικά δίκαιη και περιβαλλοντικά βιώσιμη. Ενίσχυση του διεθνούς ρόλου της Αθήνας, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας, προώθηση της καινοτομίας

II. Περιβαλλοντικά βιώσιμη χωρική ανάπτυξη με αποτελεσματική προστασία του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς, διατήρηση του φυσικού χώρου και της βιοποικιλότητας και προσαρμογή στην κλιματική αλλαγή

III. Βελτίωση της ποιότητας ζωής για τους κατοίκους, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη, προώθηση πολιτικών άμβλυνσης των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού.

Στο σχέδιο νόμου που είναι προς κατάθεση, η αναχαίτιση της αστικής διάχυσης και η αρχή της “συνεκτικής πόλης” είναι πρωταρχικής σημασίας για το 2ο στρατηγικό στόχο της περιβαλλοντικά βιώσιμης ανάπτυξης. Προτείνεται η οργάνωση του χώρου της Αττικής στην βάση ενός ολοκληρωμένου δικτύου περιοχών στρατηγικής σημασίας που καλούνται να προωθήσουν την κοινωνική, οικονομική και περιβαλλοντική βιωσιμότητα της όλης ανάπτυξης της Αττικής. Και αυτές οι περιοχές διακρίνονται σε:

-Αναπτυξιακούς Πόλους,

-Κέντρα / Περιοχές Εξισορρόπησης και Συνοχής και

-Περιοχές Περιβαλλοντικής Βιωσιμότητας

Εντός της κατηγορίας των “Αναπτυξιακών πόλων” είναι ο πόλος Αθήνας- Πειραιά ως “Πόλος Διεθνούς και Εθνικής Εμβέλειας”. Εντός του Πόλου αυτού συμπεριλαμβάνεται και η Πειραιώς, στην οποία γίνεται αναφορά ως Αναπτυξιακός Άξονας μητροπολιτικής ακτινοβολίας με έμφαση στις πολιτιστικές λειτουργίες και τις δραστηριότητες αναψυχής. Γενικότερα στο δίκτυο των Αναπτυξιακών Πόλων, προωθείται η ανάπτυξη χωρικών συμπλεγμάτων κεντρικών λειτουργιών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αιχμής, ανάλογα με τον κυρίαρχο προσανατολισμό του κάθε Πόλου (Πατσουμάς, 2010).

Σημαντική χωρική έκταση της περιοχής μελέτης συμπεριλαμβάνεται και στην κατηγορία των “Κέντρων/ Περιοχών Ανασυγκρότησης και Συνοχής”, η οποία αναφέρεται σε Πολιτικές αστικής ανασυγκρότησης, ειδικότερα για την ανάταξη υποβαθμισμένων περιοχών που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος του ιστορικού ιστού των συζυγών κέντρων Αθήνας και Πειραιά.

Στο Άρθρο 2, και με στόχο τη “Βελτίωση της ποιότητας ζωής για τους κατοίκους, εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη,

προώθηση πολιτικών άμβλυνσης των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού”, γίνεται λόγος για ενίσχυση των συζυγών κέντρων Αθήνας - Πειραιά με ανάδειξη της πολυλειτουργικής και κοινωνικά πολυσυλλεκτικής φυσιογνωμίας τους. Ενδυνάμωση της πολυλειτουργικότητας των κέντρων όλων των βαθμίδων με χρήσεις που αποτείνονται σε ευρύ φάσμα ομάδων διαφορετικής ηλικιακής, οικονομικής, πολιτισμικής ταυτότητας.

Στη συνέχεια, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του άρθρου 9, που αφορούν στο Οικιστικό δίκτυο / δίκτυο Πολεοδομικών κέντρων του ΡΣΑ, εντός των μητροπολιτικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά επιδιώκεται η ενδυνάμωση, η βελτίωση ελεύθερων χώρων, η αποθάρρυνση περαιτέρω γραμμικής ανάπτυξης και η αποφυγή χωροθέτησης ανταγωνιστικών δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας στην ευρύτερη περιφέρεια τους. Στην συνέχεια, γίνεται λόγος για την αναβάθμιση κέντρου της Αθήνας με έμφαση στον πολιτισμό, τη δημιουργικότητα, τον τριτογενή τομέα και τις υποδομές, ως παράγοντες οικονομικής ανάπτυξης και κοινωνικής συνοχής. Επίσης επιδιώκεται η διασύνδεση δραστηριοτήτων δευτερογενή και τριτογενή τομέα για τη στήριξη του Διεθνούς και Εθνικής Εμβέλειας του Πόλου Αθήνας – Πειραιά.

Στο άρθρο 10, το οποίο αφορά στη “Φυσιογνωμία Χωρικών Ενοτήτων - Κατευθύνσεις –Μέτρα για τη Χωρική Ενότητα Αθήνας – Πειραιά” περιγράφεται η βελτίωση και ανάδειξη του φυσικού περιβάλλοντος στο εσωτερικό του αστικού ιστού, η ενίσχυση πρασίνου, η διαφύλαξη του κοινοχρήστου χαρακτήρα των ακτών καθώς και η προώθηση του βιοκλιματικού σχεδιασμού και η υποχρεωτική φύτευση ακάλυπτων και βιοκλιματική ανάπλαση ελεύθερων χώρων.

Στο άρθρο 16, που αφορά στους στρατηγικούς άξονες πολιτικής για τον πολιτισμό, γίνεται λόγος για τον πολιτισμό ως βασική συνιστώσα της συμβολικής ταυτότητας Αθήνας / Αττικής και του πόλου Αθήνα-Πειραιά, και ως στρατηγικό άξονα στόχων οικονομικής και περιβαλλοντικής βιωσιμότητας. Προωθείται η πολιτιστική πολιτική, με δράσεις όπως η προστασία και ανάδειξη των ιστορικών κέντρων στην Αττική και μέσω προγράμματος σύνδεσης των Ιστορικών Κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά,.

Στο άρθρο 17, για την “Προστασία και ανάδειξη των ιστορικών / πολιτιστικών πόρων και των πολιτιστικών υποδομών” γίνεται λόγος για τη δημιουργία προγράμματος για την αναβάθμιση μετώπων οδών, που εντοπίζονται σε όλες τις, εκτός ιστορικών κέντρων

Αθήνας και Πειραιά, συνοικίες της Πρωτεύουσας , εντός των οποίων περιλαμβάνεται το Γκαζοχώρι.

Στο άρθρο 21, του ΡΣΑ στην κατηγορία “Δευτερογενής τομέας - Υποδοχείς Μεταποιητικών / Επιχειρηματικών Δραστηριοτήτων” και με βάση την αρχή της “συνεκτικής πόλης” γίνεται λόγος κατάργηση των ανενεργών ΒΙΠΑ στον Αναπτυξιακό Πόλο Αθήνας – Πειραιά.

### 2.1.3. ΓΕΝΙΚΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΣΧΕΔΙΑ ΕΜΠΛΕΚΟΜΕΝΩΝ ΔΗΜΩΝ

Γ.Π.Σ. Δήμου Αθηναίων ( ΦΕΚ 80 Δ/ 1988 )

Με κριτήριο τη χωρική διάσταση, το Αθηναϊκό τμήμα της οδού Πειραιώς συμπεριλαμβάνει δύο τμήματα. Το πρώτο τμήμα ορίζεται από την πλατεία Ομονοίας και φτάνει μέχρι το ύψος της πλατείας Κουμουνδούρου και υπάγεται στο 1<sup>ο</sup> Δημοτικό Διαμέρισμα του δήμου και το δεύτερο, το οποίο ανήκει στο 3<sup>ο</sup> Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων, εκτείνεται από το ύψος της πλατείας Κουμουνδούρου μέχρι το κόμβο της Χαμοστέρνας.

Όσον αφορά στο περιεχόμενο του Γ.Π.Σ. και στις κατευθύνσεις που αυτό υιοθετεί, ορίζεται μητροπολιτικό κέντρο στα Ο.Τ. γύρω από την πλατεία Ομονοίας και η χρήση γενικής κατοικίας μέχρι τον αρχαιολογικό χώρο του Κεραμικού. Με γενικότερο στόχο την τόνωση της κατοικίας και την αναβάθμιση της ποιότητας προτείνονται αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών όπως το Μεταξουργείο, το Γκάζι, ο Κεραμικός κ.α. Προωθείται η αξιοποίηση παραδοσιακών κτιρίων και ο χαρακτηρισμός του ως διατηρητέα καθώς και οι πεζοδρομήσεις μεγάλης κλίμακας. Επιπρόσθετα, για την ανάδειξη και προστασία της ιστορικής ταυτότητας του κέντρου προτείνεται η δημιουργία ιστού μνημείων, αρχαιολογικών χώρων και γενικότερα η σύνδεση τοπόσημων μνημειακού χαρακτήρα. Προτείνεται ο εκτατικός περιορισμός του κέντρου του δήμου και επέκταση προς τη δυτική περιοχή και συγκεκριμένα κατά μήκος της Ιεράς Οδού. Ορίζονται κέντρα σε επίπεδο δημοτικού διαμερίσματος, συνοικίας και γειτονιάς με σκοπό την αποσυμφόρηση και την πολυλειτουργικότητα των κεντρικών λειτουργιών στο εθνικό κέντρο. Το δίκτυο πεζοδρόμων ανήκει στο 3<sup>ο</sup> Δ.Δ. και αφορά στις οδούς Σαλαμίνας, Ιεράς Οδού και από την Πειραιώς μέχρι την Κωνσταντινουπόλεως, Ηρακλειδών, Εχελιδών , Αριστοβούλου, Βασιλείου Μεγάλου,

Δεκελαίων, Ιεροφαντών και Στρατονίκης. Ακόμη, ορισμένες μελέτες οι οποίες σχετίζονται με τον άξονα της οδού Πειραιώς είναι η αναβάθμιση και η επανάχρηση του εργοστασίου του Γκαζιού, η απομάκρυνση του αμαξοστασίου ΗΛΠΑΠ στον Κεραμικό, η ανάπλαση της πλατείας Κουμουνδούρου, η μείωση του ΣΔ σε όλο το ιστορικό κέντρο και μέχρι τον Κόμβο της Χαμοστέρνας ορίζεται γενική κατοικία με σημειακές παρεμβολές βιομηχανίας και βιοτεχνίας στη διασταύρωση με την οδό Χαμοστέρνας καθώς και χρήσεις αθλητισμού στο ΟΤ του Σαραφείου κολυμβητηρίου. Επίσης, ορίζεται δημιουργία κοινόχρηστου πράσινου στην κεντρική περιοχή του Γκαζιού και εκεί που βρίσκεται η πλατεία Κεραμικού.

#### Γ.Π.Σ Δήμου Ταύρου (ΦΕΚ 834/Δ/ 1987)

Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Σχεδίου προωθείται η δημιουργία πολεοδομικών ενοτήτων- γειτονιών στις οποίες θα επιτρέπεται η χρήση κατοικίας με τον αναγκαίο κοινωνικό εξοπλισμό και η διαφοροποίηση της από τα πολεοδομικά κέντρα. Στο πλαίσιο αυτό προωθείται η ανάπτυξη των τοπικών κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων όπως έχουν οριστεί και στο μέτωπο της οδού Πειραιώς. Στην συνέχεια, καθορίζονται περιοχές Βιομηχανικών Πάρκων (ΒΙΠΑ) και Βιομηχανικών Πάρκων (ΒΙΟΠΑ) μονάδων μεσαίας και χαμηλής όχλησης. Συγκεκριμένα, στις περιοχές αυτές επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων και εγκαταστάσεων επέκτασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης που λειτουργούν σε αυτές τις περιοχές, η ανέγερση εγκαταστάσεων νέων μεταποιητικών βιομηχανιών και βιοτεχνικών μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης που προέρχονται από μετεγκατάσταση μονάδων που λειτουργούν στις εντός σχεδίου περιοχές του δήμου και η μετεγκατάσταση μικρών μονάδων που δημιουργούν προβλήματα και επιθυμούν την να μπουν στα βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα για λόγους ανάπτυξης. Μονάδες οι οποίες προκαλούν ρύπανση θα μετεγκατασταθούν εκτός Λεκανοπεδίου όπως ορίζεται από το Ν. 1515/ 85. Γενικότερος στόχος αποτελεί η αναβάθμιση της οδού Πειραιώς με τη βαθμιαία αντικατάσταση της οχλούσας βιομηχανικής χρήσης με χρήσεις λιγότερο οχλούσες και αναβαθμισμένες αισθητικά. Επιπρόσθετα, ορίζονται ζώνες αστικού αναδασμού (ΖΑΑ) στο σύνολο των προτεινόμενων ΒΙΠΑ, ζώνες ειδικής ενίσχυσης και ανάπλασης (περιοχές εφαρμογής στου άρθρου 13 του 1337/ 1983) οι οποίες αφορούν περιοχές οι οποίες έχουν μέτωπο στην οδό Πειραιώς.

ΓΠΣ Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη (ΦΕΚ 1038 Δ / 1987)

Ένας από τους βασικούς σκοπούς του σχεδίου είναι η αναβάθμιση της οδού Πειραιώς με τη βαθμιαία αντικατάσταση της οχλούσας βιομηχανικής χρήσης με χρήσεις λιγότερο οχλούσες και αναβαθμισμένες αισθητικά. Έτσι ορίζονται βιομηχανικά και βιοτεχνικά πάρκα χαμηλής όχλησης ενώ παράλληλα προωθείται η μετεγκατάσταση εκτός Λεκανοπεδίου των βιοτεχνιών και βιομηχανιών που προκαλούν προβλήματα και ρύπανση. Στη συνέχεια, και στην περιοχή που συμπίπτει και αφορά την περιοχή μελέτης, ορίζονται Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE) μέσω της αύξησης των οικονομικών και θεσμικών κινήτρων με σκοπό την ανάπτυξη της περιοχής.

Γ.Π.Σ. Δήμου Μοσχάτου (ΦΕΚ 386 Δ/ 1988)

Όσον αφορά στο δήμο Μοσχάτου, και στο τμήμα που σχετίζεται με την οδό Πειραιώς ορίζεται ΒΙ.ΠΑ. και προτείνεται η εξυγίανση των εγκαταστάσεων, η οργάνωση του χώρου με την εξασφάλιση κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών εγκαταστάσεων. Ακόμη προωθείται η διασφάλιση της περιβαλλοντικής προστασίας μέσω της δημιουργίας πλέγματος πρασίνου κατά μήκος των γραμμών ΗΣΑΠ. Σχετικά με την ιεράρχηση του οδικού δικτύου προτείνεται ως συγκοινωνιακό έργο υποδομής η κατασκευή ανισόπεδων κόμβων στο ύψος της Πειραιώς και των γραμμών του ΗΣΑΠ μέσω της διάνοιξης της λεωφόρου Κηφισού από την Πειραιώς μέχρι την παραλιακή λεωφόρο.

Γ.Π.Σ. Δήμου Πειραιά (ΦΕΚ 79 Δ/1988)

Σύμφωνα με τις αρχές του ΓΠΣ για το Δήμο Πειραιά είναι εμφανής η προώθηση της γενικής κατοικίας σε όλη την έκταση του εκτός των Ο.Τ. της οδού Πειραιώς. Στο νότιο τμήμα εντοπίζεται η χωροθέτηση ΒΙ.ΠΑ. και στο βόρειο τμήμα προτείνεται μίξη γενικής κατοικίας με βιοτεχνία. Για την περιοχή που αφορά στην οδό Πειραιώς προτείνεται η απομάκρυνση της οχλούσας βιομηχανίας. Εντός της περιοχής μελέτης προωθείται η δημιουργία βιομηχανικών πάρκων, ο έλεγχος της ανάπτυξης και η επανάχρηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων. Συγκεκριμένα, Για το χώρο Του εργοστασίου ΧΡΩ.ΠΕΙ. και ΣΚΥΠ προτείνεται η μετατροπή τους σε χώρους πρασίνου και στάθμευσης. Τέλος αξίζει να αναφέρουμε την πρόταση του ΓΠΣ για



επέκταση των ορίων του ιστορικού του κέντρου ώστε να συμπεριληφθούν τα βιομηχανικά κτίρια της περιοχής, τα οποία εντοπίζονται και εντός περιοχής μελέτης.

#### 2.1.4. ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Σύμφωνα με το ΦΕΚ 1063 Δ / 16.11.2004 εγκρίθηκε η τροποποίηση των Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) το οποίο τροποποιήθηκε από το ΦΕΚ 103ΑΑΠ/ 16.03.2007 στο οποίο προσδιορίζονται οι χρήσεις γης και οι όροι δόμησης ανά τομέα. Το ισχύον θεσμικό πλαίσιο απεικονίζεται στο χάρτη XIII του παραρτήματος.

Στον παρακάτω πίνακα αναφέρονται οι κατευθύνσεις του σχεδίου, οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι Σ.Δ. καθώς και οι τροποποιήσεις που διατυπώθηκαν το 2007.

Πίνακας 1: Χρήσεις γης ανά δήμο σύμφωνα με την Υ.Α. του 2004 και την τροποποίηση του της το 2007

	Υ.Α. 2004		Σ.Δ.	Τροποποίηση 2007		Σ.Δ.
	ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		ΓΕΝΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	Πολεοδομικό Κέντρο	Κατοικία, Εμπορικά Καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα) Γραφεία, τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί Εστιατόρια Αναψυκτήρια και παραδοσιακά καφενεία Χώροι συνάθροισης κοινού Πολιτιστικά κτίρια και πολιτιστικές εγκαταστάσεις, Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης	2			2

					Διοίκηση, Χώροι, Συνάθροιση Κοινού Πολιτιστικά κτίρια, Τράπεζες, γραφεία, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί Εστιατόρια, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής	
	Γενική Κατοικία	Σύμφωνα με 23.2.1987 Π.Δ./ (Δ'166)	1,4-2,3			1,4-2,3
ΔΗΜΟΣ ΤΑΥΡΟΥ	Πολεοδομικό Κέντρο	Σύμφωνα με 23.2.1987 Π.Δ./ (Δ'166) εξαιρούνται οι υπεραγορές τροφίμων	1,8	Πολεοδομικό Κέντρο	με υπεραγορές τροφίμων	1,8
	Γενική Κατοικία	Σύμφωνα με 23.2.1987 Π.Δ./ (Δ'166)	1,8-2,3			1,8-2,3
ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΒΙΠΑ προς Εξυγίανση	Κατοικία, Εμπορικά καταστήματα ( με εξαίρεση τα πολυκαταστήματα και τις υπεραγορές), Κτίρια εκπαίδευσης, Πολιτιστικά κτίρια, Αθλητικές Εγκαταστάσεις, Θρησκευτικοί Χώροι, Τράπεζες, Εστιατόρια [εξαιρούνται τα πρατήρια καυσίμων]	1-1,2			1-1,2
	ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ	Σύμφωνα με 23.2.1987 Π.Δ./ (Δ'166)	1-1,3			1-1,3
ΔΗΜΟΣ ΑΓ.ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ	Γενική Κατοικία	Σύμφωνα με 23.2.1987 Π.Δ./ (Δ'166)	2			2

ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ προς Εξυγίανση	Διοίκηση , Πολιτιστικά κτίρια, Εστιατόρια, Θέατρα, Κινηματογράφοι έως 2 αίθουσες, [εξαιρούνται πρατήρια υγρών καυσίμων]	2,6	ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ προς Εξυγίαν ση	κατοικία και κτίρια εκπαίδευση ς	2,6
------------------	-------------------------------------	---	-----	---	---	-----

Πηγή: ΦΕΚ 1063 Δ / 16.11.2004 όπως τροποποιήθηκε από ΦΕΚ 103ΑΑΠ/ 16.03.2007, Ιδία

#### Επεξεργασία

Με βάση τα παραπάνω στοιχεία είναι κατανοητό πως η τροποποίηση του 2007 νομιμοποίησε τα κέντρα διασκέδασης σε τμήμα του δήμου Αθηναίων και τις υπεραγορές τροφίμων στις περιοχές που ορίζονται ως πολεοδομικά κέντρα στο δήμο Ταύρου. Ως αποτέλεσμα δύο χρόνια μετά την τροποποίηση του 2007, ήταν η δημιουργία υπεραγοράς τροφίμων στον αριθμό 222 του άξονα και εντός των ορίων του δήμου Ταύρου (πλέον οι εγκαταστάσεις της υπεραγοράς τροφίμων έχουν μεταφερθεί). Οι υπεραγορές τροφίμων και τα πολυκαταστήματα είναι από τις χρήσεις που τα τελευταία χρόνια έχουν κάνει έντονη την εμφάνισή τους σε όλο το μήκος της Πειραιώς. Σκοπός του ισχύον νομικού καθεστώτος ήταν η απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων. Όσον αφορά στις χρήσεις γης που θεσμοθετήθηκαν μέσω της ΥΑ του 2004 αυτές αντικαθιστούν τη γενική χρήση ΒΙΠΑ με “ΒΙΠΑ προς εξυγίανση” σχεδόν σε όλο το μήκος του άξονα από τα όρια του δήμου Ταύρου και μέχρι τον Πειραιά. Αξίζει να αναφέρουμε την περίπτωση του εργοστασίου Παυλίδη, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία προτείνεται εξυγίανση στα όρια του δήμου Αθηναίων με χρήσεις όπως πολιτιστικά κτίρια, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, διοίκηση κλπ. Επίσης, στις περιοχές που χαρακτηρίζονται ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση επιτρέπεται ο καθορισμός κατηγοριών χρήσεων γης της ενότητας Β του άρθρου 1 του ΠΔ 23.2.1987 (ΦΕΚ 166 Δ) όπως αυτό τροποποιήθηκε από το ΠΔ 8.12.1990 (ΦΕΚ 706 Δ) ανάλογα με τον επιδιωκόμενο βαθμό εξυγίανσης της περιοχής. Σημαντικές αλλαγές εντοπίζονται στο δήμο Ρέντη όπου σε συγκεκριμένου σημείο στον κόμβο του Κηφισού οι επιτρεπόμενες χρήσεις από τα ΓΠΣ ήταν κοινόχρηστο πράσινο, αθλητικές εγκαταστάσεις και η ΥΑ θεσμοθέτησε χρήσεις κατοικίας. Ως αποτέλεσμα ήταν η δημιουργία δύο εμπορικών πολυκαταστημάτων υπερτοπικής σημασίας το 2008, το

οποίο δε συνάδει με τον αρχικό σκοπό της αναβάθμισης της υποδομημένης περιοχής (Μακρή 2010).

Με βάση τη νομοθεσία προτείνεται η δημιουργία τριών κατηγοριών “ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση” ανάλογα με το δήμο που ορίζεται η ζώνη. Συγκεκριμένα στο δήμο Αθηναίων ορίζεται “ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση” με επιτρεπόμενες χρήσεις τους χώρους συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κέντρα, κέντρα διασκέδασης και αναψυχής, εστιατόρια, διοίκηση, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμούς. Εντός των Ο.Τ. τετραγώνων αυτών βρίσκεται και το εργοστάσιο Παυλίδη. Στο Δήμο Μοσχάτου προτείνεται “ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση” με επιτρεπόμενες χρήσεις την εκπαίδευση, τα πολιτιστικά, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση και εμπορικά καταστήματα (με εξαίρεση τις υπεραγορές-πολυκαταστήματα). Τέλος εντός , του Δήμο Πειραιά, προτείνεται “ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση” με διοίκηση, πολιτιστικά. Εστιατόρια, θέατρα, κινηματογράφους, κατοικία και κτίρια εκπαίδευσης.

#### **Χαρακτηρισμός τμήματος της πόλης του Πειραιά σαν παραδοσιακού (Ιστορικό Κέντρο Πειραιά) – Διάταγμα ΦΕΚ 410/Δ/1982**

Χαρακτηρίζεται σαν παραδοσιακό, τμήμα της πόλης του Πειραιά το οποίο περικλείεται από τις οδούς Κηφισού, Κανελλοπούλου, Σούδας, Πειραιώς, Αθηνών, Μυκάλης, Αλμυρίδος, Κωνσταντινουπόλεως, Μουτσοπούλου, Αθηνών Ναυλέρη, Μακρών τειχών, Κάστορος, Αγίου Δημητρίου, Αγίου Διονυσίου, Αρχαιολογικός χώρος Ηετώνειας, Ακτή Τρούμαν.

#### **Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος την πόλης των Αθηνών ( Ιστορικό Κέντρο) – Διάταγμα ΦΕΚ 567/Δ/1979**

Χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό, τμήμα της πόλης Αθηνών το οποίο περικλείεται από τη Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως και τις οδούς Ελευσινίων, Δεληγιάννη, Αγ. Κωνσταντίνου, Νικηφόρου, Σατωβριάνδου, 28<sup>ης</sup> Οκτωβρίου, Μετσόβου, Καλλιδρόμιου, Ασκληπιού, Χερσώνος, Σίνα, Ακαδημίας, Κανάρη, Πλατείας Φιλ. Εταιρείας, οδών Καψάλη, Ηροδότου, Ρηγίλλης, Ησιόδου, Λεωφ. Βας Κωνσταντίνου, οδών Ευφορίωνος, Θράσωνος, Αρχιμήδους, Δικαιάρχου, Τριβωνιανού, Μάρκου Μουσούρη, Αρδήττου, Αθ. Διάκου, Λεωφ. Συγγρού, οδών Χατζηχρήστου, Καβαλλότι, Προπύλαιων, Θηραμένους, Μουσών, Παναιτωλίου, Πινότση, Φιλοπάππου, Αρακυνθού,

Απόλλωνος, Μελιταίων, Παλληναίων, Δημοφώντος, Θριασίων, Τριών Ιεραρχών, Πλατείας Αφραίας, οδών Περσεφώνης και Δεκελέων.

**Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος περιοχή της οδού Πειραιώς – Διάταγμα ΦΕΚ 510/Δ/1996**

Σύμφωνα με το διάταγμα χαρακτηρίζεται ως παραδοσιακό τμήμα (Παραδοσιακός άξονας Πειραιώς) περιοχή της οδού Πειραιώς που βρίσκεται εκτός των ορίων των ιστορικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά και εντός των ορίων των δήμων Αθήνας, Ταύρου, Καλλιθέας, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά. Ο χαρακτηρισμός τμημάτων του άξονα ως ιστορικούς μέσω των ανάλογων διαταγμάτων που προηγήθηκαν τονίζει τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της περιοχής και το σημαντικό ρόλο που μπορεί να διαδραματίσει στην διαμόρφωση της συνολικής εικόνας της πόλης.

**Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και κύριων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς – Απόφαση ΦΕΚ 267/Δ/1997**

Σύμφωνα με την απόφαση χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα ογδόντα οκτώ (88) κτίρια και κύριες όψεις δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Αττικής). Τα κτίρια τα οποία συμπεριλαμβάνονται στα Ο.Τ. της περιοχής μελέτης γίνονται εμφανή σε ανάλογο χάρτη και στον Πίνακα του παραρτήματος.

Αξίζει να αναφερθεί πως σε αυτά τα κτίρια οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι μόνο οι χώροι συνάθροισης κοινού, οι πολιτιστικές λειτουργίες και αναψυχή εν γένει, διοίκηση-γραφεία και η κοινωνική πρόνοια ανεξαρτήτως αν η χρήση αυτή επιτρέπεται ή όχι στην περιοχή που βρίσκεται το κτίριο (εκτός αν πρόκειται για ζώνη ελεύθερων χώρων αστικού πρασίνου στην οποία επιτρέπονται οι προβλεπόμενες χρήσεις με βάση το άρθρο 9 του ΠΔ 166/1987).

Επιπρόσθετα, το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων είναι βιομηχανικά κτίρια, γεγονός που καθιστά την απόφαση αυτή στον πλέον εκτεταμένο χαρακτηρισμό διατηρητέων κτιρίων που έχει γίνει στη χώρα. Η δράση αυτή αποτελεί μια δράση καινοτομίας με σκοπό την προστασία, αποκατάσταση και ορθή επανάχρηση των κτιρίων (Βαταβάλη και Μπελαβίλας, 2007:2)

Μεγάλη συγκέντρωση διατηρητέων κτιρίων και όψεων παρατηρείται στο αθηναϊκό κομμάτι της περιοχής μελέτης (κοντά στην πλατεία Ομονοίας), τα οποία όμως διαθέτουν νεοκλασικό χαρακτήρα. Αρκετά από αυτά βρίσκονται εκτός χρήσης ενώ η κατάσταση τους χαρακτηρίζεται από την εικόνα της εγκατάλειψης. Παρά το αρνητικό αυτό γεγονός, προσφέρουν παράλληλα τη δυνατότητα της επανάχρησης με σκοπό την αναβάθμιση της περιοχής.

## 2.2. ΑΝΑΦΟΡΑ ΕΙΔΙΚΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ – ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΕΡΓΩΝ

Σε βάθος χρόνου έχει εκπονηθεί σημαντικός αριθμός μελετών για την οδό Πειραιώς συνολικά ή για τμήματά της, τα οποία ανατέθηκαν από διάφορους φορείς όπως το ΥΠΕΧΩΔΕ και ο δήμος Αθηναίων. Στη συνέχεια αναλύονται συνοπτικά τα σημαντικότερα σημεία αυτών τα οποία βοηθούν στην καλύτερη κατανόηση της περιοχής μελέτης και στις δυνατότητες που προσφέρει.

### 2.2.1. ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΑΤΤΙΚΗ S.O.S.

Το πρόγραμμα δράσης αυτό συντάχθηκε το 1994 από το ΥΠΕΧΩΔΕ και είχε ως στόχο την προώθηση της αποκέντρωσης και τη δημιουργία ενός σύγχρονου αστικού κέντρου, με ταυτόχρονη διατήρηση των ιδιαίτερων ιστορικών και λειτουργικών χαρακτηριστικών του, όπως αυτό της Αθήνας. Σκοπός ήταν η Αθήνα να αποκτήσει μέσα στον πυρήνα της πολλούς αλλά συμπληρωματικούς μεταξύ τους πόλους αναφοράς. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει μια σειρά παρεμβάσεων οι οποίες συσχετίζονται μεταξύ τους και αναφέρονται στις περιοχές Πειραιώς, στον Ελαιώνα, στην Ιερά οδό, στην Ελευσίνα, στην άξονα Ζαπτείου Λυκαβηττού και στη Συγγρού Φιξ. Το κομμάτι της μελέτης που αφορά την οδό Πειραιώς περιλαμβάνει την ανάπλαση και ανάδειξη της ταυτότητάς της. Σκοπός είναι να δημιουργηθεί μια ζώνη που θα έχει παραγωγική, κοινωνική και περιβαλλοντική συνοχή. Έτσι η Πειραιώς θα αποκτήσει ταυτότητα και ζωή και θα αναδειχθεί σε υπερτοπικό πόλο κοινωνικής, παραγωγικής, πολιτισμικής και εκπαιδευτικής αναφοράς ([www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)).

### *2.2.2. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΤΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 1995*

Η Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ το 1995 εκπόνησε την εν λόγω μελέτη η οποία ολοκληρώθηκε το Μάρτιο του ίδιου χρόνου. Η μελέτη προέβλεπε την ανάπλαση της οδού με στόχο την ανάδειξη του δρόμου σε άξονα υπερτοπικού πόλου πολιτισμού, αναψυχής, εκπαίδευσης και πρασίνου σε συνδυασμό με παραγωγικές δραστηριότητες. Συνοπτικά οι παρεμβάσεις αφορούσαν σε δράσεις όπως ο χαρακτηρισμός της οδού ως ιστορικού άξονα, τον καθορισμό των χρήσεων γης και όρων δόμησης, την αποκατάσταση και επανάχρηση του αξιόλογου κτιριακού αποθέματος, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, ενίσχυση του πρασίνου κλπ οι οποίες εκφράστηκαν με σημειακές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας κατά μήκος του άξονα.

Αξίζει να αναφερθεί πως κατά τη διάρκεια της μελέτης είχαν επιβληθεί αλλεπάλληλες αναστολές στην έκδοση οικοδομικών αδειών προκειμένου να αποτραπεί η εγκατάσταση χρήσεων γης που δεν θα επέτρεπε την υλοποίηση των προτάσεων της μελέτης ανάπλασης – ανάδειξης. Πρέπει να σημειωθεί ότι κατ' εξαίρεση και καθ' υπέρβαση του Νόμου ο συνολικός χρόνος επιβολής αναστολών υπερέβη κατά πολύ τον προβλεπόμενο από τις ισχύουσες διατάξεις (3 χρόνια) και διήρκεσε από 8.11.1994 μέχρι 26.5.1999 δηλαδή 5 χρόνια. Επίσης επιβλήθηκε νέα αναστολή για ένα ακόμα, το 2004 (Κουδούνη, 2006:11).

### *2.2.3. ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ*

Στην περιοχή μελέτης περιλαμβάνεται μέρος της περιοχής του Ελαιώνα. Μιας περιοχής με πλούσια βιομηχανική ιστορία, η οποία ακόμη και σήμερα χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη οχολουσών δραστηριοτήτων (βιομηχανίες και βιοτεχνίες μεσαίας και υψηλής όχλησης) υποβαθμίζοντας την εικόνα του Λεκανοπεδίου. Ο Ελαιώνας περιέχεται στα διοικητικά όρια των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ι. Ρέντη, Ταύρου, Αιγάλεω και Περιστερίου. Η νομοθετική ρύθμιση της περιοχής έχει περάσει αρκετές φορές από διαδοχικά σχέδια, μελέτες, Νόμους και Διατάγματα, τα οποία είτε δεν εφαρμόζονται είτε αντικαθίστανται από άλλα νεότερα διαφορετικής φιλοσοφίας ([www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)).

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει τα Ο.Τ. της περιοχής του Ελαιώνα τα οποία φιλοξενούν την Α.Σ.Κ.Τ. και το ίδρυμα “Ελληνικός Κόσμος” του δήμου Αγ. Ι. Ρέντη.

Η νομοθετική ρύθμιση της περιοχής ξεκινά από το 1954 όπου θεσμοθετείται με Νόμο το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και εμφανίζεται στην περιοχή του Ελαιώνα η χρήση Βιομηχανικά- Βιοτεχνικά Πάρκα (ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ), τα οποία καλύπτουν το 70% της έκτασης, το 30% καλύπτεται από κατοικία και το 18% από ειδικές χρήσεις. Σκοπός ήταν να απομακρυνθούν από την περιοχή οι οχλούσες δραστηριότητες και να επιτραπεί η επέκταση και μετεγκατάσταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης στα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ. Ωστόσο μέχρι το 1990 καμία Πολεοδομική μελέτη για τα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ δεν θεσμοθετείται. Το 1991 το ΥΠΕΧΩΔΕ προχωρεί στην σύνταξη μιας νέας μελέτης, σύμφωνα με την οποία, εγκαταλείπεται η ιδέα των αμιγών αυτών ζωνών και προτείνει την δημιουργία ζωνών μικτών χρήσεων βιομηχανίας, εμπορίου, χονδρεμπορίου, κατοικία με παράλληλη αύξηση των συντελεστών δόμησης και παραχώρησης μόνο του 15% του συνόλου της περιοχής για κοινόχρηστους χώρους.

Αποτέλεσμα αυτής της ενέργειας ήταν δυσαρέσκεια των εμπλεκόμενων δήμων οι οποίοι ζήτησαν την ακύρωση της μελέτης με την πρόφαση πως δεν συνάδει με τους κύριους στόχους του ΡΣΑ και χαρακτηρίζεται από έλλειψη χώρων πρασίνου και περιβαλλοντικής μελέτης ([www.minenv.gr](http://www.minenv.gr)).

Από το 1994 και μετά από εντολή του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, επιχειρείται από τον Οργανισμό Αθήνας σε συνεργασία με την μελετητική ομάδα του ΕΜΠ, η εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης για την περιοχή. Παράλληλα εκπονείται το πρόγραμμα δράσης Αττική SOS, το οποίο περιλαμβάνει παρεμβάσεις στην περιοχή του Ελαιώνα με στόχο την αναβάθμιση της περιοχής. Την ίδια περίοδο προτάθηκε η μεταφορά των ΚΤΕΛ Λιοσίων και Κηφισού και η ανέγερση του γηπέδου του Παναθηναϊκού του Βοτανικού. Το 2006 και ενώ θεσμοθετείται η ανέγερση του γηπέδου (ΦΕΚ 162/Α/2.08.2006) οι αντιδράσεις είναι γίνονται έντονες καθώς η συγκεκριμένη περιοχή ήταν χαρακτηρισμένη ως ζώνη πρασίνου (<http://elaionas.wordpress.com>).

Η απόφαση για την ανέγερση μιας τέτοιας μεγάλης αθλητικής εγκατάστασης αν και έχει χαρακτηριστεί ως δράση “ανάπλασης” δεν είναι επιθυμητή από μεγάλη μερίδα των πολιτών, καθώς αναπόφευκτα το ποσοστό των κοινόχρηστων χώρων θα μειωθεί σημαντικά και η περιοχή, όπως υποστηρίζουν οι ίδιοι, θα τσιμεντοποιηθεί. Οι παρεμβάσεις στην περιοχή του Ελαιώνα είναι καταλυτικές και για το μέλλον της οδού Πειραιώς, καθώς βρίσκεται στα όρια της περιοχής αυτής.



#### 2.2.4. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΚΑΙ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΙΚΗ ΔΙΑΣΤΑΣΗ ΤΩΝ ΟΛΥΜΠΙΑΚΩΝ ΑΓΩΝΩΝ ΤΟΥ 2004: ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΧΩΡΟΘΕΤΗΣΗΣ, ΕΜΠ (1998)

Η ομάδα του εργαστηρίου Αστικού Περιβάλλοντος του τμήματος Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ εκπόνησε έρευνα σχετικά με την διατύπωση εναλλακτικών προτάσεων για τη χωροθέτηση των αθλητικών εγκαταστάσεων. Η γραμμή της έρευνας ήταν η καταβολή κάθε δυνατής προσπάθειας έτσι ώστε τα έργα που θα πραγματοποιηθούν να μην επιβαρύνουν το φυσικό και κτισμένο περιβάλλον της Αθήνας, αλλά αντίθετα, να συμβάλουν σε μια αναδιοργάνωση της πόλης, φιλική προς τη φύση και τους κατοίκους της. Η ομάδα υποστήριξε πως η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων αποτελεί μια σημαντική ευκαιρία για την πόλη, η οποία δεν πρέπει να απολεσθεί καθώς το αποτέλεσμα θα είναι μη αναστρέψιμο την “επόμενη μέρα” (Μελέτη: 2).

Με γνώμονα της βιώσιμη αστική ανάπτυξη ο σχεδιασμός στηρίχθηκε σε συγκεκριμένους άξονες, όπως η προώθηση της μεγαλύτερης δυνατής αποκέντρωσης, εκτός Αττικής, εγκαταστάσεων και δραστηριοτήτων που συναρτώνται με την Ολυμπιάδα, η αύξηση της διασποράς των εγκαταστάσεων εντός του Λεκανοπεδίου, η επανάχρηση του υπάρχοντος δυναμικού χώρων, κτιρίων και αθλητικών εγκαταστάσεων, ο ήπιος αστικός σχεδιασμός κλπ (Μελέτη: 10).

Ένας από τους πολεοδομικούς και περιβαλλοντικούς στόχους, στους οποίους στηρίχθηκαν οι εναλλακτικές προτάσεις χωροθέτησης και αφορούν στην περιοχή μελέτης, ήταν η ανάπλαση του ιστορικού άξονα της οδού Πειραιώς. Συγκεκριμένα, όπως αναφέρει η μελέτη: “η ανάπλαση του ιστορικού άξονα της Πειραιώς στηρίζεται στην επέμβαση στις περιοχές Ρουφ και Καραϊσκάκη. Ο προσεκτικός σχεδιασμός των σημαντικών πακέτων γης αυτών των περιοχών, με ενίσχυση των υφιστάμενων αθλητικών εγκαταστάσεων, θα αποτρέψει την ανοικοδόμηση εκεί μεγάλων κτιριακών συγκροτημάτων με τρόπο αποσπασματικό και ασχεδίαστο, όπως προοιωνίζεται από τις έντονες σημερινές πιέσεις”.

Πρόταση 1: Ενίσχυση του υφιστάμενου αθλητικού κέντρου στην περιοχή Ρουφ- Δήμος Αθηναίων

Στόχος της πρότασης είναι η ενίσχυση του σημερινού υποβαθμισμένου αθλητικού πόλου στο Ρουφ, με τη δημιουργία ενός ισχυρού αθλητικού κέντρου με μεταολυμπιακές χρήσεις, ο οποίος συμβάλει στην αναβάθμιση της περιοχής. Συγκεκριμένα προτείνεται,

η χωροθέτηση των απαιτούμενων εγκαταστάσεων για τη διεξαγωγή του αθλήματος του Πινγκ-Πόνγκ σε χώρους έκτασης 86 στρεμμάτων, που σήμερα καταλαμβάνονται από το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας και το Δήμο Αθηναίων (Σεράφειο Κολυμβητήριο). Επίσης προτείνεται η ανάδειξη και ένταξη ιστορικών κτιρίων της περιοχής στους βοηθητικούς χώρους του αθλητικού συγκροτήματος. Η πρόταση αυτή παρουσιάζεται ως εναλλακτική στην αρχική πρόταση δημιουργίας νέου αθλητικού κέντρου 29 στρεμμάτων στο Άλσος Βείκου της περιοχής Γαλασίου.

Πρόταση2: Ενίσχυση και επέκταση του αθλητικού κέντρου στην περιοχή Σούδας-Καραϊσκάκη.

Στόχος της πρότασης είναι η επέκταση του αθλητικού κέντρου στην περιοχή της Σούδας. Προτείνεται η ενίσχυση του υφιστάμενου αθλητικού πόλου για την διεξαγωγή του αθλήματος Χόκεϊ και η αξιοποίηση αδόμητων οικοπέδων για ανοιχτές αθλητικές εγκαταστάσεις και το άθλημα του Σόφτμπολ. Ο χώρος των αδόμητων οικοπέδων βρίσκεται πίσω από το γήπεδο Καραϊσκάκη προς την οδό Πειραιώς. Εκτιμάται πως η προτεινόμενη χωροθέτηση θα αποτρέψει την υψηλή δόμηση στους αδέσμευτους αυτούς χώρους και θα συμβάλει στην εν εξελίξει ανάπλαση της περιοχής.

#### *2.2.5. ΕΙΔΙΚΟ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΡΑΣΗΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΕΙΚΟΝΑΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑΣ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ-ΑΤΤΙΚΗΣ ΤΟΥ 2004*

Το ΕΣΣΔ αποτελεί ερευνητικό πρόγραμμα που πραγματοποιήθηκε το 1999 από το εργαστήριο Πολεοδομικού και Χωροταξικού Σχεδιασμού του Τ.Μ.Χ.Π.Π.Α του Πανεπιστημίου Θεσσαλίας. Εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας 2004 εκπονήθηκε μελέτη για την ανάπλαση της οδού Πειραιώς, η οποία συμπεριλαμβανόταν στην κατηγορία των μεγάλων αναπλάσεων του εν λόγω Σχεδίου Δράσης. Σκοπός ήταν η εξυγίανση και έλεγχος χρήσεων γης, ανάδειξη των όψεων των κτιρίων, η βελτίωση της αντιληπτικής εικόνας και λειτουργίας του δημόσιου υπαίθριου χώρου και οι εμβληματικές παρεμβάσεις. Το έργο ανήκει στην κατηγορία των “Μη ανταγωνιστικών έργων” που εκσυγχρονίζουν τις υποδομές του αστικού χώρου με φορέας υλοποίησης το ΥΠΕΧΩΔΕ και δεν προβλεπόταν να υλοποιηθεί μέχρι τον Αύγουστο του 2004 (Γοσποδίνη και Μπεριάτος, 2006) .

## 2.2.6. ΕΝΟΠΟΙΗΣΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ (Ε.Α.Χ.Α.)

Το Ε.Α.Χ.Α ασχολείται με έργα και παρεμβάσεις που έχουν σαφή προσανατολισμό την ανάδειξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας και τη σύνδεσή τους αλλά και με την ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου της πόλης. Οι παρεμβάσεις αυτές αποκαλύπτουν το ιστορικό χαρακτήρα της Αθήνας, και αποδεικνύουν ότι είναι μια σύγχρονη, που εξελίσσεται και ενσωματώνει την ιστορικότητά της στη σημερινή της εικόνα ([www.astynet.gr](http://www.astynet.gr)).

Μια από τις περιοχές του ιστορικού κέντρου της Αθήνας στην οποίες παρεμβαίνει το ΕΑΧΑ και έχει να κάνει με την περιοχή μελέτης είναι το τμήμα Κεραμεικός - Πειραιώς - Ιερά Οδός - Γκάζι – Θησείο.

Πίνακας 2: Έργα της ΕΑΧΑ που επηρεάζουν την οδό Πειραιώς

<b>ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΕΡΓΩΝ ΕΑΧΑ</b>	<b>ΕΡΓΑ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ</b>
ΜΕΓΑΛΟΣ ΠΕΡΙΠΑΤΟΣ	ΠΕΖΟΔΡΟΜΗΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΕΡΜΟΥ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΛΑΤΕΙΑ ΑΓΙΩΝ ΑΣΩΜΑΤΩΝ ΕΩΣ ΤΗΝ ΟΔΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	ΑΝΑΔΕΙΞΗ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΥ ΧΩΡΟΥ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ
ΠΛΑΤΕΙΕΣ	ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΟΥΜΟΥΝΔΟΥΡΟΥ
ΔΡΟΜΟΙ	
ΚΤΗΡΙΑ	ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΨΕΦΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΩΝ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ	ΑΦΑΙΡΕΣΗ ΔΙΑΦΗΜΙΣΤΙΚΩΝ ΠΙΝΑΚΙΔΩΝ
ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΡΓΑ	

Πηγή: Ε.Α.Χ.Α. ,Ίδια Επεξεργασία

Όπως είναι φανερό από τον παραπάνω πίνακα, αρκετές περιοχές που σχετίζονται με την Πειραιώς συμπεριλαμβάνονται σε προγραμματιζόμενα έργα του ΕΑΧΑ, γεγονός που θα επηρεάσει άμεσα την εικόνα της περιοχής μελέτης. Αξίζει να αναφερθεί πως η ΕΑΧΑ απαλλοτρίωσε και κατεδάφισε στο τέρμα του Μεγάλου Περιπάτου, στη συμβολή των οδών Ερμού και Πειραιώς, συγκρότημα παλαιών κατοικιών και αποθηκών τη λεγόμενη “Κορεάτικη Αγορά” και δημιούργησε στο ίδιο σημείο μια καινούρια πλατεία, την Πλατεία Κεραμεικού δημιουργώντας περισσότερα από 10 στρέμματα πρασίνου, αλλάζοντας την εικόνα της περιοχής (Μπελαβίλας, 2007).

Στη συνέχεια, το πρόγραμμα ΕΑΧΑ κατατάσσει την πλατεία Κουμουνδούρου σε μια από τις σημαντικότερες πλατείες της Αθήνας. Το 1998 προκηρύττει αρχιτεκτονικό

διαγωνισμό για την διαμόρφωση της. Αν και έχουν γίνει προσπάθειες για την αναδιαμόρφωση της η εικόνα της θυμίζει ακόμα την εγκατάλειψη ενώ έχει γίνει χώρος συνεύρεσης μεταναστών και αστέγων ([www.astynet.gr](http://www.astynet.gr)).

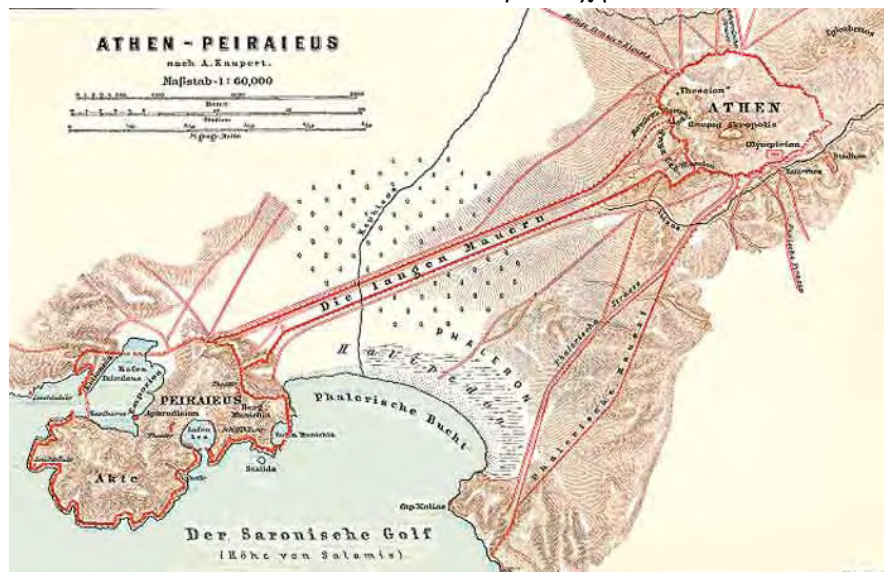
## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

### 3.1. ΑΡΧΑΙΟΤΗΤΑ

Η οδός Πειραιώς είναι μια από τις σημαντικότερες συγκοινωνιακές αρτηρίες της πρωτεύουσας με πλούσιο ιστορικό υπόβαθρο. Με μήκος 8,5 χιλιόμετρα αποτελεί τον κύριο άξονα σύνδεσης της Αθήνας με τον Πειραιά ενώ διαπερνά 5 δήμους, τον Πειραιά, τον Αγ. Ι. Ρέντη, το Μοσχάτο, τον Ταύρο και την Αθήνα συνδέοντας αυτές τις περιοχές μεταξύ τους αλλά κυρίως εξυπηρετώντας υπερτοπικές μετακινήσεις.

Η ιστορία της οδού Πειραιώς ξεκινά από τον 5ο αιώνα π.χ., η κατασκευή της οποίας δημιουργήθηκε από την ανάγκη των Αθηναίων για επικοινωνία και συγκοινωνία με το λιμάνι του Πειραιά. Την χάραξη της οδού ακολούθησε η κατασκευή των Μακρών Τειχών. Ο Θεμιστοκλής αντιλαμβανόμενος την ιδιαίτερη σημασία του λιμανιού του Πειραιά και το ιδιαίτερο ρόλο που είχε στην εδραίωση της ναυτικής δύναμης των Αθηναίων, έδωσε μεγάλο βάρος στην περαιτέρω οχύρωση μέσω της κατασκευής τειχών προς το λιμάνι του Πειραιά. Μετά το τέλος του πελοποννησιακού πολέμου το 403 π.Χ., τα Μακρά Τείχη κατεδαφίζονται από το Λύσανδρο αλλά ξαναχτίζονται δέκα χρόνια μετά από τον Κόνωνα. Το τέλος των Τειχών έρχεται με τον Ρωμαίο στρατηγό Σύλλα το 86 π.Χ. όπου μετά την κατεδάφιση τους δεν ξαναχτίζονται ποτέ (Οικονομοπούλου, 2011:81).

Εικόνα 9: Τα Μακρά Τείχη



Πηγή: <http://el.wikipedia.org>

Κατευθυνόμενος κανείς προς τα βόρεια αντίκριζε την αθηναϊκή Ακρόπολη, η οποία ήταν εμφανής κατά την αποβίβαση των πολιτών στην ακτή και κατά την άνοδο τους προς την Αθήνα. Με αυτή την εικόνα κατά νου και με το δεδομένο ότι ο αρχαίος δρόμος των Μακρών Τειχών, ήταν η συντομότερη σύνδεση με την Αθήνα, Έλληνες και βαυαροί τεχνικοί σχεδίασαν στα 1834 την οδό Αθηνών-Πειραιώς, που στην πορεία της ιστορίας έμεινε γνωστή ως "Οδός Πειραιώς". Το περίγραμμα του ορίζοντα άλλαζε όσο κτιζόνταν οι δύο πόλεις. Ωστόσο μέχρι και σήμερα, ειδικά στο βόρειο κομμάτι της οδού μπορεί κανείς να διαπιστώσει την ακριβής σχεδίαση του δρόμου η οποία στοχεύει στον Παρθενώνα. Η διαδρομή παρέμεινε αναλλοίωτη αντικατοπτρίζοντας την ιδέα του παρελθόντος (Μπελαβίλας, 2007).

### 3.2. ΝΕΟΤΕΡΗ ΕΠΟΧΗ

Με το πέρασμα του χρόνου, η μετάβαση από την αρχαιότητα στην νεότερη εποχή, επέφερε σημαντικές αλλαγές στην εικόνα της οδού. Συγκεκριμένα γύρω στο 1840 στο σημείο που η Πειραιώς αρχίζει και συνδέεται αισθητά με την Αθήνα, άρχισαν να κάνουν την εμφάνιση τους αλώνια, πηγάδια, πλινθουργεία, χωράφια και ο μεγάλος ελαιώνας της Αττικής. Στο κομμάτι που πλησίαζε τον Πειραιά παρατηρούσε κανείς ελώδεις εκτάσεις, τα ερείπια των Μακρών Τειχών και ασβεστοκάμινα.

Με την ίδρυση του Νέου ελληνικού κράτους η οδός Πειραιώς αποτέλεσε έναν από τους βασικότερους άξονες των Σταμάτη Κλεάνθη και Eduard Schaubert (αρχιτέκτονες της κυβερνήσεως) για το σχεδιασμό της νέας Αθήνας. Η χάραξη της οδού Πειραιώς ωστόσο, χρονολογείται το 1836 μετά από αποδοχή της πρότασης του πολεοδομικού σχεδίου της πόλης των Αθηνών (1834) που εκπονήθηκε από τον αρχιτέκτονα και βασιλικό σύμβουλο, Λέοντα Φον Κλέντζε (μετά από αντιδράσεις που συνάντησε στην εφαρμογή του το προγενέστερο σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert) και ακολουθεί την πορεία του αρχαίου βορείου Μακρού Τείχους της πόλης με εκτροπή στα βόρεια όρια του Μοσχάτου και του Ταύρου (Τσαγκαράκης, 2010:16).

Αναλυτικότερα, το 1831, οι αρχιτέκτονες Σταμάτης Κλεάνθης και Εδουάρδος Σάουμπερτ, σχεδίασαν ένα μεγαλόπνοο σχέδιο για την αρχαία εκείνη διαδρομή. Σχεδίασαν μία μεγαλειώδη εκκίνηση από την σημερινή πλατεία Ομονοίας, η οποία κατέληγε στη σημερινή πλατεία Καραϊσκάκη του λιμανιού. Τα σχέδια τους βασίζονταν

κυρίως στην ιδέα ενός μεγάλου άξονα Πειραιά-Αθήνας με “βουλεβάρτα” στην αρχή ο οποίος θα κατέληγε σε πλατείες και μέγαρα. Ο “βασιλικός σύμβουλος” Λέο φον Κλέντζε, ήλθε στην Ελλάδα το 1834, για να προσγειώσει τα οραματικά σχέδια των δύο νέων αρχιτεκτόνων, που είχαν ξεσηκώσει τους ιδιοκτήτες γης στην Αθήνα και τον Πειραιά, κυρίως λόγω των μεγάλων απαλλοτριώσεων που ήταν αναγκαίες για την εφαρμογή ενός τέτοιου σχεδίου (Μπελαβίλας, 2007).

Σύμφωνα με τους αρχιτέκτονες της κυβερνήσεως το όραμα περιέγραφε στον Πειραιά μία διαγώνιο, ως προς το Ιπποδάμειο σύστημα του νέου σχεδίου, λεωφόρο, με διπλή δενδροστοιχία στο μέσον, η οποία κατέληγε στα “θερινά” ανάκτορα τα οποία έβλεπαν σε μια κυκλική πλατεία. Στα δυτικά του δρόμου, σχεδιάστηκε η βιομηχανική και στα ανατολικά η αστική ζώνη. (Μπελαβίλας, 2007)

Τα πολεοδομικά σχέδια δέχτηκαν μεγάλες αλλαγές ωστόσο οι βασικές αρχές σχεδιασμού του δρόμου, ο οποίος θα ένωνε την πρωτεύουσα με το νότιο τμήμα διατηρήθηκαν οι ίδιες, με λίγες τροποποιήσεις, στα τα δύο άκρα του.

Η αντιπρόταση του Φον Κλέντζε, πρότεινε τη χωροθέτηση των ανακτόρων στον Κεραμεικό, μαζί με το αυλαρχείο και τα υπουργεία. Από την άλλη πλευρά της Πειραιώς, όπου βρίσκονται σήμερα το “Γκάζι” και η διασταύρωση της Ιεράς Οδού τοποθετούσε την βουλή και τη γερουσία. Η πλατεία Ομονοίας η οποία σηματοδοτούσε το τέλος του άξονα, συμπεριλάμβανε το Ναό του Σωτήρος στο μέσον της. Ο άξονας του Φον Κλέντζε αναφερόταν σε μια λεωφόρο που άρχιζε με ανάκτορα, βουλευτήρια, ναούς και χρηματιστήρια και τέλειωνε επίσης σε ανάκτορα τυλιγμένα με δενδροστοιχίες στην ακτή του μεγαλύτερου λιμανιού της χώρας. Παρ’ όλες τις προσπάθειες του αρχιτέκτονα να εφαρμόσει το μεγαλόπνοο σχέδιο του, το 1834 κατέληξε να υλοποιείται παρά μόνο ένα μέρος του που αφορούσε στις βασικές χαράξεις των οδών. Από το σύνολο των ειδικών παρεμβάσεων υλοποιήθηκε η πλατεία Ομονοίας με μικρότερες διαστάσεις, και η πλατεία Λουδοβίκου, η οποία αργότερα έγινε γνωστή ως πλατεία Κουμουνδούρου. Κανένα από τα διοικητικά και ανακτορικά κέντρα δεν κατασκευάστηκαν και τα σχέδια παρά τις επάλληλες εγκρίσεις τους συρρικνώθηκαν (Οικονομοπούλου, 2011).

Στην προσπάθεια ακριβής χάραξης του δρόμου δημιουργήθηκαν αρκετές διαμάχες μεταξύ των αρχιτεκτόνων, λόγω των διαφορετικών οραμάτων που είχαν δημιουργήσει για τον άξονα. Ο Σταμάτης Κλεάνθης είχε προτείνει να διατηρηθεί η αρχαία οδός των

Μακρών Τειχών από τον Πειραιά προς το Μοσχάτο και να κατασκευασθεί νέο τμήμα στη συνέχεια του δρόμου έως τον Κεραμεικό. Εν αντιθέσει ο Λέο φον Κλέντζε σχεδίασε ένα δρόμο μη ευθύ, αλλά με εκτροπή σε δύο σημεία, στα βόρεια όρια του Μοσχάτου και του Ταύρου. Την σχεδίαση και κατασκευή ανέλαβαν στη συνέχεια βαυαροί γεωμέτρεις Μπέρναρτ και Χόλτερ, οι ίδιοι που ανέλαβαν ένα χρόνο αργότερα την χάραξη των δρόμων προς την Κηφισιά, το Φάληρο και το Μενίδι (Οικονομοπούλου, 2011:83).

Εικόνα 10: Η κατασκευή της οδού Πειραιώς από βαυαρούς στρατιώτες



Πηγή: <http://pireorama.blogspot.gr/2012/07/8.html>

### 3.3. Η ΕΠΟΧΗ ΤΗΣ ΕΚΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ

Η βιομηχανική δραστηριότητα, η οποία χαρακτήρισε τον άξονα για περίπου έναν αιώνα ξεκινάει, σύμφωνα με την βιβλιογραφία, στα μέσα του 19ου αιώνα (Λεοντίδου, 2001). Το πρώτο βήμα προς την εποχή της εκβιομηχάνισης έγινε το 1857 με τον καθορισμό μίας ζώνης 200 μέτρων, στην πλευρά της οδού Πειραιώς, όπου επιτρεπόταν η εγκατάσταση κεραμοποιείων. Η απόφαση αποτελεί μία από τις πρώτες ενδείξεις για τις μελλοντικές χρήσεις του δρόμου. Στην περιοχή Καμίνια, όπου λειτουργούσαν αυτές οι εγκαταστάσεις, το έδαφος ήταν γεμάτος λάκκους από το σκάψιμο των κεραμοποιών και οι λάκκοι τον χειμώνα ήταν μόνιμα πλημμυρισμένοι. Την υποβαθμισμένη εικόνα της περιοχής συμπλήρωναν τα ασβεστοκάμινα. Λίγο αργότερα, άλλη μία ιδιαίτερα ρυπογόνα δραστηριότητα, η βυρσοδεψία, έκανε την εμφάνιση λίγο πιο βόρεια, στον Ρέντη (Μπελαβίλας, 2007).



Η διαδικασία της εκβιομηχάνισης μπορεί να χωριστεί σε δυο επιμέρους περιόδους, με πρώτη τα χρόνια μέχρι την έλευση των προσφύγων κατά το 1922 και δεύτερη τα χρόνια που ακολούθησαν μέχρι την αποβιομηχάνιση και την απομάκρυνση των βιομηχανιών κατά μήκος του άξονα. Την πρώτη περίοδο χαρακτηρίζει η καθοριστικής σημασίας εγκατάσταση του εργοστασίου φωταερίου στα τότε όρια της πόλης, η παράλληλη εγκατάσταση κεραμοποιείων και εργοστασίων κλωστοϋφαντουργίας καθώς και η δημιουργία ενός πυρήνα αλευρόμυλων και κεραμοποιείων στο νότιο τμήμα (Τσαγκαράκης, 2010:17).

Σημαντικό ρόλο είχε η δυνατότητα σύνδεσης με το λιμάνι του Πειραιά. Το συγκεκριμένο χαρακτηριστικό συνέβαλε στη συγκέντρωση βιομηχανιών και βιοτεχνιών σε όλο το μήκος του άξονα, εμφανίζοντας ιδιαίτερη πύκνωση στο πλησιέστερο τμήμα προς το λιμάνι. Η κατασκευή των γραμμών του σιδηροδρόμου Αθηνών –Πειραιώς το 1869 ενισχύει ακόμη περισσότερο την ανάπτυξη βιομηχανικής δραστηριότητας στον άξονα της οδού Πειραιώς ενώ παράλληλα δομούνται οι πρώτοι εργατικοί συνδικαλισμοί. Σημαντική χωρική συγκέντρωση πληθυσμού, λόγω της βιομηχανικής δραστηριότητας, εντοπίζονται σε περιοχές όπως το Μεταξουργείο, στον άξονα της οδού Πειραιώς (Ρουφ, Λαχαναγορά, Αγ. Ι. Ρέντης, Κοκκινιά, Ελαιώνας, στο Γκάζι και στον ποταμό Κηφισό (περιοχές Μοσχάτο και Νέο Φάληρο). Κοινό χαρακτηριστικό όλων αυτών των βιομηχανικών μονάδων που εντοπίζονταν στο αθηναϊκό κομμάτι, είναι η μικρή τους σχετικά κλίμακα και η δημιουργία αλυσίδων παραγωγής χωρίς ιδιαίτερο μάκρος. Αντίθετα οι βιομηχανίες του τμήματος της Οδού από το μέσο μέχρι τον Πειραιά ήταν μεγαλύτερες σε εμβαδόν και όγκο, με εμφανή την επιρροή της αστικής αρχιτεκτονικής (Τσαγκαράκης, 2010).

Σημαντικό στοιχείο στην ιστορία για τη μετατροπή της οδού Πειραιώς σε βιομηχανικό άξονα ήταν όπως προαναφέρθηκε η εγκατάσταση εργοστασίου παραγωγής φωταερίου (Γκάζι). Αντίστοιχα την περιοχή του Πειραιά, στο τέλος του 19ου αιώνα και κατά μήκος της οδού δημιουργήθηκε ο πρώτος πυρήνας εργοστασίων (τέσσερις αλευρόμυλοι) και συγκεντρώθηκαν κεραμοποιεία (θέση Καμίνια), ενώ η περιοχή μεταξύ Καμινίων και Αγ. Διονυσίου αποτέλεσε την άτυπη, μη χωροθετημένη πρώτη βιομηχανική ζώνη του Πειραιά. Η δημιουργία κεραμοποιείων η οποία έγινε με κρατική έγκριση, σηματοδοτεί την αρχή της έντονης βιομηχανικής δραστηριότητας επί της Πειραιώς (Τσαγκαράκης, 2010).

Προς το τέλος του 19ου αιώνα εμφανίζεται η συσσώρευση εργοστασίων όπως τα κλωστοϋφαντουργικά εργοστάσια του Θ. Ρετσίνα, το εργοστάσιο ζαχαροπλαστικής Κ. Ν. Οικονόμου, ο ατμόμυλος του Δ.Καλαμάκη, το εργοστάσιο του Ν. Σταματόπουλου, ενώ η Καπνοβιομηχανία Κεράνη που ιδρύθηκε το 1927, αποτελεί χαρακτηριστικό σημείο στη στροφή της Πειραιώς προς το λιμάνι. Στην συνέχεια και μέχρι τον Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο στην οδό Πειραιώς έχουν ιδρυθεί 8 κλωστοϋφαντουργία, 13 χημικές βιομηχανίες, 9 ατμόμυλοι, 5 βιομηχανίες μετάλλου και 4 οικοδομικές και κατασκευαστικές βιομηχανίες (Μπελαβίλας, 2007).

Από την γέφυρα του Κεράνη στην αρχή της οδού Πειραιώς, έως και το Γκάζι, στην οδός Πειραιώς δημιουργείται πλέον ένα ενιαίο βιομηχανικό μέτωπο.

Όσον αφορά στην χημική βιομηχανία αξίζει να αναφέρουμε την σημαντικότερη εξ αυτών, την Χρωματοουργία Πειραιώς (ΧΡΩΠΕΙ) η οποία εκτός από χρώματα λειτουργούσε και σαν φαρμακευτική βιομηχανία που ιδρύθηκε από τους χημικούς Σπήλιο και Λεόντιο Οικονομίδη. Δίπλα από την ΧΡΩΠΕΙ ιδρύεται το εργοστάσιο οينوπνεύματος ΗΒΗ που αναφέρεται αρχικά ως εργοστάσιο οينوπνεύματος “Φινόπουλος – ΗΒΗ”. Η “ΗΒΗ” μαζί με το εργοστάσιο Χαράκογλου αποτελεί ένα από τα πιο χαρακτηριστικά δείγματα λιθόκτιστων εργοστασίων της οδού Πειραιώς.

Η ελαιουργία ΕΛΑΙΣ ιδρύεται στην περιοχή, λίγα μέτρα πιο αριστερά από την ΧΡΩΠΕΙ και λίγο αργότερα, το 1926 οικοδομείται ένα νέο εργοστάσιο που θα στεγάσει την βιομηχανία σοκολάτας ΙΟΝ. Αμφότερα τα 2 εργοστάσια (ΕΛΑΙΣ και ΙΟΝ) διατηρούνται και λειτουργούν μέχρι σήμερα. Στην εικόνα 11 φαίνεται το εργοστάσιο της ΕΛΑΙΣ, από την μεριά της οδού Πειραιώς με σύγχρονα γκράφιτι στον τοίχο εμπνευσμένα από την ελαιουργική παράδοση.

Εικόνα 11: Βιομηχανίες στον άξονα της οδού Πειραιώς το 1920



Πηγή: Λεοντίδου, Λ. (2001): 136

Εικόνα 12: Το εργοστάσιο ΕΛΑΙΣ στην οδό Πειραιώς



Πηγή: <http://www.imtiie.gr>

### 3.4. Ο ΜΕΣΟΠΟΛΕΜΟΣ (1922-1960)

Η εποχή του μεσοπολέμου χαρακτηρίστηκε από την υψηλή συγκέντρωση χημικών βιομηχανιών στην περιοχή. Συγκεκριμένα, ρυπαίνουσες μονάδες του κλάδου, μαζί με πολλά βυρσοδεψεία και εργοστάσια τροφίμων, που δύσκολα μπορούσαν να υπάρξουν με τη χρήση της κατοικίας υποβάθμισαν σημαντικά το περιβάλλον της περιοχής. Αυτές οι μονάδες, έδωσαν τον τελικό χαρακτήρα της υποβάθμισης στον δρόμο, που πολύ απείχε από το όραμα του Κλεάνθη και του Σάουμπερτ. Μέσα στο προβληματικό τοπίο, των εργοστασίων του μεσοπολέμου, χωροθετήθηκαν οι προσφυγικοί συνοικισμοί της δεκαετίας του '20, στον Ρέντη και στον Ταύρο (Οικονομοπούλου, 2011:85).

Το 1933 σε κτίριο στην αρχή της οδού Πειραιώς ιδρύεται η καπνοβιομηχανία “Κεράνης” ενώ το 1934 δίπλα στο εργοστάσιο αγγειοπλαστικής εγκαθίστανται το κλωστήριο “Ι.Γ. Γαβριήλ” ενώ στο γωνιακό οικόπεδο Κηφισού και Πειραιώς εγκαθίσταται η βιομηχανία συσκευασιών “ΒΙΣ Α.Ε” Ενδιάμεσα υπάρχουν πολλές ακόμα βιομηχανικές μονάδες όπως το εργοστάσιο μπαχαρικών ΗΛΙΟΣ, το εργοστάσιο ΣΑΝΙΤΑΣ και άλλα. Παράλληλα στην οδό Πειραιώς και ειδικότερα στο Νέο Φάληρο εγκαθίστανται και ελαφρότερες βιομηχανίες (μύλοι, κλωστοϋφαντουργία, καπνεργοστάσια). Τα βιομηχανικά κτήρια στέγαζαν κυρίως κλωστοϋφαντουργικές μονάδες εριουργίας, μεταξουργίας, κ.α. Από τη περίοδο του μεσοπολέμου έως τη δεκαετία του 1970 αναπτύχθηκαν βαριές βιομηχανίες στο τομέα της μεταλλουργίας κοντά στους προσφυγικούς συνοικισμούς Ταύρο, Καλλιθέα, Άγιο Ιωάννη Ρέντη κ.α. η σημαντικότερη από τις οποίες ήταν η ΒΙΟΣΩΛ (1947) το κτήριο της οποίας πλέον στεγάζει το Πολιτιστικό Κέντρο “Ελληνικός Κόσμος” του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού. Σημαντική ανάπτυξη γνώρισε και ο τομέας της υφαντουργίας. Το σημαντικότερο εργοστάσιο ανήκε στην εταιρία “Ελληνικά Πλεκτήρια” Α.Ε. και είναι γνωστά από το όνομα του ιδιοκτήτη τους: “Σικιαρίδεις”, ενώ σημαντική είναι επίσης και η εταιρία “Αγγλοελληνική Εριουργίας”. Σήμερα, ο χώρος στεγάζει την Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, η οποία αγόρασε το χώρο το 1992 και εγκαταστάθηκε το 1997 (Τσαγκαράκης, 2010).

### 3.5. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ (1960 – 1980)

Η διαδικασία της αποβιομηχάνισης που ξεκίνησε τη δεκαετία του 1960 και κορυφώθηκε τη δεκαετία του 1980 και συνεχίζεται μέχρι σήμερα διαμόρφωσε σημαντικά το αστικό περιβάλλον. Οι σημαντικότερες βιομηχανίες της εποχής είχαν οδηγηθεί στο κλείσιμο μέχρι το 1985. Σημαντικό ρόλο στην διαδικασία αυτή είχε η τεχνολογική ανάπτυξη της εποχής και η δημιουργία από το 1940 και μετά, οργανωμένων βιομηχανικών περιοχών εκτός Λεκανοπεδίου. Οι περισσότερες εγκαταστάσεις της οδού Πειραιώς απορροφήθηκαν από αυτές τις ζώνες με αποτέλεσμα το κλείσιμο πάνω από 300 μεγάλων και μικρών βιομηχανιών και 1000 επιχειρήσεων χονδρεμπορίου. Η απώλεια χιλιάδων θέσεων εργασίας δεν αναπληρώθηκαν ποτέ από τους καινούριους τριτογενείς τομείς. Επιπρόσθετα, στην ραγδαία αποβιομηχάνιση συνέβαλαν και τα προβλήματα που ξεκίνησαν να προκύπτουν από την γειτνίαση των βιομηχανιών με τις κατοικίες. Παράλληλα η έντονη περιβαλλοντική ευαισθητοποίηση στα τέλη της δεκαετίας του 1980 οδήγησε στην απομάκρυνση των βιομηχανιών από τον αστικό ιστό. Η απομάκρυνση των βιομηχανιών διαμόρφωσε σημαντικά τον αστικό χώρο καθώς άφησε μεγάλους χώρους, ιδιαίτερα επί της οδού, οι οποίοι ακόμη και σήμερα μένουν χωρίς χρήση.

Ωστόσο οι χώροι αυτοί βρίσκονται σε κομβικές θέσεις του αστικού ιστού γεγονός που μπορεί να αποτελέσει κίνητρο ανάπτυξης και επανάχρησης με στόχο την ανάδειξη και αναβάθμιση του ευρύτερου περιβάλλοντος (Οικονομοπούλου, 2011:88).

### 3.6. Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΣΗΜΕΡΑ

Η σημερινή εικόνα της οδού Πειραιώς χαρακτηρίζεται από ένα τεράστιο απόθεμα εγκαταλελειμμένων χώρων και βιομηχανικών κτιρίων, τα οποία είναι αποτέλεσμα της διαδικασίας της αποβιομηχάνισης. Η ορθή διαχείριση τους αποτελεί πλέον επιτακτική ανάγκη με σκοπό την αναδιαμόρφωση της περιοχής.

Είναι γεγονός πως οι περισσότερες βιομηχανίες έχουν παύσει την λειτουργία τους με εξαίρεση την ION και την ΕΛΑΙΣ καθώς επίσης και το εργοστάσιο της Colgate που βρίσκεται απέναντι από την ΧΡΩΠΕΙ. Η ΧΡΩΠΕΙ που ήταν μια από τις σημαντικότερες βιομηχανίες της οδού Πειραιώς έκλεισε πριν από 20 χρόνια ενώ το 2007 σταμάτησε την λειτουργία της η καπνοβιομηχανία Κεράνης.

Ωστόσο χαρακτηριστικό της οδού Πειραιώς τα τελευταία χρόνια, είναι η δημιουργία εγκαταστάσεων με πολιτιστικές χρήσεις. Η αποκατάσταση και επανάχρηση του βιομηχανικού συγκροτήματος του Γκαζιού καθώς επίσης και η μεταφορά της Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών στο παλιό εργοστάσιο Κλωστοϋφαντουργίας της εταιρίας “Ελληνικά Υφαντήρια” αποτελούν τέτοια παραδείγματα. Σήμερα υπάρχουν πάρα πολλά αναξιποίητα κτίρια στο κομμάτι της οδού Πειραιώς. Πλήθος βιομηχανικών κτιρίων έχει μείνει αναξιποίητο όπως η ΧΡΩΠΕΙ και η ΗΒΗ. Παράλληλα όμως σε ένα αρκετά μεγάλο αριθμό κτιρίων έχουν εγκατασταθεί εμπορικά καταστήματα υπερτοπικού χαρακτήρα όπως είναι το Factory Outlet, το JUMBO, το LEROY MERLIN κ.α.

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΧΩΡΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ**

### **4.1. ΧΩΡΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΟΥ ΔΡΟΜΟΥ**

Η οδός Πειραιώς αποτελεί μια από της σημαντικότερες συγκοινωνιακές αρτηρίες της πρωτεύουσας, με ιδιαίτερο χαρακτήρα λόγω της ιστορίας και του κυκλοφοριακού της ρόλου. Αποτελεί άξονα σύνδεσης του κέντρου της Αθήνας, ξεκινώντας από την Ομόνοια και καταλήγοντας στο λιμάνι του Πειραιά, δημιουργώντας ένα οδικό άξονα περίπου 8,5 χιλιομέτρων. Σημαντικό χαρακτηριστικό είναι πως στην πορεία του διέρχεται από πέντε Δήμους του Λεκανοπεδίου (Πειραιάς, Αγ. Ι. Ρέντης, Μοσχάτο, Ταύρος, Αθήνα) συνδέοντας οδικά όλες τις εν λόγω περιοχές, εξυπηρετώντας παράλληλα, υπερτοπικής κλίμακας μετακινήσεις μεταξύ του κέντρου της Αθήνας και της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά. Ωστόσο η διέλευση του από πέντε συνολικά δήμους την χαρακτηρίζει από ένα περίπλοκο θεσμικά πλαίσιο.

Ανήκει στο κύριο οδικό δίκτυο του νομού Αττικής και η χάραξη της ακολούθησε την πορεία του βόρειου Μακρού Τείχους μέχρι το ύψος του Κεραμεικού και μετά εξεστράπη της πορείας της στα βόρεια του Μοσχάτου και του Ταύρου (Μπελαβίλας, 2007). Διοχετεύει την κίνηση από και προς τους δήμους Αθηναίων και Πειραιώς ενώ για τους ενδιάμεσους δήμους διαδραματίζει διαφορετικό ρόλο. Συγκεκριμένα, για το δήμο Ταύρου αποτελεί ένα οδικό άξονα ο οποίος τέμνει το δήμο στα δύο και εφόσον η έκταση του είναι μικρή τον επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό. Στη περίπτωση του δήμου Μοσχάτου, η οδός τέμνει σε μια καθαρά βιομηχανική περιοχή στο βόρειο τμήμα του με αποτέλεσμα να μην δημιουργεί ιδιαίτερα προβλήματα. Στο δήμο Ρέντη, χαρακτηριστική είναι η ύπαρξη μόνο πέντε ΟΤ που έχουν πρόσωπο στην οδό Πειραιώς, ωστόσο συμβάλει σημαντικά στην διοχέτευση της κίνησης από και προς τη Λαχαναγορά (Μακρή, 2010). Επιπρόσθετα, εξυπηρετεί τις περιοχές της δυτικής Αττικής και μέσω της σύνδεσης της με τη λεωφόρο Πέτρου Ράλλη και την Ιερά οδό, εξασφαλίζει την επικοινωνία τους με το κέντρο.

#### 4.2 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ

Τα δημογραφικά δεδομένα της περιοχής μελέτης προέκυψαν από το άθροισμα των δεδομένων της Ελληνικής Στατιστικής Υπηρεσίας και τα οποία αφορούσαν στον πληθυσμό ανά Ο.Τ. κάθε δήμου με μέτωπο στην οδό Πειραιώς. Παρακάτω παρουσιάζονται αναλυτικά τα αποτελέσματα της περιοχής. Τα δεδομένα αφορούν στην τελευταία απογραφή του 2001. Είναι εμφανές από τα αποτελέσματα πως το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού βρίσκεται στα Ο.Τ. του δήμου Αθηναίων (βλ. χάρτη VIII).

Πίνακας 3: Πληθυσμός περιοχής μελέτης ανά δήμο

	ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΥ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΜΟΝΙΜΟΥ
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	2.680	2.200	63,2	57,5
ΔΗΜΟΣ ΤΑΥΡΟΥ	970	1010	22,9	26,4
ΔΗΜΟΣ ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	0	0	0,0	0,0
ΔΗΜΟΣ ΜΟΣΧΑΤΟΥ	149	150	3,5	3,9
ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ	440	458	10,4	12,1
ΣΥΝΟΛΟ	4.239	3.819		

Πηγή: ΕΣΥΕ, Ιδία Επεξεργασία

#### 4.3. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Ο οδικός άξονας έχει δυο λωρίδες ανά κατεύθυνση στο μεγαλύτερο μήκος (6,5 χλμ) του οι οποίες χωρίζονται με νησίδα. Στα όρια του Δήμου Αθηναίων διασταυρώνεται με την Ιερά Οδό, την Πέτρου Ράλλη και τη Χαμοστέρνας, ως τις κυριότερες οδούς για την εξυπηρέτηση της κυκλοφορίας. Στα όρια μεταξύ δήμου Πειραιά και δήμου Μοσχάτου η Πειραιώς συναντά την λεωφόρο Κηφισού με ανισόπεδο κόμβο. Η οδός Πειραιώς κατατάσσεται στην κατηγορία της Κύριας Αρτηρίας του Κύριου Οδικού Δικτύου (ΚΟΔ), καθώς κατέχει τα εξής χαρακτηριστικά: έχει κατ' ελάχιστον δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση, κυκλοφοριακό φόρτο >900 οχημάτων ανά ώρα αιχμής και ανά κατεύθυνση, έχει διαχωριστική νησίδα, κατώτατο πλάτος λωρίδας τα 3,75μ. και



παράπλευρη οδό, όπου αυτή απαιτείται για να εξυπηρετήσει τη παρόδιο δόμηση (ΕΜΠ/ΣΠΕ, 2001: 112).

#### *Μέσα μαζικής μεταφοράς*

Όσον αφορά στα μέσα μαζικής μεταφοράς, η περιοχή μελέτης μπορεί να προσεγγιστεί από πληθώρα μέσων και εξυπηρετεί όλους του εμπλεκόμενους δήμους. Συγκεκριμένα, διασχίζεται από λεωφορεία με 22 γραμμές λεωφορείων ΕΘΕΛ και 3 γραμμές ΗΛΠΑΠ. Επιπρόσθετα, και σε κοντινή απόσταση διέρχεται γραμμή ΗΣΑΠ και οι σταθμοί που εξυπηρετούν την περιοχή είναι της Ομονοίας, του Θησείου, των Πετραλώνων, του Ταύρου, της Καλλιθέας, του Μοσχάτου και του Πειραιά. Το Μετρό εξυπηρετεί την ευρύτερη περιοχή με του σταθμούς της Ομόνοιας, του Μεταξουργείου, του και του Κεραμεικού. Στον χάρτη VII που αφορά στο οδικό δίκτυο της περιοχής είναι εμφανή τα παραπάνω στοιχεία. Επιπρόσθετα, την περιοχή εξυπηρετεί και ο προαστιακός σιδηρόδρομος όπου οι στάσεις Ρουφ, Ρέντης, Λεύκα και Πειραιάς εξυπηρετούν της περιοχή.

#### 4.4. ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΔΥΝΑΜΙΚΟ

Σύμφωνα με τα στοιχεία που αντλήθηκαν από την επιτόπια καταγραφή, το ύψος και η κατάσταση των κτιρίων εμφανίζουν ορισμένες διαφορές ανάλογα με το δήμο και τη χρήση του Ο.Τ. Ξεκινώντας από το Δήμο Αθηναίων και με κατεύθυνση προς τον Πειραιά, είναι εμφανής η ύπαρξη ψηλών κτιρίων, οι οποίοι μπορεί να φτάσουν μέχρι και τους 12 ορόφους. Η υψηλότερη συγκέντρωση ψηλών κτιρίων εμφανίζεται από την Ομόνοια έως το ύψος της Ιεράς Οδού. Σε αυτό το σημείο η χρήση των ορόφων είναι κυρίως διοίκηση, γραφεία και υπηρεσίες, ενώ το ισόγειο κατακλύζεται από την χρήση του εμπορίου. Ανάμεσα στα ψηλά κτίρια κάνουν την εμφάνιση τους νεοκλασικά κτίρια, τα οποία λόγω του αρχιτεκτονικού τους ενδιαφέροντος έχουν κριθεί διατηρητέα.

Στην συνέχεια από το ύψος του Γαζιού έως την οδό Πέτρου Ράλλη, το ύψος των κτιρίων μειώνεται αρκετά, με τα ψηλότερα κτίρια να φτάνουν τους 7 ορόφους. Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφέρουμε πως ο αριθμός των πολιτιστικών κτιρίων και των κέντρων διασκέδασης και αναψυχής αρχίζουν να αυξάνουν σημαντικά την πυκνότητα τους. Στους ορόφους συνεχίζουν να επικρατούν οι χρήσεις των γραφείων, υπηρεσιών και διοίκησης με παράλληλη ύπαρξη ενός μικρού ποσοστού κατοικίας, ενώ στο ισόγειο

συνεχίζει να κυριαρχεί το εμπόριο. Σημαντικός συνεχίζει να είναι και το ποσοστό των νεοκλασικών κτιρίων.

Έπειτα, από το ύψος της Πέτρου Ράλλη έως τη Λεωφόρο Κηφισού το ύψος των κτιρίων δεν ξεπερνά τους 4-5 ορόφους, ενώ αξίζει να αναφέρουμε πως το εμβαδό το οικοπέδων είναι μεγαλύτερο σε σύγκριση με τα προηγούμενα τμήματα της περιοχής μελέτης. Σε αυτή τη περιοχή αρχίζει να κάνει την εμφάνιση το χονδρεμπόριο, η βιομηχανία και η βιοτεχνία. Τέλος από τη Λεωφόρο Κηφισού έως τη Μικράς Ασίας το ύψος των κτιρίων φτάνει έως τους 4 ορόφους. Το εμβαδό των οικοπέδων συνεχίζει να εμφανίζει μεγάλη έκταση και οι χρήσεις γης συνεχίζουν να εμφανίζουν μεγάλα ποσοστά στις κατηγορίες του εμπορίου, χονδρεμπορίου, βιομηχανίας και βιοτεχνίας.

Σημαντική παρατήρηση που αφορά όλο το μήκος του άξονα από την Ομόνοια έως την Μικράς Ασίας είναι η ύπαρξη πολλών κλειστών καταστημάτων, ορόφων ή και ολόκληρων κτιρίων κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης. Επιπρόσθετα, πολλά βιομηχανικά κτίρια παραμένουν ακόμα και σήμερα ανεκμετάλλευτα συνθέτοντας την εικόνα της εγκατάλειψης.

Ωστόσο πλεονέκτημα της περιοχής αποτελεί η ύπαρξη σημαντικού ποσοστού πολιτιστικών κτιρίων, ιδιαίτερα στο αθηναϊκό κομμάτι. Αξίζει να αναφερθεί πως οι πολιτιστικές εγκαταστάσεις αν και δεν καλύπτουν μεγάλη έκταση οικοδομικών τετραγώνων κατέχουν μητροπολιτικό χαρακτήρα, καθώς αποτελούν από τα σημαντικότερα πολιτιστικά ιδρύματα της πόλης και πόλο έλξης επισκεπτών ανεξαρτήτως δήμου. Χαρακτηριστικά παραδείγματα είναι η Τεχνόπολη στο Γκάζι, το Πολιτιστικό Κέντρο Μελίνα Μερκούρη, το Μουσείο Μπενάκη, ο “ελληνικός κόσμος” κλπ.

#### 4.5 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στην προσπάθεια απόκτησης μια σαφέστερης εικόνας της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή μελέτης, πραγματοποιήθηκε επιτόπια προσωπική καταγραφή κατά την περίοδο Ιουλίου – Σεπτεμβρίου 2013. Σκοπός ήταν η καταγραφή και η ψηφιακή απεικόνιση σε ανάλογους χάρτες των χρήσεων γης των οικοδομικών τετραγώνων εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς. Στη συνέχεια, ακολουθεί η σύγκριση των αποτελεσμάτων με τα ανάλογα δεδομένα της υφιστάμενης κατάστασης του 2010<sup>10</sup> και η έκθεση των αποτελεσμάτων. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε κατά την προσωπική καταγραφή αφορά στην επικρατούσα χρήση ανά Ο.Τ. εκατέρωθεν της οδού. Μια τέτοια μέθοδος ελλοχεύει τον κίνδυνο γενίκευσης ωστόσο είναι γεγονός πως δίνει αρκετά στοιχεία για την δημιουργία μια σαφής εικόνας της υπάρχουσας κατάστασης. Οι χρήσεις γης που χρησιμοποιήθηκαν ταυτίζονται με τις θεσμοθετημένες ειδικές χρήσεις του ΠΔ 23.6/6.3.1987 (ΦΕΚ 166 Α). Ακολουθεί η διαγραμματική απεικόνιση των αποτελεσμάτων και οι ανάλογοι αναλυτικοί πίνακες για το σύνολο των Ο.Τ. στην περιοχή μελέτης διαχωρισμένοι σε επίπεδο ισογείου και ορόφων. Στην συνέχεια, παραθέτονται τα αντίστοιχα αποτελέσματα ξεχωριστά για κάθε δήμο της περιοχής με σκοπό την αναλυτικότερη μελέτη της περιοχής και των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της.

---

<sup>10</sup> Σύγκριση με τα αντίστοιχα δεδομένα της πτυχιακής εργασίας του 2010, που εκπονήθηκε από τη Μακρή Μαρίνα με τίτλο: 'Αποβιομηχάνιση και Μετασχηματισμός του Χώρου – Η Περίπτωση της Οδού Πειραιώς', Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

## Πίνακες Μελέτης

Πίνακας 4: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου

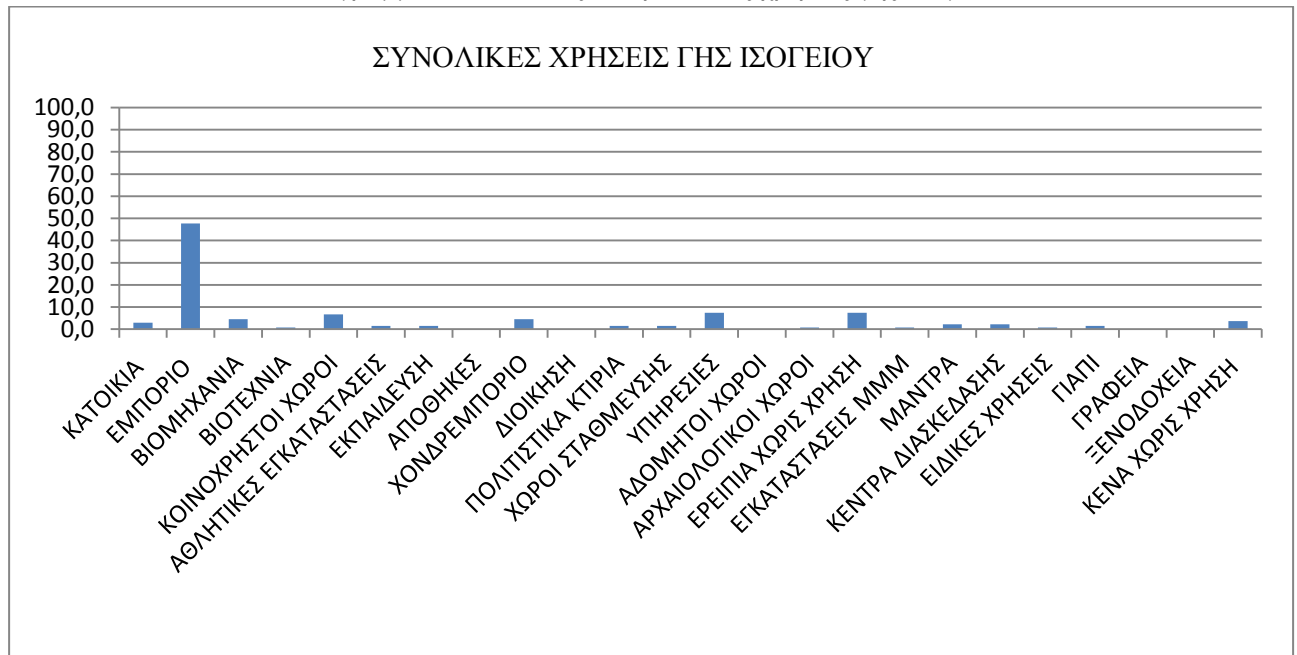
<b>ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ</b>	<b>ΑΡΙΘΜΟΣ Ο.Τ.</b>	<b>ΠΟΣΟΣΤΟ</b>
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	4	3,0
ΕΜΠΟΡΙΟ	64	47,8
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	6	4,5
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	1	0,7
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	9	6,7
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	2	1,5
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	2	1,5
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	0	0,0
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	6	4,5
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	0	0,0
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	2	1,5
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	2	1,5
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	10	7,5
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	0	0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1	0,7
ΕΡΕΪΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ*	10	7,5
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ	1	0,7
ΜΑΝΤΡΑ	3	2,2
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	3	2,2
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	1	0,7
ΓΙΑΠΠ	2	1,5
ΓΡΑΦΕΙΑ	0	0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	0	0,0
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ **	5	3,7
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>134</b>	<b>100,0</b>

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

\*Ο όρος ‘ερείπια χωρίς χρήση’ αναφέρεται σε μεγάλης έκτασης εγκαταστάσεις, οι οποίες συνήθως καταλαμβάνουν ολόκληρα Ο.Τ. και παραμένουν για χρόνια ανεκμετάλλευτες.

\*\*Ο όρος ‘κενά χωρίς χρήση’ αναφέρεται σε κλειστά τμήματα Ο.Τ. τα οποία τέθηκαν πρόσφατα εκτός λειτουργίας, κυρίως λόγω οικονομικής κρίσης ή άλλων παραγόντων.

Διάγραμμα 1: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

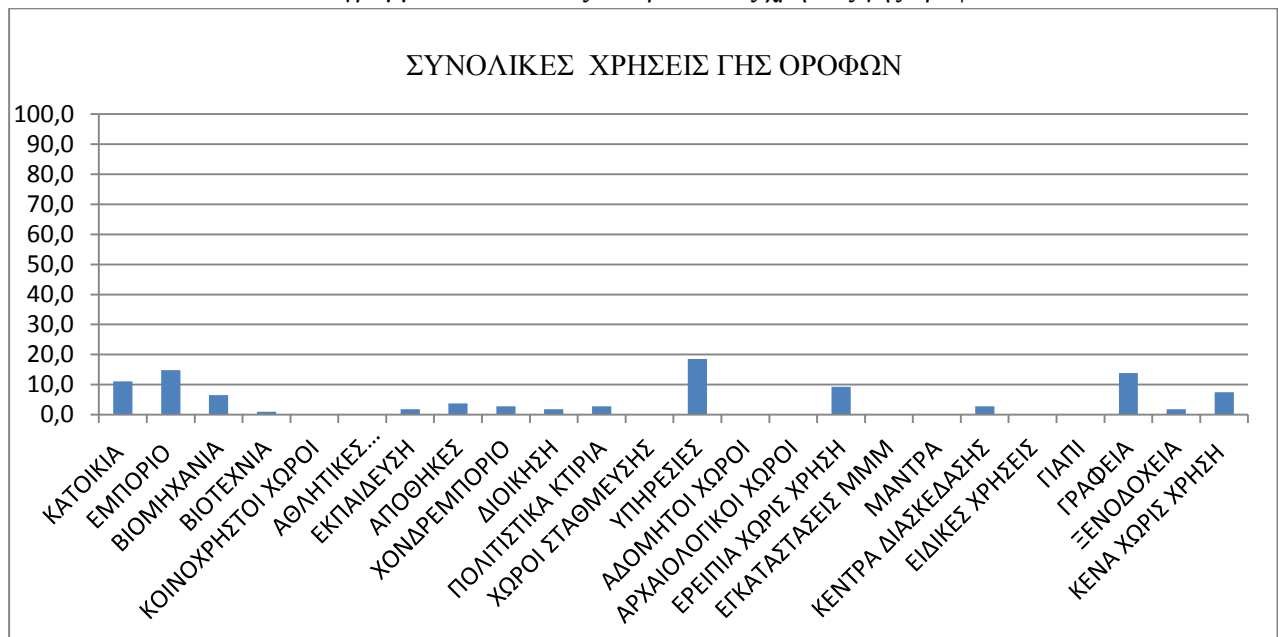
Πίνακας 5: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ Ο.Τ.	ΠΟΣΟΣΤΟ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	12	11,1
ΕΜΠΟΡΙΟ	16	14,8
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	7	6,5
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	1	0,9
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	0	0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	0	0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	2	1,9
ΑΠΟΘΗΚΕΣ	4	3,7
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	3	2,8
ΔΙΟΙΚΗΣΗ	2	1,9
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	3	2,8
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	0	0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	20	18,5
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	0	0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	0	0,0
ΕΡΕΙΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	10	9,3
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ	0	0,0
ΜΑΝΤΡΑ	0	0,0
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	3	2,8
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	0	0,0
ΓΙΑΠΙ	0	0,0

ΓΡΑΦΕΙΑ	15	13,9
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ	2	1,9
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	8	7,4
<b>ΣΥΝΟΛΟ</b>	<b>108</b>	<b>100</b>

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 2: Συνολικές επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων

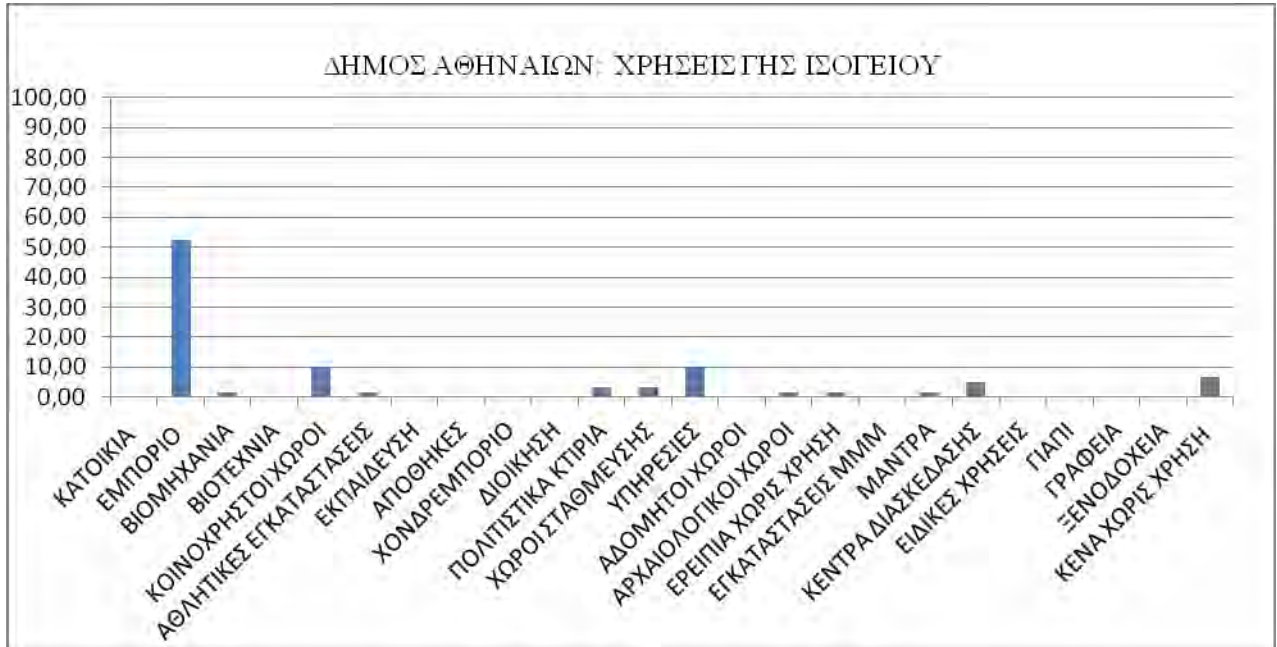


Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Όπως είναι εμφανές από τα διαγράμματα, κατά μήκος της οδού εμφανίζεται μίξη των χρήσεων γης. Σε γενικές γραμμές, όπως προκύπτει από τα ποσοστά, η χρήση του εμπορίου είναι αυτή που επικρατεί για το επίπεδο του ισογείου, ενώ για τους ορόφους επικρατεί η κατοικία, εμπόριο, οι υπηρεσίες και τα γραφεία, ενώ σημαντικό είναι και το ποσοστό των κενών χωρίς χρήσεων τμημάτων που εμφανίζονται εντός των Ο.Τ. Για την καλύτερη απεικόνιση της υφιστάμενης κατάστασης, ακολουθεί η παρουσίαση των αντίστοιχων στοιχείων ανά δήμο με σκοπό την διεξαγωγή ακριβέστερων αποτελεσμάτων.

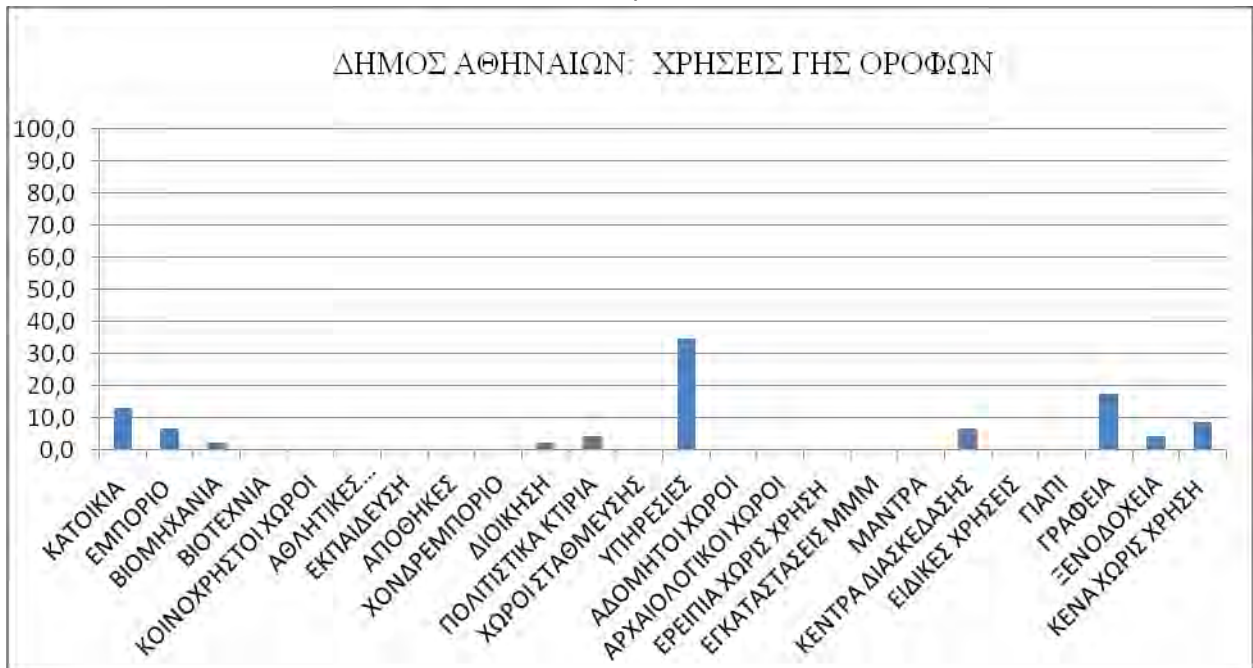
Δήμος Αθηναίων

Διάγραμμα 3: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αθηναίων



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 4: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αθηναίων



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με τα στοιχεία των παραπάνω διαγραμμάτων προκύπτει πως το εμπόριο και οι υπηρεσίες με ποσοστά 52,5% και 11,9% αντίστοιχα, αποτελούν τις επικρατούσες χρήσεις γης για τα Ο.Τ. επί της οδού Πειραιώς για το δήμο Αθηναίων, σε επίπεδο ισογείου. Ενώ σε επίπεδο ορόφων, οι χρήσεις που επικρατούν είναι η κατοικία, οι υπηρεσίες και τα γραφεία, με ποσοστά 13% , 34,8% και 11,7% αντίστοιχα.

Σε αυτό το σημείο, αξίζει να σημειωθεί πως η εικόνα των χρήσεων γης που επικρατούν κατά μήκος της οδού δεν έχει αλλάξει σε σύγκριση με τα δεδομένα του 2010, ωστόσο παρατηρείται αλλαγή στα ποσοστά κάλυψης των Ο.Τ. με το λιανικό εμπόριο να εμφανίζει μια μικρή αύξηση της τάξεως του 10% για το ισόγειο και την κατοικία να μειώνεται αισθητά. Επιπρόσθετα, μια σημαντική αλλαγή που παρατηρείται σε σύγκριση με τα δεδομένα του 2010 και αποτελεί φανερή επίπτωση της οικονομικής κρίσης που χαρακτηρίζει την εποχή μας, είναι η απομάκρυνση πολλών επιχειρήσεων, καταστημάτων αλλά και υπηρεσιών από την περιοχή. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την σταδιακή ερήμωση της περιοχής μελέτης σε αρκετά σημεία της και την δημιουργία άδειων κελυφών, που παραμένουν πλέον χωρίς χρήση, κατά μήκος των Ο.Τ. της οδού. Αξίζει να σημειωθεί ότι δυο απ' τα μεγαλύτερα ξενοδοχεία στο δήμο επί της οδού, το "2fashionHouse Hotel" γνωστό για την πολύχρωμη όψη του και το "Acropoli" είναι πλέον κλειστά. Η υφιστάμενη κατάσταση της οδού Πειραιώς έχει αδιαμφισβήτητα αλλάξει, αφήνοντας μια αρνητική αίσθηση σε κάθε περαστικό. Η εικόνα της εγκατάλειψης και της μη χρήσης αρκετών κτιρίων της περιοχής συνθέτουν μια αρνητική εικόνα. Σύμφωνα με την επιτόπια καταγραφή το ποσοστό των Ο.Τ. που ήταν σε χρήση σε παλαιότερα χρόνια, και τώρα εμφανίζονται κενά χωρίς χρήση ανέρχεται σε ποσοστό 6,8 για το ισόγειο και 8,7 για τους ορόφους των Ο.Τ. της οδού.

Αναλυτικότερα, μέχρι το ύψος του Γκαζιού συνεχίζει να συναντάται η μεγαλύτερη πυκνότητα κατοικίας στους ορόφους, σε σύγκριση με τα δεδομένα του 2010, ενώ στο υπόλοιπο κομμάτι της οδού η κατοικία γίνεται πιο αραιή, καθώς τα Ο.Τ. καλύπτονται με άλλες χρήσεις όπως γραφεία και υπηρεσίες. Μια ακόμα σημαντική παρατήρηση αποτελεί η μείωση της χρήσης του εμπορίου στο επίπεδο των ορόφων των Ο.Τ. και ο περιορισμός τους μόνο στο ισόγειο. Είναι φανερό πως οι ιδιοκτήτες των εν λόγω κτιρίων περιόρισαν την έκταση των επιχειρήσεων τους και κατ' επέκταση του εμπορεύματος τους, μετατρέποντας τους υπόλοιπους ορόφους των καταστημάτων τους σε απλές αποθήκες, γραφεία ή τους κράτησαν κλειστούς.



Στα Ο.Τ. του δήμου Αθηναίων συναντά κανείς τους περισσότερους κοινοχρήστους χώρους σε σχέση με την υπόλοιπη περιοχή μελέτης, συγκεκριμένα κατέχει το 66,6% του συνόλου των κοινόχρηστων χώρων. Ξεκινώντας από την Ομόνοια και με κατεύθυνση τον Πειραιά, συναντά κανείς την πλατεία Κουμουνδούρου και ύστερα την πλατεία με την ναό του Αγίου Γεωργίου, έργο του αρχιτέκτονα Τσίλερ. Ύστερα συναντά κανείς την πλατεία Κεραμεικού, η οποία αποτελεί σημαντικό πνεύμονας πρασίνου για την περιοχή βελτιώνοντας αρκετά την εικόνα στο συγκεκριμένο κομμάτι της οδού και τέλος στην συμβολή με την Πέτρου Ράλλη βρίσκεται η πλατεία εργατικής Πρωτομαγιάς και απέναντι της το Σεράφειο Κολυμβητήριο. Πρέπει να τονιστεί πως αρκετά τμήματα της μεγάλης αυτής αθλητικής εγκατάστασης δεν έχουν ακόμα ολοκληρωθεί, με αποτέλεσμα να μην γίνεται πλήρη αξιοποίηση του χώρου και να υποβαθμίζεται η εικόνα της περιοχής καθώς μεγάλο κομμάτι του οικοπέδου θυμίζει ακόμα γιατί και όπως οι κάτοικοι αναφέρουν αποτελεί ανεκπλήρωτη υπόσχεση για τους κατοίκους των περιοχών Ρουφ, Γκαζιού, Πετραλώνων, Θησειού και Ταύρου. Η πλατεία εργατικής Πρωτομαγιάς δεν συμβάλει σημαντικά στην αναβάθμιση της περιοχής καθώς η εικόνα της θυμίζει εγκατάλειψη και αποτρέπει τους κατοίκους από τη χρήση της.

Στη συνέχεια παρατίθενται πίνακες με τα σημαντικότερα κτίρια διοίκησης και υπηρεσιών που στεγάζονται στην περιοχή και φτάνουν μέχρι το κόμβο της Χαμοστέρνας και αποτελούν το 70% των συνολικών καταγεγραμμένων υπηρεσιών της οδού Πειραιώς.

Πίνακας 6: Κτίρια διοίκησης και υπηρεσιών οδού Πειραιώς Δήμου Αθηναίων

ΚΤΙΡΙΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
Ε.Τ.Α.Α. - Τομέας Ασφάλισης Νομικών	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	ΚΟΛΩΝΟΥ 2 ΚΑΙ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΑΡΧΗΓΕΙΟ ΠΥΡΟΣΒΕΣΤΙΚΟΥ ΣΩΜΑΤΟΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 31	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΙΚΑ (υπό επισκευή)	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 64	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ (ICOMOS)	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 73	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ (Δ/ΝΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ)	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 81	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΟΤΕ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΜΕΓΑΛΟΥ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΡΑΕ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 132	ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΣΩΜΑ ΔΙΩΞΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟΥ ΕΓΚΛΗΜΑΤΟΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 207	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΑΣΤΥΝΟΜΙΑ - ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΥΓΕΙΟΝΟΜΙΚΟΥ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 153	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΡΑΤΙΚΩΝ ΛΑΧΕΙΩΝ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 68Α	ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Σε αυτό το σημείο, και σε σύγκριση με τα δεδομένα του 2010, αξίζει να αναφέρουμε ορισμένες διαφορές που παρατηρήθηκαν στα κτίρια διοίκησης και υπηρεσιών καθώς έκτοτε το Υπουργείο Δικαιοσύνης, το Υπουργείο Εργασίας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων και ο Ο.Α.Ε.Δ. έχουν αποχωρήσει από την περιοχή και στεγάζονται σε νέα κτίρια. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα τα κτίρια να μείνουν ανεκμετάλλευτα, εκτός από ένα μέρος του κτιρίου του Υπουργείου Δικαιοσύνης που μετατράπηκε σε Διεύθυνση Πολεοδομίας και σε Ε.Τ.Α.Α. - Τομέα Ασφάλιση Νομικών.

Στη συνέχεια, στο αθηναϊκό τμήμα της οδού Πειραιώς, εμφανίζεται μεγάλη συγκέντρωση πολιτιστικών κτιρίων, εκπαίδευσης και αναψυχής. Συγκεκριμένα, η συγκέντρωση εμφανίζεται από το ύψος του Κεραμεικού μέχρι το κόμβο της Χαμοστέρνας με σημαντικότερα τοπόσημα τη Τεχνόπολη στο Γκάζι, το Μουσείο Μπενάκη, το πολιτιστικό κέντρο 'Μελίνα Μερκούρη'. Η περιοχή επίσης περιλαμβάνει πολλά θέατρα και νυχτερινά κέντρα διασκέδασης.

Πίνακας 7: Πολιτιστική και Εκπαιδευτική υποδομή οδού Πειραιώς δήμου Αθηναίων

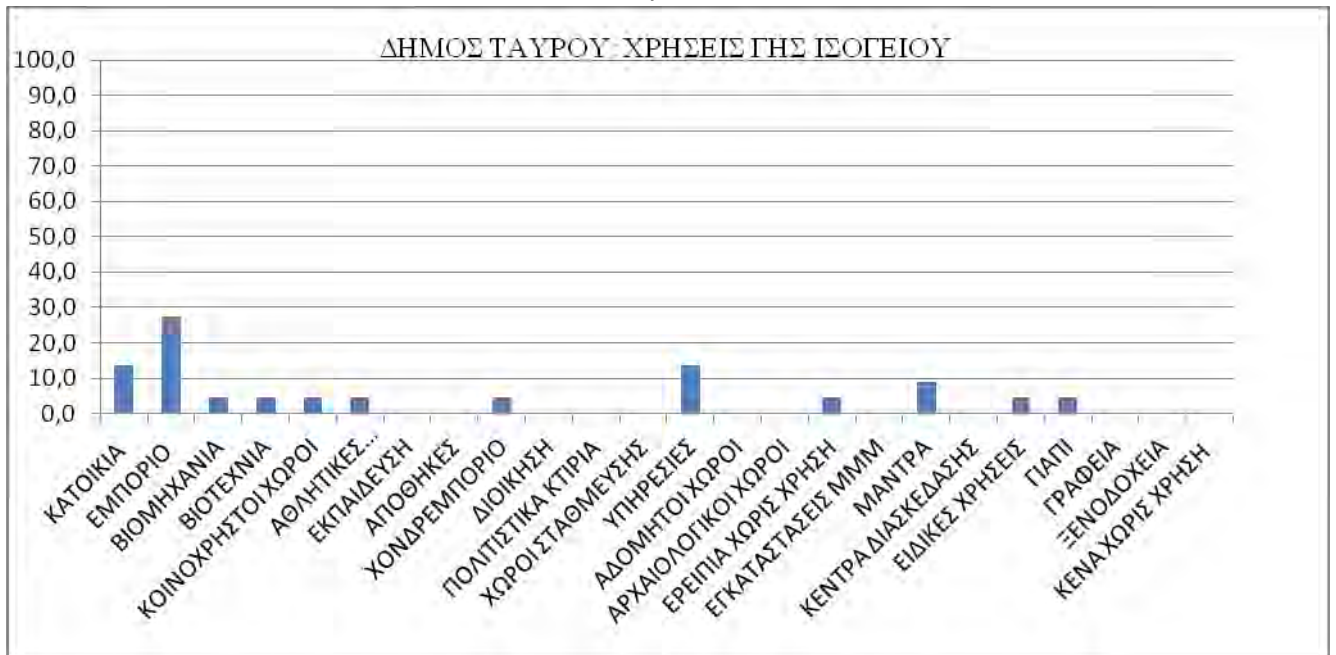
	ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ
ΧΩΡΟΙ ΣΥΝΑΘΡΟΙΣΗΣ ΚΟΙΝΟΥ (ΘΕΑΤΡΑ, ΚΙΝΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΙ, ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ)	ΒΙΟΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 84	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	GAZOO	ΠΕΡΑΙΩΣ 102	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΘΕΑΤΡΟ ΚΙΒΩΤΟΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 115	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΘΕΑΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 131	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΚΑΙ ΕΝ ΓΕΝΕΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΕΚΓΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ (ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΕΣ, ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΕΚΘΕΣΕΩΝ)	ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 51	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ, ΔΙΕΥΘ/ΣΗ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΑΡΧΑΙΩΝ ΚΑΙ ΝΕΟΤΕΡΩΝ ΜΝΗΜΕΙΩΝ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 81	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 100	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΙΔΡΥΜΑ ΜΕΛΙΝΑ ΜΕΡΚΟΥΡΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΗΡΑΚΛΕΙΔΩ Ν	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΜΟΥΣΕΙΟ ΜΠΕΝΑΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 138	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΜΟΥΣΕΙΟ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ	ΕΡΜΟΥ 148 & ΠΕΙΡΑΙΩΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ

ΚΤΙΡΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ	ΔΡΑΜΑΤΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΕΘΝΙΚΟΥ ΘΕΑΤΡΟΥ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 35	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
-----------------------	------------------------------------	-------------	----------

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

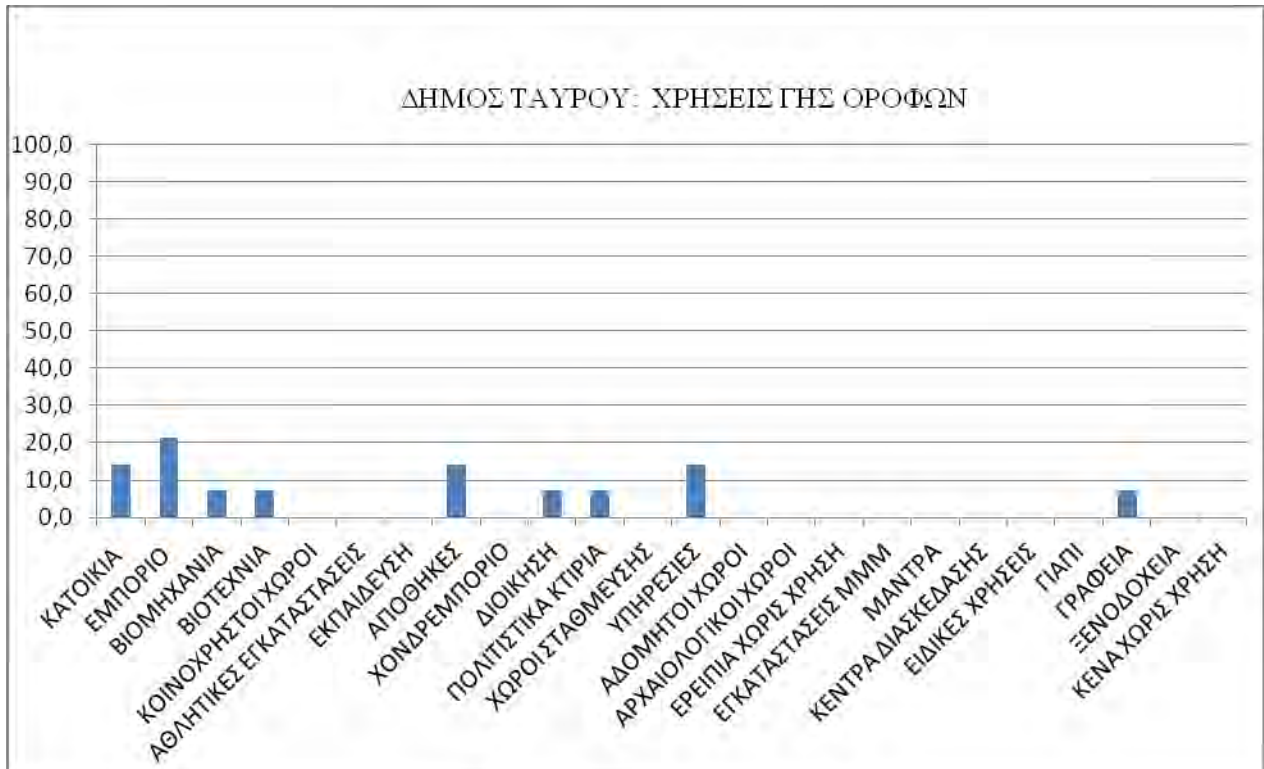
Δήμος Ταύρου

Διάγραμμα 5: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Ταύρου



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 6: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Τάυρου



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Σύμφωνα με τα διαγράμματα, ο δήμος Τάυρου εμφανίζει σε επίπεδο ισογείου μεγάλο ποσοστό στις χρήσεις γης του εμπορίου (27,3%) και των υπηρεσιών (13,6%), ενώ σε επίπεδο ορόφων επικρατεί το εμπόριο με ποσοστό 21,4%, η κατοικία με 14,3%, οι αποθήκες και οι υπηρεσίες με ποσοστό 14,3% ίσο και για τις δύο κατηγορίες. Στο κομμάτι του δήμου Τάυρου υπάρχουν και εμπορικά καταστήματα υπεροτοπικής σημασίας, ενώ αξίζει να αναφερθεί πως σε σύγκριση με το 2010 ένα από αυτά, με την ονομασία ALDI, έκλεισε με αποτέλεσμα να υπάρχει στο Ο.Τ αυτό ένα αναξιοποίητο κτίριο μεγάλης έκτασης. Σημαντικά είναι επίσης και τα κτίριο διοίκησης στην περιοχή, όπου παραθέτονται στον πίνακα που ακολουθεί.

Πίνακας 8: Κτίρια Διοίκησης και Υπηρεσιών επί της οδού Πειραιώς δήμου Ταύρου

ΚΤΙΡΙΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ
Υ.Π.Ε.ΧΩ.ΔΕ. (ΚΕΔΕ)	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 166	ΤΑΥΡΟΥ
ΕΘΝΙΚΗ ΣΧΟΛΗ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ (ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ)	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 211	ΤΑΥΡΟΥ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΚΕΝΤΡΟ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΥΤΟΔΙΟΙΚΗΣΗΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 211	ΤΑΥΡΟΥ
ΚΕΠ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 225	ΤΑΥΡΟΥ
ΔΗΜΑΡΧΕΙΟ ΤΑΥΡΟΥ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΕΠΤΑΛΟΦΟΥ	ΤΑΥΡΟΥ

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Πίνακας 9: Εμπορικά καταστήματα υπερτοπικής σημασίας επί της οδού Πειραιώς στο δήμο Ταύρου

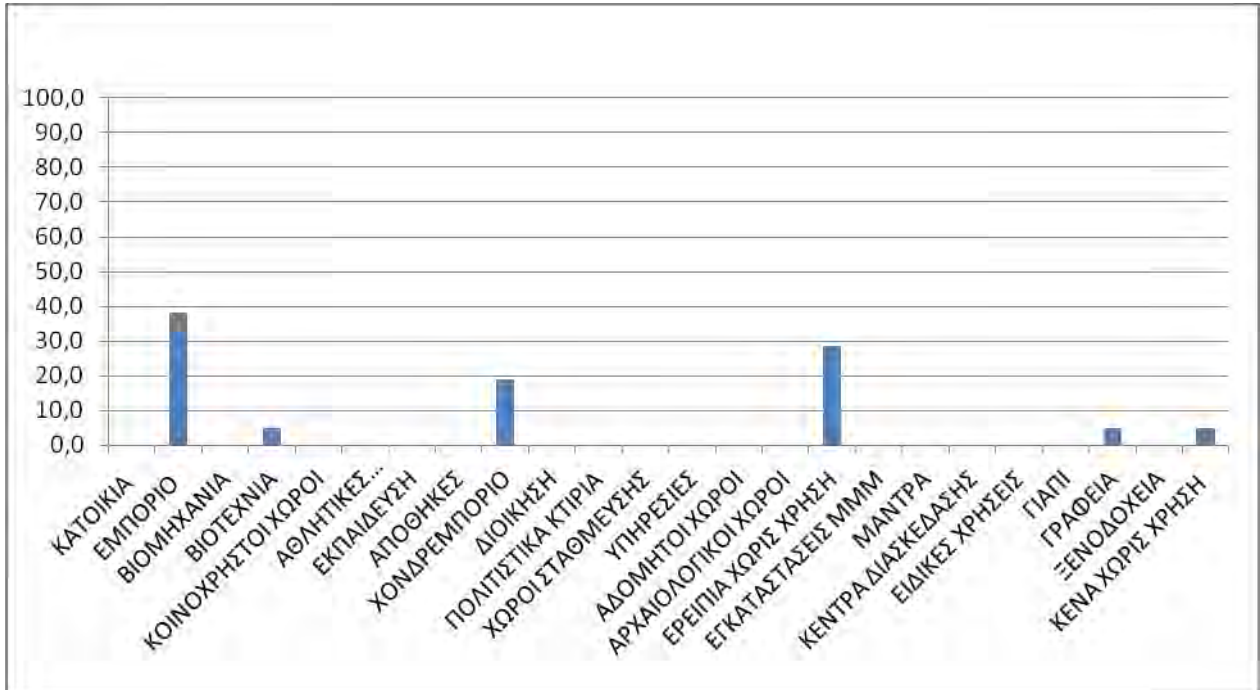
ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ
PRACTICER	1993	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 176	ΤΑΥΡΟΥ
ATHENS HEART	2008	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 180	ΤΑΥΡΟΥ

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Σημαντικά κτίρια της περιοχής αποτελεί το ίδρυμα Μιχάλη Κακογιάννη και το κέντρο πολιτισμού Ελληνικός Κόσμος το οποίο εκμεταλλεύτηκε χώρο του παλιού εργοστασίου της ΒΙΟΣΩΛ. Στην περιοχή επίσης κάνουν την εμφάνιση τους βιομηχανικά κτίρια και βιοτεχνίες καθώς και το χονδρεμπόριο ενώ απουσιάζουν αισθητά οι κοινόχρηστοι χώροι.

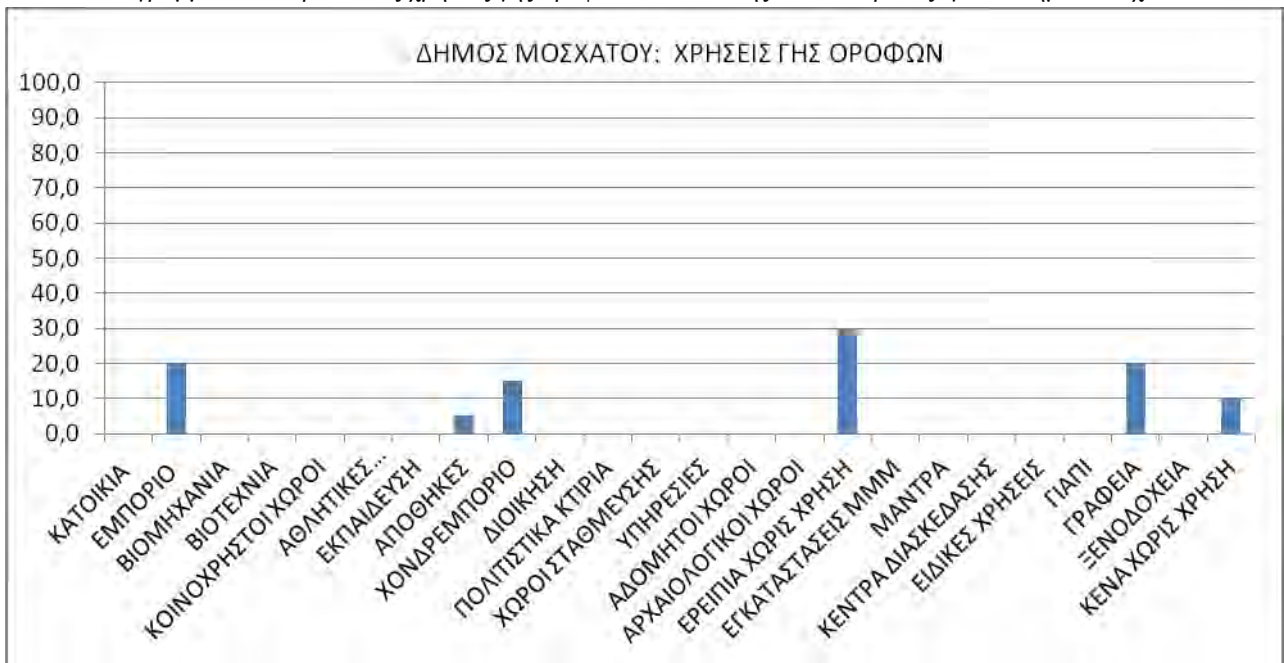
Δήμος Μοσχάτου

Διάγραμμα 7: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Μοσχάτου



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Διάγραμμα 8: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Μοσχάτου



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Στο δήμο Μοσχάτου ως επικρατούσες χρήσεις ισογείου είναι το εμπόριο και το χονδρεμπόριο με ποσοστά 38,1% και 19% αντίστοιχα, ενώ σε επίπεδο ορόφων οι επικρατούσες χρήσεις εμφανίζουν την ίδια εικόνα με διαφοροποίηση μόνο στα ποσοστά με το εμπόριο να καλύπτει το 20% των Ο.Τ. , το χονδρεμπόριο το 15% και τα γραφεία το 20%. Χαρακτηριστικό της περιοχής που γίνεται φανερό και από τα διαγράμματα είναι η απουσία της κατοικίας. Αξίζει να αναφερθεί πως σε σύγκριση με την υφιστάμενη κατάσταση του 2010 το εμπόριο και το χονδρεμπόριο μείωση στα ποσοστά τους, γεγονός που σχετίζεται σημαντικά με την οικονομική κρίση. Επιπρόσθετα, σημαντικό είναι το ποσοστό των οικοπέδων που παραμένουν ακόμη και σήμερα χωρίς χρήση τα οποίο καλύπτουν την περιοχή με ποσοστό 28,6%. Η περιοχή μελέτης που ανήκει στο δήμο Μοσχάτου περιλαμβάνει επίσης καταστήματα υπερτοπικής σημασίας, όπως φαίνεται στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 10: Εμπορικά Καταστήματα υπερτοπικής σημασίας επί της οδού Πειραιώς στο δήμο Μοσχάτου

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΟΣ	ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ
METRO	1984	ΑΘΗΝΩΝ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ 35	ΜΟΣΧΑΤΟ
SATO	1994	ΑΘΗΝΩΝ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ 18	ΜΟΣΧΑΤΟ
BAZAAR CASH & CARRY		ΠΕΙΡΑΙΩΣ 8	ΜΟΣΧΑΤΟ

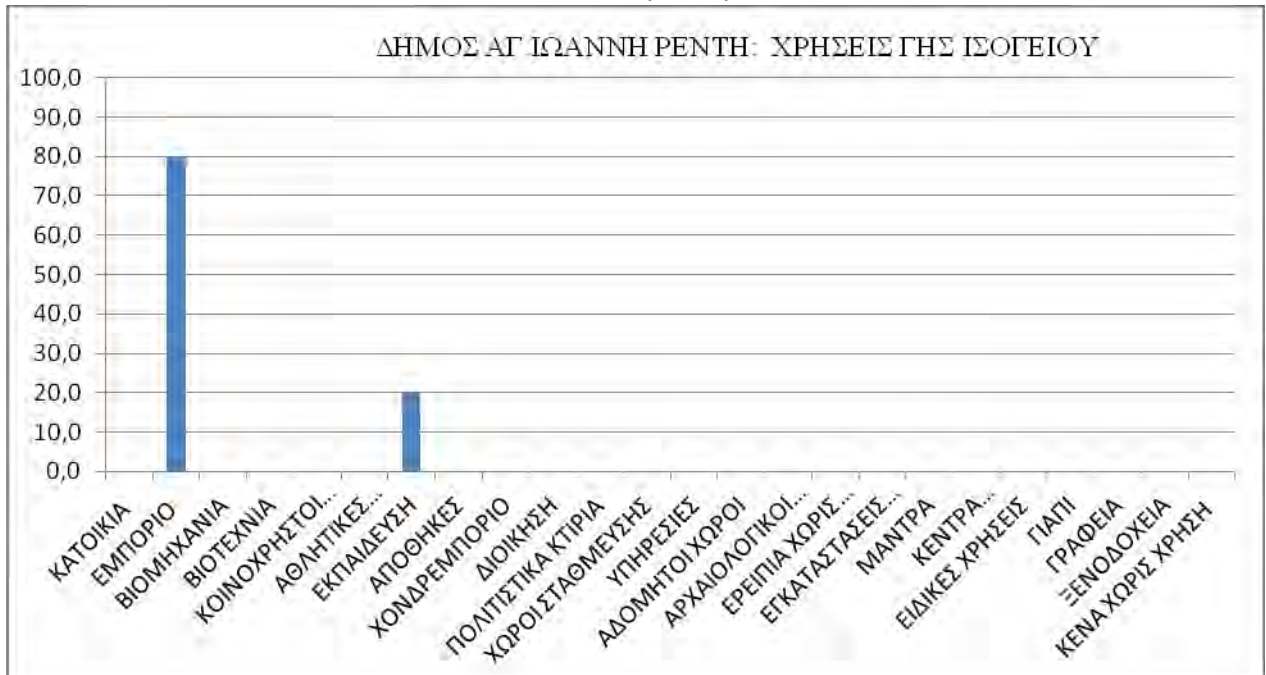
Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Εντός των ορίων του δήμου Μοσχάτου συναντά κανείς βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις όπως το εργοστάσιο ψυγείων “ΒΕΡΜΙΟΝ Α.Ε.”. Σε σύγκριση με τα “δεδομένα του 2010 το βιομηχανικό συγκρότημα “ΜΑΝΟΣ Α.Ε” στα όρια του δήμου επί της οδού Πειραιώς (Πειραιώς 11) δεν λειτουργεί πλέον καθώς έχει μεταφέρει τη δραστηριότητα του στο Βόλο και διατηρεί μόνο τα γραφεία του στην περιοχή μελέτης. Επίσης, τη λειτουργία του έχει σταματήσει και το εργοστάσιο “ΚΑΛΑΣ” που στεγάζονταν σε ένα ολόκληρο Ο.Τ. της περιοχής. Είναι γεγονός πως ακόμη και αν αρκετές βιομηχανικές εγκαταστάσεις δεν δραστηριοποιούνται πλέον επί της οδού Πειραιώς, οι κακές εγκαταστάσεις τους και η εγκατάλειψη αρκετών κτιρίων υποβαθμίζουν την εικόνα της περιοχής. Επιπρόσθετα, το τοπικό συμβούλιο δημοτικής κοινότητας Μοσχάτου αποφάσισε πρόσφατα την προσθήκη της χρήσεως ‘κτίρια περίθαλψης’ στις χρήσεις του βιομηχανικού συγκροτήματος ΕΛΒΥΝ, με σκοπό την

ανέγερση πολυκλινικής από την εταιρία LOGISTICS O.E.<sup>11</sup> ωστόσο ακόμη και σήμερα το οικοπέδο παραμένει χωρίς χρήση θυμίζοντας εικόνες εγκατάλειψης.

Δήμος Αγ. Ιωάννη Ρέντη

Διάγραμμα 9: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη

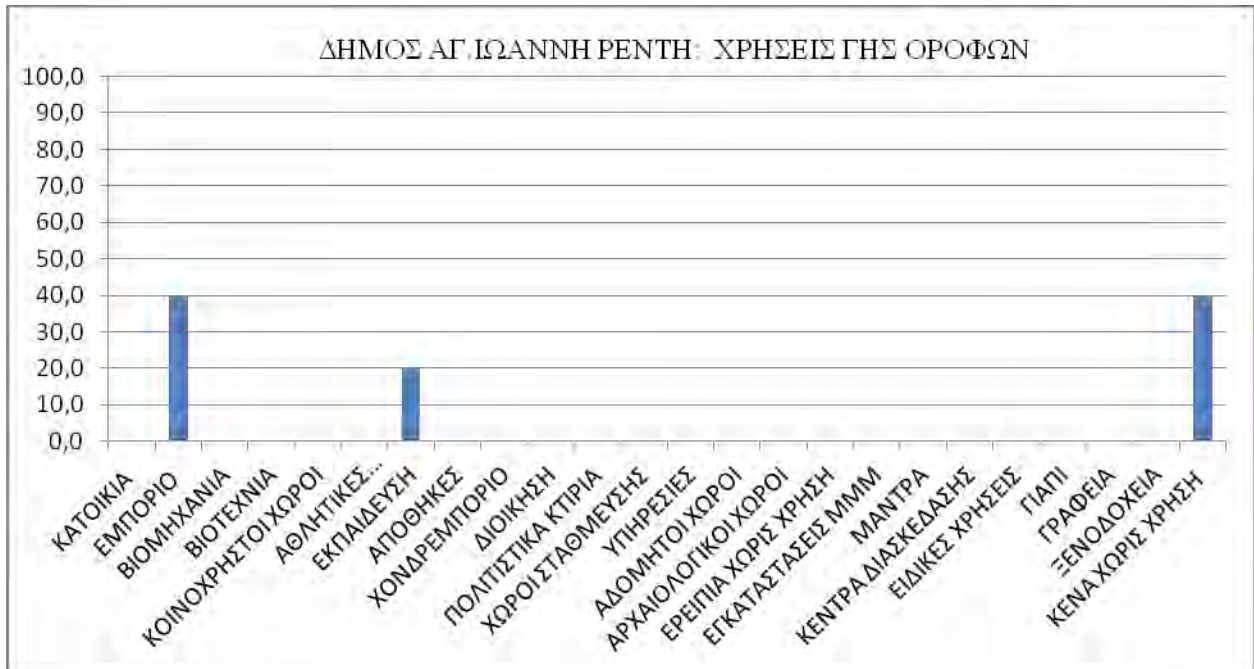


Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

<sup>11</sup> Απόφαση Δήμου Μοσχάτου – Ταύρου, Τοπικό Συμβούλιο Δημοτικής Κοινότητας Μοσχάτου, διαθέσιμο στο [url:<http://static.diavgeia.gov.gr/doc/%CE%92%CE%95%CE%960%CE%A9%CE%9A%CE%A1-%CE%95%CE%A1%CE%A8>](http://static.diavgeia.gov.gr/doc/%CE%92%CE%95%CE%960%CE%A9%CE%9A%CE%A1-%CE%95%CE%A1%CE%A8)



Διάγραμμα 10: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Αγ. Ιωάννη Ρέντη

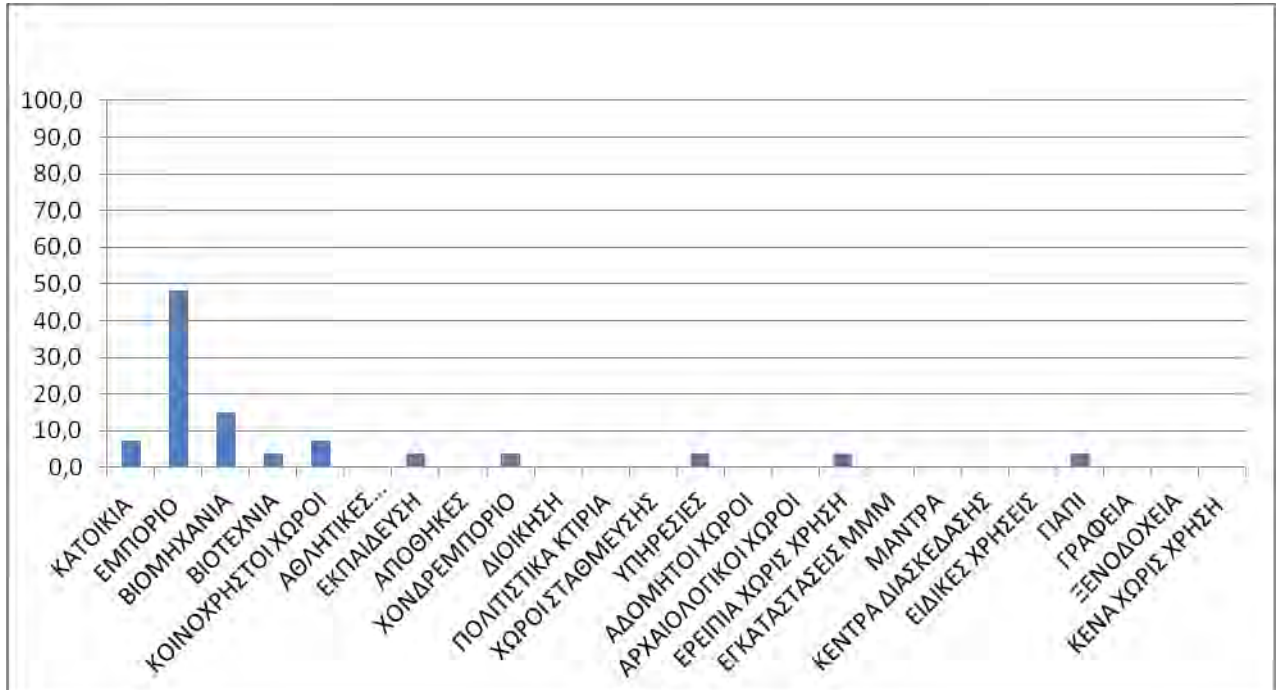


Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Ο δήμος Αγ. Ιωάννη Ρέντη κατέχει τα λιγότερα Ο.Τ. επί της οδού Πειραιώς με το εμπόριο να εμφανίζεται σε ποσοστό 80% σε επίπεδο ισογείου και την εκπαίδευση το 20% καθώς στην περιοχή στεγάζεται η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών στον αριθμό 256. Σε επίπεδο ορόφων οι χρήσεις που επικρατούν είναι και πάλι το εμπόριο και η εκπαίδευση με ποσοστά 40% και 20% αντίστοιχα. Σε σύγκριση με τα δεδομένα του 2010, αρκετά εμπορικά καταστήματα έχουν κλείσει με αποτέλεσμα να δημιουργούνται κλειστά κελύφη που καλύπτουν το 20% των Ο.Τ. Επιπρόσθετα, επί της οδού και μετά τον κόμβο του Κηφισού στεγάζονται πλέον μεγάλα εμπορικά καταστήματα όπως το “JUMBO” και το “LEROY MERLIN”.

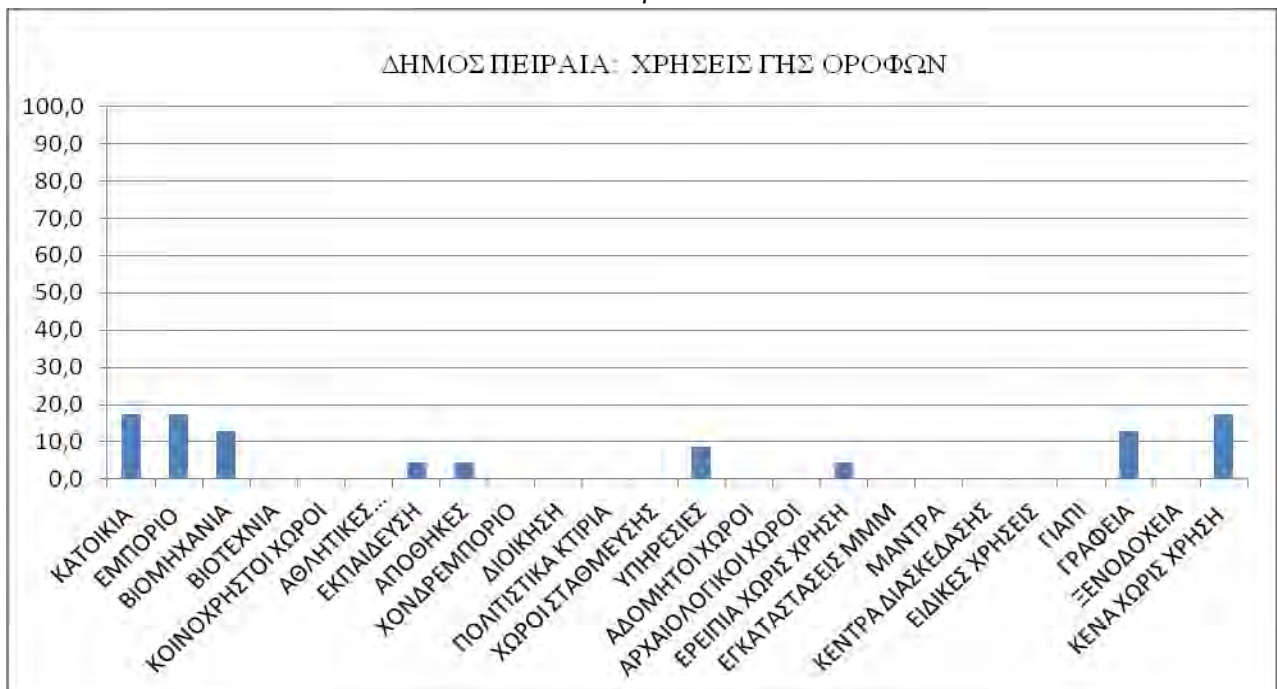
Δήμος Πειραιά

Διάγραμμα 11: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Πειραιά



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Διάγραμμα 12: Επικρατούσες χρήσεις γης ορόφων ανά Ο.Τ. της οδού Πειραιώς για το δήμο Πειραιά



Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ιδία Επεξεργασία

Όσον αφορά στο κομμάτι του δήμου Πειραιά, σύμφωνα με τα διαγράμματα επικρατεί το εμπόριο με 48%, η βιομηχανία με 14,8% και η κατοικία με 7,4% σε επίπεδο ισογείου. Σε επίπεδο ορόφων επικρατεί το εμπόριο και η κατοικία με ποσοστό 17,4%, ίδιο και για τις δυο κατηγορίες και η βιομηχανία με ποσοστό 13%.

Ανάμεσα στα σημαντικά βιομηχανικά κτίρια της συγκεκριμένης περιοχής είναι η “ΕΛΑΙΣ” και η “ΙΟΝ”. Η εικόνα της εγκατάλειψης χαρακτηρίζει τα βιομηχανικά κτίρια της “ΧΡΩ.ΠΕΓ”, “ΗΒΗ” και οι αποθήκες “ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ” τα οποία ενώ έχουν τερματίσει τη λειτουργία τους δεν αξιοποιούνται για άλλες χρήσεις που θα μπορούσαν να βελτιώσουν το χαρακτήρα της περιοχής. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η επανάχρηση του εργοστασίου Τσαούσογλου (Πειραιώς 260) για τη διεξαγωγή εκδηλώσεων και εκθέσεων.

Στο κέλυφος του εργοστασίου “ΗΒΗ” το δημοτικό συμβούλιο Πειραιά αποφάσισε πρόσφατα την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, για το χαρακτηρισμό χώρου “περίθαλψης” στο ακίνητο επί της Λεωφόρου Πειραιώς 64, στο οποίο βρίσκεται το διατηρητέο κτίριο<sup>12</sup>. Σκοπός είναι η ανέγερση μιας πολυκλινικής ωστόσο ακόμη αναμένεται η εκκίνηση αυτού του σχεδίου. Στην περιοχή επίσης συναντά κανείς την πρώην σχολή Σ.Κ.Υ.Π, που πλέον λειτουργεί ως ινστιτούτο επαγγελματικής κατάρτισης.

### *Συμπέρασμα*

Το σύνολο των παραπάνω δεδομένων διαμορφώνει μια εικόνα για τις χρήσεις που επικρατούν στα Ο.Τ. επί της οδού Πειραιώς. Συγκεκριμένα, από την Ομόνοια, με κατεύθυνση προς τον Πειραιά, και μέχρι την πλατεία Κουμουνδούρου παρατηρεί κανείς την επικράτηση του εμπορίου στο επίπεδο του ισογείου και τους ορόφους την χρήση των υπηρεσιών, της διοίκησης και των γραφείων. Στην συνέχεια, από την πλατεία Κουμουνδούρου έως το κόμβο της Πέτρου Ράλλη μαζί με τη χρήση του εμπορίου εμφανίζονται δραστηριότητες πολιτιστικές, αναψυχής και νυχτερινής διασκέδασης για το ισόγειο ενώ στον όροφο συνεχίζουν να επικρατούν οι χρήσεις υπηρεσιών, διοίκησης και γραφείων, με την κατοικία να κάνει την εμφάνιση της σε ορισμένα σημεία. Από

---

<sup>12</sup> Απόφαση Δήμου Πειραιά, διαθέσιμο στο [url:<http://www.pireasnet.gr/LinkClick.aspx?fileticket=OeFNITn8EEk%3D&tabid=1059&mid=2446>](http://www.pireasnet.gr/LinkClick.aspx?fileticket=OeFNITn8EEk%3D&tabid=1059&mid=2446)

τον κόμβο της Πέτρου Ράλλη μέχρι το κόμβο της Χαμοστέρνας, στο ισόγειο συνεχίζουν να συνυπάρχουν οι χρήσεις του εμπορίου μαζί με τις χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής με πιο εμφανή πλέον την εικόνα της εγκατάλειψης σε αρκετά οικόπεδα της περιοχής, ενώ στον όροφο παρατηρείτε η χρήση των υπηρεσιών και γραφείων με μειωμένη ωστόσο ένταση σε σχέση με τα προηγούμενα κομμάτια. Στη συνέχεια, στο τμήμα από το κόμβο της Χαμοστέρνας έως το κόμβο του Κηφισού, που ανήκει στους δήμους Ταύρου και Μοσχάτου, σε επίπεδο ισογείου είναι εμφανής η επικράτηση των χρήσεων των βιομηχανιών, βιοτεχνιών, εμπορίου και χονδρεμπορίου με αισθητό ωστόσο και το ποσοστό των αδόμητων οικοπέδων, των κτιρίων χωρίς χρήση και των μαντρών. Στους ορόφους της περιοχής αυτής συνεχίζουν να υπάρχουν οι βιομηχανίες, βιοτεχνίες, το εμπόριο και οι αποθήκες.

Από το κόμβο του Κηφισού έως το κόμβο Λαμπράκη σε επίπεδο ισογείου υπάρχουν οι χρήσεις του εμπορίου, βιομηχανιών και βιοτεχνιών, αρκετά οικόπεδα των οποίων είναι πλέον ανενεργά και παραμένουν άδεια κελύφη, ενώ το επίπεδο ορόφων παρουσιάζει την ίδια εικόνα. Είναι φανερό λοιπόν πως υπάρχει μια μίξη των χρήσεων γης κατά μήκος της οδού η οποία δυσκολεύει τον ακριβή προσδιορισμό της ταυτότητας της οδού Πειραιώς.

#### 4.6 SWOT ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Ακολουθεί αξιολόγηση SWOT (Strengths , Weaknesses, Opportunities and Threats) με σκοπό την καταγραφή και αξιολόγηση των πλεονεκτημάτων, μειονεκτημάτων, ευκαιριών και απειλών που παρουσιάζει η περιοχή μελέτης. Τα αποτελέσματα της αξιολόγησης παραθέτονται επιγραμματικά στον πίνακα και ακολουθεί η ανάλυση τους.

Πίνακας 11: Ανάλυση S.W.O.T.

<b>ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ</b>	<b>ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ</b>
ΠΑΡΟΥΣΙΑ ΣΗΜΑΝΤΙΚΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΤΟΠΟΣΗΜΩΝ	ΕΛΛΕΙΨΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ-ΧΩΡΩΝ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
ΥΠΑΡΞΗ ΑΔΕΙΩΝ ΚΕΛΥΦΩΝ ΚΑΙ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΡΟΣ ΧΡΗΣΗ ΓΙΑ ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΜΕΝΗ ΕΙΚΟΝΑ - ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΠΑΑΓΩΓΙΚΗ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΥΝΑΜΙΚΟΤΗΤΑ	ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ ΩΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟ	ΜΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ
ΜΙΞΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ – ΠΟΛΥΛΕΙΤΟΥΡΓΙΚΟΣ ΑΞΟΝΑΣ	ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΑΣΤΕΓΩΝ ΚΑΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ ΣΤΟ ΑΘΗΝΑΙΚΟ ΚΥΡΙΩΣ ΚΟΜΜΑΤΙ
ΑΔΟΜΗΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ	ΕΛΛΕΙΨΗ ΒΑΣΙΚΩΝ ΥΠΟΔΟΜΩΝ (ΠΕΖΟΔΡΟΜΙΑ, ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ)
ΣΥΝΔΕΣΗ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ ΜΕ ΤΟ ΛΙΜΑΝΙ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ	ΟΧΛΟΥΣΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ
ΑΝΕΚΜΕΤΑΛΕΥΤΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	ΑΠΟΜΑΚΡΥΝΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ
	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΣ ΦΟΡΤΟΣ
	ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΣΠΑΣΗ
<b>ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ</b>	<b>ΑΠΕΙΛΕΣ</b>
ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΟΨΕΩΝ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΚΡΙΣΗ
ΙΣΤΟΡΙΚΟΣ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ	ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΥΠΟΒΑΘΜΙΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
ΕΠΕΝΔΥΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟΥ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ ΚΑΙ ΓΙΑ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ	ΑΥΞΗΣΗ ΤΗΣ ΕΓΚΛΗΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑΣ
ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΥΠΑΡΧΟΥΣΩΝ ΜΕΛΕΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ	ΠΕΡΑΙΤΕΡΩ ΑΠΟΜΑΚΡΥΝΣΗ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ-ΕΡΗΜΩΣΗ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΑΞΟΝΑ

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

Ξεκινώντας από τα πλεονεκτήματα του άξονα αξίζει να αναφέρουμε τον επίσημο χαρακτηρισμό της οδού ως ιστορικό άξονα. Λόγω της μακρόχρονης ιστορίας του, συναντά κανείς κατά μήκος της οδού διάφορων ειδών κτίσματα και σημεία που μαρτυρούν τον ιδιαίτερο χαρακτήρα της κάθε εποχής που επηρέασε την εικόνα της. Η οδός περιλαμβάνει κτίσματα από την αρχαιολογική περίοδο έως τα νεότερα χρόνια, το οποίο γίνεται εμφανές είτε μέσω των βιομηχανικών κτιρίων είτε των εργατικών

κατοικιών που σχεδιάστηκαν τις τελευταίες δεκαετίες. Ο ιδιαίτερος χαρακτήρας της οδού αδιαμφισβήτητα μπορεί να αποτελέσει πόλο έλξης διαφόρων δραστηριοτήτων μέσω τη κατάλληλης χρήσης των ιστορικών σημείων της.

Στη συνέχεια, κατά μήκος της οδού είναι φανερή πλέον η απομάκρυνση αρκετών καταστημάτων, ολόκληρων εταιριών και υπηρεσιών. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα την ύπαρξη άδειων κελυφών εντός μεγάλων οικοδομημάτων ή και την ερήμωση ολόκληρων κτιρίων. Η προσέλκυση επενδύσεων στην περιοχή μπορεί να συμβάλει στην αύξηση της παραγωγικής δραστηριότητας της περιοχής, καθώς ο άξονας προσφέρει αρκετές επιλογές στέγασης δραστηριοτήτων και χρήσης πολλών αδόμητων οικοπέδων.

Σημαντικό ρόλο επίσης διαδραματίζει η γεωγραφική θέση του άξονα καθώς συνδέεται με κεντρικές και ιστορικές περιοχές της πόλης όπως το Μεταξουργείο, ο Κεραμεικός, το Γκάζι, το Θησείο, την Ομόνοια. Παράλληλα, συνδέει τις παραπάνω κεντρικές περιοχές με τους νότιους δήμους όπως αυτός του Πειραιά. Με λίγα λόγια συνδέει το κέντρο με τη θάλασσα συμβάλλοντας στην σύνδεση των δήμων και προωθώντας έναν ενιαίο χαρακτήρα.

Η περιοχή ήδη περιλαμβάνει ένα σημαντικό πολιτιστικό υπόβαθρο, με πολιτιστικά και εκπαιδευτικά ιδρύματα που αποτελούν πόλο έλξης μητροπολιτικής σημασίας και συντηρούν όσο μπορούν, μια καλή εικόνα για την περιοχή. Τα σημαντικότερα από αυτά είναι το μουσείο Μπενάκη, το Ίδρυμα Μελίνα Μερκούρη, η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών, η Τεχνόπολη, το Ίδρυμα Μιχάλη Κακογιάννη, ο Ελληνικός Κόσμος κλπ. Η ύπαρξη αυτών ενθαρρύνει την δημιουργία παρόμοιων πολιτιστικών δραστηριοτήτων και τη διαμόρφωση ενός ποιοτικού χαρακτήρα για τη περιοχή.

Η υφιστάμενη κατάσταση όπως αναλύθηκε στο κεφάλαιο 4.5, κάνει φανερή την ύπαρξη μίξης χρήσεων γης. Και τούτο διότι αρκετές φορές συναντά κανείς χρήσεις ψυχαγωγίας και πολιτισμού να συνυπάρχουν με εμπόριο, υπηρεσίες κλπ. Αυτό προσδίδει έναν προλειτουργικό χαρακτήρα στον άξονα ο οποίος δεν αποκλείει την ύπαρξη πολλών δραστηριοτήτων σε μια περιοχή. Στην περιοχή επίσης παρατηρούνται αρκετές βιομηχανίες και βιοτεχνίες οι οποίες αντιπροσωπεύουν την οικονομική δυναμική του άξονα και μπορούν να συμβάλουν σημαντικά στην ανάπτυξη του.

Όσον αφορά στα μειονεκτήματα της περιοχής μελέτης, δεν μπορεί κανείς να μην αναφέρει την έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου που θα μπορούσαν να αναβαθμίσουν την εικόνα της. Επιπρόσθετα σε αυτό το πρόβλημα, η έλλειψη βασικών υποδομών όπως πεζοδρομίων και χώρων στάθμευσης, αναπόφευκτα αυξάνουν τον κυκλοφοριακό φόρτο και δυσκολεύουν την προσβασιμότητα της περιοχής. Ο κυκλοφοριακός φόρτος επιβαρύνεται σημαντικά στο νότιο ειδικά τμήμα της περιοχής λόγω των βαρέων οχημάτων κατά τη διάρκεια της ημέρας που εξυπηρετούν τις βιομηχανικές και εμπορικές δραστηριότητες της περιοχής.

Εισερχόμενος κανείς στην περιοχή, ιδιαίτερα στο αθηναϊκό κομμάτι έρχεται αμέσως αντιμέτωπος, με μια υποβαθμισμένη εικόνα, την συγκέντρωση αστέγων και πολλών μεταναστών, ενώ παράλληλα ακμάζει το παραεμπόριο και οι εγκληματικές δραστηριότητες.

Είναι γεγονός πως η περιοχή περιλαμβάνει πέντε δήμους στα όρια της, με αποτέλεσμα να γίνεται δύσκολη η αντιμετώπιση της ως ενιαία περιοχή, η εφαρμογή αποφάσεων για το σύνολο της περιοχής μελέτης, δυσκολεύει η συνεργασία τόσων πολλών δήμων. Επιπρόσθετα σε αυτό το χαρακτηριστικό είναι και η μη εφαρμογή υπαρχουσών μελετών που έχουν δημιουργηθεί για την ανάπτυξη και εξυγίανση της περιοχής. Η αδυναμία εφαρμογής ολοκληρωμένου σχεδιασμού λόγω αδιαφορίας των αρμόδιων αρχών αποτελεί βασικό πρόβλημα.

Παρά το χαρακτηρισμό αρκετών κτιρίων και όψεων ως διατηρητέα (ΦΕΚ 510/Δ/1996), κανείς δυσκολεύεται να εκτιμήσει την αξία αρκετών κτισμάτων καθώς η εγκατάλειψη τους είναι πλέον μια δεδομένη κατάσταση.

Λόγω της οικονομικής κρίσης, αρκετές εμπορικές δραστηριότητες και καταστήματα έχουν απομακρυνθεί από την περιοχή με αποτέλεσμα να μειώνεται σταδιακά η παραγωγική και οικονομική δυναμική του άξονα, ενώ παράλληλα δημιουργούνται κενά χωρίς χρήση κελύφη στα Ο.Τ.

Στα μειονεκτήματα της περιοχής προστίθενται η ύπαρξη οχλουσών δραστηριοτήτων κατά μήκος του άξονα, όπως αυτές του χονδρεμπορίου και των βιοτεχνιών, οι οποίες αναπόφευκτα αυξάνουν τη ρύπανση που ήδη παράγει η περιοχή υποβαθμίζοντας παράλληλα και την εικόνα της.

Αξιολογώντας κανείς τις ευκαιρίες που προσφέρει η περιοχή δεν θα μπορούσε να μην αναφέρει το πλήθος των βιομηχανικών κτιρίων που παραμένουν χωρίς χρήση. Η αποκατάσταση αυτών προσφέρει αναμφισβήτητα την ευκαιρία για τη διεξαγωγή διαφόρων ειδών πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Παράλληλα με την συντήρηση των διατηρητέων όψεων αναβαθμίζεται αισθητά η εικόνα της περιοχής.

Οι παραπάνω ενέργειες σε συνδυασμό με τον ιστορικό χαρακτήρα του άξονα, δημιουργούν ένα ιδιαίτερο ενδιαφέρον για επενδύσεις προς αυτήν την κατεύθυνση, οι οποίες σταδιακά θα διαμορφώσουν τον πολιτιστικό χαρακτήρα του άξονα. Η Πειραιώς της εγκατάλειψης και των κατεστραμμένων βιομηχανικών κτιρίων θα αποκτήσει μελλοντικά το χαρακτηρισμό της Λεωφόρου της αναψυχής και του πολιτισμού.

Επιπρόσθετα, δημιουργείται η ανάγκη για την εφαρμογή αποφάσεων που έχουν παρθεί για διάφορα σημεία του άξονα, όπως είναι για παράδειγμα η επανάχρηση διαφόρων βιομηχανικών κτιρίων, οι οποίες ενώ έχουν επίσημα κατοχυρωθεί δεν έχουν ακόμα τεθεί σε εφαρμογή.

Όσον αφορά στις απειλές που αντιμετωπίζει η περιοχή, δεν θα μπορούσε κανείς να μην αναφέρει την οικονομική κρίση που πλήττει τη χώρα και παρουσιάζει εμφανή πλέον σημάδια και την οδό Πειραιώς. Συγκεκριμένα, μεγάλος αριθμός εμπορικών καταστημάτων έχουν είτε κλείσει οριστικά είτε μετακινηθεί σε περιοχές με φθηνότερο ενοίκιο. Σε αυτό το φαινόμενο έρχεται να προστεθεί η αύξηση της εγκληματικότητας στην περιοχή και ο κίνδυνος περεταίρω απομάκρυνσης εμπορικών και διοικητικών δραστηριοτήτων από την περιοχή με αποτέλεσμα την ερήμωση μεγάλων τμημάτων του άξονα.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ**

### **5.1 ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ - ΣΤΟΧΟΙ**

Η απομάκρυνση των βιομηχανικών δραστηριοτήτων από την περιοχή μελέτης είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός απροσδιόριστου αστικού τοπίου, την δημιουργία άδειων κελυφών, εγκαταλελειμμένων κτηρίων μεγάλου όγκου με παράλληλη ανάμειξη χρήσεων γης και στους πέντε εμπλεκόμενους δήμους, ο καθένας από τους οποίους εμφανίζει τις δικές τους αστικές ιδιαιτερότητες. Επισκεπτόμενος κανείς στην περιοχή αμέσως αντιλαμβάνεται την έλλειψη μιας ενιαίας εικόνας τοπίου. Κατευθυνόμενος από την Ομόνοια προς τον Πειραιά κανείς έρχεται αντιμέτωπος με μια σειρά από διαφορετικά αστικά προβλήματα, η εξάλειψη των οποίων απαιτεί μια ενιαία αντιμετώπιση και σχεδιασμό. Στόχος των παρεμβάσεων είναι η μείωση των βασικών προβλημάτων που εμφανίζονται κατά τμήματα στην περιοχή και την δημιουργία μιας ταυτότητας για την οδό η οποία θα γίνεται αντιληπτή σε όλο το μήκος της. Είναι γεγονός πως τα τελευταία χρόνια παρατηρείται συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων, ψυχαγωγίας και αναψυχής στο ύψος της περιοχής του Γκαζιού στην οδό Πειραιώς. Με αφορμή την συγκεκριμένη τάση, η κατεύθυνση της πρότασης είναι η ενίσχυση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και η όσο το δυνατό εξάπλωση τους και σε όλα τμήματα της οδού. Ιδιαίτερη έμφαση επίσης δίνεται στην προσέλκυση του πεζού στην περιοχή μέσω της δημιουργίας νέων χώρων πρασίνου, αναδιαμόρφωσης των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων και μέσω της διαπλάτυνσης των πεζοδρομίων, στοιχεία τα οποία εκλείπουν από την περιοχή.

Η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης οδήγησε στην καταγραφή ορισμένων επιπρόσθετων προβλημάτων που αντιμετωπίζει η περιοχή. Οι επιμέρους παρεμβάσεις της πρότασης έχουν ως στόχο την μείωση αυτών και την πρόληψη παρόμοιων φαινομένων. Επιγραμματικά μπορούμε να αναφερθούμε στην αύξηση του αριθμού του των μεταναστών και των αστέγων, ιδιαίτερα στο αθηναϊκό τμήμα της οδού, στην αύξηση της εγκληματικότητας, στην ύπαρξη κοινωνικών ανισοτήτων και στην εγκατάλειψη διατηρητέων κτιρίων. Η ανάλυση και αντιμετώπιση αυτών ακολουθεί στην συνέχεια.

## 5.2 ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ

Ο τρόπος με τον οποίο θα προσεγγιστεί και θα αναλυθεί η πρόταση βασίζεται στην υφιστάμενη διαμορφωμένη αποσπασματική εικόνα που έχει σήμερα η οδός Πειραιώς. Λόγω της έλλειψης μιας ενιαίας ταυτότητας, η περιοχή μελέτης έχει νοητά διασπαστεί σε τέσσερα διαφορετικά τμήματα, κάθε ένα από τα οποία κατέχει τα δικά του χαρακτηριστικά. Οι παρεμβάσεις σε κάθε τμήμα της οδού έχουν στόχο την αναβάθμιση των περιοχών, την ισόρροπη ανάπτυξης κατά μήκος τους άξονα και την δημιουργία μιας ενιαίας εικόνας.

Στην παρακάτω εικόνα παρουσιάζονται τα τέσσερα νοητά τμήματα όπως έχουν διαμορφωθεί με τα σημερινά δεδομένα, ενώ παρακάτω θα αναλυθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά κάθε τμήματος και οι παρεμβάσεις που προτείνονται. Το μαύρο βέλος στην εικόνα συμβολίζει την ισόρροπη ανάπτυξη και την ενιαία ταυτότητα που επιδιώκεται να επιτευχθεί μέσω της πρότασης και η οποία θα ενώσει τα σημερινά αποσπασμένα μεταξύ τους τμήματα.

Εικόνα 13: Απεικόνιση της τμηματικής ταυτότητα της οδού Πειραιώς



Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

### *Τμήμα 1:*

Το συγκεκριμένο τμήμα το οποίο ξεκινά από την Ομόνοια έως την οδό Κολωνού χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό διατηρητέων κτιρίων ο οποίος όμως συνοδεύεται

από την σκληρή εικόνα της κρίσης η οποία έχει θέσει τα περισσότερα μαγαζιά και κτίρια της περιοχής εκτός λειτουργίας.

Επιπρόσθετα, εμφανής είναι ο μεγάλος αριθμός μεταναστών και αστέγων στην περιοχή. Η συγκέντρωση των μεταναστών στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας είναι ένα φαινόμενο που έχει πάρει μεγάλες διαστάσεις ιδιαίτερα τις τελευταίες δεκαετίες συμβάλλοντας σημαντικά στη διαμόρφωση των δημογραφικών δεδομένων της χώρας. Σύμφωνα με ανεπίσημες πηγές ο πληθυσμός των μεταναστών αγγίζει το 12% του συνολικού πληθυσμού της χώρας (1,3 εκατομμύρια) (Σαπουνάκης, 2009).

Συμπληρωματικά, το υπαίθριο παραεμπόριο ανθίζει στην περιοχή καθώς και η εγκληματικότητα. Το μεγαλύτερο ποσοστό των διατηρητέων κτιρίων χρησιμοποιείται είτε ως κατοικία είτε για την εξυπηρέτηση του λιανικού εμπορίου. Από την Ομόνοια και με κατεύθυνση τον Πειραιά, συναντά κανείς ωστόσο και ορισμένα νεοκλασικά κτίρια τα οποία βρίσκονται σε άσχημη κατάσταση. Η ορθή επαναχρησιμοποίηση αυτών στο μέλλον μπορεί να συμβάλει στη σταδιακή αναβάθμιση της περιοχής και στην βελτίωση της εικόνας του δομημένου περιβάλλοντος. Επίσης οι χώροι αυτοί μπορούν να χρησιμοποιηθούν για την επίλυση των προβλημάτων της περιοχής όπως είναι ο μεγάλος αριθμός αστέγων αλλά και μεταναστών.

Η κοινωνική ένταξη των μεταναστών αναπόφευκτα αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Αυτή μπορεί να επιτευχθεί δίνοντας ισότιμη έμφαση σε τομείς όπως η γλωσσική ένταξη, η ένταξη στην αγορά εργασίας, πολιτική ένταξη, ένταξη στον εκπαιδευτικό τομέα και την κατοικία (Ray, 2002).

### *Παρεμβάσεις*

Με γνώμονα τις παραπάνω κατευθύνσεις προτείνεται η διάθεση αυτών των κτιρίων για τη δημιουργία κέντρων υποδοχής αστέγων, κέντρων εκπαίδευσης οικονομικών μεταναστών και κέντρων υποστήριξης νέων.

Τα κέντρα ένταξης και υποδοχής οικονομικών μεταναστών έχουν ως στόχο την παροχή υπηρεσιών υποδοχής και στήριξης στην εκπαίδευση, την αντιμετώπιση του κοινωνικού αποκλεισμού και την ένταξη στην κοινότητα, την αναβάθμιση των κοινωνικών και επαγγελματικών δεξιοτήτων οι οποίες κατ' επέκταση υποβοηθούν την επαγγελματική αποκατάσταση και κοινωνικοποίηση τους.

Επιπρόσθετα, οι χώροι θα προσφέρονται για την διεξαγωγή εκθέσεων και προγραμμάτων με σκοπό την προώθηση της πολυπολιτισμικότητας<sup>13</sup> και της ιδιαίτερης κουλτούρας κάθε ομάδας.

Η δράση αυτή μπορεί να χρηματοδοτηθεί από Το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ένταξης Υπηκόων Τρίτων Χωρών το οποίο συστάθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης “Αλληλεγγύη και Διαχείριση των Μεταναστευτικών Ροών” και από το αρμόδιο υπουργείο Εσωτερικών. Σκοπός του ευρωπαϊκού ταμείου είναι η υποστήριξη των προσπαθειών που καταβάλλουν τα κράτη μέλη για την ομαλή ένταξη των υπηκόων τρίτων χωρών με διαφορετικό οικονομικό, κοινωνικό, πολιτισμικό, θρησκευτικό, γλωσσικό και εθνικό υπόβαθρο στις ευρωπαϊκές κοινωνίες και για την τήρηση των όρων διαμονής τους (<http://ete.ypes.gr>).

Στη συνέχεια, ορισμένοι χώροι μπορούν να διατεθούν για τη δημιουργία κέντρων υποδοχής αστέγων. Σκοπός αυτών είναι η αντιμετώπιση των προβλημάτων στέγασης, υγείας, επανένταξης και σίτισης των αστέγων. Συμπληρωματικά προτείνεται η συνεργασία με το δημοτικό ίδρυμα “Κέντρο Υποδοχής Αστέγων Δήμου Αθηναίων” το οποίο βρίσκεται στην οδό Πειραιώς 35. Η δημιουργία καινούργιων χώρων υποδοχής αστέγων μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην κάλυψη των αναγκών του Κ.Υ.Α.Δ.Α. οι οποίες έχουν αυξηθεί σημαντικά τα τελευταία χρόνια.

Συνακόλουθα, προτείνεται η δημιουργία κέντρων συμπαράστασης παιδιών και οικογένειας τα οποία μπορούν να δράσουν συμπληρωματικά με τις προηγούμενες δύο κατηγορίες κέντρων. Συγκεκριμένα αυτά αποτελούν κέντρα ημέρας για κοινωνικά αποκλεισμένα παιδιά και νέους που κατοικούν στην περιοχή. Σκοπός του Κέντρου είναι η ομαλή ένταξη των νέων στο κοινωνικό σύνολο ενώ παράλληλα δίνεται έμφαση στη σχολική ένταξη και υποστήριξη. Ακόμη μπορούν να παρέχονται υπηρεσίες ενισχυτικής διδασκαλίας, μαθήματα αλφαριθμητισμού, εκπαιδευτικές και δημιουργικές δραστηριότητες.

---

<sup>13</sup> Ο όρος Πολυπολιτισμικότητα (multiculturalism) αναφέρεται συνύπαρξη σε μια κοινωνία ποικίλων κοινωνικών ομάδων με διαφορετικά εθνικά και πολιτισμικά στοιχεία. Αντιπροσωπεύει ένα μωσαϊκό από ισότιμες κουλτούρες ατόμων που διατηρούν παράλληλα τις διακριτές διαφορές τους και μπορούν να αναπτύξουν σχέσεις γόνιμης αλληλεπίδρασης. Εκφράζει την αποδοχή της διαφορετικότητας και της ισότιμης αναγνώρισης των διακριτών εθνικών και θρησκευτικών ομάδων ([www.koinosnous.com](http://www.koinosnous.com))

Συνεπώς η αποκατάσταση και συντήρηση αυτών των κτιρίων κρίνεται αναγκαία. Θετικό χαρακτηριστικό των κτιρίων είναι η κοντινή απόσταση μεταξύ τους με αποτέλεσμα να μπορεί να επιτευχθεί η μεταξύ τους συνεργασία και σύνδεση τους με το Κ.Υ.Α.Δ.Α. Αναπόφευκτα λοιπόν δημιουργείται μελλοντικά ένα δίκτυο νεοκλασικών κτιρίων, το οποίο αποτελεί σημαντικό δείγμα αρχιτεκτονικής στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, το οποίο θα προσδώσει μια πολυπολιτισμική πνοή στην περιοχή και θα συμβάλει στην βελτίωση της εικόνας του κέντρου.

Τα κτίρια τα οποία στην παρούσα κατάσταση βρίσκονται χωρίς χρήση και μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους παραπάνω σκοπούς βρίσκονται συγκεκριμένα στις οδούς Αναξαγόρα και Σωκράτους (εικόνα 18), Σωκράτους 43 (εικόνα 20), Σωκράτους 45 (εικόνα 20), και Κολωνού 5 (εικόνα 17), τα οποία είναι εμφανή και στον ανάλογο χάρτη των παρεμβάσεων.

### *Τμήμα 2:*

Κατευθυνόμενος κανείς από το ύψος της οδού Κολωνού και με κατεύθυνση τον Πειραιά εισέρχεται σταδιακά στο κομμάτι της περιοχής μελέτης το οποίο αρχίζει να εμφανίζει πληθώρα κέντρων διασκέδασης, πολιτισμού και ψυχαγωγίας σε σύγκριση με το προηγούμενο τμήμα. Ο αριθμός των διατηρητέων κτιρίων συνεχίζει να είναι και εδώ αρκετά αυξημένος. Κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής είναι το κομμάτι που περιλαμβάνει τα Ο.Τ. του Γκαζιού τα οποία φιλοξενούν αρκετές πολιτιστικές δραστηριότητες, καθώς η πλατεία Κεραμικού η οποία γειτνιάζει με τον αρχαιολογικό χώρο.

### *Παρεμβάσεις*

Στην προσπάθεια ενίσχυσης του πολιτιστικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς προτείνεται η χρήση των διαθέσιμων διατηρητέων κτιρίων από την πλατεία Κουμουνδούρου έως την Πέτρου Ράλλη για δραστηριότητες πολιτιστικού χαρακτήρα. Συγκεκριμένα, προτείνεται η χρήση των κτιρίων στις οδούς Πειραιώς 59 (εικόνα 23), και Πειραιώς 72 (εικόνα 21), ως εκθεσιακών κέντρων και η χρήση του κτιρίου στην οδό Αγησιλάου 77 (εικόνα 19), ως καλλιτεχνικό εργαστήριο. Η δράσεις αυτές, οι οποίες προτείνεται να βρίσκονται σε πλήρη συνεργασία με την Τεχνόπολη του Δήμου Αθηναίων, έχουν ως σκοπό την συγκέντρωση καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων στην

περιοχή με σκοπό τη δημιουργία ενός πολιτιστικού επικέντρου. Επιπρόσθετα, προτείνεται η χρήση δύο ακόμα διαθέσιμων κτιρίων στις οδούς Πειραιώς 56-58 (εικόνα 24), και Πειραιώς 62 (εικόνα 22), ως πνευματικών κέντρων για την περιοχή. Οι χώροι αυτοί μπορούν να είναι διαθέσιμοι για οποιαδήποτε πολιτιστική δραστηριότητα των κατοίκων της περιοχής. Σκοπός είναι η ύπαρξη ενός καθημερινού χώρου συγκέντρωσης των πολιτών, διαθέσιμος για σεμινάρια δραστηριότητες, (δημιουργία βιβλιοθήκης), με στόχο την πνευματική καλλιέργεια των κατοίκων.

Αναπόφευκτα, ο χαρακτήρας της περιοχής αυτής συνάδει με τον μελλοντικά διαμορφωμένο χαρακτήρα του προηγούμενου τμήματος της Πειραιώς.

Στη συνέχεια, συναντά κανείς σε γειτνιάζουσα θέση με τον αρχαιολογικό χώρο το αμαξοστάσιο ΗΛΠΑΠ (εικόνα 27),. Αν και το 2005, είχε επιχειρηθεί η βελτίωση της εικόνας των εγκαταστάσεων μέσω μιας ομάδας καλλιτεχνών, η οποία σχεδίασε στη μεγαλύτερη επιφάνεια τους γκράφιτι, το σημείο στο οποίο βρίσκεται ο σταθμός βρίσκεται σε πλήρη αντίθεση με την υπόλοιπη εικόνα της περιοχής. Προτείνεται η μετεγκατάσταση του σε σημείο εντός της περιοχής του Ελαιώνα και η μετατροπή των εγκαταστάσεων σε εκθεσιακό χώρο συνεργαζόμενο με την Τεχνόπολη του δήμου Αθηνών (Μακρή, 2010).

Σημαντικό μειονέκτημα της περιοχής αποτελεί η δυσκολία σύνδεσης των δύο πλευρών του άξονα. Με σκοπό την εύκολη διέλευση των πεζών καθέτως του άξονα προτείνεται η δημιουργία πεζογέφυρας, η οποία θα συνδέει στο βόρειο τμήμα της περιοχής μελέτης, το Ο.Τ τετράγωνο που περιλαμβάνει την πλατεία Εργατικής Πρωτομαγιάς με το απέναντι τμήμα της περιοχής του άξονα. Αξίζει να αναφερθεί πως στα Ο.Τ. της απέναντι πλευράς στεγάζονται αίθουσες ψυχαγωγίας και το μουσείο Μπενάκη, ενώ σε πολύ κοντινή απόσταση βρίσκεται το “Σεράφειο Κολυμβητήριο”. Η σύνδεση των πλευρών της οδού στο συγκριμένο σημείο, το οποίο χαρακτηρίζεται από τη συγκέντρωση πολιτιστικών δραστηριοτήτων, συμβάλει στην ενίσχυση της πολιτιστικής ταυτότητας ενώ παράλληλα διευρύνει τα νοητά όρια του πολιτιστικού επικέντρου.

### *Τμήμα 3:*

Εισερχόμενος κανείς σε αυτό το κομμάτι της περιοχής μελέτης συναντά μεγάλο αριθμό ορόφων, κτιρίων ή και ολόκληρων Ο.Τ. οι οποίοι βρίσκονται πλέον χωρίς χρήση

κυρίως λόγω της οικονομικής κρίσης. Την εικόνα της εγκατάλειψης ολοκληρώνει η έλλειψη χώρων πρασίνου, η εγκαταλελειμμένη εικόνα των υφιστάμενων κοινόχρηστων χώρων και η αναστολή των εργασιών ανέγερσης αθλητικών εγκαταστάσεων (‘Σεράφειο’ Κολυμβητήριο) στοιχεία τα οποία θα μπορούσαν να αναβαθμίσουν σημαντικά την περιοχή. Τα κτίρια πολιτισμού και αναψυχής συνεχίζουν να εμφανίζονται κατά διαστήματα αλλά σε πολύ μικρότερη πυκνότητα σε σύγκριση με το προηγούμενο κομμάτι της περιοχής μελέτης. Επιπρόσθετα συναντά κανείς μεγάλο ποσοστό ανενεργών βιομηχανιών, οι οποίες είτε βρέθηκαν πρόσφατα εκτός λειτουργίας είτε χαρακτηρίζονται από χρόνια εγκατάλειψη.

### *Παρεμβάσεις*

Προτείνεται ο χώρος που βρίσκονταν τα παλιά Σφαγεία (εικόνα 37), να μετατραπεί σε χώρο πρασίνου για την περιοχή ενώ το κτίριο του Ο.Τ. να χρησιμοποιηθεί για τις διοικητικές λειτουργίες του δήμου Ταύρου-Μοσχάτου. Σε χώρο πρασίνου επίσης προτείνεται να μετατραπεί το Ο.Τ. το οποίο στέγαζε τα γραφεία της Χαλυβουργικής με στόχο την αναβάθμιση της περιοχής. Το κτίριο το οποίο βρίσκεται εντός τους Ο.Τ. προτείνεται η αποκατάσταση και η χρήση του για τις πολιτιστικές δραστηριότητες του δήμου.

Στη συνέχεια, παρατηρείται η ύπαρξη αρκετών εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων τα οποία βρίσκονται σε κοντινή απόσταση με την Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών. Προτείνεται η αποκατάσταση και χρήση αυτών ως καλλιτεχνικά εργαστήρια και για τη διεξαγωγή δραστηριοτήτων σε συνεργασία με την ΑΣΚΤ. Συγκεκριμένα, τα εγκαταλελειμμένα κτίρια των βιομηχανιών Aldeco (εικόνα 45), και ΕΛΒΥΝ (εικόνα 46), και μέρος του εργοστασίου ΜΑΝΟΣ (εικόνα 44), μπορούν να χρησιμοποιηθούν για τους παραπάνω σκοπούς. Ακόμη, ως εκθεσιακούς χώρους είτε της ΑΣΚΤ είτε του Δήμου μπορούν να χρησιμοποιηθούν τα εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια στην Πειραιώς 86 και μέρος του εργοστασίου ΜΑΝΟΣ. Στην περιοχή συναντά κανείς το εργοστάσιο ΕΛΣΩ (εικόνα 35), το οποίο δεν βρίσκεται πλέον σε λειτουργία, καλύπτει μεγάλη έκταση του Ο.Τ. ενώ παράλληλα βρίσκεται απέναντι από την ΑΣΚΤ. Προτείνεται η χρήση του κτιρίου από τη Σχολή ως χώρο για τη στέγαση των φοιτητών (φοιτητική εστία). Σκοπός είναι η ύπαρξη ενός χώρου σε κοντινή απόσταση από τη Σχολή που θα εξυπηρετεί τη στέγαση, σίτιση των φοιτητών και θα αποτελεί καθημερινός χώρος συνάντησης τους. Επιπρόσθετα λόγω της μεγάλης έκτασης του

Ο.Τ. θα μπορούσε να περιλαμβάνει και χώρους εκθέσεων των έργων, καλλιτεχνικών δραστηριοτήτων, προβολής της σύγχρονης καλλιτεχνικής δημιουργίας κλπ.

#### *Τμήμα 4:*

Το τμήμα αυτό της οδού Πειραιώς το οποίο ορίζεται από την λεωφόρο Κηφισού έως την Μικράς Ασίας χαρακτηρίζεται από μεγάλο αριθμό βιομηχανικών κτιρίων (ενεργών ή μη), βιοτεχνιών, πολυκαταστημάτων και από έλλειψη κοινόχρηστων χώρων. Σημαντικότερα βιομηχανικά κτίρια της περιοχής αποτελούν το βιομηχανικό συγκρότημα ΗΒΗ (εικόνα 48), ΧΡΩΠΕΙ (εικόνα 47), και ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ (εικόνα 49), τα οποία βρίσκονται στις οδούς Αθηνών- Πειραιώς 64, 68 και 73 αντίστοιχα.

#### *Παρεμβάσεις*

Προτείνεται η μετατροπή των άδειων αυτών βιομηχανικών κτιρίων (ΗΒΗ , ΧΡΩΠΕΙ και ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ) σε εγκαταστάσεις που εξυπηρετούν την φοιτητική κοινότητα του Πανεπιστημίου Πειραιά. Το Πανεπιστήμιο βρίσκεται σε απόσταση λιγότερη των δύο χιλιομέτρων από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις με αποτέλεσμα να αποτελεί σημαντική ευκαιρία για την ανέγερση φοιτητικής εστίας. Αναμφισβήτητα, η συντήρηση και αποκατάσταση των κτιρίων αποτελεί επιτακτική ανάγκη. Στους χώρους (οι οποίοι καλύπτουν την έκταση περίπου 40 στρεμμάτων) εκτός από την στέγαση και σίτιση των φοιτητών μπορούν να σχεδιαστούν οι κατάλληλοι χώροι πρασίνου. Έτσι δημιουργούνται σύγχρονες φοιτητικές εγκαταστάσεις, οι οποίες λύνουν το πρόβλημα της στέγασης των φοιτητών ενώ παράλληλα η εικόνα των εγκαταστάσεων αναβαθμίζει την εικόνα της περιοχής.

#### *ΓΕΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ*

##### *Χώροι Πρασίνου*

Σημαντικό ζήτημα της περιοχής μελέτης αποτελούν οι χώροι πρασίνου. Αν και κατά μήκος της οδού, ανά αραιά διαστήματα συναντά κανείς κοινόχρηστους χώρους, η εικόνα της εγκατάλειψης και των φτωχών υποδομών είναι εμφανής. Ως αποτέλεσμα, είναι η αποφυγή της χρήσης τους από τους πολίτες, η ύπαρξη ανασφάλειας για τους χώρους αυτούς και η συγκέντρωση αστέγων. Προτείνεται η καλύτερη οργάνωση και ο ανασχεδιασμός αυτών των Ο.Τ. με στόχο τη δημιουργία ουσιαστικών χώρων πρασίνου



που θα βελτιώσουν την εικόνα της περιοχής. Επιπρόσθετα, προτείνεται η ένταξη όλων των χώρων της περιοχής μελέτης σε προγράμματα προβολής της σύγχρονης καλλιτεχνικής δημιουργίας, τα οποία αφορούν στους ελεύθερους δημόσιους χώρους της πόλης, με σκοπό την αναζωογόνηση δρόμων και πλατειών. Το πρόγραμμα περιλαμβάνει συνεργασία με καλλιτέχνες και πανεπιστημιακά ιδρύματα και στηρίζει δημιουργικές κυψέλες καλλιτεχνικής παραγωγής εικαστικών στοιχείων, που θα σηματοδοτούν επιλεγμένες διαδρομές ή πλατείες της πόλης. Το συγκεκριμένο πρόγραμμα αποτελεί πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων και αναμένεται να εφαρμοστεί σε όλη την έκταση του ([www.cityofathens.gr](http://www.cityofathens.gr)).

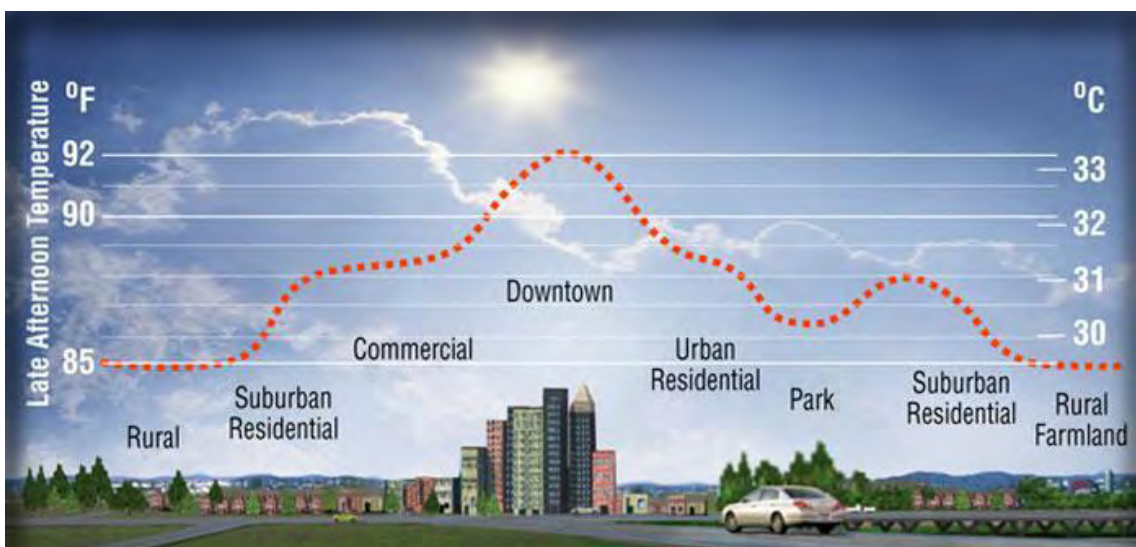
#### *Διαπλάτυνση πεζοδρομίων*

Η υλοποίηση των παραπάνω παρεμβάσεων δημιουργεί μελλοντικά μια περιοχή πλούσια σε αρχιτεκτονικά στοιχεία, πληθώρα πολιτιστικών δραστηριοτήτων, όλα συγκεντρωμένα σε μια περιοχή με σημαντικό ιστορικό υπόβαθρο. Η εύκολη πρόσβαση και διάβαση της περιοχής αποτελεί λοιπόν επιτακτική ανάγκη. Στόχος αποτελεί η προσέλκυση των πεζών, οι οποίοι θα έχουν τη δυνατότητα να διασχίσουν την περιοχή μέσω ενός νέου δικτύου πεζοδρομίων. Το πρόβλημα, της κακής κατάστασης των δρόμων και των στενών πεζοδρομίων, που αποθαρρύνουν το πεζό πολίτη να διασχίζει την περιοχή, προτείνεται να αντιμετωπιστεί μέσω της διαπλάτυνσης των υφιστάμενων πεζοδρομίων. Συγκεκριμένα, προτείνεται η αύξηση του πλάτους των πεζοδρομίων σε όλο το μήκος του άξονα (όπου αυτό είναι εφικτό) για τη διαμπερή και άνετη κίνηση των πεζών. Το μεγάλο πλάτος του οδικού άξονα, το οποίο περιέχει δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για τις ανάγκες διαπλάτυνσης των πεζοδρομίων. Η μείωση του πλάτους του ασφαλτοτάπητα για τη διάνοιξη πεζοδρομίου συμβάλει μελλοντικά στην ταυτόχρονη εξυπηρέτηση πεζών και αυτοκινήτων στην προσπάθεια πρόσβασης στην περιοχή. Επιπρόσθετα, προτείνεται η δημιουργία δεντροστοιχίας εκατέρωθεν του δρόμου, στοιχείο που εκλείπει από την περιοχή, με σκοπό την αναβάθμιση της εικόνας του άξονα.

*Ψυχρά υλικά*

Επίσης προτείνεται, η χρήση των λεγόμενων ψυχρών υλικών στην κατασκευή των νέων πεζοδρομίων. Συγκεκριμένα πρόκειται για πλάκες πεζοδρομίων, κυβόλιθους, χρώματα και επιχρίσματα οι οποίες ανακλούν σε μεγάλο ποσοστό το υπέρυθρο φάσμα της ηλιακής ακτινοβολίας, και έχουν μεγαλύτερη ικανότητα εκπομπής, αναπτύσσοντας έτσι χαμηλότερη επιφανειακή θερμοκρασία έως και 10 βαθμούς, σε σύγκριση με τα συμβατικά υλικά. Σκοπός παρέμβασης αυτής είναι η μείωση της κατανάλωσης ενέργειας, η οποία μπορεί να αγγίξει μέχρι το 20%. Η ανάγκη εύρεσης τέτοιων ενεργειακών υλικών προέκυψε από την ανάγκη αντιμετώπισης του φαινομένου της λεγόμενης "αστικής θερμικής νησίδας" ("Urban Heat Island") που αντιμετωπίζουν οι μεγαλουπόλεις (εικόνα). Το φαινόμενο αυτό προκύπτει από το συνδυασμό χρήσης ακατάλληλων υλικών σε πεζοδρόμια και κτίρια, η χρήση κλιματιστικών και η έλλειψη πρασίνου. Ως αποτέλεσμα, αυξάνεται η θερμοκρασία στις πόλεις μέχρι και 7 βαθμούς περισσότερο σε σύγκριση με γειτονικά προάστια. Η χρήση αυτών των υλικών μέσω των κατάλληλων επιδοτούμενων προγραμμάτων συμβάλει στη μείωση των εξόδων του κράτους. Είναι κατανοητό λοιπόν πως τα ψυχρά υλικά συμβάλουν στη μείωση της θερμοκρασίας του αέρα και στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, ενώ σημαντικό πλεονέκτημα αποτελεί η μεγάλη διάρκεια ζωής τους έναντι των συμβατικών ([www.design-lab.gr](http://www.design-lab.gr), ΠΕΤΕΠ ΥΠΕΧΩΔΕ, 2000)

Εικόνα 14: Φαινόμενο "αστικής θερμικής νησίδας" ("Urban Heat Island")

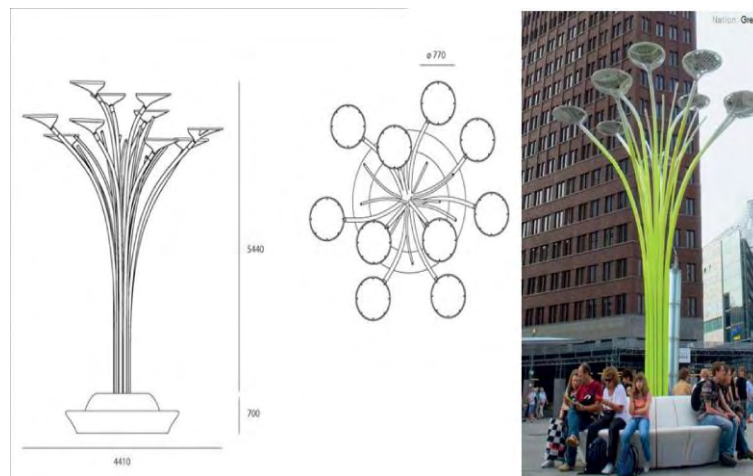


Πηγή: <http://cnx.org/content/m43321/latest/>

*Φωτοβολταϊκά δέντρα*

Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφερθούμε στην έλλειψη απαραίτητου φωτισμού κατά μήκος της οδού. Με σκοπό τη κάλυψη των αναγκών για τον απαραίτητο φωτισμό της Λεωφόρου, προτείνεται η χρήση μιας νέας τεχνολογικής μεθόδου, αυτής των φωτοβολταϊκών δέντρων (solar trees). Οι συγκεκριμένες κατασκευές στηρίζονται στην παραγωγή καθαρή ενέργειας με μηδενικό περιβαλλοντικό αντίκτυπο καθώς θα έχουν την δυνατότητα μετατρέπουν την ηλιακή ακτινοβολία σε ηλεκτρική ενέργεια. Τα φωτοβολταϊκά δέντρα, τα οποία λειτουργούν με ηλιακούς συλλέκτες θα λαμβάνουν την ηλιακή ενέργεια κατά τη διάρκεια της ημέρας και θα παρέχουν φωτισμό το βράδυ, ενώ παράλληλα θα μπορούν να τροφοδοτούν τον ήδη υφιστάμενο δημόσιο δίκτυο φωτισμού της περιοχής. Το μέγιστο ύψος τους θα ανέρχεται στα 5,5 μέτρα η διάμετρος στα 4 μέτρα, έτσι ώστε να μπορεί να τοποθετηθεί κατά μήκος του νέων διαμορφωμένων πεζοδρομίων. Η χωροθέτηση των φωτοβολταϊκών δέντρων θα γίνει ανάλογα με τη τοποθεσία των διατηρητέων κτιρίων των προηγούμενων παραγράφων της πρότασης, με σκοπό την ανάδειξη των κτιρίων. Ο φωτισμός των νεοκλασικών αλλά και των αποκατεστημένων βιομηχανικών κτιρίων στο νότιο τμήμα του άξονα, θα αναδείξει σημαντικά τις παρεμβάσεις του άξονα και θα συμβάλει στην ελκυστικότητα του. Επιπρόσθετα, προτείνεται η τοποθέτηση ανάλογων φωτοβολταϊκών δέντρων σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής μελέτης, με σκοπό την αναβάθμιση τους και την προσέλκυση των πολιτών.

Εικόνα 15: Φωτοβολταϊκό δέντρο



Πηγή: <http://www.artemide.com/prodotti/scheda-prodotto.action?idProdotto=665452#big-3>

Το σύνολο των παρεμβάσεων αυτών προϋποθέτουν την απαραίτητη κυκλοφορική μελέτη η οποία θα περιλαμβάνει τις απαραίτητες διαπλατύνσεις πεζοδρομίων και τη διάνοιξη νέων χώρων στάθμευσης για την αποσυμφόρηση της περιοχής.

### 5.3 ΦΟΡΕΙΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ

Με σκοπό την ορθή υλοποίηση και παρακολούθηση των παραπάνω παρεμβάσεων σημαντικό σημείο αποτελεί η ύπαρξη ενός Φορέα Υλοποίησης για κάθε δράση (πίνακας viii του παραρτήματος). Ο Φορέας αναλαμβάνει στα πλαίσια κάθε έργου, τη συμβατική υποχρέωση για την εκτέλεση του.

Ξεκινώντας από τα ‘Κέντρα εκπαίδευσης οικονομικών μεταναστών’ ως Φορέας Υλοποίησης προτείνεται ο δήμος Αθηναίων στο οποίο και βρίσκονται τα διατηρητέα κτίρια και το ΥΠ.ΠΟ. Οι δράσεις μπορούν χρηματοδοτηθούν από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Ένταξης Υψηκών Τρίτων Χωρών και από το υπουργείο Εσωτερικών. Το Ταμείο αυτό συστάθηκε στο πλαίσιο του προγράμματος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ‘Αλληλεγγύη και Διαχείριση των Μεταναστευτικών Ροών’. Σκοπός του ευρωπαϊκού ταμείου είναι η υποστήριξη των προσπαθειών που καταβάλλουν τα κράτη μέλη για την ομαλή ένταξη των υψηλών τρίτων χωρών με διαφορετικό οικονομικό, κοινωνικό, πολιτισμικό, θρησκευτικό, γλωσσικό και εθνικό υπόβαθρο στις ευρωπαϊκές κοινωνίες και για την τήρηση των όρων διαμονής τους (<http://ete.yypes.gr>).

Όσον αφορά στα ‘Κέντρα υποδοχής αστέγων’ και ‘κέντρα υποστήριξης νέων’, σημαντικό ρόλο έχει η υποστήριξη του Δήμου Αθηναίων και η συνεργασία με το Κέντρο Υποδοχής Αστέγων του Δήμου Αθηναίων (Κ.Υ.Α.Δ.Α.) και το ΥΠ.ΠΟ. Τα νέα κέντρα μπορούν να είναι υπό τη διαχείριση του Κ.Υ.Α.Δ.Α. η χρηματοδότηση του οποίου στηρίζεται στο Δήμο, σε χορηγίες εταιριών, εισφορές, με είδη ή με εθελοντική προσφορά από εταιρείες, φυσικά πρόσωπα, Μ.Κ.Ο., τις κοινωνικές υπηρεσίες του Δήμου και ομάδες πολιτών.

Στην περίπτωση επανάχρησης των διατηρητέων ή μη κτιρίων, για δραστηριότητες πολιτιστικού χαρακτήρα (όπως καλλιτεχνικά εργαστήρια, πνευματικά κέντρα και εκθεσιακοί χώροι) προτείνεται να αναλάβει, ως φορέας υλοποίησης της αναδιαμόρφωσης του χαρακτήρα των κτιρίων, το Υπουργείο Πολιτισμού σε

συνεργασία με τον εμπλεκόμενο δήμο στον οποίο βρίσκεται το κάθε κτίριο προς επανάχρηση.

Στη συνέχεια, την μετεγκατάσταση των εγκαταστάσεων Η.Λ.Π.Α.Π. και την μετατροπή του σε εκθεσιακό χώρο, ως Φορέας Υλοποίησης προτείνεται να ο δήμος Αθηναίων, σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.

Για την αποκατάσταση των διατηρητέων κτιρίων επί της οδού Πειραιώς και τη συντήρησή τους, Φορέας Υλοποίησης προτείνεται να αναλάβει το ΥΠ.ΠΟ σε συνεργασία με το Υ.ΠΕ.Κ.Α.

Τα έργα που αφορούν στην ανάδειξη του πολιτιστικού χαρακτήρα της οδού Πειραιώς προτείνεται να ενταχθούν στο επιχειρησιακό πρόγραμμα πολιτισμός, της ειδικής υπηρεσίας τομέα πολιτισμού του ΥΠ.ΠΟ., το οποίο έχει στόχο την προστασία και την ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και την ανάπτυξη του σύγχρονου πολιτισμού και συγχρηματοδοτήθηκε από το Ελληνικό Κράτος (Υπουργείο Πολιτισμού) και από την Ευρωπαϊκή Ένωση (Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης – ΕΤΠΑ) ([www.ep.culture.gr](http://www.ep.culture.gr)).

Το έργο που αφορά στην δημιουργία πεζογέφυρας, με σκοπό την ένωση των δύο πλευρών του άξονα για την ελεύθερη κίνηση των πεζών, προτείνεται να οριστεί ως Φορέας ο δήμος Αθηναίων, σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.

Οι παρεμβάσεις που αφορούν στη διάνοιξη νέων χώρων πρασίνου σε Ο.Τ. στον δήμο Αθηναίων και Ταύρου προτείνεται η υλοποίησή τους με Φορέα Διαχείρισης το δήμο Αθηναίων, σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών και ο δήμος Ταύρου, σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών, αντίστοιχα.

Για τις παρεμβάσεις που αφορούν στη διαπλάτυνση των πεζοδρομίων κατά μήκος της οδού, στη δημιουργία δεντροστοιχίας, στην τοποθέτηση φωτοβολταϊκών δέντρων σε προγραμματισμένα σημεία του άξονα, στη χρήση ψυχρών υλικών και στον ανασχεδιασμό των υφιστάμενων χώρων πρασίνου, υπεύθυνος φορέας προτείνεται να οριστεί ο εμπλεκόμενος δήμος (ανάλογα με το σημείο στο οποίο γίνεται η παρέμβαση), σε συνεργασία με την αντίστοιχη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας.

Για την αναδιαμόρφωση των χώρων των βιομηχανικών κτιρίων στους δήμους Μοσχάτου και Πειραιά με σκοπό την ανέγερση φοιτητικών εστιών για τα Πανεπιστημιακά ιδρύματα Α.Σ.Κ.Τ. και Πειραιά, προτείνεται ως φορέας υλοποίησης του έργου ο εμπλεκόμενος δήμος όπου βρίσκεται η κτιριακή υποδομή σε συνεργασία με τα πανεπιστήμια και το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων. Η κατασκευή του έργου προτείνεται να γίνει μέσω Σ.Δ.Ι.Τ. (Συμπράξεις Δημόσιου & Ιδιωτικού Τομέα) όπου η αναθέτουσα αρχή του έργου, το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, θα επιλέξει την ιδιωτικό φορέα σύμπραξης.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να αναφέρουμε τον κεντρικό στόχο του συνόλου των παρεμβάσεων ο οποίος αφορούσε στην δημιουργία μιας συνολικής ταυτότητας για την οδό Πειραιώς και η οποία μπορεί να επιτευχθεί μέσω της προσέγγισης της περιοχής ως ένα ενιαίο σύνολο. Η αναζωογόνηση της οδού στηρίζεται στην ολοκληρωμένη, ταυτόχρονη και ισόρροπη ανάπτυξη της και όχι στην αποσπασματική παρέμβαση. Επιπρόσθετα, δεν μπορεί κανείς να παραλείψει την ύπαρξη πέντε διαφορετικών δήμων εντός της περιοχής μελέτης, οι οποίοι καλούνται σε αρκετές περιπτώσεις να συνεργαστούν για την υλοποίηση των δράσεων. Με σκοπό την επίτευξη του παραπάνω στόχου, προτείνεται η δημιουργία ενός Φορέα Διαχείρισης για το σύνολο της περιοχής και των παρεμβάσεων που προτείνεται να εκτελεστούν. Ο Φορέας θα είναι υπεύθυνος για τη διαχείριση, συντονισμό και την παρακολούθηση των δράσεων. Σκοπός του θα είναι η επιτυχής συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων δήμων και γενικότερα των αρμόδιων φορέων.

Καταληκτικά, στον τομέα της χρηματοδότησης και υποστήριξης των έργων, εκτός από το κράτος σημαντικό ρόλο έχει η συμμετοχή της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συγκεκριμένα του ΕΣΠΑ (Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς). Προτείνεται η ένταξη του συνόλου των έργων στο τομέα των Περιφερειακών Επιχειρησιακών Προγραμμάτων (ΠΕΠ). Εντός των πέντε ΠΕΠ που συγκροτούν το ΕΣΠΑ, έχει σχεδιαστεί συγκεκριμένο πρόγραμμα για την περιφέρεια Αττικής, εντός της οποίας βρίσκεται η περιοχή μελέτης. Η χρηματοδότηση του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος Αττικής χρηματοδοτείται από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ). Αξίζει να αναφερθεί πως ο χαρακτήρας των παρεμβάσεων συνάδει με τους στόχους του τέταρτου Άξονα Προτεραιότητας του ΠΕΠ που αφορά στην αναζωογόνηση (regeneration) αστικών περιοχών. Συγκεκριμένα αναφέρεται πως

‘ο άξονας περιλαμβάνει δράσεις για την εφαρμογή προγραμμάτων, που θα στοχεύουν στον μετασχηματισμό του αστικού τοπίου, την εφαρμογή εκτεταμένων αναπλάσεων, σε συνδυασμό με πιθανές δράσεις οικονομικών ενισχύσεων προς επιχειρήσεις για την αναθέρμανση της τοπικής επιχειρηματικότητας με στόχο την αποφυγή εμφάνισης περιοχών “χωρικού αποκλεισμού» λόγω και της συγκέντρωσης ευάλωτων πληθυσμιακών ομάδων για κοινωνικό αποκλεισμό”. Στόχος είναι η πολεοδομική και κοινωνικοοικονομική αναζωογόνηση αστικών περιοχών με έμφαση στην ενίσχυση του αστικού πρασίνου και ανάπτυξη πολιτιστικών, τουριστικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων, μέσω δράσεων όπως δημιουργίας και αξιοποίησης ελευθέρων χώρων, προσέλκυση δραστηριοτήτων πολιτισμού & αναψυχής, αξιοποίησης και επανάχρησης χώρων που υπόκεινται σε οργανωμένη αλλαγή χρήσεων (π.χ. άτυπες και εγκαταλειμμένες βιομηχανικές συγκεντρώσεις), δενδροφυτεύσεις, πράσινες στέγες, και κάθε άλλη ενέργεια που συμβάλλει στην αύξηση του πρασίνου, πεζοδρομήσεις, ποδηλατόδρομοι κ.α. ([www.espa.gr](http://www.espa.gr))

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Η εποχή της αποβιομηχάνισης σε συνδυασμό με την οικονομική παγκοσμιοποίηση κατά το τέλος του 20<sup>ου</sup> αιώνα, είχαν σημαντικές επιπτώσεις στις πόλεις και τα αστικά δίκτυα. Οι πόλεις στην προσπάθεια τους να αντιμετωπίσουν τις νέες αυτές προκλήσεις και τα φαινόμενα αναδιάρθρωσης των κοινωνικο-οικονομικών τους δομών προσπάθησαν να στρέψουν το ενδιαφέρον τους στην ανάπτυξη νέων πολιτιστικών πολιτικών. Στόχος αυτών των πολιτικών είναι η αναγέννηση και εξυγίανση συγκεκριμένων περιοχών του αστικού ιστού με παράλληλη διατήρηση της ιδιαίτερης ταυτότητας τους, μέσω δράσεων με σκοπό την προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων και κεφαλαίου. Ως ο μοχλός της οικονομικής ανάπτυξης και ιδιαίτερα του αστικού τουρισμού στις μεταβιομηχανικές πόλεις θεωρήθηκε η αρχιτεκτονική κληρονομιά, ο πολιτισμός και ο καινοτόμος σχεδιασμός του χώρου (Γοσποδίνη και Μπεριάτος 2006:15).

Από τη δεκαετία του 70' και μετά αναδύθηκε η έννοια του *ελευθέρου χρόνου*, ενός ιδιαίτερου όρου που περιλαμβάνει τις δραστηριότητες του πολιτισμού, του τουρισμού, του αθλητισμού και τις δραστηριότητες της κοινωνικής ζωής. Η βιομηχανία του ελεύθερου χρόνου και η ιδιαίτερη έμφαση που έχει δοθεί τα τελευταία χρόνια στην κατηγορία του πολιτισμού και του τουρισμού φαίνεται να αποτελούν το σύγχρονο εργαλείο των πόλεων για την αναζωογόνηση υποβαθμισμένων περιοχών. Οι μεταβιομηχανικές πόλεις αποτελούν το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα εφαρμογής τέτοιων πολιτικών. Η χρήση του πολιτισμού ως κύριου άξονα του σχεδιασμού για τον μετασχηματισμό μιας πόλης, περιλαμβάνει αρκετά διεθνή παραδείγματα όπως αυτό του Μπιλμπάο στην Ισπανία που μετατράπηκε σε μητροπολιτικό κέντρο τεχνών, υπηρεσιών και επικοινωνιών (βλ. κεφ. 1.4.3.). Είναι εμφανές λοιπόν, πως ο πολιτισμός μπορεί να συμβάλει σημαντικά στην επιχειρηματική διάσταση μιας πόλης, στα τουριστικά ελκτικά της στοιχεία και στη δημιουργία μιας ιδιαίτερης ανταγωνιστικής ταυτότητας. Αναπόφευκτα, ο ανταγωνισμός προσφέρει εμφανή αποτελέσματα στα τουριστικά έσοδα και τις οικονομικές επενδύσεις προβάλλοντας την εικόνα της πόλης ως επίκεντρο πολιτιστικής καινοτομίας (Δέφνερ, 1999). Η ισχυρή σχέση μεταξύ οικονομικής ανάπτυξης και πολιτιστικών clusters γίνεται εμφανής στις σχετικές μελέτες της



Ευρωπαϊκής Ένωσης (βλ. κεφάλαιο 1.5) οι οποίες συνδέουν την γενικότερη κοινωνική ευημερία με τον πολιτιστικό τουρισμό.

Η οικονομική κρίση, η οποία επηρεάζει σημαντικά την ανάπτυξη των πόλεων ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια, είναι ένας παράγοντας που πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού. Η οικονομική ανάπτυξη των πόλεων φαίνεται να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με το μέλλον του ελεύθερου χρόνου, με ιδιαίτερη έμφαση να εντοπίζεται στο συνδυασμό του πολιτισμού και του τουρισμού. Η αναδιαμόρφωση της εικόνας μιας πόλης, η βελτίωση της ποιότητας του δημόσιου χώρου, οι πολιτιστικές δραστηριότητες κ.λπ. αναπόφευκτα προκαλούν προσέλκυση του κεφαλαίου και γενικότερα των τουριστών. Ο τουρισμός δημιουργεί νέες θέσεις εργασίας και αυξάνει τη κυκλοφορία του χρήματος. Αδιαμφισβήτητα, ιδιαίτερο βάρος πρέπει να δοθεί στην αντιληπτική εικόνα της πόλης από τους τουρίστες. Παράλληλα με την επένδυση στον πολιτιστικό τουρισμό, οι πόλεις οφείλουν να εξετάσουν και την περίπτωση του αστικού τουρισμού. Η τελευταία κατηγορία τουρισμού αναφέρεται σε ένα ευρύ φάσμα δραστηριοτήτων, το οποίο δεν στηρίζεται εξολοκλήρου στην ιστορική κληρονομιά και περιλαμβάνει μουσεία, θεματικά πάρκα, όπερες συναυλίες, αίθουσες τέχνης, αξιοθέατα, χορό, αγορές αναψυχής, ειδικά γεγονότα, συνέδρια, κοινωνικές συναντήσεις κλπ. Οι δραστηριότητες αυτές στηρίζονται σε ανθρωπογενείς πόρους, που χρησιμοποιούνται τόσο από τους κατοίκους όσο και από τους τουρίστες. Ο συνδυασμός λοιπόν πολιτιστικού και αστικού τουρισμού μπορεί να αναζωογονήσει και να αναβαθμίσει μια πόλη αυξάνοντας την οικονομική δυναμική της, ενώ παράλληλα συμβάλει στην επιμήκυνση της τουριστικής περιόδου. Η στροφή σε μια ολοκληρωμένη πολιτιστική πολιτική φαίνεται να έχει τη δυνατότητα να συμβάλει σημαντικά στην γενικότερη ανάπτυξη μιας πόλης. Η Αθήνα, ως ένα παράδειγμα πόλης σε οικονομική κρίση, οφείλει να στραφεί σε τέτοιου είδους πολιτικές με σκοπό να αντιμετωπίσει τις νέες αυτές προκλήσεις.

Η οδός Πειραιώς ως χαρακτηριστικό παράδειγμα μεταβιομηχανικής πόλης, προσφέρει τη δυνατότητα αξιοποίησης σημαντικού αριθμού βιομηχανικών κτιρίων και Ο.Τ. προς αυτή τη κατεύθυνση. Η προσπάθεια δημιουργίας χωρικής συγκέντρωσης πολιτιστικών δραστηριοτήτων που παρατηρείται σε τμήμα άξονα, μπορεί να αποτελέσει εργαλείο ανάπτυξης της περιοχής, αναβαθμίζοντας την ποιότητα του χώρου.

Ωστόσο, όπως προέκυψε από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, η ανάπτυξη εμφανίζεται άναρχα και αποσπασματικά στον άξονα. Αυτό γίνεται εμφανές από την εμπορική και ψυχαγωγική χρήση που έχουν καταλάβει σημαντικό ποσοστό της περιοχής. Οι παρεμβάσεις και οι μετασχηματισμοί που έχει δεχτεί η οδός μέχρι σήμερα είχαν εμφανή επίκεντρο το ιδιωτικό συμφέρον και όχι τον άνθρωπο.

Η εξυγίανση της περιοχής αποτελεί επιτακτική ανάγκη με σκοπό την αποφυγή της περαιτέρω υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος, αλλιώς κινδυνεύει να μεταμορφωθεί από τις πρωτοβουλίες των ιδιωτών σε μια περιοχή γεμάτη εμπορικά καταστήματα και κέντρα διασκέδασης. Η ανάπλαση ωστόσο απαιτεί έναν ολοκληρωμένο σχεδιασμό, στοχευόμενο σε όλους τους παράγοντες που επηρεάζουν και διαμορφώνουν την εικόνα μιας περιοχής. Όπως αναφέρει η συγγραφέας Κόνσολα (2006): *“Σε μακροχρόνια βάση άλλωστε, οι πιο επιτυχημένες περιπτώσεις είναι εκείνες στις οποίες η πολιτιστική πολιτική διαμορφώνεται έτσι ώστε οι κοινωνικοί στόχοι να συνδυάζονται με τους οικονομικούς και η ενδογενής πολιτιστική ανάπτυξη να συμβαδίζει με τη γενικότερη κοινωνικοοικονομική αναζωογόνηση της πόλης”*. Η Πειραιώς έχει τη δυνατότητα να μετατραπεί σε σημαντικό αναπτυξιακό άξονα όλης της Αθήνας, χαρακτηριζόμενος από πολιτιστικές δραστηριότητες μητροπολιτικής σημασίας, με μοναδική προϋπόθεση το σωστό και ολοκληρωμένο σχεδιασμό και όχι τα οικονομικά ή άλλα συμφέροντα.

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΠΙΝΑΚΕΣ

Πίνακας ι: Σημαντικότερα Βιομηχανικά κτίρια

ΕΠΩΝΥΜΙΑ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟΥ	ΕΤΟΣ ΙΔΡΥΣΗΣ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΔΗΜΟΣ	ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΔΙΑΤΗΡΗ ΤΕΟ
ΦΩΤΑΕΡΙΟΥ	1862-1983	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 135	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΤΕΧΝΟΠΟΛΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ	√
ΣΟΚΟΛΑΤΟΠΟΙΗ Α ΠΑΥΛΙΔΗ	1876- ΣΗΜΕΡΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 101	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ	√
ΧΡΩΠΕΙ	1883-1989	ΑΘΗΝΩΝ 68	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΚΛΕΙΣΕ	√
ΗΒΗ	1884-1950	ΑΘΗΝΩΝ 64	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΚΛΕΙΣΕ	√
ΠΙΛΟΠΟΙΕΙΟ ΠΟΥΛΟΠΟΥΛΟΥ	1896-1950	ΗΡΑΚΛΕΙΔΩΝ 66	ΑΘΗΝΑΙΩΝ	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΜΕΛΙΝΑ ΜΕΡΚΟΥΡΗ	√
ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ	1909-1985	ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΚΑΙ ΚΑΝΕΛΟΠΟΥ ΛΟΥ	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΚΛΕΙΣΕ	√
ΝΕΑ ΣΦΑΓΕΙΑ	1914- 1920- ΣΗΜΕΡΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 235	ΤΑΥΡΟΥ	ΕΚΛΕΙΣΑΝ	√
ΕΛΛΙΣ	1925-1992	ΑΘΗΝΩΝ 74	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ	√
ΥΦΑΝΤΗΡΙΑ ΣΙΚΙΑΡΙΔΗ	1930- ΣΗΜΕΡΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 256	ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ	Α.Σ.Κ.Τ.	√
ΙΟΝ	1934-1995	ΑΘΗΝΩΝ 72	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ	
ΓΑΒΡΙΗΛ	1934	ΠΕΡΑΙΩΣ 76	ΠΕΙΡΑΙΑ	FACTORY OUTLET	√
ΜΑΝΟΣ	1937- ΣΗΜΕΡΑ	ΑΘΗΝΩΝ 11	ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΕΚΛΕΙΣΕ	√
ΧΑΛΚΟΡ	1940	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 252	ΤΑΥΡΟΥ	ΛΕΙΤΟΥΡΓΕΙ	
ΒΙΟΣΩΛ	-	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 254	ΤΑΥΡΟΥ	UNIBIOS A.E.	
ΕΛΒΥΝ	-	ΑΘΗΝΩΝ 39	ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΗΜΙΚΑΤΕΣΤΡΑ ΜΕΝΟ	√
ΣΑΝΙΤΑΣ	-	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 52	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ	√
ΑΔΕΛCO	-	ΑΘΗΝΩΝ 37	ΜΟΣΧΑΤΟΥ	ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΛΕ ΙΜΕΝΟ	√
ΕΠΠΛΑ ΤΣΑΟΥΣΟΓΛΟΥ	-	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 260	ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ	ΠΡΟΣ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ	√
ΑΠΟΘΗΚΕΣ ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ	-	ΑΘΗΝΩΝ 73	ΠΕΙΡΑΙΑ	ΗΜΙΚΑΤΕΣΤΡΑ ΜΕΝΟ	√

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας ii: Διατηρητέων κτιρίων Περιοχής Μελέτης

ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ ΚΤΗΡΙΟ	ΟΔΟΣ	ΔΗΜΟΣ
ΠΟΛΥΚΛΙΝΙΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 3	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ ΚΑΙ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 43	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ 45	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 21	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΓΕΡΑΝΙΟΥ 33	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΖΗΝΩΝΟΣ ΚΑΙ ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΚΩΛΟΝΟΥ 5	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ CHIC	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 25	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΩΔΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 35	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 56	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 58	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 62	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΠΙΝΑΚΟΘΗΚΗ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 51	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΑΓ. ΑΣΩΜΑΤΩΝ 45	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 59	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 72	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ ERIDANOUS	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 78	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΑΓΗΣΙΛΑΟΥ 77	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ BIOS	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 84	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΓΚΑΖΙΟΥ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 100	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 123 & ΕΥΡΙΣΘΕΩΣ	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΒΙΟΜ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΠΑΥΛΙΔΗ"	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 135	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΑ ΧΑΛΥΒΟΥΡΓΙΚΗΣ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 197	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΑΛΚΜΗΝΗΣ 47	ΑΘΗΝΑΙΩΝ
	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 202	ΤΑΥΡΟΥ
ΙΔΡΥΜΑ ΜΙΧΑΛΗ ΚΑΚΟΓΙΑΝΝΗ ΒΑΦΕΙΟ ΠΟΡΦΥΡΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 206	ΤΑΥΡΟΥ
ΠΑΛΙΑ ΣΦΑΓΕΙΑ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΕΠΤΑΛΟΦΟΥ	ΤΑΥΡΟΥ
	ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ 13	ΤΑΥΡΟΥ
	ΧΡΥΣΟΣΤΟΜΟΥ ΣΜΥΡΝΗΣ 15	ΤΑΥΡΟΥ
ΠΑΛΙΟΙ ΣΤΑΥΛΟΙ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΧΡΥΣ. ΣΜΥΡΝΗΣ	ΤΑΥΡΟΥ
ΒΙΟΜ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΙΔΗΡΟΣΩΛΗΝΩΝ	ΠΕΙΡΑΙΩΣ 69	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 86	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 77	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 74	ΜΟΣΧΑΤΟΥ

ΕΛΒΥΝ	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 39	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΑΔΕΛCO	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 37	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 26	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 31	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ROL	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 32	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΜΑΝΟΣ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 11	ΜΟΣΧΑΤΟΥ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΝΕΛΣΟΝ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 256	ΑΓ. ΙΩΑΝΝΗ ΡΕΝΤΗ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΣΑΝΙΤΑΣ	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 52	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ "ΓΑΒΡΙΗΛ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 76	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΚΤΙΡΙΟ ΣΚΥΠΙ	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 95	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΕΛΑΙΣ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 74	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΗΒΗ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 64	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ "ΧΡΩΠΕΙ"	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 68	ΠΕΙΡΑΙΑ
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ	ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 73	ΠΕΙΡΑΙΑ

Πηγή: ΠΗΓΗ ΦΕΚ 267/ Δ / 1997, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας iii: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Αθηναίων

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΟΙ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΡΟΦΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ		0,0	6	13,0
ΕΜΠΟΡΙΟ	31	52,5	3	6,5
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1	1,7	1	2,2
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ		0,0		0,0
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	6	10,2		0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1	1,7		0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ		0,0		0,0
ΑΠΟΘΗΚΕΣ		0,0		0,0
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ		0,0		0,0
ΔΙΟΙΚΗΣΗ		0,0	1	2,2
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ	2	3,4	2	4,3
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	2	3,4		0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	6	10,2	16	34,8

ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ	1	1,7		0,0
ΕΡΕΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	1	1,7		0,0
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ		0,0		0,0
ΜΑΝΤΡΑ	1	1,7		0,0
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ	3	5,1	3	6,5
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΓΙΑΠΗ		0,0		0,0
ΓΡΑΦΕΙΑ		0,0	8	17,4
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		0,0	2	4,3
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	3	6,8	3	8,7
ΣΥΝΟΛΟ	59	100	46	100

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας iv : Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου  
Ταύρου

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΟΙ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΡΟΦΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	3	13,6	2	14,3
ΕΜΠΟΡΙΟ	6	27,3	3	21,4
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	1	4,5	1	7,1
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	1	4,5	1	7,1
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	1	4,5		0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	1	4,5		0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ		0,0		0,0
ΑΠΟΘΗΚΕΣ		0,0	2	14,3
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	1	4,5		0,0
ΔΙΟΙΚΗΣΗ		0,0	1	7,1
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ		0,0	1	7,1
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		0,0		0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	3	13,6	2	14,3
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΕΡΕΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	1	4,5		0,0
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ		0,0		0,0
ΜΑΝΤΡΑ	2	9,1		0,0

ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ		0,0		0,0
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	1	4,5		0,0
ΓΙΑΠΠ	1	4,5		0,0
ΓΡΑΦΕΙΑ		0,0	1	7,1
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ		0,0		0,0
ΣΥΝΟΛΟ	22	100	14	100,0

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας ν: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου  
Μοσχάτου

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΟΙ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΡΟΦΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ		0,0		0,0
ΕΜΠΟΡΙΟ	8	38,1	4	20,0
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	0	0,0	0	0,0
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	1	4,8		0,0
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ		0,0		0,0
ΑΠΟΘΗΚΕΣ		0,0	1	5,0
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	4	19,0	3	15,0
ΔΙΟΙΚΗΣΗ		0,0		0,0
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ		0,0		0,0
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		0,0		0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ		0,0		0,0
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΕΡΕΠΠΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	6	28,6	7	30,0
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ		0,0		0,0
ΜΑΝΤΡΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ		0,0		0,0
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΓΙΑΠΠ		0,0		0,0
ΓΡΑΦΕΙΑ	1	4,8	4	20,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	1	4,8	1	10,0
ΣΥΝΟΛΟ	21	100	20	100

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας vi: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου Αγ.  
Ιωάννη Ρέντη

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΟΙ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΡΟΦΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ		0,0		0,0
ΕΜΠΟΡΙΟ	4	80,0	2	40,0
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ		0,0		0,0
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ		0,0		0,0
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1	20,0	1	20,0
ΑΠΟΘΗΚΕΣ		0,0		0,0
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ		0,0		0,0
ΔΙΟΙΚΗΣΗ		0,0		0,0
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ		0,0		0,0
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		0,0		0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ		0,0		0,0
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΕΡΕΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ		0,0		0,0
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ		0,0		0,0
ΜΑΝΤΡΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ		0,0		0,0
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΓΙΑΠΙ		0,0		0,0
ΓΡΑΦΕΙΑ		0,0		0,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ		0,0	2	40,0
ΣΥΝΟΛΟ	5	100	5	100

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας vii: Επικρατούσες χρήσεις γης ισογείου και ορόφου στο σύνολο των ΟΤ Δήμου  
Πειραιά

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	ΙΣΟΓΕΙΟ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ	ΟΡΟΦΟΙ (Αριθμός ΟΤ)	ΠΟΣΟΣΤΟ ΟΡΟΦΟΥ
ΚΑΤΟΙΚΙΑ	2	7,4	4	17,4
ΕΜΠΟΡΙΟ	13	48,1	4	17,4
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	4	14,8	3	13,0
ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ	1	3,7		0,0
ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ	2	7,4		0,0
ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ	0	0,0		0,0
ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	1	3,7	1	4,3



ΑΠΟΘΗΚΕΣ		0,0	1	4,3
ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	1	3,7		0,0
ΔΙΟΙΚΗΣΗ		0,0		0,0
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ		0,0		0,0
ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ		0,0		0,0
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	1	3,7	2	8,7
ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ		0,0		0,0
ΕΡΕΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ	1	3,7	3	4,3
ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ		0,0		0,0
ΜΑΝΤΡΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ		0,0		0,0
ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ		0,0		0,0
ΓΙΑΠΠ	1	3,7		0,0
ΓΡΑΦΕΙΑ		0,0	3	13,0
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΑ		0,0		0,0
ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ		0,0	2	17,4
ΣΥΝΟΛΟ	27	100	23	100

Πηγή: Προσωπική Καταγραφή, Ίδια Επεξεργασία

Πίνακας viii: Φορείς Υλοποίησης-Χρηματοδότησης προτεινόμενων έργων

ΕΡΓΟ	ΦΟΡΕΑΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ Σ	ΦΟΡΕΑΣ ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ
Κέντρα εκπαίδευσης οικονομικών μεταναστών	Δήμος Αθηναίων & ΥΠ.ΠΟ	Ευρωπαϊκό Ταμείο Ένταξης Υπηκόων Τρίτων Χωρών & Υπουργείο Εσωτερικών
Κέντρα υποδοχής αστέγων	Δήμος Αθηναίων, Κ.Υ.Α.Δ.Α. και ΥΠ.ΠΟ	Δήμος, χορηγίες εταιριών, εισφορές, με είδη ή με εθελοντική προσφορά, φυσικά πρόσωπα, Μ.Κ.Ο., τις κοινωνικές υπηρεσίες του Δήμου και ομάδες πολιτών.
Κέντρα υποστήριξης νέων	Δήμος Αθηναίων και ΥΠ.ΠΟ	Δήμος, χορηγίες εταιριών, εισφορές, με είδη ή με εθελοντική προσφορά, φυσικά πρόσωπα, Μ.Κ.Ο., τις κοινωνικές υπηρεσίες του Δήμου και ομάδες πολιτών.

Επανάχρησης των διατηρητέων ή μη κτιρίων για δραστηριότητες πολιτιστικού χαρακτήρα (όπως καλλιτεχνικά εργαστήρια, πνευματικά κέντρα και εκθεσιακοί χώροι)	Υπουργείο Πολιτισμού σε συνεργασία με τον εμπλεκόμενο δήμο στον οποίο βρίσκεται το κάθε κτίριο	Επιχειρησιακό πρόγραμμα 'πολιτισμός' το οποίο συγχρηματοδοτήθηκε απ' το ΥΠ.ΠΟ και από το Ε.Τ.Π.Α.
Μετεγκατάσταση των εγκαταστάσεων Η.Λ.Π.Α.Π. και την μετατροπή του σε εκθεσιακό χώρο	Δήμος Αθηναίων σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού και τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.	Επιχειρησιακό πρόγραμμα 'πολιτισμός' το οποίο συγχρηματοδοτήθηκε απ' το ΥΠ.ΠΟ και από το Ε.Τ.Π.Α.
Αποκατάσταση & συντήρηση των διατηρητέων κτιρίων	ΥΠ.ΠΟ σε συνεργασία με το Υ.Π.Ε.Κ.Α.	Επιχειρησιακό πρόγραμμα 'πολιτισμός' το οποίο συγχρηματοδοτήθηκε απ' το ΥΠ.ΠΟ και από το Ε.Τ.Π.Α.
Κατασκευή πεζογέφυρας	Δήμος Αθηναίων σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.	Π.Ε.Π Αττικής το οποίο χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α.
Δημιουργία χώρου πρασίνου στο Δήμο Ταύρου & πολιτιστικό κτίριο στο Δήμο Αθηναίων	Δήμος Αθηναίων σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας Κεντρικού Τομέα Αθηνών.	Π.Ε.Π Αττικής το οποίο χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α.
Δημιουργία χώρου πρασίνου στο Δήμο Ταύρου & κτίριο διοίκησης	Δήμος Ταύρου , σε συνεργασία με τη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής	Π.Ε.Π Αττικής το οποίο χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α.

	Ενότητας Νότιου Τομέα Αθηνών	
Διαπλάτυνση των πεζοδρομίων κατά μήκος της οδού, δημιουργία δεντροστοιχίας, τοποθέτηση φωτοβολταϊκών δέντρων, χρήση ψυχρών υλικών και ανασχεδιασμός των υφιστάμενων χώρων πρασίνου	Ο εμπλεκόμενος δήμος (ανάλογα με το σημείο στο οποίο γίνεται η παρέμβαση), σε συνεργασία με την αντίστοιχη διεύθυνση Τεχνικών Έργων Περιφερειακής Ενότητας.	Π.Ε.Π Αττικής το οποίο χρηματοδοτείται από το Ε.Τ.Π.Α.
Ανέγερση φοιτητικών εστιών για τα Πανεπιστημιακά ιδρύματα Α.Σ.Κ.Τ. και Πειραιά	Ο εμπλεκόμενος δήμος όπου βρίσκεται η κτιριακή υποδομή σε συνεργασία με τα πανεπιστήμια και το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων	Σ.Δ.Ι.Τ. όπου η αναθέτουσα αρχή του έργου, το Υπουργείο Παιδείας και Θρησκευμάτων, θα επιλέξει την ιδιωτικό φορέα σύμπραξης.

Πηγή: Ιδία Επεξεργασία

## ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ

Οι παρακάτω εικόνες προέρχονται από προσωπικό αρχείο του 2013, εκτός από αυτές στις οποίες αναγράφεται η πηγή.

Εικόνα 16: Αρχή της Οδού Πειραιώς στη συμβολή με την πλατεία Ομονοίας



Εικόνα 17: Πολυκλινική Αθηνών στην οδό Πειραιώς 3



Εικόνα 18: Όψη κτιρίου στο αθηναϊκό κομμάτι , ενταγμένο στο προγράμματος του Υ.ΠΕ.ΚΑ.:  
“Εικαστικές παρεμβάσεις στον Δημόσιο Χώρο – Ζωγραφική επί των τυφλών Όψεων των κτιρίων”



Εικόνα 19: Δημοτική Πινακοθήκη στην οδό Πειραιώς 51



Εικόνα 20: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Κολωνού 5



Εικόνα 21: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Αναξαγόρα και Σωκράτους



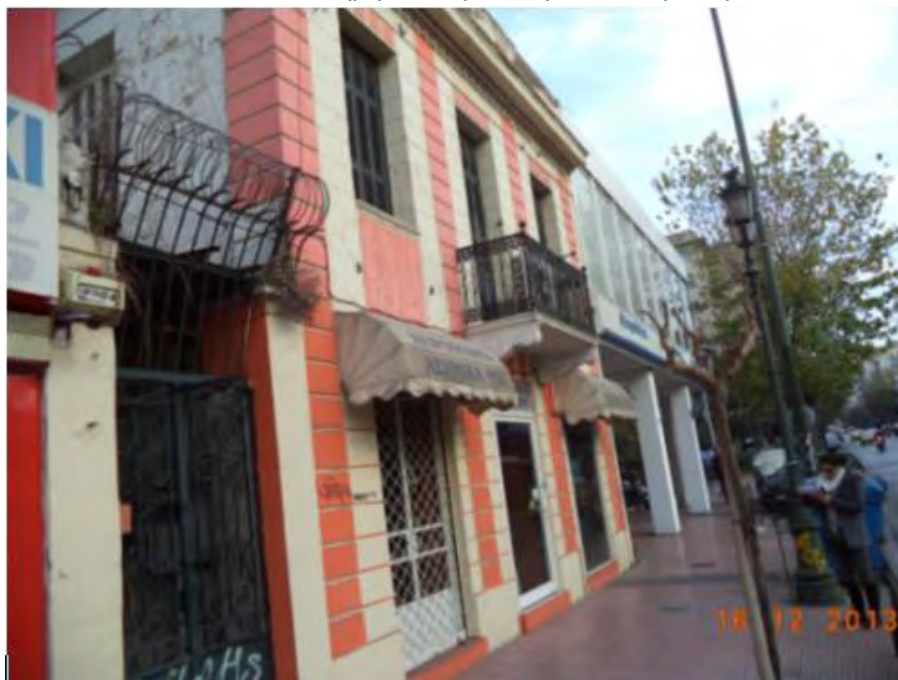
Εικόνα 22: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Αγησιλάου 77



Εικόνα 23: Διατηρητέα κτίρια στην οδό Σωκράτους 43- 45



Εικόνα 24: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 72



Εικόνα 25: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 62





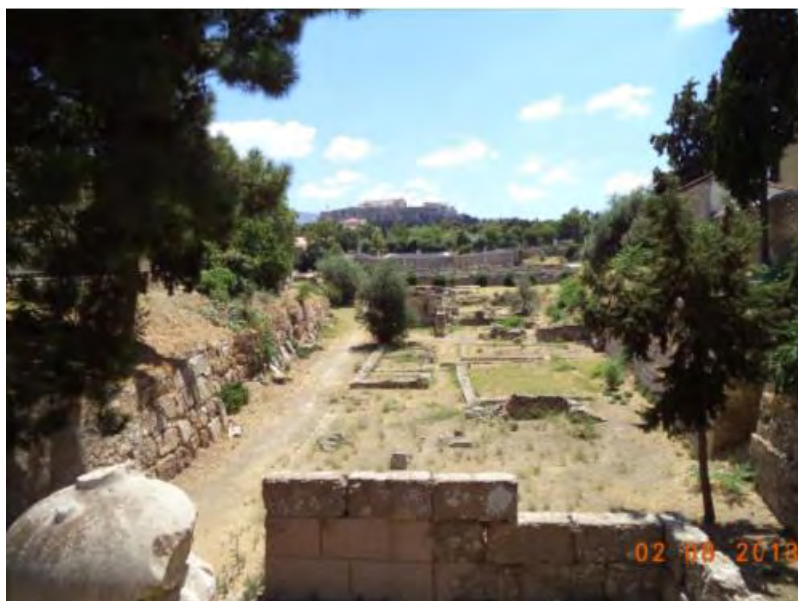
Εικόνα 26: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 59



Εικόνα 27: Διατηρητέο κτίριο στην οδό Πειραιώς 56



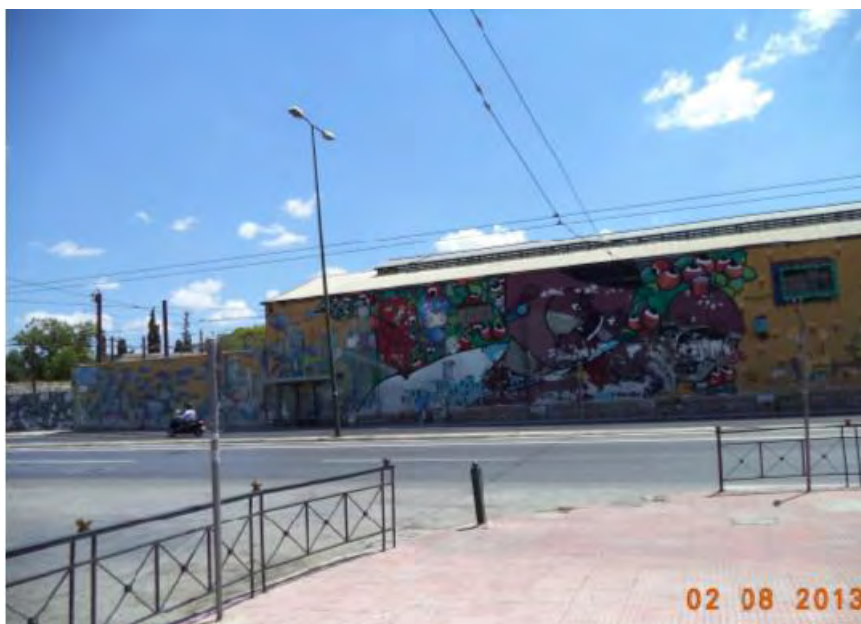
Εικόνα 29: Αρχαιολογικός Χώρος Κεραμεικού με οπτική επαφή στην Ακρόπολη



Εικόνα 29: Συμβολή Ιεράς Οδού με τη Πειραιώς – Κέντρα διασκέδασης



Εικόνα 30: Αμαξοστάσιο ΗΛΠΑΠ



Εικόνα 31: Η Τεχνόπολη στο Γκάζι



Εικόνα 32: Χαρακτηριστικές καμινάδες στη Τεχνόπολη, Γκάζι



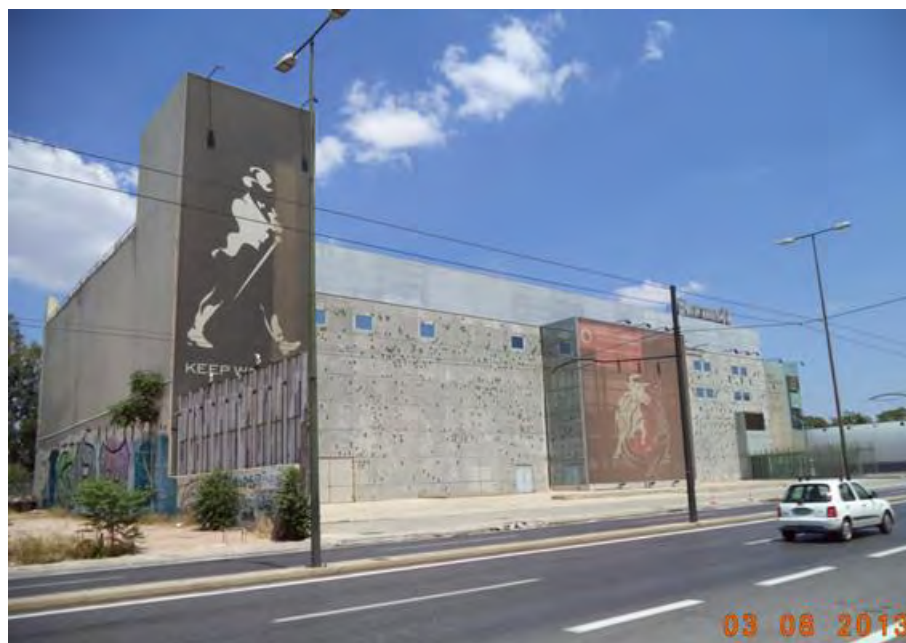
Εικόνα 33: Εργατικές κατοικίες στο δήμο Ταύρου



Εικόνα 34 : Υπουργείο Εσωτερικών στην οδό Πειραιώς 211



Εικόνα 35: Κέντρα Διασκέδασης επί της Πειραιώς



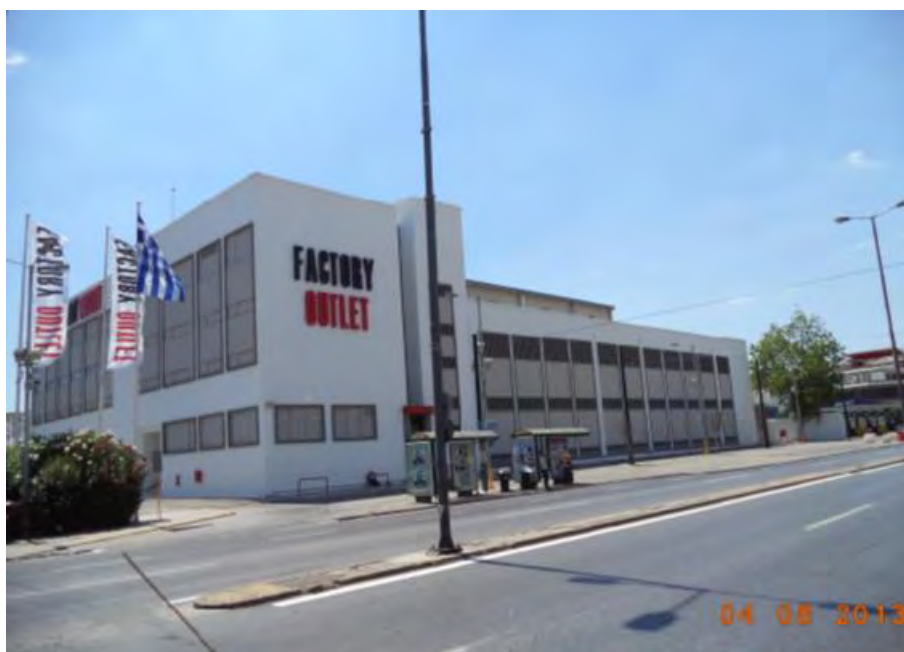




Εικόνα 36: Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού- Ελληνικός Κόσμος στην οδό Πειραιώς 254



Εικόνα 37: Πολυκαταστήματα υπερτοπικής σημασίας





Εικόνα 38: Κτίριο βιομηχανίας “ΕΛ.ΣΩ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 73



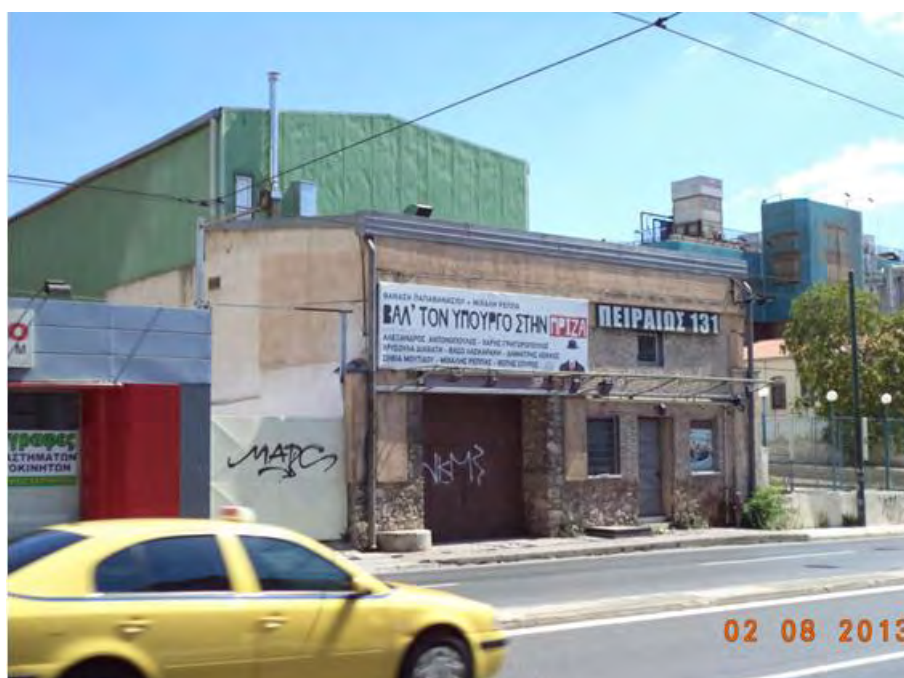
Εικόνα 39: Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών στην οδό Πειραιώς 256



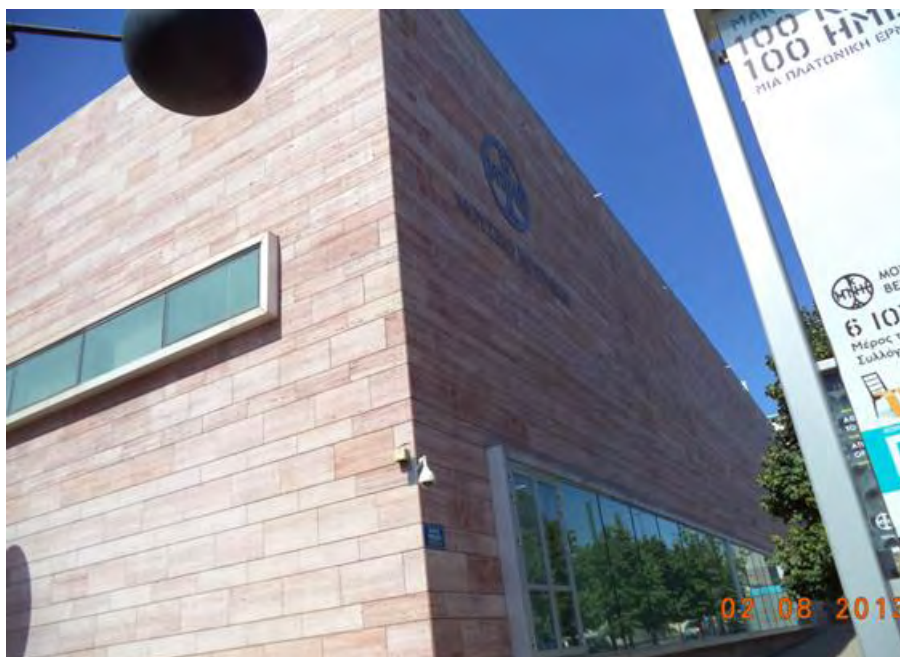
Εικόνα 40: Τα παλιά Σφαγεία στο δήμο Ταύρου στην οδό Πειραιώς & Επταλόφου



Εικόνα 41: Θέατρα στην οδό Πειραιώς



Εικόνα 42: Μουσείο Μπενάκη στην οδό Πειραιώς 138



Εικόνα 43: Βιομηχανικό συγκρότημα “Παυλίδη” στην οδό Πειραιώς 135



Εικόνα 44: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΕΛΛΙΣ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 74



Εικόνα 45: Κτίριο βιομηχανίας “ΚΑΛΑΣ” στην οδό Πειραιώς 40



Εικόνα 46: Κτίριο βιομηχανίας “ΧΑΛΚΩΡ” στην οδό Πειραιώς 252



Εικόνα 47: εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΜΑΝΟΣ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 11



Εικόνα 48: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “Adelco” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 37



Εικόνα 49: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΕΛ.ΒΥΝ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 39

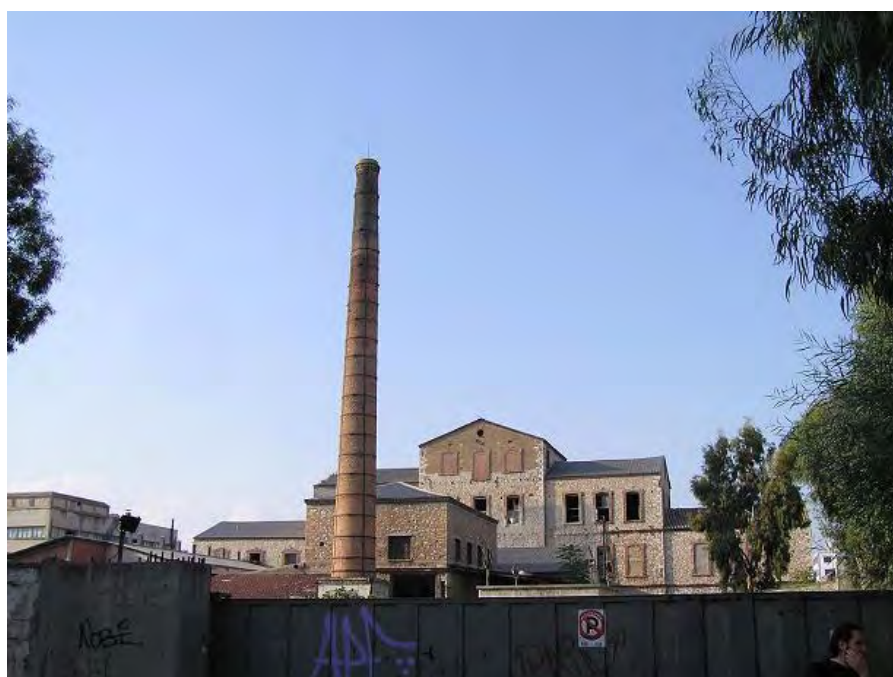


Εικόνα 50: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΧΡΩ.ΠΕΓ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 68



Πηγή: Μπελαβίλας, 2007

Εικόνα 51: Εγκαταλελειμμένο διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΗΒΗ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 64



Πηγή: Μπελαβίλας, 2007

Εικόνα 52: Διατηρητέο κτίριο βιομηχανίας “ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ” στην οδό Αθηνών-Πειραιώς 73





### **ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΧΑΡΤΕΣ**



#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

— ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ  
— ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

■ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

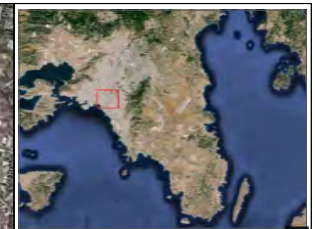
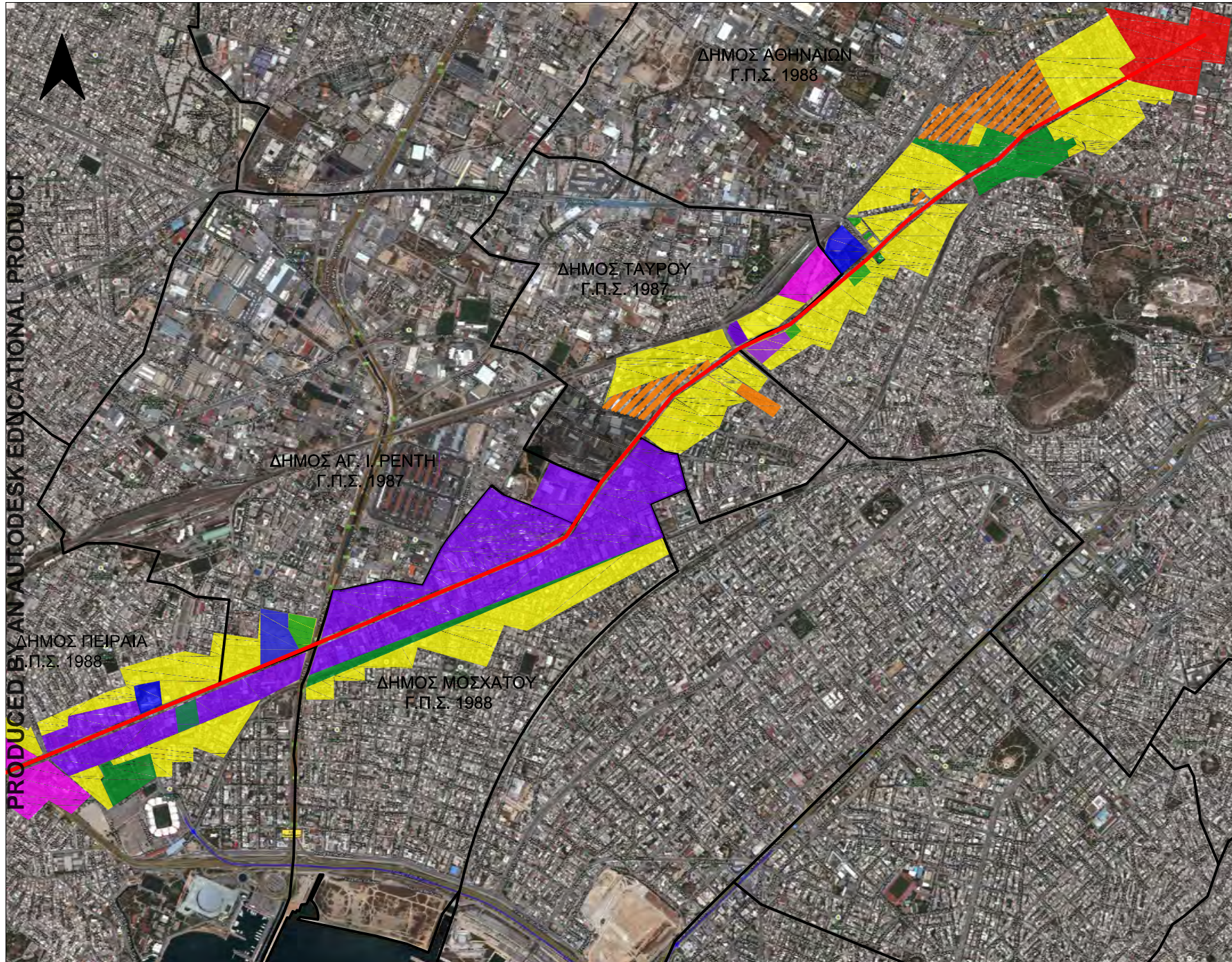
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ Ι: ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
MAPS, 2013  
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000

ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
- ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΟΣ ΑΘΗΝΩΝ
- ΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟ ΠΡΑΣΙΝΟ
- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
- ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
- ΕΛΑΙΩΝΑΣ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

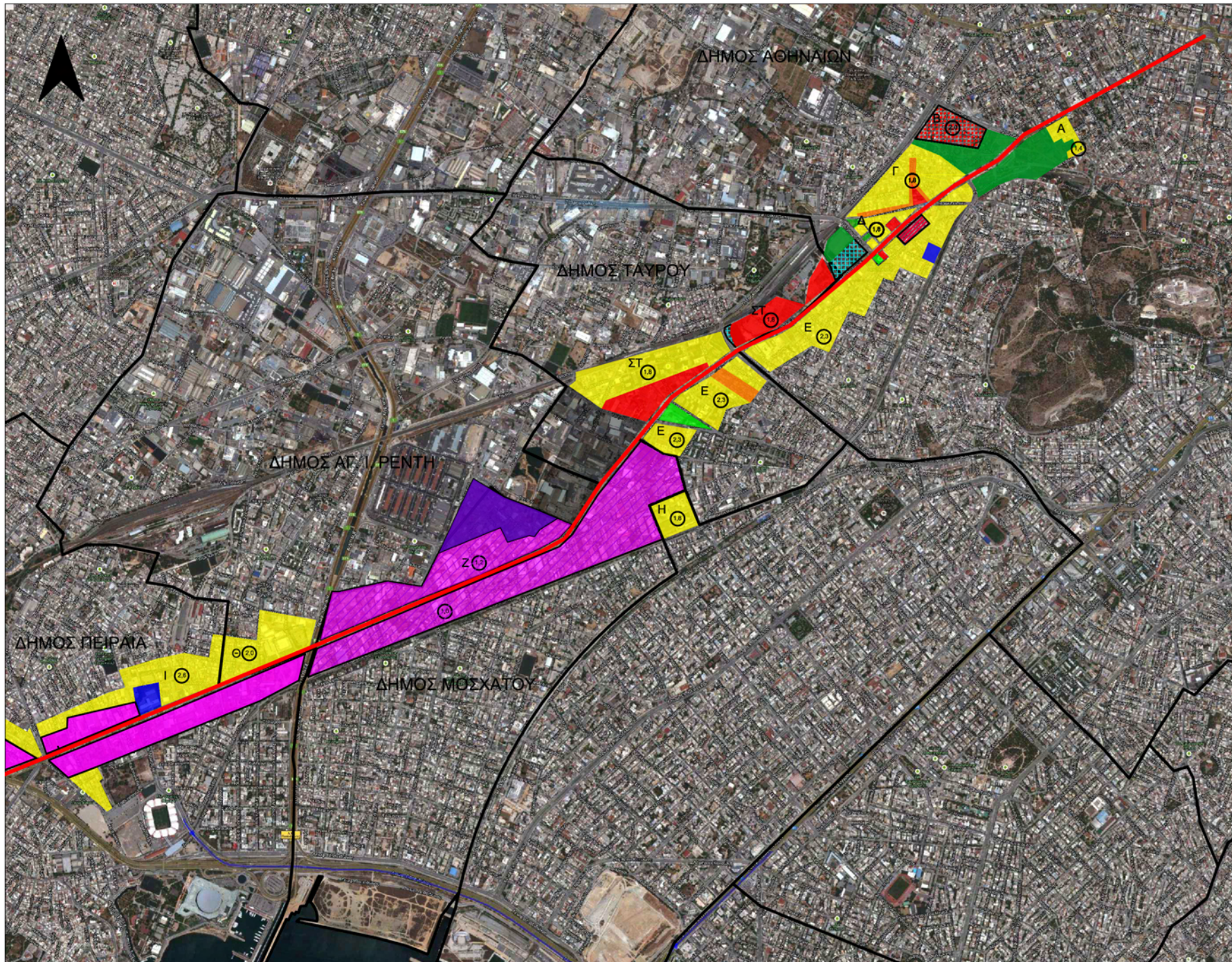
ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ II: ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΓΠΣ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ΒΙΠΑ
- ▨ ΒΙΠΑ προς εξυγίανση με χώρους συνάντησης κοινού, πολιτιστικά κέντρα διασκέδασης- αναψυχής, εστιατόρια, διοίκηση γραφεία, τράπεζες, ασφαλείες, κοινωνικές οργανισμοί
- ▨ ΒΙΠΑ προς εξυγίανση με πολιτιστικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικούς χώρους, τράπεζες, αθλητικές εγκαταστάσεις, εστιατόρια, διοίκηση, εμπορικά καταστήματα ( με εξαίρεση πολυκαταστήματα-υπεραγορές)
- ▨ ΒΙΠΑ προς εξυγίανση με διοίκηση, πολιτιστικά, εστιατόρια, θέατρα, κινηματογράφοι (έως 2 αίθουσες), κατοικία και κτίρια εκπαίδευσης
- Γενική κατοικία
- Εκπαίδευση
- Ελαιώνας
- Αθλητικά
- Κοινωνικές εξυπηρετήσεις
- Πολεοδομικό Κέντρο
- Πράσινο
- Κέντρο Συνοικίας
- ▨ Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό σε χρήσεις

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

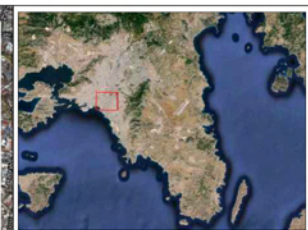
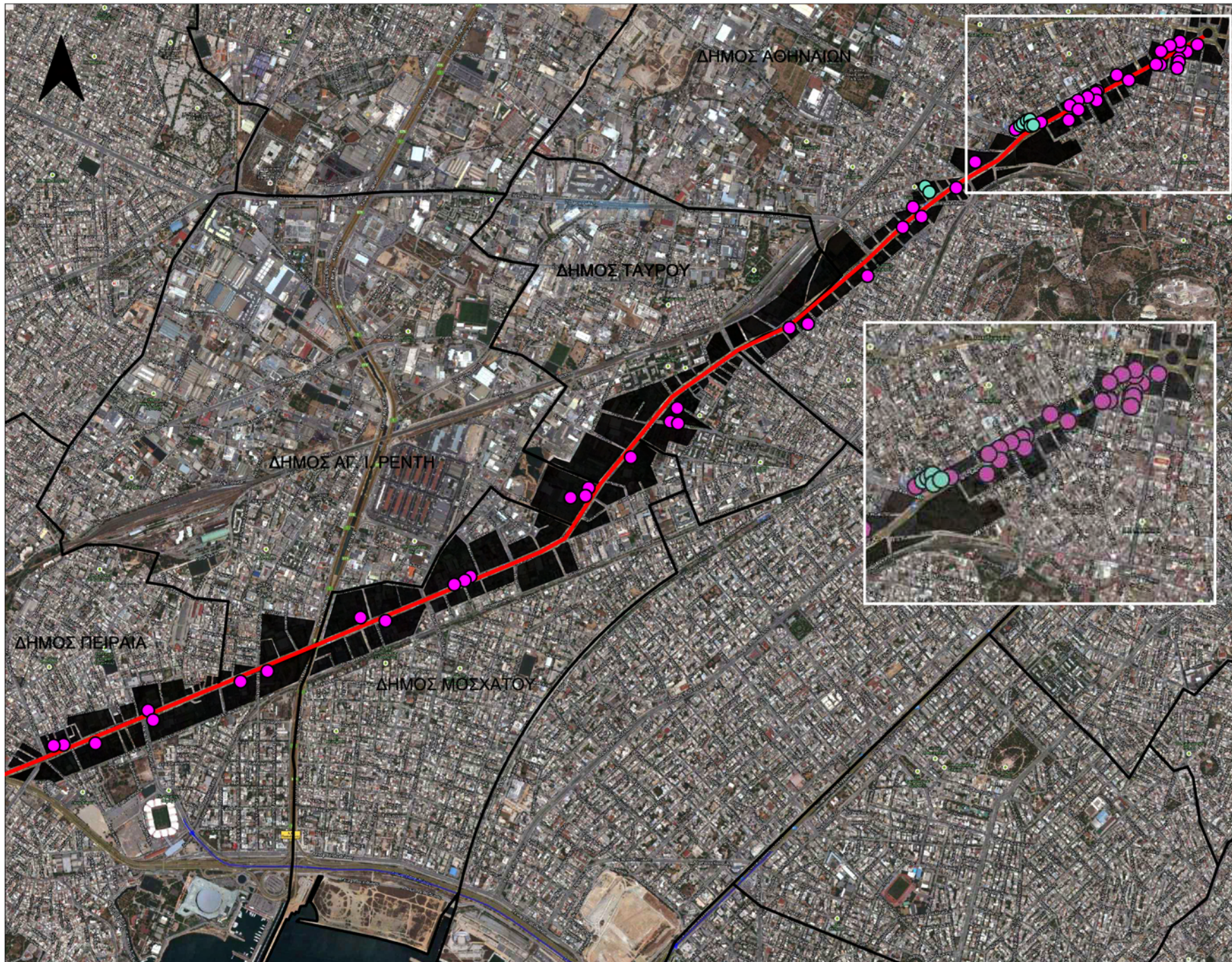
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ III:ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013

ΠΗΓΗ: ΦΕΚ 103/ ΑΑΠ/ 2007  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΔΙΑΤΗΡΗΤΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ ΟΦΕΙΣ ΚΤΗΡΙΩΝ



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ**  
**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &**  
**ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ**  
**ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
**ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &**  
**CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:**  
**Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ**  
**ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

**ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:**  
**ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:**  
**ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ**

**ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ**  
**ΧΑΡΤΗΣ IV: ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΕΣ**  
**ΟΦΕΙΣ &**  
**ΚΤΙΡΙΑ**

**ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE**  
**MAPS, 2013**

**ΠΗΓΗ: ΦΕΚ 267/Δ/1997**  
**ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000**  
**ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013**



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**  
 ——— ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ  
 ——— ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΧΩΡΟΙ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
- ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΕΡΕΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ
- ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΜΜΜ
- ΜΑΝΤΡΑ
- ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ
- ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
- ΓΙΑΠΙ
- ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ V-ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΙΣΟΓΕΙΟΥ  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013  
 ΠΗΓΗ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ΚΑΤΟΙΚΙΑ
- ΕΜΠΟΡΙΟ
- ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ
- ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ
- ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΑΠΟΘΗΚΕΣ
- ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ
- ΔΙΟΙΚΗΣΗ
- ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ
- ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ
- ΑΔΟΜΗΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΕΡΕΙΠΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ
- ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ
- ΜΑΝΤΡΑ
- ΚΕΝΤΡΑ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ
- ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
- ΓΙΑΠΙ
- ΚΕΝΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ
- ΓΡΑΦΕΙΟ

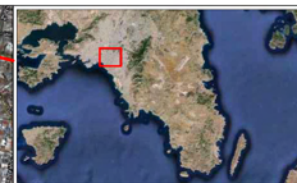
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ  
 ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ VI: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ  
 ΟΡΟΦΩΝ  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013

ΠΗΓΗ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



## ΥΠΟΠΝΗΜΑ

- ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ
- ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΛΕΩΦΟΡΟΣ
- ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
- ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΥΣΑ ΑΡΤΗΡΙΑ
- ΓΡΑΜΜΗ ΗΣΑΠ
- ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΟΣ
- ΓΡΑΜΜΗ ΜΕΤΡΟ
- ΓΡΑΜΜΗ 2
- ΓΡΑΜΜΗ 3
- ΣΤΑΘΜΟΙ ΜΕΤΡΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ Α  
ΝΑΤΠΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

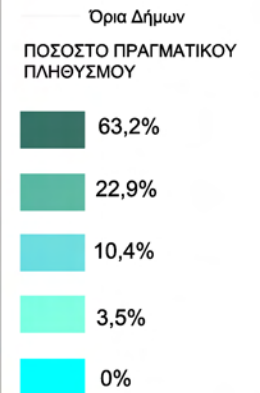
ΥΠΟΒΑΘΡΟ:  
GOOGLE MAPS, 2013

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ VII:  
ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ  
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013





### ΥΠΟΜΝΗΜΑ



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΤΠΥΞΗΣ

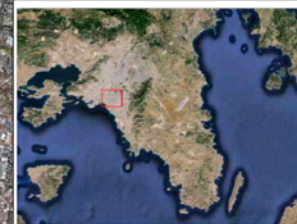
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ  
 ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ  
 ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ VIII:  
 ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ:  
 GOOGLE MAPS, 2013  
 ΠΗΓΗ: Ε.Σ.Υ.Ε.  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

— ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ

**ΠΟΣΟΣΤΟ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ**

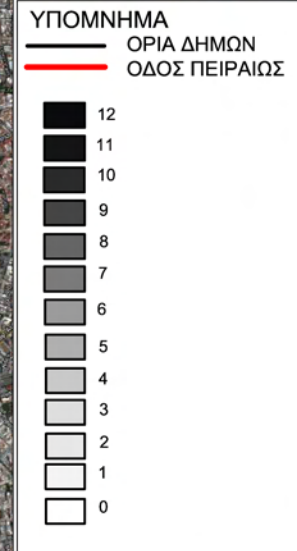
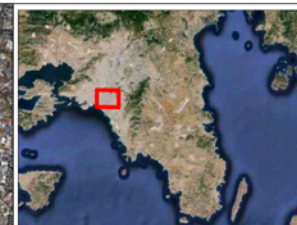


ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ  
ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ VIII: ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ  
ΠΗΓΗ: Ε.Σ.Υ.Ε.  
ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
MAPS, 2013  
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ:  
 ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

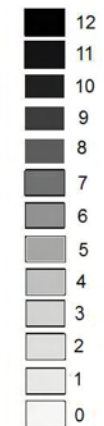
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ ΙΧ: ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013  
 ΠΗΓΗ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
 & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΤΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ  
 ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ  
 ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ ΙΧ:  
 ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ:  
 GOOGLE MAPS, 2013  
 ΠΗΓΗ: ΠΡΟΣΩΠΙΚΗ  
 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ  
 ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



## ΥΠΟΠΝΗΜΑ

ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΗΡΙΑ

ΧΡΗΣΗ:

-  ΕΝΕΡΓΗ
-  ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ
-  ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΑ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
& ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ Α  
ΝΑΤΠΥΞΗΣ

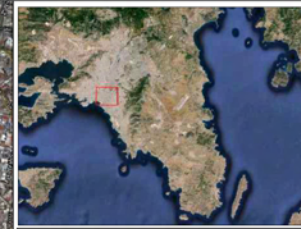
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ  
ΠΕΙΡΑΙΩΣ  
ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΥΠΟΒΑΘΡΟ:  
GOOGLE MAPS, 2013

ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ Χ:  
ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

- ΟΡΙΑ ΔΗΜΩΝ
- ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ
- ▲ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
- ΚΕΝΤΡΟ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗΣ
- ΘΕΑΤΡΟ
- ΠΟΛΥΧΩΡΟΣ

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

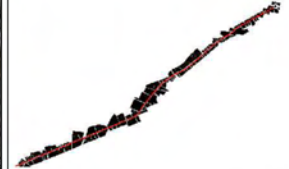
**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
ΘΕΜΑ:  
**ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**









**ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:**  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:**  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

**ΦΑΣΗ Α': ΑΝΑΛΥΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ ΧΙ: ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ &  
ΑΝΑΨΥΧΗ**  
ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
MAPS, 2013

**ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:20000  
ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013**



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
-  ΚΕΝΤΡΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ
  -  ΚΕΝΤΡΟ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΑΣΤΕΓΩΝ
  -  ΚΕΝΤΡΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΝΕΩΝ
  -  ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
  -  ΔΙΟΙΚΗΣΗ
  -  ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
  -  ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ
  -  ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

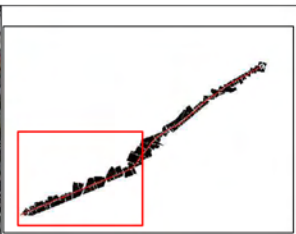
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Β': ΠΡΟΤΑΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ 1  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013  
 ΚΑΙΜΑΚΑ: 1:5000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
  - ΔΙΟΙΚΗΣΗ
  - ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
  - ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ
  - ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
  - ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ
  - ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ Α.Σ.Κ.Τ.

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**  
**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ**  
**ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ & ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ**  
**ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ & CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ**

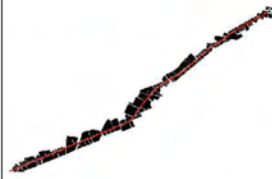
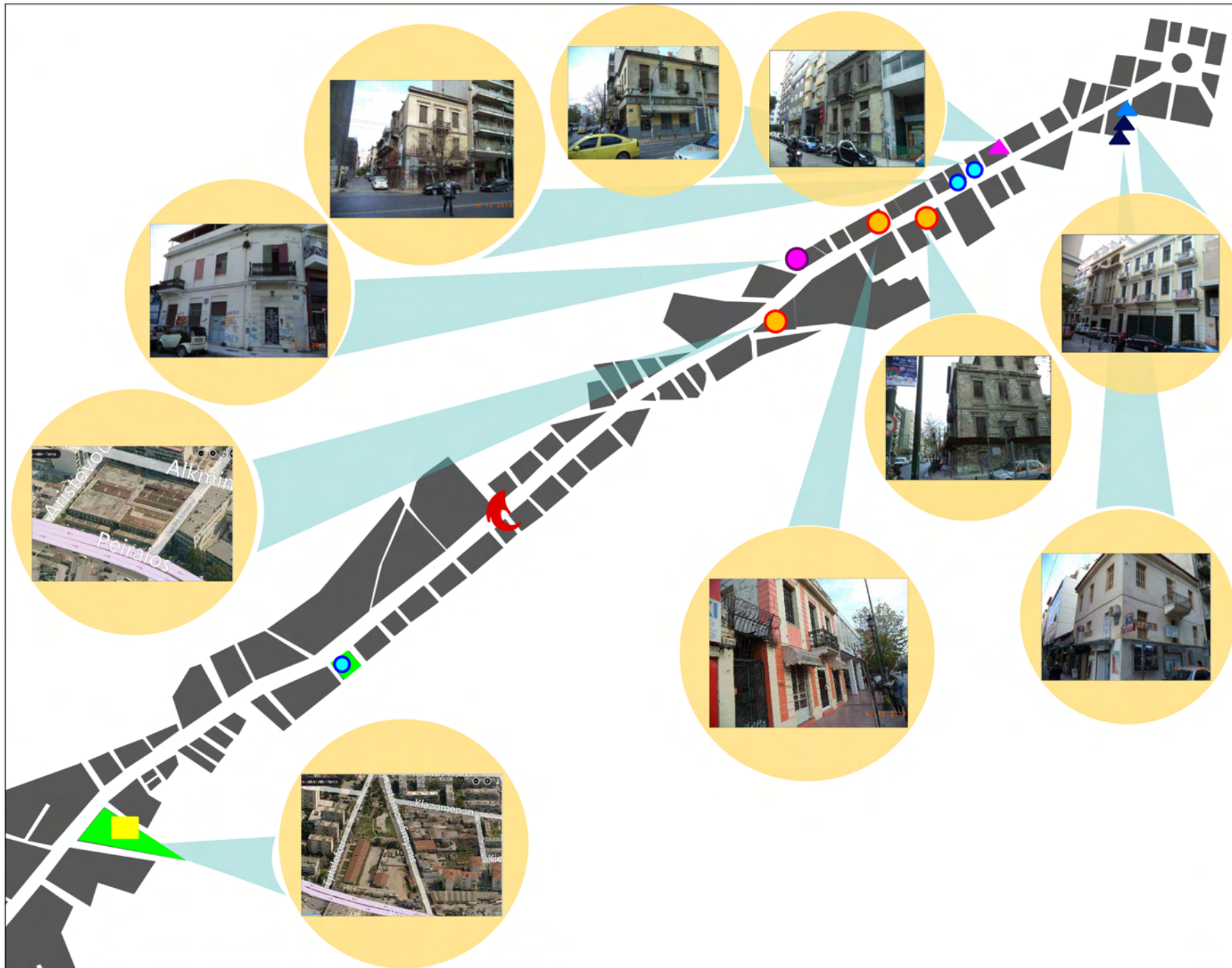
**ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:**  
**ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:**  
**ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ**

**ΦΑΣΗ Β: ΠΡΟΤΑΣΗ**  
**ΧΑΡΤΗΣ 2**  
**ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE MAPS, 2013**

**ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:5000**  
**ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013**





**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

▲ ΚΕΝΤΡΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΜΕΤΑΝΑΣΤΩΝ

▲ ΚΕΝΤΡΟ ΥΠΟΔΟΧΗΣ ΑΣΤΕΓΩΝ

▲ ΚΕΝΤΡΟ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ ΝΕΩΝ

■ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

■ ΔΙΟΙΚΗΣΗ

● ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ

● ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ

● ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

➤ ΣΗΜΕΙΟ ΣΥΝΔΕΣΗΣ - ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΠΕΖΟΓΕΦΥΡΑΣ

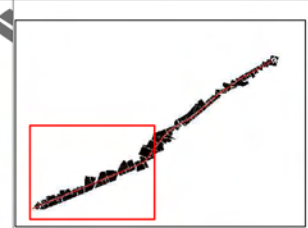
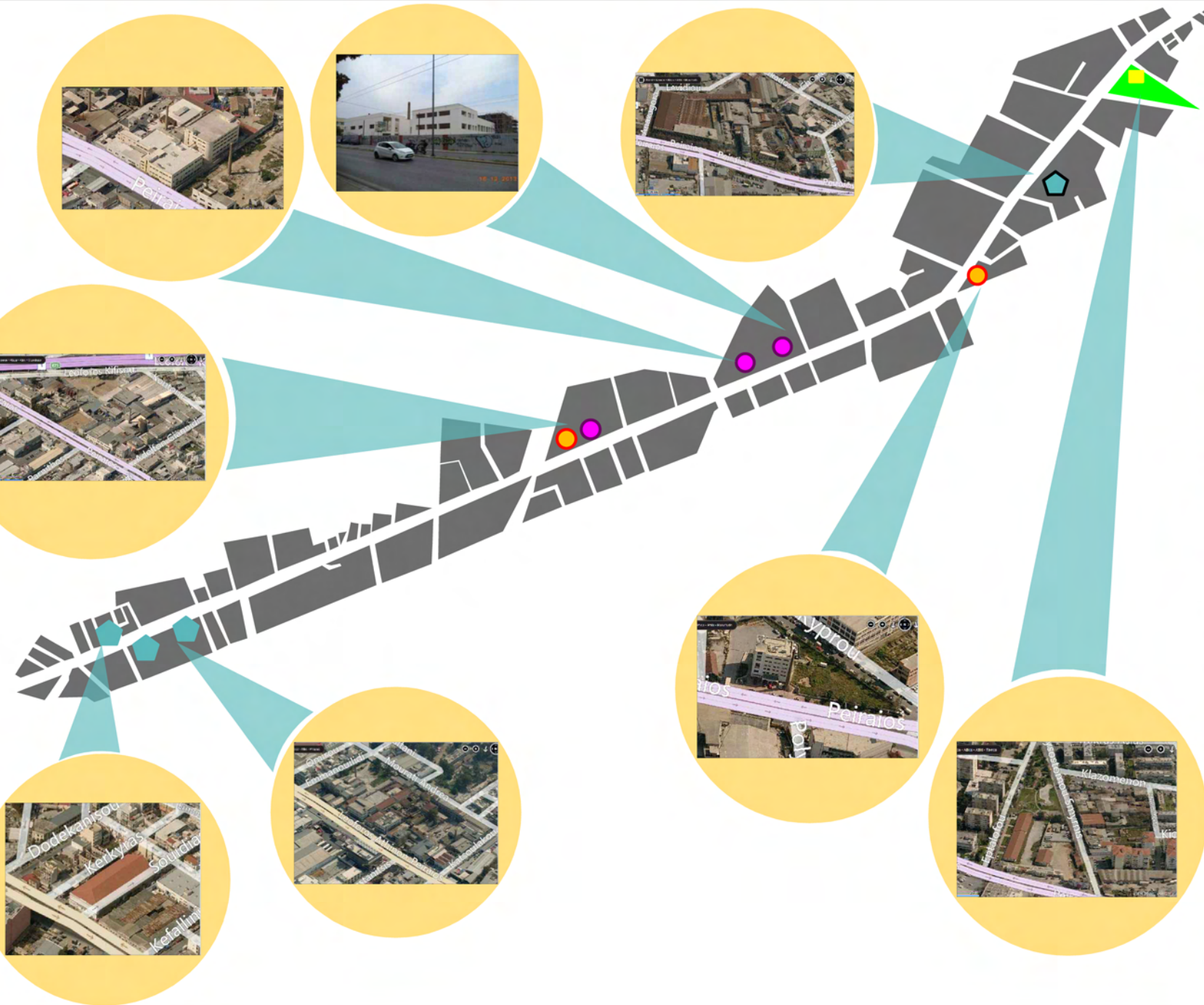
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Β': ΠΡΟΤΑΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ 1  
ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
MAPS, 2013  
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:5000  
ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



- ΥΠΟΜΝΗΜΑ**
- ▲ ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
  - ΔΙΟΙΚΗΣΗ
  - ΠΝΕΥΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ
  - ΚΑΛΛΙΤΕΧΝΙΚΟ ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ
  - ΕΚΘΕΣΙΑΚΟΣ ΧΩΡΟΣ
  - ▮ ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ
  - ▮ ΦΟΙΤΗΤΙΚΗ ΕΣΤΙΑ Α.Σ.Κ.Τ.

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
 ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
 ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ  
 ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
 CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
 ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
 ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
 ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Β: ΠΡΟΤΑΣΗ  
 ΧΑΡΤΗΣ 2  
 ΥΠΟΒΑΘΡΟ: GOOGLE  
 MAPS, 2013

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1:5000  
 ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013



ΥΠΟΜΝΗΜΑ



ΤΟΠΟΘΕΤΗΣΗ  
ΔΕΝΤΡΟΣΤΟΙΧΙΑΣ



ΨΥΧΡΑ ΥΛΙΚΑ



ΦΩΤΟΒΟΛΤΑΪΚΟ  
ΔΕΝΤΡΟ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ  
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ &  
ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ  
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΘΕΜΑ: ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ &  
CLUSTERS ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ  
ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ:  
ΠΕΡΔΙΚΟΓΙΑΝΝΗ ΣΑΜΑΡΕ

ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ:  
ΓΟΣΠΟΔΙΝΗ ΑΣΠΑ

ΦΑΣΗ Β': ΠΡΟΤΑΣΗ  
ΧΑΡΤΗΣ 3

ΒΟΛΟΣ, ΙΑΝΟΥΑΡΙΟΣ 2013

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ:

Αραβαντινός, Αθ., (1997/1998) *Πολεοδομικό Σχεδιασμός: Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Συμμετρία

Γοσποδίνη, Α., (2004) 'Σκιαγραφώντας, Ερμηνεύοντας και Ταξινομώντας τα νέα Τοπία της Μεταβιομηχανικής Πόλης' στο Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (επιμ.) *Τα Νέα Αστικά Τοπία και η Ελληνική Πόλη*. Αθήνα: Κριτική

Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (2006) 'Μετασχηματισμοί των Αστικών Τοπίων στις Συνθήκες της Παγκοσμιοποίησης, του Ανταγωνισμού των Πόλεων και των Μεταμοντέρνων Κοινωνιών' στο Γοσποδίνη, Α. και Μπεριάτος, Η. (επιμ.) *Τα Νέα Αστικά Τοπία και η Ελληνική Πόλη*, Αθήνα: Κριτική

Δέφνερ, Α., (1999) 'Πολιτιστικός Τουρισμός και Δραστηριότητες Ελεύθερου Χρόνου: Η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων' στο Οικονόμου, Δ. και Πετράκος, Γ. (επιμ.) *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων: Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας – Gutenberg, 117-144

Ε.Μ.Π., Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών (ΣΠΕ), (2001) *Χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο, Δράσεις για την αντιμετώπιση της Γραμμικής Παρόδιας Δόμησης* (Ερευνητικό Πρόγραμμα για το Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., επιστ. Υπεύθυνος: Α. Αραβαντινός), Αθήνα: ΤΕΕ

Κόνσολα, Ντ., (2006) *Πολιτιστική Ανάπτυξη και Πολιτική*, Αθήνα: Παπαζήση

Κουδούνη Α., (2006) 'Οδός Πειραιώς: Μετασχηματισμός των χρήσεων γης στον άξονα', Μεταπτυχιακή Διατριβή, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Κουκούλης Γ., (2006) ‘Μεταβιομηχανική Πόλη και Πολιτιστικά Clusters: Διερεύνηση χωρικών, μορφολογικών και οικονομικών παραμέτρων στην περίπτωση των Λαδάδικων Θεσσαλονίκης’, Πτυχιακή εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Λεοντίδου, Λ., (2001) *Πόλεις της σιωπής: Εργατικός εποικισμός της Αθήνας και του Πειραιά 1909-1940*, Β’ έκδοση, Αθήνα: Πολιτιστικό Τεχνολογικό Ίδρυμα ΕΤΒΑ

Μακρή, Μ., (2010) ‘Αποβιομηχάνιση και Μετασχηματισμός του Χώρου – Η Περίπτωση της Οδού Πειραιώς’, Πτυχιακή Εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Μαλικούτη, Σ., (2004) *ΠΕΙΡΑΙΑΣ 1834-1912: Λειτουργική συγκρότηση και Πολεοδομική εξέλιξη*, Πειραιάς: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς

Μπελαβίλας, Ν., (2007) *Το Τέλος των Γιγάντων: Βιομηχανική Κληρονομιά και Μετασχηματισμοί των Πόλεων*, 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙCСIΗ, Βόλος, 22-25 Νοεμβρίου 2007

Βαταβάλη Φ. και Μπελαβίλας, Ν. (2007) ‘Ο μετασχηματισμός της οδού Πειραιώς’, στο Μπελαβίλας, Ν. (επιμ.) *Το Τέλος των Γιγάντων: Βιομηχανική Κληρονομιά και Μετασχηματισμοί των Πόλεων*, 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙCСIΗ, Βόλος, 22-25 Νοεμβρίου 2007

Οικονομοπούλου, Μ., (2011) ‘Αποβιομηχάνιση και Πολιτιστική Πολιτική: Η Περίπτωση της πόλης του Πειραιά’, Μεταπτυχιακή Διατριβή, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Οικονόμου, Δ., (2004) *‘Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις’*, Σύλλογος Πολιτικών Μηχανικών Ν. Μαγνησίας, διαθέσιμο και στο URL<  
<http://ceam.gr/ftp/2010/trexonta/trexonta-arthra-astikh-anagenisi.pdf>> , [πρόσβαση Ιούνιος 2013]

Πατελίδα, Μ., (2012) *‘Από την Ανάπλαση στη Βιώσιμη Αστική Αναγέννηση’*, Πτυχιακή εργασία, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας & Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας

Πατσουμάς, Γ., (2012) *‘Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής: η εξέλιξή του από το 1965 ως σήμερα’*, Μεταπτυχιακή Διατριβή, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

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

Τσαγκαράκης, Κ., (2010) *‘Η Αναγέννηση των Γιγάντων: Ζητήματα Επανάχρησης και Αξιοποίησης της Βιομηχανικής Κληρονομιάς. Μελέτη της περίπτωσης της Οδού Πειραιώς’*, Μεταπτυχιακή Διατριβή, Τμήμα Γεωγραφίας, Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Εφαρμοσμένης Γεωγραφίας και Διαχείρισης του Χώρου, Αθήνα: Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ:

Beriatos E., Gospodini A., (2004) “Globalizing Urban Landscapes – Athens and the 2004 Olympics”, στο *Cities*, 21(3): 187-202

Brooks, A.C., και Kushner, R.J., (2001) *Cultural Districts and urban development*, International Journal of Arts Management

Boyle, M. και Rogerson, R.J., (2001) “Power, Discourses and City Trajectories”, στο Paddison , R., (ed.), *Handbook of Urban Studies*, London: Sage Publications

Cooke, P., and Lazzeretti, L., (2008) *Creative Cities, Cultural Clusters and Local economic Development*, Cheltenham: Edward Elgar

Frost-Kumpf, H. A., (1998) *Cultural Districts Handbook: the arts as a strategy of Revitalizing Our Cities*, Durham, NC: Duke University Press

Gospodini, A., (2002), “European cities in competition and the new ‘uses’ of urban design” στο *Journal of Urban Design*, vol.7, No.1: 59-74

Haughton, G. and Hunter, C., (1994/1996) *Sustainable cities*, London: Jessica Kingsley Publishers Ltd

Hitters, E. και Richards, G., (2002) “The Creation and Management of Cultural Clusters” στο *Creativity and Innovation management*, 11(4): 234-247

Hutton, Th. A., (2004), “The new Economy of the Inner city” στο *Cities*, 21(2): 89-108

Krier, R., (1978) *Urban Space*, London: Academy Editions

McNeil, D., και While, A., (2001) “The New Urban Economies” στο Paddison, R. (ed), *Handbook of Urban Studies*, London : Sage Publications: 296-308

Mommaas, H., (2004) “Cultural Clusters and the Post-Industrial City: Towards the Remapping of Urban Cultural Policy” στο *Urban Studies*, 41(3): 507-532

Ray B., (2002) *Immigrant Integration: Building to Opportunity*, Washington: Migration Policy Institute

Rossi, A., (1982) *The architecture of the city*, Cambridge Mass: MIT Press

Rowland, A., και Bridge, G., (2005) “*Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*” London: Routledge

Sapounakis, A., (2009). *The Early Stages in the Life of Immigrants in Greece: A Case of Extreme Conditions of Poverty and Homelessness*, European Research Conference Homelessness and Poverty in Europe , Volos

Sassen, S. και Roost F., (2000) “The city: strategic site for the global entertainment industry” στο Judd, D. R. και Fainstein, S. S. (eds), *The tourist city*. Newhaven: Yale University Press

Scott, A. J., (1997) *The culture economy of cities*. London: Sage

Shaw, D. V., (2001) “The Post- Industrial City” στο Paddison, R. (ed.) *Handbook of Urban Studies*, London: Sage Publications: 284- 296

Wynne, D., (1992) *The cultural Industry: the arts in urban regeneration*, Avebury, Aldershot, UK

Zukin, S., (1995) *The Cultures of Cities*, Oxford: Blackwell



### Μελέτες:

*Πολεοδομική και Περιβαλλοντική Διάσταση των Ολυμπιακών αγώνων του 2004: Εναλλακτικές προτάσεις χωροθέτησης*, Ε.Μ.Π., Εργαστήριο Αστικού Περιβάλλοντος, Ομάδα Έρευνας ‘Ολυμπιακοί 2004’, Πολύζος, Γ., Βλαστός, Θ., Γεωργακόπουλος, Γ., Καλατζοπούλου, Μ., Κλουτσηνιώτη, Ο., Μαντούβαλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., Μπελαβίλας, Ν., Πολυχρονόπουλος, Δ., Τσακαλία, Λ., Αθήνα: 1998

*Ανάπλαση και Ανάδειξη της ταυτότητας της Οδού Πειραιώς*, Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, (1995). Αθήνα: Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

### ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών – ΦΕΚ 18/Α/1985 (Ν.1515/85 , όπως αυτός τροποποιήθηκε από τους Ν/2052/92 και Ν.2730/99)

Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας/Αττικής (ΡΣΑ) 2021

ΦΕΚ 80/Δ/1988 Έγκριση ΓΠΣ Δήμου Αθηναίων

ΦΕΚ 834/Δ/1987 Έγκριση ΓΠΣ Δήμου Ταύρου

ΦΕΚ 386/Δ/1988 Έγκριση ΓΠΣ Δήμου Μοσχάτου

ΦΕΚ 1038/Δ/1987 Έγκριση ΓΠΣ Δήμου Αγ. Ιωάννη Ρέντη

ΦΕΚ 79/Δ/1988 Έγκριση ΓΠΣ Δήμου Πειραιά

ΦΕΚ 267/Δ/1997 Χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων στον άξονα της οδού Πειραιώς

ΦΕΚ 1063/Δ/2004 Τροποποίηση του Γ.Π.Σ. των πέντε δήμων που γειτνιάζουν με την οδό Πειραιώς

ΦΕΚ 103ΑΑΠ/16.03.2007 Τροποποίηση της Υ.Α 45835/2004

ΦΕΚ 166/Δ/1987 Διάταγμα – Καθορισμός και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης

ΦΕΚ 510/Δ/1996 Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος περιοχή της οδού Πειραιώς – Διάταγμα

ΦΕΚ 410/Δ/1982 Χαρακτηρισμός τμήματος της πόλης του Πειραιά σαν παραδοσιακού ( Ιστορικό Κέντρο Πειραιά) – Διάταγμα

ΦΕΚ 567/Δ/1979 Χαρακτηρισμός ως παραδοσιακού τμήματος την πόλης των Αθηνών ( Ιστορικό Κέντρο) – Διάταγμα

Π.Ε.Π- Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Αττικής, διαθέσιμο στο url:<  
[http://www.espa.gr/elibrary/Episimo\\_Keimeno\\_EP\\_Attikis.pdf](http://www.espa.gr/elibrary/Episimo_Keimeno_EP_Attikis.pdf)>

#### ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ:

Ανακοίνωση σχετικά με την πορεία της δράσης “Εικαστικές παρεμβάσεις στον Δημόσιο Χώρο – Ζωγραφική επί των τυφλών Όψεων των κτιρίων”, διαθέσιμο στο url:<  
[http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=362&snif\[524\]=1309&language=el-GR](http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=362&snif[524]=1309&language=el-GR) >  
[πρόσβαση στις 10/1/2014]

Ανωτάτη Σχολή Καλών Τεχνών, διαθέσιμο στο url: < <http://www.asfa.gr/> > [πρόσβαση 15/7/2013]

Για τη διάσωση του Ελαιώνα, διαθέσιμο στο url: <<http://elaionas.wordpress.com/>>  
πρόσβαση στις 10/07/2013]

Δήμος Αθηναίων, διαθέσιμο στο url: < <http://www.cityofathens.gr> > [πρόσβαση 30/08/2013]

ΕΕΤΑΑ, Ελληνική Εταιρία Τοπικής Ανάπτυξης & Αυτοδιοίκησης, Διοικητικές μεταβολές/ΟΤΑ, Δήμος Πειραιώς, διαθέσιμο στο url: <<http://www.eetaa.gr>>  
[πρόσβαση 30/11/2013]

Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς (ΕΣΠΑ), διαθέσιμο στο url:<<http://www.espa.gr/el/pages/staticOPAttica.aspx>> [πρόσβαση στις 28/1/2014]

Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, διαθέσιμο στο url: <[www.astynet.gr](http://www.astynet.gr)>  
[πρόσβαση 15/07/2013]

Ειδική Υπηρεσία Τομέα Πολιτισμού, ΥΠ.ΠΟ, διαθέσιμο στο url:<  
<http://ep.culture.gr/el/Pages/description.aspx> > [πρόσβαση στις 28/1/2014]

Ευρωπαϊκό Ταμείο Ένταξης, διαθέσιμο στο url: <<http://ete.ypes.gr>> [πρόσβαση  
15/10/2013]

Εφημερίδα ΕΞΠΡΕΣ (φωτοβολταϊκά δέντρα), διαθέσιμο στο  
url:<[http://www.express.gr/news/finance/347158oz\\_20100908347158.php3](http://www.express.gr/news/finance/347158oz_20100908347158.php3)>  
[πρόσβαση στις 22/1/2014]

Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, διαθέσιμο στο url: < <http://www.hellenic-cosmos.gr/> >  
[πρόσβαση στις 10/07/2013]

Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, διαθέσιμο στο url: <<http://www.mcf.gr/>> [πρόσβαση  
στις 10/07/2013]

Ινστιτούτου Μελέτης της Τοπικής Ιστορίας & της Ιστορίας των Επιχειρήσεων  
(Ι.Μ.Τ.Ι.Ι.Ε.), διαθέσιμο στο url: < <http://www.imtiie.gr/> > [πρόσβαση στις 9/09/2013]

Κέντρο Προγραμματισμού Και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΡΕ), διαθέσιμο στο url: <  
<http://www.kepe.gr>>, [πρόσβαση 15/7/2013]

Κέντρο Υποδοχής & Αλληλεγγύης Δήμου Αθηναίων (ΚΥΑΔΑ), διαθέσιμο στο url: <  
<http://www.cityofathens.gr/organotiki-domi-dimoy-athinaion/dimotikoi-foreis/kentro-ypodoxis-astegon-dimoy-athinaion-k-y-d> > [πρόσβαση στις 11/10/2013]

Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών Αθηνών, διαθέσιμο στο url: <  
<http://www.oasa.gr/>> [πρόσβαση στις 11/09/2013]

Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, διαθέσιμο  
στο url: <<http://www.organismosathinas.gr/>> [πρόσβαση στις 19/07/2013]

Πρόγραμμα Αττική SOS, διαθέσιμο στο url:  
<<http://www.minenv.gr/4/44/4401/g440100.html>>, [πρόσβαση στις 2/08/2013]

Πρόγραμμα Αττική SOS/ Παρέμβαση για τη διάσωση του Ελαιώνα, διαθέσιμο στο url:  
<<http://www.minenv.gr/3/31/313/31303/g3130314.html>> [πρόσβαση στις 2/08/2013]

Προσωρινές Εθνικές Τεχνικές Προδιαγραφές 2010 (ΠΕΤΕΠ- Ψυγρά Υλικά), διαθέσιμο  
στο  
url:<<http://195.251.42.65/dev/images/uploads/LEGISLATION/%CE%A0%CE%95%CE%A4%CE%95%CE%A0/PSYHRA%20YLIKA/03-11-20-00.pdf>> [πρόσβαση στις  
20/1/2014]

Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων, διαθέσιμο στο url: <<http://www.technopolis-athens.com/web/guest/home>> [πρόσβαση στις 1/08/2013]

Υπουργείου Πολιτισμού και Αθλητισμού, διαθέσιμο στο url: <  
<http://www.yppo.gr/0/gindex.jsp>> [πρόσβαση στις 18/10/2013]

Υπουργείο Εσωτερικών, διαθέσιμο στο url: < <http://www.ypes.gr/el/> > [πρόσβαση στις  
8/11/2013]

Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής, διαθέσιμο στο url: <  
<http://www.ypeka.gr/>> [πρόσβαση 15/07/2013]

‘Design Lab’ (ψυχρά υλικά), διαθέσιμο στο url: <<http://design-lab.gr/el/objects/%CF%83%CE%B5%CE%BB%CE%AF%CE%B4%CE%B1-1>>  
[πρόσβαση στις 20/1/2014]

‘Econews’ (φωτοβολταϊκά δέντρα), διαθέσιμο στο url:<  
<http://www.econews.gr/2011/12/22/texnita-dentra-energeia/>> [πρόσβαση στις  
22/1/2014]

‘European cluster observatory’, διαθέσιμο στο url:<  
<http://www.clusterobservatory.eu/index.html/>> [πρόσβαση στις 15/1/2014]

‘Guggenheim Foundation’, διαθέσιμο στο url: <<http://www.guggenheim.org/bilbao>>  
[πρόσβαση 28/11/2013]

‘Inhabitat- design will save the world’ (φωτοβολταϊκά δέντρα), διαθέσιμο στο  
url:<<http://inhabitat.com/dazzling-solar-tree-arrives-in-london-for-clerkenwell-design-week/solar-tree-ross-lovegrove-photo-ashley-bingham3/?extend=1>> [πρόσβαση στις  
22/1/2014]

Innovation Acceleration (Europe INNOVA), διαθέσιμο στο url:<  
[http://ec.europa.eu/enterprise/policies/innovation/support/europe-innova/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/enterprise/policies/innovation/support/europe-innova/index_en.htm)  
> [πρόσβαση στις 15/1/2014]

Pireorama ιστορίας και πολιτισμού, διαθέσιμο στο url: <  
<http://pireorama.blogspot.gr/2012/07/8.html>> [πρόσβαση στις 9/09/2013]

‘Solar Tree’, διαθέσιμο στο url:<<http://www.artemide.us/pdfs/solartree.pdf>> [πρόσβαση στις 22/1/2014]

‘Westergasfabriek’, διαθέσιμο στο url:  
<<http://www.westergasfabriek.nl/zakelijk/verhuur-van-locaties-en-gebouwen/westerpark>> [πρόσβαση 28/11/2013]