

Υπηρεσία Πολιτισμικών και Κοινωνικών Πολιτικών
και Περιφερειακής Ανάπτυξης

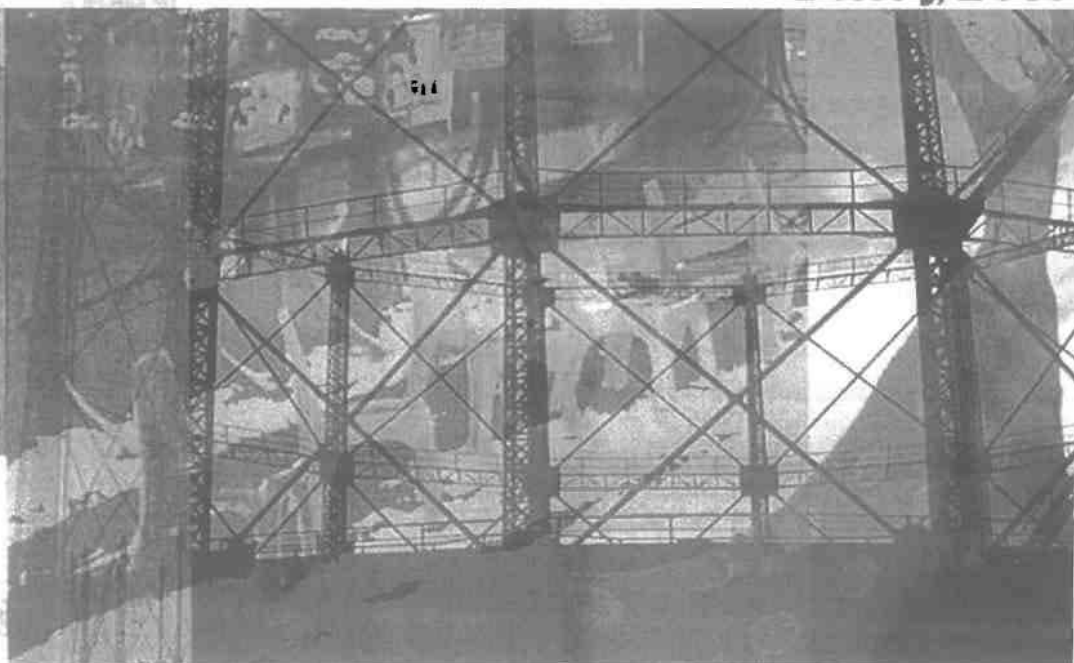
Διπλωματική Εργασία:
Η μετατροπή
πρώην βιομηχανικών
περιοχών του κέντρου
σε πολιτιστικές
και ψυχαγωγικές
περιοχές:
Η περίπτωση του Γκαζιού

Επιμέλεια:
Γκόννη Κλεάνθη

Επιβλέπων:
Δέφνερ Αλέξης

Βόλος, 2010

LOFTS
45



ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Τις τελευταίες δεκαετίες, έχει δοθεί έμφαση στη διατήρηση, αποκατάσταση και προστασία των ιστορικών κέντρων των ευρωπαϊκών πόλεων. Σε κεντρικές περιοχές πόλεων που γνώρισαν το φαινόμενο της αστικής αποβιομηχάνισης και μέχρι πριν λίγα χρόνια εμφάνιζαν στοιχεία υποβάθμισης και παρακμής, επιλέγεται η πολιτική των αναπλάσεων και της αναβάθμισης τους μέσω πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων.

Το ίδιο πρότυπο ανάπτυξης επιλέχθηκε και στην Ελλάδα, ως μέσον για την αναβάθμιση πρώην βιομηχανικών περιοχών. Στην Αθήνα, η περίπτωση του Γκαζιού αποτελεί παράδειγμα τέτοιας περιοχής που τα τελευταία χρόνια ανέπτυξε μεγάλη πολιτιστική και ψυχαγωγική δραστηριότητα. Το πρόβλημα εμφανίζεται όταν η περιοχές αυτές αφήνονται στη λογική της εμπορευματοποίησης, με αποτέλεσμα κάποια στιγμή να επέλθει κορεσμός και να παρακμάσουν.

Λέξεις κλειδιά: αποβιομηχάνιση, εξευγενισμός, πολιτισμός, αναψυχή, επανάχρηση.

ABSTRACT

Emphasis has been given in preserving, restoring and protecting many European cities' historic centers during the last decades. Renewal policies implement in many central areas that were urban de-industrialized, and as a result in degradation and decline, enhance cultural and recreational activities.

Similar policies were used in Greece to develop ex industrialized central areas. More specific in Athens, the case of Gazi is an example of such an area that developed many cultural and recreational activities. In those areas the problem occurs when they become highly commercialized and in the end declining again.

Key words: de-industrialization, gentrification, culture, recreation, reuse.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας σημαντική είναι η συμβολή ορισμένων ανθρώπων, που στο σημείο αυτό θα ήθελα να ευχαριστήσω. Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά τον επιβλέποντα της διπλωματικής μου κ. Δέφνερ Αλέξη για την βοήθεια που μου προσέφερε. Επίσης, θα ήθελα να εκφράσω τις ευχαριστίες μου στους καθηγητές μου Σκάγιαννη Π., Σαπουνάκη Α. και Σουλιώτη Ν. για τη βοήθεια τους.

Ακόμα θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους φίλους μου που βοήθησαν άμεσα ή έμμεσα στην υλοποίηση της παρούσας εργασίας και ιδιαίτερα τους Αλεξάνδρα, Γιώργο, Αλέξη, Μάρθα, Μαρίνα, Δάφνη και Γιώργο G.

Τέλος, ένα μεγάλο ευχαριστώ οφείλω στην οικογένεια μου και ιδιαίτερα στον Δασκαλάκη Αντώνη, που στηρίζουν τις προσπάθειες μου όλα αυτά τα χρόνια.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	1
ABSTRACT	1
ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ	3
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ	7
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	8
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	9
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	9
ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ	10
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	11
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ	13
<u>1.1 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ</u>	<u>13</u>
1.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ	13
1.1.2 Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΙ Η ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ	16
<u>1.2 ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ</u>	<u>18</u>
1.2.1 ΟΙ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥΣ	18
1.2.2 ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ	22
1.2.3 ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	23
1.2.4 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕΣΩ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ	25
<u>1.3 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ (GENTRIFICATION) ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ</u>	<u>29</u>
1.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ	29
1.3.2 ΑΙΤΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ	30
<u>1.4 ΝΕΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (LOFTS)</u>	<u>34</u>
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ	38
<u>2.1 ΤΟ TEMPLE BAR ΣΤΟ ΔΟΥΒΛΙΝΟ</u>	<u>38</u>

2.2 ΤΟ CASTLEFIELD ΤΟΥ ΜΑΝΤΣΕΣΤΕΡ	41
2.3 ΤΟ ΨΥΡΡΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ	43
2.4 ΤΑ ΛΑΔΑΔΙΚΑ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ	46
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ	49
3.1 Η ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ	49
3.2 ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ	55
3.3 ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ	58
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	62
4.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ	62
4.2 ΤΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΓΚΑΖΙΟΥ	66
4.3 ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΓΚΑΖΙ .	69
4.3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ) [1991]	69
4.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΓΚΑΖΙ), ΧΑΜΟΣΤΕΡΝΑΣ, ΑΓ. ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΚΑΙ ΚΑΜΠΑ (1995-1996)	70
4.3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ Κ.ΠΕΤΡΑΛΩΝΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ (1996)	71
4.3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ-ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ (1992-1997)	72
4.3.5 ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΓΚΑΖΙ-ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ ΜΕ ΗΠΙΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (1996-2001)	72
4.3.6 ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1995) ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΕΧΩΔΕ	73
4.3.7 ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΑΧΑ Α.Ε	74
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ	76
5.1 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ	76
5.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	78

5.3 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	84
5.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟ ΔΙΚΤΥΟ-ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ	85
5.5 ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	86
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΕΡΕΥΝΑ ΣΤΙΣ ΟΜΑΔΕΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ. 91	
6.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	91
6.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	92
6.2.1 ΠΑΛΙΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ	92
6.2.2 ΝΕΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ	94
6.2.3 ΕΥΠΑΘΕΙΣ ΟΜΑΔΕΣ (ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ, ΠΟΛΥ ΦΤΩΧΑ ΣΤΡΩΜΑΤΑ)	94
6.2.4 ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ	95
6.2.5 ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΦΙΛΟΞΕΝΟΥΝ ΟΧΛΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ	96
6.2.6 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ	97
6.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ	101
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	102
7.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ, ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ, ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΩΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	102
7.2 ΕΜΦΑΝΙΖΕΤΑΙ ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΓΚΑΖΙ:	107
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	110
8.1 ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ	110
8.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	112
8.2.1 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	112
8.2.2 ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ	114
8.2.3 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ	115
8.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ: ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ- ΠΡΟΒΟΛΗ-ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	116
8.4 ΦΟΡΕΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ – ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ	117
8.5 ΔΙΑΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ	118

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	119
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ	121
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΡΧΕΙΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ	126
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ	136
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙV: ΧΑΡΤΕΣ	147
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ	152
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	153

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Κτίριο τύπου ‘loft’	36
Εικόνα 2 και Εικόνα 3: Η περιοχή του Temple Bar κατά τις βραδινές ώρες	40
Εικόνα 4: Η περιοχή του Temple Bar κατά τις πρωινές ώρες	41
Εικόνα 5: Επανάχρηση παλιού βιομηχανικού κτιρίου για αθλητικές εγκαταστάσεις στο Castlefield.	42
Εικόνα 6: Μουσείο επιστήμης και βιομηχανίας στο Castlefield.	43
Εικόνα 7 και Εικόνα 8: Οδός Κοδρικά και Οδός Πρωτογένους, στενοί ελικοειδείς δρόμοι στην περιοχή του Ψυρρή.	44
Εικόνα 9: Βιοτεχνία που έχει διατηρηθεί στην περιοχή του Ψυρρή.	45
Εικόνα 10 και Εικόνα 11: Μεζεδοπωλεία και καφενεία στην οδό Παπανικολή, Ψυρρή	46
Εικόνα 12 και Εικόνα 13: Προσώψεις ανακαινισμένων κτιρίων που φιλοξενούν λειτουργίες εστίασης στα Λαδάδικα.	47
Εικόνα 14: Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο(1833) για την πόλη των Αθηνών από τους Κλεάνθη και Schaubert.	50
Εικόνα 15: Το πολεοδομικό σχέδιο του Klenze του 1834, που αποτελούσε αναθεώρηση της πρότασης Κλεάνθη-Schaubert.	51
Εικόνα 16: Η τελική μορφή του πολεοδομικού σχεδίου των Αθηνών, μετά την επέμβαση του Gaertner και την οριστική τοποθέτηση των Ανακτόρων στη σημερινή Βουλή.	52
Εικόνα 17: Άποψη της πόλης των Αθηνών, από την Ακρόπολη προς το Λυκαβηττό, περί το 1860.	53
Εικόνα 18: Η ανάπτυξη της πόλης των Αθηνών έως τα τέλη τη δεκαετίας του 1870, στο χάρτη του Kaupert, που εκδόθηκε το 1881.	54
Εικόνα 19: Κτίριο του εργοστασίου γκαζιού πριν και μετά την επανάχρηση του εργοστασίου.	68
Εικόνα 20: Προαύλιο της Τεχνόπολης, στο οποίο πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις.	68
Εικόνα 21: Δείγμα του διατηρημένου κελύφους και εξοπλισμού του εργοστασίου γκαζιού.	68

Εικόνα 22: Επαναχρησιμοποιημένα πρώην βιομηχανικά κτίρια του εργοστασίου του Γκαζιού	136
Εικόνα 23: Διατηρημένα στοιχεία από τον εξοπλισμό του εργοστασίου του Γκαζιού	136
Εικόνα 24: Πλατεία του μετρό 'Κεραμεικός'	137
Εικόνα 25: Δενδροφύτευση στην πλατεία Κουλούρη (οδός Στρατονίκης).....	137
Εικόνα 26: Πλατεία στη θέση της Πρώην Κορεάτικης Αγοράς, απέναντι από την Τεχνόπλη.....	138
Εικόνα 27: Θέατρο Σύγχρονης Τέχνης στην οδό Ευμολπίδων	138
Εικόνα 28: Θέατρο Ροές στην οδό Ιάκχου	139
Εικόνα 29 και Εικόνα 30: Κτίρια τύπου Loft στην περιοχή του Γκαζιού	139
Εικόνα 31 και Εικόνα 32: Εγκαταλελειμμένα και ερειπωμένα κτίρια στην περιοχή του Γκαζιού	140
Εικόνα 33: Παράνομη στάθμευση στην πλατεία του μετρό 'Κεραμεικός'	141
Εικόνα 34 και 35: Κατάληψη κοινόχρηστου χώρου από τραπεζοκαθίσματα.	142
Εικόνα 36 και 37: Κατάληψη κοινόχρηστου χώρου από τραπεζοκαθίσματα.	143
Εικόνα 38, 39 και 40: Graffiti στους τοίχους της περιοχής	144
Εικόνα 41 και 42: Οχλούσες δραστηριότητες στην περιοχή	145
Εικόνα 43 και 44: Η παρουσία των μεταναστών στην περιοχή.	146

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Χρήσεις ισογείου	81
Διάγραμμα 2: Χρήσεις ορόφων	83
Διάγραμμα 3 : Άποψη των ερωτηθέντων για την εικόνα του Γκαζιού κατά το παρελθόν (έρευνα).....	97
Διάγραμμα 4: Άποψη των ερωτηθέντων για τις αλλαγές στο Γκάζι τα τελευταία χρόνια (έρευνα).....	98
Διάγραμμα 5: Υπάρχει η αίσθηση της γειτονιάς στο Γκάζι (έρευνα);	98

Διάγραμμα 6: Προτιμάτε τις δραστηριότητες του Γκαζιού κατά τον ελεύθερο χρόνο σας (έρευνα); 99

Διάγραμμα 7 : Ποιο κατά τη γνώμη των ερωτηθέντων είναι το σημαντικότερο πρόβλημα στο Γκάζι (έρευνα). 100

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Η θέση του Γκαζιού στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας. 148

Χάρτης 2: Υφιστάμενες χρήσεις ισογείου. 149

Χάρτης 3: Υφιστάμενες χρήσεις ορόφων. 150

Χάρτης 4: Ιεράρχηση οδικού δικτύου του Γκαζιού. 151

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Απογραφή πληθυσμού της περιοχής του Γκαζιού ανά οικοδομικό τετράγωνο 76

Πίνακας 2: Ανάλυση SWOT 102

ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ

Γ.Π.Σ: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο

ΔΕΦΑ: Δημόσια Επιχείρηση Παροχής Αερίου

ΕΑΧΑ: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας)

Ε.Μ.Π: Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο

Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.: Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων

Ο.Σ.Ε: Οργανισμός Σιδηροδρόμων Ελλάδος

Π. Δ.: Προεδρικό Διάταγμα

Ρ.Σ.Α: Ρυθμιστικό Σχέδιο των Αθηνών

Υ.Α. : Υπουργική Απόφαση

Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. : Υπουργείο Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων

ΥΠ.ΠΟ. : Υπουργείο Πολιτισμού

Φ.Ε.Κ. : Φύλλο Εφημερίδας Κυβερνήσεως

C.I.A.M. : Congres International d' Architecture Moderne (International Congress of Modern Architecture)

SWOT :Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το φαινόμενο της υποβάθμισης πρώην βιομηχανικών περιοχών στα κέντρα των πόλεων και η εγκατάλειψη των βιομηχανικών κελυφών, οδήγησε στην αναζήτηση τρόπων ανάπτυξης και αναζωογόνησης τους. Το πρότυπο που εφαρμόστηκε στις περισσότερες περιπτώσεις, σε ευρωπαϊκό επίπεδο, ήταν προσπάθεια ανάπτυξης και αναζωογόνησης κεντρικών περιοχών των πόλεων με την προώθηση πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων. Στην παρούσα εργασία μελετάται η μετατροπή πρώην βιομηχανικών περιοχών στα κέντρα των πόλεων σε περιοχές ανάπτυξης πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, μελετώντας πιο εξειδικευμένα την περίπτωση της περιοχής του Γκαζιού στην Αθήνα.

Η εργασία οργανώνεται σε εννέα κεφάλαια από τα οποία, στο Πρώτο Κεφάλαιο γίνεται παρουσίαση του θεωρητικού πλαισίου που αφορά στην αστική αποβιομηχάνιση και στη συνέχεια στον μετασχηματισμό και στην αναβάθμιση πρώην βιομηχανικών, κεντρικών περιοχών των πόλεων. Πιο συγκεκριμένα, αναλύεται η περίπτωση αναβάθμισης κεντρικών περιοχών μέσω του πολιτισμού και της ψυχαγωγίας.

Στο Κεφάλαιο 2 παρουσιάζονται παραδείγματα αναβάθμισης κεντρικών περιοχών των πόλεων με την ανάπτυξη πολιτιστικών και ψυχαγωγικών περιοχών, τόσο στο διεθνές, όσο και τον ελληνικό χώρο. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση της Ελλάδας αναφέρονται σαν παραδείγματα η περιοχή του Ψυρρή στην Αθήνα και τα Λαδάδικα της Θεσσαλονίκης, καθώς αποτελούν τα μόνα παραδείγματα στον ελληνικό χώρο που έχουν ολοκληρώσει έναν 'κύκλο ζωής' και μπορούν να εξαχθούν κάποια συμπεράσματα. Ενώ, σε ευρωπαϊκό επίπεδο ως παραδείγματα αναφέρονται η περιοχή Temple Bar στο Δουβλίνο και το Castlefield του Μάντσεστερ.

Στο Κεφάλαιο 3 γίνεται αναφορά στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας αναλύοντας τη δημιουργία της από τη στιγμή που χαρακτηρίστηκε ως πρωτεύουσα του ελληνικού κράτους. Ενώ, πιο συγκεκριμένα αναλύεται η συγκέντρωση δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου στο κέντρο της πόλης.

Στο Κεφάλαιο 4 γίνεται πιο εξειδικευμένη αναφορά στην περιοχή του Γκαζιού. Παρουσιάζεται αναλυτικά η ανάπτυξη της περιοχής, η ιστορία του εργοστασίου του Γκαζιού που αποτελεί το τοπόσημο, καθώς και όλες οι μελέτες και παρεμβάσεις που έχουν γίνει και αφορούν στο Γκάζι και στην ευρύτερη περιοχή.

Τα Κεφάλαια 5 και 6 έχουν προκύψει από προσωπική μελέτη στην περιοχή. Παρουσιάζονται όλα τα στοιχεία της υφιστάμενης κατάστασης στην περιοχή μετά από επιτόπια έρευνα και καταγραφή. Ενώ, μετά την πραγματοποίηση προσωπικών συνεντεύξεων, παρουσιάζονται διάφορες απόψεις για το Γκάζι, ατόμων που κατοικούν και δραστηριοποιούνται στην περιοχή.

Στο Κεφάλαιο 7, έχοντας κάνει ανάλυση στα προηγούμενα κεφάλαια, γίνεται μια αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, από την οποία προκύπτουν τα δυνατά και αδύναμα σημεία του Γκαζίου, καθώς και οι ευκαιρίες και οι απειλές που εμφανίζονται στην περιοχή. Από την αξιολόγηση προκύπτει το Κεφάλαιο 8, στο οποίο γίνονται κάποιες προτάσεις για το μέλλον της περιοχής. Τέλος, στο Κεφάλαιο 9 παρουσιάζονται τα συνολικά συμπεράσματα της εργασίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

1.1 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗΣ

1.1.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Από τα μέσα του 18ου αιώνα και μετά, διάφορες νέες για την εποχή τεχνικές, οικονομικές και κοινωνικές ανακατατάξεις οδήγησαν τις ευρωπαϊκές κοινωνίες από την αγροτική στη βιομηχανική τους μορφή. Εμφανίστηκαν μεγάλες αλλαγές στις μεθόδους παραγωγής και η χρήση νέων πρώτων υλών ενέργειας, άνθρακα και ατμού, δημιούργησε νέες προοπτικές για την βιομηχανία. Συντελείται λοιπόν η λεγόμενη βιομηχανική επανάσταση, όπου χαρακτηρίζεται από τη βαθμιαία και συνεχώς επιταχυνόμενη χρήση της μηχανής, ως μέσου παραγωγής αγαθών.

Από τον 19^ο αιώνα και μετά τα μεταφορικά συστήματα βελτιώνονται αισθητά και η μεταφορά των προϊόντων γίνεται με μεγαλύτερη ευκολία και χαμηλότερο κόστος από πριν, έτσι η ανάπτυξη της βιομηχανίας εντείνεται. Στη συνέχεια, κατά τον 20^ο αιώνα καινούριες ανακαλύψεις όπως ο ηλεκτρισμός, επιτρέπουν στις βιομηχανίες να εγκαθίστανται εκτός της πόλης, με αποτέλεσμα να μεταφέρονται στα προάστια πολλές από αυτές, δίνοντας την θέση τους στην ανάπτυξη υπηρεσιών και αφήνοντας πίσω ένα πλούσιο κτιριακό απόθεμα στο κέντρο της πόλης (Paddison, 2001: 285-286).

Η εξέλιξη των τεχνολογικών μέσων μετατρέπει την βιομηχανία σε μια αυτοματοποιημένη διαδικασία και οι μοντέρνες κοινωνίες στηρίζονται όλο και περισσότερο στην ανάπτυξη των υπηρεσιών και γενικά του τριτογενούς τομέα. Έτσι σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις εμφανίζεται το φαινόμενο της αποβιομηχανίσης, δηλαδή της αλλαγής από μια οικονομία αγαθών σε μία οικονομία υπηρεσιών.

Με τον όρο αποβιομηχανίση τονίζεται η οικονομική διάσταση της διακοπής της λειτουργίας παλιών βιομηχανιών. Οι βιομηχανίες που παύουν να αποδίδουν κλείνουν, αφήνοντας πίσω άδεια βιομηχανικά κτίρια και κενά οικόπεδα, που δεν εξυπηρετούν την εγκατάσταση νέων βιομηχανιών και εγκαταλείπονται. Η νέκρωση των χρήσεων και η μη χρήση χώρων, λοιπόν, οδηγεί στην υποβάθμιση των κελυφών και στην πτώση των αξιών γης των ακινήτων αλλά και ολόκληρης της περιοχής (Κάτση, 2008:11).

Η μετάβαση, βέβαια, από μια βιομηχανική οικονομία σε μία οικονομία υπηρεσιών επηρεάζει την κοινωνία σε διάφορα επίπεδα. Κάποια από τα βασικά χαρακτηριστικά

που έχουν παρατηρηθεί σε κοινωνίες που γνώρισαν το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης είναι τα εξής:

- μείωση στο βιομηχανικά παραγόμενο προϊόν
- υψηλά επίπεδα ανεργίας και υποαπασχόλησης
- μείωση προσφερόμενων θέσεων για ανειδίκευτη χειρωνακτική εργασία
- κοινωνικά προβλήματα, που σημαίνει αυξημένα επίπεδα εγκληματικότητας, χαμηλό επίπεδο επαγγελματικής κατάρτισης κλπ.
- τάση προς εξωτερική μετανάστευση από ειδικευμένο προσωπικό
- χαμηλά κατά μέσο όρο επίπεδα εισοδήματος
- μείωση της τοπικής φορολογικής βάσης
- αυξημένη ζήτηση υπηρεσιών πρόνοιας
- επιδείνωση του φυσικού περιβάλλοντος από την εγκατάλειψη βιομηχανικών κτιρίων και ολόκληρων περιοχών (Haughton και Hunter, 1994: 54).

Πρόκειται, λοιπόν, για ένα φαινόμενο που επηρεάζει την κοινωνία στο σύνολο της και αποτελεί παράγοντα για την μετέπειτα εξέλιξη των πόλεων.

Μια πρώτη άποψη για τα αίτια της αποβιομηχάνισης αφορά τις αγορές αστικής γης. Στη διάρκεια των χρόνων έχουν εμφανιστεί διαφορετικές συνθήκες αποβιομηχάνισης ανάμεσα σε μεγάλες και μικρές πόλεις, σε πόλεις με έντονη βιομηχανική δραστηριότητα και σε πόλεις της υπαίθρου.

Το πρόβλημα της αποβιομηχάνισης στις μεγάλες πόλεις προκύπτει από την ύπαρξη μικρών ιδιοκτησιών γης. Οι βιομηχανίες έχουν ανάγκη από μεγάλες εκτάσεις γης και κτίρια επίσης μεγάλης έκτασης, που σε πολλές περιπτώσεις δεν είναι εύκολο να εξασφαλιστούν μέσα στον αστικό ιστό, ειδικά όταν εμφανίζεται κορεσμένος από υπερσυγκέντρωση πληθυσμού. Επιπλέον, άλλοι παράγοντες της αποβιομηχάνισης είναι το υψηλό κόστος γης, η συμφόρηση που προκαλείται μέσα στον αστικό ιστό και κυρίως στο κέντρο των μεγάλων πόλεων και η ακαταλληλότητα που εμφανίζει το οδικό δίκτυο με την ύπαρξη στενών δρόμων, που σε καμιά περίπτωση δεν εξυπηρετούν τις ανάγκες μετακινήσεων μιας βιομηχανικής μονάδας. Ενώ, πολύ σημαντικός λόγος εγκατάλειψης

βιομηχανικών περιοχών αποτελεί και το υψηλό κόστος ανάκτησης πρώην βιομηχανικής γης μέσα στην πόλη (Haughton και Hunter, 1994: 53).

Μια δεύτερη άποψη για την αποβιομηχάνιση εντοπίζει ως αιτία την ανταγωνιστικότητα των επιχειρήσεων. Πολλές βιομηχανίες για να μειώσουν το κόστος εργασίας εγκαταλείπουν τα μεγάλα αστικά κέντρα και δημιουργούν μικρότερες εταιρίες οι οποίες χρησιμοποιούν φθηνότερο εργατικό δυναμικό. Επίσης, μπορούν πλέον, λόγω της ανάπτυξης μαζικής μεταφοράς και νέων μεθόδων τεχνολογίας και επικοινωνίας, να διασπαστούν τα διάφορα κομμάτια της παραγωγικής διαδικασίας και να χωροθετηθούν το καθένα από αυτά κοντά σε φθηνές πρώτες ύλες και φθηνή εργασία, έτσι ώστε να μειωθεί το κόστος (Haughton και Hunter, 1994: 54-56).

Παρατηρείται, ότι λόγω διαρθρωτικών αλλαγών στην τεχνολογία, στις αγορές και στους θεσμούς, διαφοροποιείται ο τρόπος καταμερισμού της εργασίας στην οργάνωση της παραγωγής και έτσι εξηγείται η στροφή του ενδιαφέροντος προς τις μικρές επιχειρήσεις. Βέβαια, αυτό δεν σημαίνει ότι εξαφανίζονται οι μεγάλες βιομηχανίες, απλώς αναπτύσσονται υπερ-εργολαβικές σχέσεις μεταξύ αυτών και των πιο μικρών επιχειρήσεων με στόχο την παραγωγή εξειδικευμένων προϊόντων (Τσακίρης, 2004: 14).

Η αποβιομηχάνιση, όπως είναι λογικό, ως φαινόμενο είχε πολλές επιπτώσεις για την πόλη σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό, χωρικό και περιβαλλοντικό. Ως κοινωνικο-οικονομικές επιπτώσεις μπορούν θεωρείται μια εκτεταμένη οικονομική περίοδος ύφεσης στην οποία βρίσκονται οι πόλεις μέχρι να προσαρμοστούν στα νέα οικονομικά δεδομένα. Ιδιαίτερα στις κεντρικές περιοχές των πόλεων όπου κλείνουν τα εργοστάσια, δημιουργούνται θύλακες ανεργίας, καθώς, εκεί συγκεντρώνονται χαμηλά κοινωνικά στρώματα, εργάτες που δεν μπορούν εύκολα να προσαρμοστούν στις νέες οικονομικές συνθήκες, με αποτέλεσμα να αναπαράγεται το χαμηλό τους βιοτικό επίπεδο. Η ύπαρξη χαμηλού επιπέδου δημιουργεί φαινόμενα περιθωριοποίησης και στις ήδη αυτές υποβαθμισμένες περιοχές, έρχονται να προστεθούν οικονομικοί μετανάστες, γιατί εκεί είναι χαμηλές οι τιμές των ενοικίων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται γκέτο μέσα στην πόλη.

Όσον αφορά τις χωρικές επιπτώσεις της αποβιομηχάνισης, θα μπορούσε κανείς να πει ότι εκδηλώνονται τα κοινωνικά φαινόμενα πάνω στο χώρο. Αυτό σημαίνει ότι η περιθωριοποίηση κάποιων κοινωνικών ομάδων εκφράζεται στην πόλη με την

υποβάθμιση του δομημένου χώρου. Η εικόνα των πρώην βιομηχανικών περιοχών στο κέντρο των πόλεων, είναι σχεδόν πάντα από αισθητικής άποψης υποβαθμισμένη, εξαιτίας των οχληρών χρήσεων που υπήρχαν και ίσως κάποιες από αυτές συνεχίζουν να υπάρχουν στην περιοχή (π.χ. βιοτεχνίες) και εξαιτίας των κατοίκων που δεν είναι σε θέση να διατηρήσουν σε καλή κατάσταση τις κατοικίες τους λόγω κόστους. Όλα αυτά, σε αρχικό επίπεδο, έχουν σαν αποτέλεσμα την πτώση της αξίας της γης και των ακινήτων και εφόσον η περιοχή παρουσιάζει μειωμένο οικονομικό ενδιαφέρον, μένουν αναξιοποίητα άδεια οικοπέδα και εγκαταλελειμμένα κτιριακά κελύφη (Τσακίρης: 2004:22-25).

Τέλος, από περιβαλλοντικής άποψης οι βιομηχανικές μονάδες προκαλούν προβλήματα όχι μόνο όταν λειτουργούν αλλά και όταν κλείνουν. Η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών κτιρίων, οδηγεί στην απαξίωση ολόκληρων γειτονιών λόγω των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που είχε η λειτουργία τους και που δεν είναι εύκολο να αντιμετωπιστούν μόλις το εργοστάσιο σταματήσει τη λειτουργία του. Προκαλείται μόλυνση του αέρα και του εδάφους της πόλης και χρειάζεται μακροπρόθεσμο σχεδιασμό και προσπάθεια για την αντιμετώπιση της (Τσακίρης: 2004:22-25).

1.1.2 Η ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ ΚΑΙ Η ΑΠΟΒΙΟΜΗΧΑΝΙΣΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Η Ελλάδα παρέμενε στο στάδιο της οικιακής οικονομίας και ήταν απομονωμένη από τον υπόλοιπο κόσμο ολόκληρη την περίοδο της τουρκοκρατίας. Μετά την απελευθέρωση δημιουργήθηκαν νέες οικονομικές συνθήκες και αποκαταστάθηκαν οι σχέσεις της Ελλάδας με το εξωτερικό με αποτέλεσμα να αναπτύσσεται σιγά σιγά ο βιοτεχνικός και στη συνέχεια ο βιομηχανικός κλάδος. Η πραγματική, όμως, ανάπτυξη της βιομηχανίας στην Ελλάδα αρχίζει μετά το 1923 κάτω από την πίεση της μεγάλης αύξησης του πληθυσμού και της προσφοράς εργασίας, που ήταν το αποτέλεσμα της εισροής των προσφύγων από τη Μικρά Ασία.

Σαν περίοδος ταχύτερης εκβιομηχάνισης μπορεί να θεωρηθεί η περίοδος 1955-1965, καθώς τότε αναπτύχθηκε η παραγωγή ηλεκτρικής ενέργειας από εγχώριες πηγές και με τη βοήθεια της αναπτύχθηκαν πολλές βιομηχανικές μονάδες. Επιπλέον, σημαντικές υπήρξαν οι επενδύσεις ξένου κεφαλαίου σε ελληνικές βιομηχανικές μονάδες, που μετά

από κάποιο χρονικό διάστημα πέρασαν στην ιδιοκτησία του ελληνικού κράτους (π.χ. εργοστάσιο αερίοφωτος στο Γκάζι) [Κενετάκης, κ.ά., 2002].

Με την χάραξη των σιδηροδρομικών γραμμών Πειραιώς-Αθηνών-Πελοποννήσου και Πειραιώς-Αθηνών-Λαρίσης εντείνεται η βιομηχανική ανάπτυξη στην πόλη της Αθήνας. Συγκεκριμένα, η βιομηχανική συγκέντρωση εμφανίζεται στη δυτική πλευρά της πόλης. Εκεί συγκεντρώνονταν, έτσι κι αλλιώς οι ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες της Αθήνας, λόγω των κακών συνθηκών διαβίωσης, από άποψη πολυβολώντας, στην περιοχή και έτσι στη δυτική Αττική δημιουργείται μια βιομηχανική περιοχή η οποία ξεκινάει από τους σταθμούς Λαρίσης και Πελοποννήσου και καταλήγει μέχρι το λιμάνι του Πειραιά (Σαρηγιάννης, 2000). Στην βιομηχανική αυτή περιοχή ανήκουν οι συνοικίες Μεταξουργείου και Ρουφ, το Μοναστηράκι με τα εργαστήρια και τις βιοτεχνίες που υπήρχαν εκεί και φυσικά όλο το μήκος της οδού Πειραιώς. Πολλές βιομηχανίες εγκαθίστανται ακόμα σε περιοχές γύρω από την Πειραιώς όπως Ελαιώνας, Μοσχάτο, Αγ. Ι. Ρέντης κλπ., καθώς εκεί ήταν ευνοϊκή η θέση για ανάπτυξη κεραμοποιείων, βυρσοδεψείων και σαπωνοποιείων. Η ευνοϊκότητα της θέσης αφορά τόσο στην κομβική θέση της περιοχής που γειτνιάζει με το λιμάνι και με το κέντρο της Αθήνας αλλά και στη μεγάλη διαθεσιμότητα σε εργατικό δυναμικό που υπήρχε στην περιοχή.

Πλέον, κάθε βιομηχανία που άνοιγε στεγαζόταν κοντά στο σιδηροδρομικό δίκτυο και στο λιμάνι. Ο χαρακτήρας της οδού Πειραιώς αρχίζει να γίνεται καθαρά βιομηχανικός, καθώς εκεί εγκαθίστανται πολλά εργαστήρια και από το 1860 και μετά βιομηχανικές μονάδες, κυρίως, αλευριού, υφασμάτων, μπαρουτιού, ζάχαρης, χαρτιού κλπ. Στο νότιο τμήμα της Πειραιώς δημιουργείται ένας εργοστασιακός πυρήνας με βυρσοδεψεία και στα σύνορα Μοσχάτου-Φαλήρου δημιουργείται ένας πυρήνας εργοστασίων κλωστοϋφαντουργίας.

Γενικά, η εκβιομηχάνιση εντείνεται κατά την περίοδο του Α' Παγκοσμίου πολέμου και η Αθήνα και ο Πειραιάς αλλάζουν ριζικά και μετατρέπονται σε ισχυρά παραγωγικά κέντρα. Η τάση αυτή συνεχίζεται και όποια οχλούσα και ενοχλητική χρήση υπάρχει εγκαθίστανται στις δυτικές περιοχές. Το 1940, το Ανώτατο Πολεοδομικό Συμβούλιο χαρακτηρίζει την περιοχή του λιμανιού και την περιοχή Πειραιώς-Ρουφ ως βιομηχανικές ζώνες (Κενετάκης, κ.ά., 2002).

Η βιομηχανική ανάπτυξη των περιοχών αυτών συνεχίστηκε έως τα τέλη της δεκαετίας του '50, όταν με την ανάπτυξη του οδικού δικτύου και την κατασκευή των εθνικών οδών πολλές βιομηχανίες άρχισαν να εγκαθίστανται πάνω στους δρόμους αυτούς. Επιπλέον, η συνύπαρξη της βιομηχανίας με την πόλη άρχισε να δημιουργεί προβλήματα, καθώς οι πιέσεις στον πολεοδομικό ιστό της Αθήνας γίνονται όλο και μεγαλύτερες και η ρύπανση από τις βιομηχανικές μονάδες επιβαρύνει την πόλη. Γενικά, μετά το 1970 η βιομηχανική ζώνη αρχίζει να παρακμάζει και η Αθήνα περνάει σε μια φάση αποβιομηχάνισης, καθώς τα εργοστάσια κλείνουν και πολλά από αυτά μεταφέρονται εκτός Αττικής.

Η εικόνα της αποβιομηχάνισης και της εγκατάλειψης βιομηχανικών κτιρίων στις δυτικές περιοχές σήμερα είναι εμφανής. Πολλά βιομηχανικά κτίρια εγκαταλείφθηκαν και κάποια άλλα συνέχισαν να λειτουργούν φιλοξενώντας και σήμερα οχλούσες χρήσεις. Παρόλα αυτά, η αποβιομηχάνιση άφησε στην Αθήνα ένα πλούσιο κτιριακό απόθεμα, με αξία για την πόλη, που εκμεταλλευόμενο με σωστό τρόπο, π.χ. αναπλάσεις, επανάχρηση κτιρίων κλπ., μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό ιστορικό κομμάτι της πόλης.

1.2 ΜΕΤΑΣΧΗΜΑΤΙΣΜΟΣ ΚΑΙ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

1.2.1 ΟΙ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΚΑΙ Η ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥΣ

Η αισθητική εικόνα της πόλης είναι πολύ στενά συνδεδεμένη με στοιχεία που αφορούν την εξυπηρέτηση λειτουργικών και κοινωνικών αναγκών, ιστορικές συγκυρίες, πολιτικές σκοπιμότητες, επιρροές τάσεων στο σχεδιασμό και τεχνολογικές εξελίξεις, αλλά και με το βαθμό ενδιαφέροντος και συμμετοχής των πολιτών σε διαδικασίες και πρακτικές παραγωγής του χώρου. Τις τελευταίες, όμως δεκαετίες παρουσιάζει έντονες μεταβολές (Σταματίου, 2003: 167-187).

Έχει διαπιστωθεί, τόσο από την πλευρά των φορέων όσο και των πολιτών ότι η απρογραμμάτιστη δόμηση και η αρνητική εικόνα του αστικού, δημοσίου, κυρίως, χώρου έχει αρνητικές συνέπειες στους κατοίκους της πόλης, στη λειτουργία της πόλης, καθώς και στον τουρισμό και την οικονομία. Αυτή η διαπίστωση κατέστησε αναγκαία την ανάπτυξη πολιτικής παρεμβάσεων στον αστικό χώρο με σκοπό την αισθητική του αναβάθμιση (Σταματίου, 2003: 167-187).

Ιδιαίτερα έντονη προσπάθεια αναβάθμισης της αισθητικής του χώρου παρατηρείται κατά την μεταπολεμική περίοδο. Η προσπάθεια αυτή αφορά τις κεντρικές περιοχές των πόλεων και δίνεται έμφαση στον ιστορικό, κυρίως, χαρακτήρα των περιοχών αυτών. Τίθεται το ζήτημα της αποκατάστασης και προστασίας των ιστορικών κέντρων των ευρωπαϊκών πόλεων, ανάλογα την περίπτωση κάθε φορά, καθώς οι διάφορες τάσεις στην εξέλιξη της κάθε πόλης, έχουν σχέση με τις ανάγκες, τα πρότυπα, την πολιτισμική ταυτότητα της κάθε μιας, αλλά και τις επιδιώξεις για προβολή και ανάδειξη.

Σε αυτό το σημείο, πρέπει να διευκρινιστεί η έννοια του κέντρου της πόλης. Όσον αφορά τη σημασία του όρου ως 'κέντρο', αποτελεί μία απόλυτα αστικοποιημένη περιοχή, με τις πιο βασικές αστικές λειτουργίες, οι οποίες είναι εμπόριο, διοίκηση, πολιτισμός, κατοικία, ψυχαγωγία, με ιδιαίτερα ιστορικό χαρακτήρα και πυκνή δόμηση (Κηρολιβάνου, 1999: 1).

Το κέντρο της πόλης, αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κομμάτι του αστικού ιστού, γιατί συνήθως, αποτελεί το 'σημείο εκκίνησης' ανάπτυξης της πόλης και συμβολίζει τη γέννηση αλλά και την ταυτότητα της. Όπως αναφέρει και ο Benevolo (1997) 'το μοναδικό κέντρο της πόλης αποτελεί σημαντικό κομμάτι και αναφορά της συνολικής οικιστικής κληρονομιάς της πόλης, ως σημάδι της ταυτότητας της και ως ίχνος του αρχαίου πυρήνα της, που εξελίχθηκε σε κέντρο, στο Ιστορικό κέντρο'.

Η σημασία του ιστορικού κέντρου οφείλεται στο γεγονός, ότι αποτελεί 'μαρτυρία' για την οργάνωση του δομημένου χώρου, κατά το παρελθόν, καθώς και για τις κοινωνικές, πολιτισμικές, οικονομικές συνθήκες της πόλης κατά το παρελθόν. Συνεπώς, η ιστορική πόλη, αποτελεί πηγή γνώσης για το παρελθόν και την εξέλιξη της πόλης (Ζήβας, 1997: 46).

Η συζήτηση περί 'ιστορικών πόλεων', στην Ευρώπη, είναι πολύ παλιά. Το 1932 στο Διεθνές Συνέδριο της Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής¹, στην Αθήνα, που κατέληξε στη διατύπωση της 'Χάρτας των Αθηνών'², γράφεται καθαρά ότι πρέπει οι αρχιτέκτονες να

¹ Το Congrès International d'Architecture Moderne (CIAM), ιδρύθηκε το 1928 στην Ελβετία από 28 ευρωπαίους αρχιτέκτονες, και ήταν μια σειρά Διεθνών Διασκέψεων των σύγχρονων αρχιτεκτόνων.

² Η 'Χάρτα των Αθηνών', διαμορφώνεται στο 4^ο CIAM στην Αθήνα και αποτελεί τον πρώτο 'κώδικα' πολεοδομίας. Διαμορφώνεται η αντίληψη της μονολειτουργικότητας, δηλαδή του αυστηρού διαχωρισμού χρήσεων γης (Χριστοφιλόπουλος, 2002:38).

φροντίζουν για τη συντήρηση και προστασία των ιστορικών πόλεων. Το Μάιο του 1964, στο 2^ο Συνέδριο Αρχιτεκτόνων και Αναστηλωτών Ιστορικών Μνημείων, στη Βενετία, η Χάρτα των Αθηνών συμπληρώνεται με την πρόβλεψη του άρθρου 1, όπου αναφέρει ότι *‘η έννοια του ιστορικού μνημείου δεν αφορά μόνο την μεμονωμένη αρχιτεκτονική δημιουργία, αλλά και το αστικό ή αγροτικό τοπίο ή σύνολο, ως μαρτυρία πολιτισμού’*. Με αυτόν, λοιπόν, τον τρόπο επιβεβαιώνεται η σημασία των ιστορικών κέντρων και προοικοδομείται ο σχεδιασμός για τη διατήρησή τους που θα ακολουθήσει (Μητούλα, κ.ά., 2001: 213)

Μετά τη δεκαετία του '50, δηλαδή μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο, όπου βρέθηκαν κατεστραμμένες αρκετές ιστορικές της πόλεις, όπως η Δρέσδη, το Μόναχο, η Βαρσοβία κλπ., αρχίζει εντατικά και ουσιαστικά, η προσπάθεια ανασυγκρότησης των ιστορικών κέντρων των πόλεων. Αντιθέτως, στην Ελλάδα, στην ελληνική νομοθεσία, η πρώτη φορά στην οποία αναφέρεται ο όρος *‘ιστορικό κέντρο’*, είναι το 1979, δηλαδή μετά τη μεταπολίτευση, με την κήρυξη του ιστορικού κέντρου της Αθήνας (Ζήβας, 2001: 103-106).

Στα κέντρα της πόλης η αστική ανάπτυξη παρουσιάζει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον, καθώς εκεί συγκεντρώνονται, ίσως, τα πιο σημαντικά κτίρια και ο αστικός ιστός της πόλης με τη μεγαλύτερη σημασία. Οι κεντρικές περιοχές δεν είναι σε καμία περίπτωση ομοιόμορφες, αλλά εμφανίζουν μια ποικιλία περιπτώσεων, όπως περιοχές με οργανωμένη δόμηση και ψηλά κτίρια, περιοχές πυκνοδομημένες με φτωχό αστικό ιστό, περιοχές με παλιές βιομηχανικές εγκαταστάσεις, περιοχές με ανάμειξη διαφόρων χρήσεων κλπ.. Σε κάθε, όμως, περίπτωση αποτελούν ένα τμήμα της πόλης, που συνδέεται με την ιστορία της και είναι άξιο προστασίας και διατήρησης (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007: 128-130). Όπως αναφέρει ο Robins (1991: 38) *‘...ακόμα και στις πιο μειονεκτικές περιοχές, η κληρονομιά ή έστω ένα ίχνος της κληρονομιάς, μπορεί να κερδίσει στον ανταγωνισμό μεταξύ των τόπων’*.

Παρά τη σπουδαιότητά τους, πολλά κέντρα των πόλεων αντιμετωπίζουν σοβαρά προβλήματα υποβάθμισης του κτιστού περιβάλλοντος τους καθώς και κοινωνική και οικονομική εγκατάλειψη λόγω των λιγοστών διαθέσιμων πόρων, της εξάπλωσης των πόλεων ή και των πολιτικών κρίσεων.

Η ραγδαία μετάβαση από τις βιομηχανικές διαδικασίες στην οικονομία που βασίζεται στις υπηρεσίες και τις νέες τεχνολογικές εξελίξεις άλλαξε τη μορφή του περιβάλλοντος πολλών αστικών περιοχών. Η οικονομική κρίση των κλάδων της μεταποίησης συνοδεύτηκε από την εγκατάλειψη μεγάλων βιομηχανικών χώρων, αύξηση της ανεργίας και μείωση των εισοδημάτων των κατοίκων, με αποτέλεσμα να μη μπορούν να φροντίσουν τους χώρους στους οποίους διαμένουν, να παρατηρείται χαμηλής ποιότητας στέγαση και φυσική υποβάθμιση (Πετρίδου, 2007).

Επιπλέον, η συγκέντρωση του πληθυσμού στα αστικά κέντρα, δημιούργησε μεγάλες δομημένες περιοχές, χωρίς μοναδικότητα και ταυτότητα. Τα κέντρα των πόλεων, περιβάλλονται από πολυώροφα κτίρια ή μικροαστικές κατοικίες. Η παραδοσιακή μορφή της πόλης (κέντρο-συνοικίες) αναιρείται και πολλά από τα κέντρα των πόλεων κατέληξαν να αποτελούν τόπους κατοικίας οικονομικών μεταναστών, οι οποίοι αντιπροσωπεύουν φτωχά κοινωνικά στρώματα των ευρωπαϊκών πόλεων, με προβλήματα περιθωριοποίησης και ανεργίας που μπορούν να οδηγήσουν ακόμα και στη δημιουργία γκέτο³ (Χριστοφιλόπουλος, 2002: 43-44).

Επίσης, βασικό χαρακτηριστικό των κεντρικών περιοχών είναι η ύπαρξη μεγάλου αριθμού κενών οικοδομημένων χώρων, καθώς και η πολυδιάσπαση της ιδιοκτησίας είτε σε μικρά τεμάχια γης είτε σε μικρά μερίδια δομημένης γης. Πολυδιασπασμένες και συχνά, αντικρουόμενες μπορεί να είναι και οι χρήσεις γης, με αποτέλεσμα να δημιουργούν προβλήματα στην επανάχρηση τμημάτων των περιοχών αυτών.

Από τη δεκαετία του 1980, γίνεται επιτακτική η ανάγκη αντιμετώπισης των παραπάνω προβλημάτων και αποκατάστασης των ιστορικών κέντρων των πόλεων. Τα ιστορικά κέντρα αποτελούν αναπόσπαστο μέρος των πόλεων στις οποίες ανήκουν, δεν υπάρχουν σαν αυτόνομες μονάδες, θεωρούνται πάντα σαν πολεοδομική και κοινωνική συνέχεια με την υπόλοιπη πόλη και με βάση αυτή τη λογική πρέπει να γίνεται ο σχεδιασμός για την αποκατάστασή τους (Δοντάς, 1976: 131-132).

Η ανάγκη διατήρησης των ιστορικών κέντρων των πόλεων αποτελεί συνεχές αντικείμενο ενασχόλησης της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Το 1990 στο 'Πράσινο Βιβλίο για

³ Το γκέτο (*ghetto*) είναι μια αστική περιοχή στην οποία εμφανίζεται μεγάλη συγκέντρωση φτωχών, ανέργων, μειονοτήτων, ηλικιωμένων και γενικότερα ανθρώπων συγκεκριμένης εθνικότητας ή θρησκείας που ζουν ομαδικά, εθελοντικά ή υποχρεωτικά, σε απομόνωση (Robson, 1988: 219-22).

το αστικό περιβάλλον' διαγράφεται ξεκάθαρα η διάθεση να τεθούν κανόνες για να προστατευτεί η πολιτιστική και αρχιτεκτονική κληρονομιά των Ευρωπαϊκών πόλεων. Το 1975 στο Συνέδριο του Άμστερνταμ (Συμβούλιο της Ευρώπης), ψηφίζεται η ομώνυμη Διακήρυξη, σύμφωνα με την οποία σημειώνεται ότι η νέα διάσταση που πρέπει να πάρει η αρχιτεκτονική παράδοση, είναι εκείνη της διατήρησης της ιστορικής συνέχεις, ώστε να αποτελέσει παράγοντα αυτογνωσίας των κατοίκων. Επιπλέον, το 1992 με την υπογραφή της Συνθήκης του Μάαστριχτ, ορίζεται ως πεδίο ενδιαφέροντος της Ε.Ε. η διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς. Τέλος, σημαντική επίδραση στη προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς έχει το Διεθνές Συμβούλιο Μνημείων και Τοποθεσιών ICOMOS συμβάλλοντας στη διάσωση και την προστασία πολιτιστικών αγαθών (Μητούλα, κ.ά., 2001: 214-215).

1.2.2 ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΟΡΟΛΟΓΙΑ

Σε αυτό το σημείο και πριν την περαιτέρω ανάλυση του θέματος, κρίνεται απαραίτητο να διευκρινιστούν κάποιες έννοιες που θα αναφέρονται εκτεταμένα στις επόμενες ενότητες. Οι έννοιες αυτές έχουν κατά βάση σχέση με τους τύπους πιθανών παρεμβάσεων σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές.

Μια πολεοδομική παρέμβαση εντάσσεται κάτω από το γενικό τίτλο Ανάπλαση. Όμως, ανάλογα με τις μορφές δράσεις, που ακολουθούνται κατά τη διαδικασία εφαρμογής της, προκύπτουν μια σειρά αναπλάσεων με διαφορετικό περιεχόμενο.

Κατ' αρχήν, αναφερόμενοι στις Αναπλάσεις, ένας ορισμός θεσμικού χαρακτήρα που αναφέρεται σε αυτές, σύμφωνα με τον πολεοδομικό Νόμο 2508/97, είναι ο ακόλουθος:

'Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής' (άρθρο 8, ν.2505/97).

Ως βασικές έννοιες, άξιες αναφοράς κρίνονται οι παρακάτω:

Αποκατάσταση: Η έννοια της αποκατάστασης αφορά 'επαναδόμηση επί βάσει γραπτών ή εικονογραφικών στοιχείων ενός κτιρίου ή ενός συνόλου κτιρίων κατεστραμμένων ή σε πολύ κακή κατάσταση'.

Αναζωογόνηση: Πρόκειται για 'ενίσχυση των δραστηριοτήτων με επανεργοποίηση παλαιών και δημιουργία νέων για την αναβίωση ενός τόπου'.

Επανάχρηση: Πρόκειται για τις διαδικασίες επανεκτίμησης της κτιριακής κληρονομιάς, η οποία για μεγάλο διάστημα είχε υποτιμηθεί. Τέτοια μπορεί να είναι για παράδειγμα τα βιομηχανικά κτίρια. Ως επανάχρηση, λοιπόν, είναι ο μετασχηματισμός μιας περιοχής ή ενός κτιρίου, έτσι ώστε να είναι κατάλληλο για να δεχτεί νέες χρήσεις (Στεφάνου κ.ά., 1995: 23-35)

Ένας βασικός διαχωρισμός, σε σχέση με τις παραπάνω έννοιες, που πρέπει να γίνει είναι ότι ο όρος *Αποκατάσταση* αναφέρεται σε παρέμβαση που αφορά το κέλυφος. Ο όρος *Επανάχρηση* επικεντρώνεται στη σημασία της χρήση και όχι τόσο στο κέλυφος, ενώ ο όρος *Αναζωογόνηση*, επικεντρώνει το ενδιαφέρον, όχι τόσο στις χρήσεις και στο κέλυφος, όσο στον ίδιο το χρήστη.

Δύο επιπλέον όροι που θεωρείται απαραίτητο να αναφερθούν είναι η *Διατήρηση* και η *Συντήρηση*.

Συντήρηση: Είναι η διαφύλαξη από τη φθορά ενός κτίσματος ή ενός παραδοσιακού συνόλου (Αργυρόπουλος, 1982: 32).

Διατήρηση: Αντιστοιχεί σε κάποιο βαθμό σαν έννοια με την Συντήρηση. Αφορά τη διαφύλαξη από τη φθορά. Προϋποθέτει ότι κτίριο ή σύνολο έχουν διανύσει μια περίοδο ανασχηματισμού και αναπροσαρμογής διατηρώντας τον ιδιόμορφο χαρακτήρα τους (Αργυρόπουλος, 1982: 33).

1.2.3 ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΙΣ ΚΕΝΤΡΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ

Το ενδιαφέρον της πολεοδομίας, κατά τη δεκαετία του 1980, ως προτάσεις αναβαθμίσεις και ριζικών παρεμβάσεων στα κέντρα των πόλεων, μετατοπίζεται στις αναπλάσεις.

Η ανάγκη για ανάπλαση μπορεί να προκαλείται από προβλήματα κελύφους, πχ. παλαιότητα κτιρίου, προβλήματα χρήσεων γης, καθώς σε παλαιές περιοχές παρατηρείται συχνά υποβάθμιση και σύγκρουση χρήσεων, προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού, που αφορούν κοινωνικό-οικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων, ή λόγω αναγκών ‘πολιτιστικής υφής’, δηλαδή πολιτιστικής αναβάθμισης ιστορικών κέντρων, αισθητικής ανάδειξης και διατήρησης φυσιογνωμίας μιας περιοχής (Στεφάνου κ.ά., 1995: 23-24).

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, διακρίνουμε γενικά δύο είδη αναπλάσεων στον αστικό χώρο, τις ριζικές και τις ήπιες αναπλάσεις. Οι ριζικές αναπλάσεις αφορούν τολμηρές παρεμβάσεις (κατεδάφιση και ανοικοδόμηση), που επιφέρουν μεγάλες αλλαγές στην περιοχή στην οποία λαμβάνουν χώρα, ενώ οι επεμβάσεις ήπιου, συντηρητικού χαρακτήρα (με διατήρηση του υπάρχοντος οικοδομικού όγκου), αποσκοπούν όχι σε διαρθρωτικές αλλαγές, όπως στην προηγούμενη περίπτωση, αλλά σε βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, όψεις ή την εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακάλυπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κλπ. (Αραβαντινός κ.ά., 1987: 67).

Οι παρεμβάσεις με ριζικές αναπλάσεις αποτέλεσε την κυρίαρχη μορφή ανάπλασης των προβληματικών περιοχών μέχρι τη δεκαετία του '70, σε πολλές χώρες της δυτικής Ευρώπης και των ΗΠΑ. Η λύση αυτή όμως, ήταν αρκετά προβληματική, καθώς προέκυπταν προβλήματα στις απαλλοτριώσεις των οικοπέδων, άλλαξε η δομή της ιδιοκτησίας, με βασικό χαρακτηριστικό την συγκέντρωση ιδιοκτησίας γης στα χέρια των επιχειρηματιών, αυξήθηκαν τα ενοίκια και εκτοπίστηκαν τα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω ήταν η ύπαρξη αντιδράσεων του πληθυσμού και στροφή της πολιτικής, σε προγράμματα αναπλάσεων με διατήρηση της υπάρχουσας κτιριακής και πολεοδομικής δομής (Αραβαντινός κ.ά., 1987: 67-71).

Σήμερα, οι μεγάλες κοινωνικό-οικονομικό-πολιτικές ανακατατάξεις, η εξέλιξη της τεχνολογίας, η παγκοσμιοποίηση και η αποβιομηχάνιση μετέβαλαν τη δομή της πόλης και του κέντρου. Οι αναπλάσεις τείνουν στην αναβάθμιση των πόλεων και κυρίως των κεντρικών περιοχών τους και στοχεύουν στη πολυλειτουργικότητα, στη ποιοτική βελτίωση της εικόνας, στην ανάπτυξη πολιτισμού και ψυχαγωγίας, στην εγκατάσταση

εμπορίου υψηλής ποιότητας και στην επαναφορά της κατοικίας μεσαίων και υψηλών εισοδημάτων (Καραβία, 2006: 5-8).

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο των αναπλάσεων του κέντρου της πόλης εντάσσεται η αποκατάσταση και η ανάδειξη της ιστορικής κληρονομίας της πόλης, με τη δημιουργία χώρων πρασίνου, πεζοδρόμων και διαδρομών ιστορικών περιπάτων, που ενοποιούν τα ιστορικά στοιχεία της πόλης (Φιλιππούλου-Μιχαηλίδου 2003: 184-185). Αυτά είναι, άλλωστε, τα στοιχεία που δίνουν σε κάθε πόλη την ταυτότητα της, τον ατομικό της χαρακτήρα και τη διαφοροποιούν από οποιαδήποτε άλλη πόλη.

Βέβαια, μια από τις σοβαρότερες αρνητικές συνέπειες της ανάπλασης αστικών περιοχών είναι ο εκτοπισμός, τόσο δραστηριοτήτων όσο και κατοίκων. Ανάλογα με το είδος της ανάπλασης ο εκτοπισμός μπορεί να πάρει τη μορφή της υποχρεωτικής απομάκρυνσης των κατοίκων της περιοχής λόγω εξώσεων ή λόγω της αύξησης των τιμών κατοικίας. Με αυτόν τον τρόπο, αυτοί που απομακρύνονται συνήθως είναι οι κάτοικοι χαμηλών εισοδημάτων, χωρίς όμως να υπάρχει κάποια πρόνοια για τις μετακινήσεις των ομάδων αυτών, απλώς εκτοπίζονται. Η διαδικασία αυτή είναι γνωστή ως 'εξευγενισμός' και περιγράφεται σε επόμενη ενότητα (Καραχάλης, 2007: 98-99).

1.2.4 ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΜΕΣΩ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ

Η μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο πόλεμο στροφή προς μια μετά-βιομηχανική οικονομία, είχε σαν αποτέλεσμα να θεωρηθεί άχρηστη και περιττή μια ολόκληρη βιομηχανική υποδομή (αποθήκες, ναυπηγεία, βιοτεχνίες, κ.ά.) του 19ου αιώνα. Σήμερα, όμως, με τα καινούρια οικονομικά δεδομένα και τα νέα μοντέλα ανάπτυξης των πόλεων, οι υποδομές αυτές θεωρούνται οι κατάλληλες για να φιλοξενήσουν νέες χρήσεις, όπως γραφεία, κατοικίες (lofts), χώρους ψυχαγωγίας και χώρους πολιτισμού (Moommaas, 2003: 507-532).

Κατά τη δεκαετία του 1980, οι πολεοδόμοι, οι αρχιτέκτονες και οι πολιτικοί στην αυτοδιοίκηση των πόλεων, θεώρησαν ως βασικό μέσο για να επιτύχουν τη βελτίωση της ποιότητας και της αισθητικής εικόνας του αστικού χώρου και του κέντρου της πόλης την ανάπτυξη και προώθηση, κατά κύριο λόγο, ψυχαγωγικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων (Γοσποδίνη, 2006: 31). Ο πολιτισμός θεωρήθηκε ως 'το μαγικό

υποκατάστατο για όλα τα εργοστάσια και τις αποθήκες που χάθηκαν, ο μηχανισμός που θα δημιουργήσει νέες αστικές εικόνες, κάνοντας την πόλη πιο ελκυστική ...' (Hall 2000: 640 στο Γοσποδίνη 2006: 31).

Όλο και περισσότερο τις τελευταίες δεκαετίες παρατηρείται ο συνδυασμός ψυχαγωγίας και πολιτισμού στις κεντρικές περιοχές της πόλης, με σκοπό την αναβάθμισή τους. Τα μέχρι πριν λίγα χρόνια υποβαθμισμένα κέντρα μέσα στην πόλη -συνήθως πρώην βιομηχανικές περιοχές της πόλης- αναδομούνται, αναπλάθονται και μετασχηματίζονται σε περιοχές με μία ευρεία γκάμα πολιτιστικών και ψυχαγωγικών περιοχών, αποκτώντας μια ποιότητα χώρου ικανή να ανταγωνιστεί τα υπόλοιπα αστικά κέντρα των ευρωπαϊκών πόλεων και δημιουργώντας συνθήκες ώστε να αυξήσουν την παγκόσμια ελκυστικότητά τους. Ενδεικτικά παραδείγματα πόλεων που έδωσαν ιδιαίτερη έμφαση στην πολιτιστική δραστηριοποίηση των πολιτών, είναι η Ρώμη, το Μάντσεστερ, η Μπολόνια, το Δουβλίνο. Κάποια από αυτά θα περιγραφούν σε επόμενη ενότητα.

Οι στρατηγικές αναβάθμισης των κεντρικών περιοχών με κατεύθυνση προς τον πολιτισμό και τη ψυχαγωγία ενθαρρύνουν την 'εκμετάλλευση' του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής. Η ανάπτυξη, βέβαια, τέτοιων δραστηριοτήτων μεταβάλλει την οικονομική βάση της περιοχής, αντικαθιστώντας χρήσεις και δραστηριότητες που βρίσκονται σε παρακμή ή έχουν εξαφανισθεί τελείως, όπως οι βιοτεχνίες, οι βιομηχανίες κλπ., οι οποίες αφήνουν πίσω τους ένα πλούσιο κτιριακό απόθεμα στο κέντρο της πόλης (Tiesdell κ.ά., 1996).

Οι χρήσεις και οι επιχειρήσεις που έχουν σχέση με τον πολιτισμό, την αναψυχή, τη δημιουργικότητα και τη διασκέδαση, αποτελούν την οικονομική βάση των στρατηγικών αναζωογόνησης των κέντρων. Προωθούνται χρήσεις από το λεγόμενο 'δημιουργικό τομέα', όπως τα εστιατόρια, τα εργαστήρια χειροτεχνίας, πολιτιστικοί χώροι, επιδιώκοντας την αύξηση της ελκυστικότητας των κέντρων με βασικά εργαλεία την ανάδειξη και επανάχρηση ιστορικών κτιρίων και τον ανασχεδιασμό του αστικού ιστού με πεζοδρομήσεις, δημιουργία ελεύθερων χώρων κλπ. Τέτοιες πολιτικές, στοχεύουν στη δημιουργία πλήθους χώρων εν σειρά, ακόμη και ολόκληρων γειτονιών, για πολιτιστική παραγωγή και δημιουργικότητα (Ανδρικοπούλου κ.ά., 2007: 129).

Με τη συνεχή προώθηση και ανάπτυξη τέτοιων χρήσεων και με την ανταπόκριση που υπάρχει από το κοινό, δημιουργούνται στα κέντρα των πόλεων μια έντονη

συγκέντρωση χώρων -στο υπάρχον, συνήθως, κτιριακό απόθεμα- που φιλοξενούν αυτές τις δραστηριότητες. Δημιουργούνται, δηλαδή, μέσα στην πόλη 'πολιτιστικές περιοχές' (cultural quarters) [Κόνσολα, 2006].

Ένας άλλος όρος που θα μπορούσε να περιγράψει τη χωρική συγκέντρωση ομοειδών οικονομικών δραστηριοτήτων και στη συγκεκριμένη περίπτωση συγκέντρωση των λειτουργιών πολιτισμού και ψυχαγωγίας σε μια περιοχή, είναι τα ονομαζόμενα clusters με δραστηριότητες πολιτισμού και ελεύθερου χρόνου.

Πιο αναλυτικά, ως clusters πολιτιστικών δραστηριοτήτων -πολιτιστικά επίκεντρα- μπορούν να θεωρηθούν περιοχές στο κέντρο της πόλης που συγκεντρώνουν πολιτιστικές δραστηριότητες, όπως μουσεία, αίθουσες συναυλιών, θέατρα, συνεδριακά κέντρα κλπ. Αυτού του είδους τα πολιτιστικά επίκεντρα παράγονται μέσα από διαδικασίες αστικής ανάπτυξης και ο νέος ιστός είναι συνδυασμός παλαιών διατηρητέων και νέων κτιρίων. Μπορούν να φιλοξενούνται είτε σ' ένα συγκρότημα κτιρίων, κυρίως, σε παλιά βιομηχανικά κτίρια, είτε να καταλαμβάνουν ολόκληρα οικοδομικά τετράγωνα και να δημιουργούν ένα δίκτυο (Γοσποδίνη, 2006: 33-36).

Ως clusters ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων -επίκεντρα ψυχαγωγίας- μπορούν να θεωρηθούν περιοχές που βρίσκονται συνήθως στο ιστορικό κέντρο της πόλης και συγκεντρώνουν εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες, βιβλιοπωλεία, δισκοπωλεία κλπ. Συνήθως, πρόκειται για υποβαθμισμένες περιοχές κατοικίας, βιομηχανίας ή αποθηκών που αναπλάστηκαν και τα κτίρια που χρησιμοποιούνται είναι παλιά διατηρητέα που επαναχρησιμοποιήθηκαν.

Στις περισσότερες περιπτώσεις οι δύο αυτές λειτουργίες, υπάρχουν συμπληρωματικά η μία ως προς την άλλη, καθώς και οι δύο αφορούν κατά κύριο λόγο τον ελεύθερο χρόνο, γι' αυτό και συγκεντρώνονται στην ίδια περιοχή χώροι εκθέσεων, μπαρ, εστιατόρια κ.ά. Γενικότερα, η συγκέντρωση δραστηριοτήτων μέσα στην πόλη δημιουργεί ένα ετερογενές πολυλειτουργικό τοπίο (Γοσποδίνη, 2006: 33-36 και Mommaas, 2003: 507-532).

Γενικά, τα κύρια χαρακτηριστικά που εμφανίζει το cluster είναι η εγγύτητα, η ελαστικότητα, το μικρό και μεσαίο μέγεθος οικονομικών δραστηριοτήτων, η αποτελεσματικότητα, η συνεργασία και η ανταγωνιστικότητα. Η εγγύτητα αφορά στις προνομιακές σχέσεις που αναπτύσσονται ανάμεσα στις επιχειρήσεις λόγω της άμεσης

επαφής, η ελαστικότητα αφορά στην προσαρμογή των επιχειρήσεων στις εσωτερικές και εξωτερικές συνθήκες και στην ανταπόκριση τους στην ανάγκη για καινοτομία, το μικρό μέγεθος των επιχειρήσεων τις βοηθάει να προσαρμόζονται ευκολότερα σε νέες συνθήκες, η αποτελεσματικότητα αναφέρεται στην βελτίωση της ποιότητας του προϊόντος και των παρεχόμενων υπηρεσιών και τέλος, ο ανταγωνισμός αποτελεί βασικό παράγοντα για την ενδυνάμωση των εσωτερικών και εξωτερικών συνεργασιών, με σκοπό την ανάπτυξη καινοτομιών και την ανταπόκριση των επιχειρήσεων απέναντι στη ζήτηση (Καραχάλης, 2007: 116-117).

Αξίζει να αναφερθεί ότι εκτός από τις οργανωμένες πολεοδομικές παρεμβάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές με αποτέλεσμα τη δημιουργία επικέντρων ψυχαγωγίας και πολιτισμού, σε κάποιες περιπτώσεις, εμφανίζονται ιδιώτες, ακόμα και καλλιτέχνες, οι οποίοι ψάχνουν τρόπους να προωθήσουν τη δουλειά τους και επιλέγουν να εγκατασταθούν σε νέους 'εναλλακτικούς' χώρους, προσελκύοντας και άλλες αντίστοιχες δραστηριότητες στην ίδια περιοχή (Moommaas, 2003: 507-532). Σύμφωνα με τον Florida (2002,2004) οι επιχειρήσεις έχουν την τάση να συγκεντρώνονται σε περιοχές όπου μπορούν να εκμεταλλευτούν την λεγόμενη 'δημιουργική τάξη', δηλαδή άτομα που διαθέτουν το ταλέντο να προωθήσουν την καινοτομία και την οικονομική ανάπτυξη. Για αυτό το λόγο ισχυρίζεται ότι η στρατηγικές αστικής ανάπτυξης πρέπει να απευθύνονται σε αυτά τα άτομα και όχι στις επιχειρήσεις οι οποίες εκ των πραγμάτων θα ακολουθήσουν.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι τα clusters πολιτισμού και δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου, μπορεί να είναι είτε αυτογενή, δηλαδή οι ίδιες οι επιχειρήσεις να cluster-οποιούνται γιατί έχουν οικονομικά οφέλη, είτε -και στις περισσότερες περιπτώσεις αυτό συμβαίνει- δημιουργούνται προγραμματισμένα. Δηλαδή οι φορείς της πόλης και γενικότερα ο δημόσιος τομέας μέσω χωρικού προγραμματισμού και σχεδιασμού δημιουργεί ή ενισχύει την ανάπτυξη τους (Γοσποδίνη, 2007: 10-11).

Όπως φαίνεται λοιπόν, η αναβάθμιση, ανασυγκρότηση των πόλεων συνδέεται σε μεγάλο βαθμό με τη λειτουργία του πολιτισμού μέσα στη πόλη. Χωρίς αυτό βέβαια να σημαίνει ότι η ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων στην πόλη έχει πάντα θετικές επιπτώσεις (Δέφνερ, 2002: 199). Από μελέτες γίνεται φανερό ότι συνδέονται άμεσα η ανασυγκρότηση πολλών περιοχών, με κατεύθυνση στον πολιτισμό, με το φαινόμενο του gentrification ή αλλιώς το φαινόμενο του 'εξευγενισμού'.

1.3 ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ (GENTRIFICATION) ΚΕΝΤΡΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΩΝ ΠΟΛΕΩΝ

1.3.1 ΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Ο όρος εξευγενισμός είναι η ελληνική απόδοση του όρου *gentrification* και εκφράζει τη διαδικασία, κατά την οποία οι φτωχές εργατικές συνοικίες στο κέντρο της πόλης αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων και των ιδιοκτητών γης και κατοικιών. Η διαδικασία συνοδεύεται από την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών αυτών (Αθανασόπουλος, 2007: 1), και έχει σαν αποτέλεσμα την αύξηση ενοικίων και τιμών γης. Στις περιοχές αυτές εισχωρούν νέες χρήσεις, που αναφέρονται σε ένα πιο εκλεπτυσμένο και επιλεκτικό κοινό, ενώ τα χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα εκτοπίζονται.

Από το Σύδνεϊ, το Αμβούργο, το Τορόντο, το Τόκιο, διάφορες περιγραφές του φαινομένου περιλαμβάνουν τους όρους ‘ανακύκλωση γειτονιάς’, ‘αναβάθμιση’ και ‘ανανέωση’. Ενώ στην Αυστραλία χρησιμοποιείται και ο όρος ‘trendification’, για να περιγραφεί το φαινόμενο αυτό (Φυτά, 2009: 34). Γενικά, η μετάφραση του όρου είναι προβληματική, καθώς δεν περιέχει τα αρνητικά χαρακτηριστικά του φαινομένου αυτού. Στην ελληνική βιβλιογραφία αναφέρονται συχνά οι όροι ‘κοινωνική μετατόπιση’ (Κόνσολα, 2006:106) και ‘εξευγενισμός’ (Λεοντίδου, 2004: 73), όπου είναι και όρος που επιλέγεται να χρησιμοποιηθεί στην παρούσα μελέτη.

Η λέξη *gentrification* προέρχεται από το *gentry*, που προέρχεται από την γαλλική λέξη *genterise* και σημαίνει άνθρωποι καλής ανατροφής και υψηλής κοινωνικής θέσης, ευγενείς, γαιοκτήμονες της υπαίθρου κατώτεροι, όμως, σε σχέση με τους ευγενείς του παλατιού.

Ο όρος παραπέμπει στο σύστημα διαστρωμάτωσης της Αγγλίας. Χρησιμοποιήθηκε το 1964 από την κοινωνιολόγο Ruth Glass, για να περιγράψει τις αλλαγές σε περιοχές του Λονδίνου, κυρίως ως προς την πληθυσμιακή σύνθεση (Παπασπύρου, 2007: 19). Σε πολλές από τις εργατικές συνοικίες του Λονδίνου είχαν εισρεύσει κάτοικοι από μεσαία και ανώτερα στρώματα, με αποτέλεσμα φτωχά σπίτια, να ανακαινίζονται και να γίνονται ακριβές κατοικίες, που απευθύνονται σε αυτά τα στρώματα.

Ο εξευγενισμός είναι άμεσα συνδεδεμένος με την αποβιομηχάνιση και την ερήμωση εκτάσεων συνδέεται δε με την κίνηση του κεφαλαίου στον χώρο, όπως αργότερα ορίστηκε από τον Neil Smith, έχει σχέση με την επανεπένδυση του κεφαλαίου στα αστικά κέντρα, την παραγωγή δηλαδή χώρου για τη μεσαία τάξη στο κέντρο της πόλης (Τζιρτζιλάκη, 2008).

Σημαντικό είναι το γεγονός ότι από τη στιγμή που το φαινόμενο του *gentrification* αρχίζει, συνεχίζεται αυτόματα μέχρι να εκτοπιστούν όλοι, ή σχεδόν όλοι, οι παλαιοί, χαμηλών εισοδημάτων, κάτοικοι της περιοχής.

1.3.2 ΑΙΤΙΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟΥ

Η Κοινωνική Μετατόπιση-Εξευγενισμός είναι ένα πολύπλοκο κοινωνικό φαινόμενο που έχει άμεση σχέση με το χώρο. Προϋποθέτει εν δυνάμει πολιτισμική ποιότητα του δομημένου χώρου και ιστορικό υπόβαθρο, αλλά ταυτόχρονα χρησιμοποιεί το αρχιτεκτονικό δυναμικό για την προβολή της πόλης. Έχει σχέση με επενδύσεις στο χώρο, αναπλάσεις, προβολή της πόλης και τουριστική αξιοποίηση.

Το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι αποτέλεσμα τόσο οικονομικών παραγόντων που σχετίζονται με τον καπιταλιστικό τρόπο παραγωγής, όσο και πολιτισμικών παραγόντων που σχετίζονται με ατομικές επιλογές και προτιμήσεις. Σύμφωνα με τις κοινωνικές θεωρίες, από τη μία υπάρχει η μαρξιστική θεώρηση (Πλευρά της προσφοράς) και από την άλλη η πολιτισμική θεώρηση (Πλευρά της ζήτησης), ως αίτια του φαινομένου.

Μαρξιστική Θεώρηση: Οι συγγραφείς επηρεασμένοι από τον Harvey, που μίλησε για θεωρίες για Άνιση Ανάπτυξη και Κυκλώματα Συσσώρευσης Κεφαλαίου, έδωσαν έμφαση σε θέματα όπως οι επενδύσεις στο κατασκευασμένο περιβάλλον. Σύμφωνα με αυτή τη θεώρηση, το 'χάσμα των ενοικίων' είναι αυτό που εξηγεί γιατί συμβαίνει το *gentrification*. Η υποβάθμιση του κέντρου και η πτώση των τιμών λόγω της προαστικοποίησης και αποβιομηχάνισης, οδήγησαν σε μεταβαλλόμενες αξίες γης που ευνόησαν τις επενδύσεις ιδιωτικών κεφαλαίων, με πρόφαση την αναζωογόνηση. Έτσι, όταν μια περιοχή υποβαθμίζεται, οι αξίες γης και τα ενοίκια πέφτουν και τότε είναι κατάλληλη εποχή για επενδύσεις.

Η διαφορά, λοιπόν, που δημιουργείται ανάμεσα στην αντικειμενική αξία γης και στην επιθυμητή, ωθεί τους δημόσιους φορείς ή τους ιδιώτες σε αναπλάσεις και πιέζει τους κατοίκους, που δεν αντέχουν το κόστος των ενοικίων να εγκαταλείψουν την περιοχή (Κόκαλης, 2007 και Wikipedia, 2009).

Πολιτισμική Θεώρηση: Η θεώρηση αυτή έχει σχέση με τα χαρακτηριστικά των ίδιων των εξευγενιστούν, τις προσωπικές τους επιλογές και την επιθυμία τους να ζουν στο κέντρο.

Σημαντικό ρόλο έπαιξε η αποβιομηχανοποίηση και η τριτογενοποίηση της οικονομίας στα κέντρα των πόλεων, που οδηγεί στην έμφαση μιας νέας μεσαίας τάξης, δηλαδή στελέχη με υψηλό μορφωτικό επίπεδο και ευαισθησίες σε πολιτιστικά θέματα. Από τους κύριους εκφραστές είναι ο David Ley που τονίζει την αξία του στίλ και του lifestyle των μεσαίων αστικών στρωμάτων. Προωθείται η υπερκατανάλωση προϊόντων και συμβόλων και στα πλαίσια αυτά υπάρχει εισροή νέων κατοίκων στα κέντρα των πόλεων (Μουκούλης, 2007).

Ιδιαίτερα οι νεαρότερες ομάδες πληθυσμού της μεσαίας τάξης είναι αυτές που προσελκύονται από το αστικό περιβάλλον και ιδιαίτερα από τις παρηκμασμένες περιοχές της πόλης, οι οποίες μπορεί να μη προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής με αντικειμενικούς όρους, όμως παρουσιάζουν άλλα πλεονεκτήματα σε σχέση με τα προάστια, όπως είναι η ανοχή στη διαφορετικότητα μέσω της ανωνυμίας που επικρατεί, η πολυμορφία, η έντονη ζωή ή εύκολη πρόσβαση στους χώρους εργασίας και σε άλλες λειτουργίες που είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης.

Γενικά, από τη δεκαετία του '70 και μετά παρατηρείται μια αλλαγή στο πρότυπο ζωής για τα μεσαία και υψηλά αστικά στρώματα και κατ' επέκταση και στις προτιμήσεις για κατοικία. Πρόκειται για άτομα, που ακολουθούν τρόπους ζωής και πρότυπα καριέρας, που δεν συμπίπτουν με τον τρόπο ζωής των πυρηνικών οικογενειών και από εκεί που οι τάξεις αυτές προτιμούσαν την μετακίνηση και εγκατάσταση τους στα προάστια, τώρα παρατηρείται μια επιστροφή στο κέντρο της πόλης (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2007: 297). Οπότε σε πολλές πρώην βιομηχανικές περιοχές που έχουν εγκαταλειφθεί απ' την εργατική τάξη και άλλες μειονεκτικές ομάδες, κατοικεί και δραστηριοποιείται πλέον η μεσαία αστική τάξη.

Μπορεί να ειπωθεί ότι ο εξευγενισμός αποτελεί κίνημα επιστροφής στο κέντρο της πόλης. Εκτός από τη μεσαία αστική τάξη, κοινωνικές ομάδες οι οποίες παρουσιάζουν κάποια ιδιαίτερα ενδιαφέροντα και προτιμήσεις, όπως είναι οι καλλιτέχνες ή οι ομοφυλόφιλοι, προτιμούν να επιλέγουν ένα τρόπο ζωής που ξεφεύγει από τις κοινωνικές συμβάσεις και θέλουν να ξεχωρίζουν (Αθανασόπουλος, 2007: 1-2). Αυτός είναι ο λόγος που επιλέγουν συνήθως να εγκατασταθούν σε πρώην βιομηχανικές ή εργατικές συνοικίες του κέντρου, σε διαμερίσματα-στούντιο⁴ με ‘χαρακτήρα’ και επιδιώκουν να συναναστρέφονται ανθρώπους διαφόρων εθνικοτήτων και κοινωνικών ομάδων.

Η μετακινήσεις τέτοιων ομάδων στις κεντρικές περιοχές, έχουν σαν αποτέλεσμα τη δημιουργία πολιτισμικού κεφαλαίου, με τη συγκέντρωση επενδύσεων σε τομείς δραστηριότητας όπως είναι καλλιτεχνικοί και εκθεσιακοί χώροι, καθώς και κάθε άλλης δραστηριότητας (αναψυχής για παράδειγμα) που σχετίζεται με αυτές. Με αυτόν τον τρόπο η περιοχή αποκτά πολιτιστικό χαρακτήρα και προσελκύει τη μεσαία και υψηλή αστική τάξη, προκαλεί το ενδιαφέρον των επενδυτών, καθώς, διακρίνουν τη δυνατότητα κέρδους, με αποτέλεσμα να αυξάνεται η αξία της γης και των ενοικίων και να εκτοπίζονται οι ασθενέστερες κοινωνικές ομάδες (Αθανασόπουλος, 2007: 4).

Η ακολουθία, βέβαια, των γεγονότων μπορεί να λειτουργεί και αντίστροφα. Αυτό σημαίνει ότι στη σημερινή εποχή, με τον ανταγωνισμό των πόλεων, παρατηρείται μετατροπή του πολιτισμού -με έμφαση στην αναψυχή και στην ψυχαγωγία- σε εμπόρευμα, πράγμα το οποίο συνεπάγεται την ανάπτυξη μιας πολιτιστικής βιομηχανίας, τη δημιουργία μέσω αναπλάσεων πολιτιστικών επικέντρων και τελικά την ‘εμπορευματοποίηση’ της πόλης. Με αποτέλεσμα πάλι να αυξάνονται οι αξίες γης, να αυξάνονται τα ενοίκια, να εκτοπίζονται τα κατώτερα στρώματα στις περιοχές αυτές και να εγκαθίστανται τα ανώτερα κοινωνικά στρώματα, που μπορούν να ανταπεξέλθουν στο κόστος.

Επίσης, παρατηρείται και μια σειρά άλλοι παράγοντες οικονομικού χαρακτήρα, που συνδέονται με την εμφάνιση του εξευγενισμού. Η αύξηση του κόστους κατασκευής μιας νέας κατοικίας στα προάστια καθώς και η μεγάλη απόσταση των νέων προαστίων

⁴ Οι τύποι κατοικιών που δημιουργούνται και προτιμώνται από τους νέου κατοίκους είναι τα λεγόμενα ‘lofts’. Πρόκειται για πρώην βιοτεχνίες, βιομηχανίες και εργαστήρια που ανακατασκευάζονται σε κατοικίες. Ο τύπος αυτός κατοικίας θα αναλυθεί και παρακάτω.

από το κέντρο, η οποία σε συνάρτηση με την αύξηση του κόστους των μετακινήσεων καθιστούν την κατοίκηση των κεντρικών περιοχών πιο βιώσιμη οικονομικά. Ενώ παράλληλα η ύπαρξη πιο προσιτών στεγαστικών λύσεων σε κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές της πόλης -τουλάχιστον πριν τον εξευγενισμό- οδηγεί σε αυτές τα νεαρά τμήματα της μεσαίας τάξης που έχουν συνήθως μικρή οικονομική ευχέρεια (Smith, 1983: 15-20).

Η συσσώρευση κεφαλαίου στα ανώτερα οικονομικά στρώματα δημιουργεί ανάγκες επανεπένδυσης, η οποία πολλές φορές εκφράζεται με την μορφή επένδυσης στη γη και στο κτισμένο περιβάλλον και βρίσκει πρόσφορο έδαφος σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές των πόλεων. Οι οικονομικές προϋποθέσεις για να επενδύσει σε μια περιοχή το κτηματικό κεφάλαιο δημιουργούνται από την ύπαρξη σε αυτή χάσματος ενοικίου (Κηρολιβάνου, 1999: 9-10).

Η έννοια του χάσματος ενοικίου ορίζεται από τον Smith, ως *‘η διαφορά μεταξύ της δυνητικής γαιοπροσόδου, που μπορεί να αποκομισθεί κάτω από την βέλτιστη και εντατικότερη χρήση της γης, και της πραγματικής γαιοπροσόδου υπό την τωρινή χρήση της γης’* (Smith, 1996: 65) .

Η βάση του εξευγενισμού βρίσκεται στην υποβάθμιση των κεντρικών περιοχών των πόλεων και στην υποτίμηση και απαξίωση της γης και του δομημένου περιβάλλοντος στην περιοχή. Οπότε για να ξεκινήσει η διαδικασία του εξευγενισμού πρέπει το χάσμα των ενοικίων αν γίνει τόσο μεγάλο, ώστε να έχει νόημα για να γίνει επένδυση στην περιοχή και να αποφέρει και κέρδος. Εάν το χάσμα ενοικίων δεν είναι αρκετά μεγάλο, τότε δεν υπάρχει λόγος για νέες επενδύσεις, αφού τα επιπλέον οικονομικά οφέλη που θα προσέφεραν θα ήταν μικρά (Κηρολιβάνου, 1999: 9-10).

Όλα τα παραπάνω, όπως έχει γίνει κατανοητό, έχουν σημαντικές επιπτώσεις στο χώρο. Κατ’ αρχήν παρατηρούνται αλλαγές στις χρήσεις γης των περιοχών που *‘εξευγενίζονται’*. Όλες οι παλιές, παραδοσιακές βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις σιγά σιγά εκτοπίζονται και αντικαθίστανται από νέες εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις, καθώς και άλλες συμπληρωματικές προς αυτές (Αθανασόπουλος, 2007: 6). Με αυτόν τον τρόπο, όμως, με τη συγκέντρωση δηλαδή συγκεκριμένων μόνο χρήσεων, οι κεντρικές περιοχές στερούνται ποικιλομορφίας και ζωντανίας καθ’ όλη τη διάρκεια της

ημέρας γιατί αναπτύσσουν δραστηριότητες που αφορούν συγκεκριμένες ώρες τις ημέρας και συνήθως τις απογευματινές και βραδινές ώρες.

Από την άλλη μεριά, με τις επενδύσεις που πραγματοποιούνται στις κεντρικές περιοχές, στις οποίες εμφανίζεται το φαινόμενο του εξευγενισμού και με αναπλάσεις που πραγματοποιούνται εκεί, επιτυγχάνεται ταυτόχρονα και η διατήρηση και αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος της περιοχής. Επιπλέον, βελτιώνεται η συνολική εικόνα της πόλης και διατηρείται η αρχιτεκτονική κληρονομιά και ο ιστορικός χαρακτήρας της περιοχής. Άλλωστε, η κληρονομιά και ο ιστορικός χαρακτήρας του κέντρου είναι βασικοί παράγοντες για την προσέλκυση επενδύσεων.

Επίσης ως θετικό αποτέλεσμα του εξευγενισμού, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, προβάλλεται η μείωση των τάσεων κοινωνικού διαχωρισμού και η αύξηση των τάσεων για την κοινωνική ανάμειξη διαφόρων στρωμάτων με στόχο την επίτευξη κοινωνικής συνοχής. Όπως είδαμε όμως, τα ασθενέστερα στρώματα αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή, οπότε αντί για ανάμειξη των κοινωνικών στρωμάτων έχουμε αντικατάσταση των χαμηλότερων από υψηλότερα στρώματα. Χαρακτηριστικές είναι προσπάθειες που έχουν γίνει σε ορισμένες ευρωπαϊκές πόλεις για τον περιορισμό του φαινομένου του 'κοινωνικού εκτοπισμού' που προκαλεί ο εξευγενισμός με την λήψη μέτρων σχετικά με την διατήρηση ενός ποσοστού των ενοικίων σε χαμηλές τιμές .

1.4 ΝΕΟΣ ΤΥΠΟΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ (LOFTS)

Η κατοικία αποτελεί μια πολύ σημαντική λειτουργία για το κέντρο της πόλης. Η οικιστική υποβάθμιση και προβληματικότητα που εμφανίζεται στις κεντρικές περιοχές των πόλεων προέρχονται, κυρίως, από προβλήματα γήρανσης και οικονομική παρακμή. Οι περιοχές αυτές είναι στάσιμες ή παρακμάζουσες, ενώ η δημιουργία νέων επιχειρήσεων σε αυτές δε συνοδεύεται με σχηματισμό νέων θέσεων απασχόλησης (Αυγερινού-Κολώνια, 1995: 30).

Από τον 19^ο αιώνα και μετά σε όλες σχεδόν τις Ευρωπαϊκές χώρες, στα κέντρα των πόλεων κατοικούσαν ηλικιωμένοι, διότι, οι μετακινήσεις για αυτούς δεν ήταν εύκολες και προτιμούσαν να βρίσκονται κοντά στο κέντρο, καθώς και χαμηλά κοινωνικά στρώματα (εργάτες και μετανάστες). Σε κεντρικές βιομηχανικές περιοχές, συγκεντρώνονταν οι εργάτες για να βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση με την εργασία τους

και όταν τα εργοστάσια έκλεισαν, οι περιοχές αυτές υποβαθμίστηκαν ακόμα περισσότερο και τα χαμηλά ενοίκια προσέλκυαν οικονομικούς μετανάστες. Το αποτέλεσμα όλων αυτών ήταν η παρακμή του πυρήνα των πόλεων (Αυγερινού-Κολώνια, 1995: 34-35).

Με τις παρεμβάσεις που γίνονται τα τελευταία χρόνια, δηλαδή με την ενίσχυση νέων χρήσεων στην περιοχή στις κεντρικές περιοχές, που συνδέονται με τον πολιτισμό και την ψυχαγωγία, η κατοικία έχει αλλάξει μορφή.

Με βάση όσα αναφέρθηκαν στην ενότητα 1.2 περί gentrification, οι νέες κοινωνικές ομάδες που εισχωρούν στα κέντρα των πόλεων, έχουν και διαφορετικές ανάγκες για κατοικία. Έτσι, από τα τέλη της δεκαετίας του '50 και μετά, εμφανίζεται ένας νέος τύπος κατοικίας τα ονομαζόμενα 'Lofts'.

Ο όρος 'Loft' αναφέρεται σε διαμερίσματα, ή ακόμη και γραφεία τα οποία δημιουργούνται σε πρώην επαγγελματικά κτίρια, όπως αποθήκες, εργοστάσια, νοσοκομεία, σχολεία, κτίρια γραφείων κ.α.. Αυτοί οι ενιαίοι χώροι συνήθως είναι ψηλοτάβανοι, με ελάχιστη ή ανύπαρκτη διαμερισμάτωση, εμφανείς σωληνώσεις, ξύλινα δοκάρια και υπερμεγέθη παράθυρα. Μεγάλο όφελος από τη μετατροπή αυτών των κτιρίων, είναι η διατήρηση της αρχιτεκτονικής και του χαρακτήρα των παλαιών βιομηχανικών και εμπορικών τμημάτων της πόλης.

Η εξέλιξη του μοντέρνου loft ξεκίνησε στα τέλη της δεκαετίας του 1950, με την αλλαγή χρήσης των ενιαίων ψηλοτάβανων χώρων στο Manhattan. Τότε, καλλιτέχνες και 'μποέμ' σε αναζήτηση φτηνών κατοικιών στις οποίες θα μπορούσαν να ζουν και να εργάζονται, άρχισαν να μετακομίζουν σε εγκαταλελειμμένα βιομηχανικά κτίρια στα οποία παλιά στεγάζονταν υφαντουργίες, επιπλοποιίες, τυπογραφία, αποθήκες και εργοστάσια. Δημιουργήθηκαν για να καλύψουν τις στεγαστικές ανάγκες ανθρώπων που λόγω οικονομικής αδυναμίας ή 'ελευθερίας πνεύματος' δεν μπορούσαν ή δεν επιθυμούσαν να αποκτήσουν συμβατική στέγη (Λάμπρου, 2007).

Εικόνα 1: Κτίριο τύπου 'loft'



Πηγή: <http://images.google.gr>

Στην Ευρώπη τα loft πρωτοεμφανίζονται στην Αγγλία. Τη δεκαετία του 1960, το Λονδίνο έζησε το αντίστοιχο φαινόμενο με τη Νέα Υόρκη στις περιοχές των Ντόκλαντς, όπου τα κτίρια του παλιού λιμανιού μετατράπηκαν όλα σε κατοικίες loft. Σήμερα το Λονδίνο εξακολουθεί να ζει στους ρυθμούς των μίνιμαλ loft, των οποίων οι τιμές ανεβαίνουν συνέχεια. Το παράδειγμα του Λονδίνου ακολούθησε και το Παρίσι, όπου οι βιομηχανίες άρχισαν να εγκαταλείπουν το κέντρο της πόλης προς αναζήτηση στέγασης σε φθηνότερες περιοχές και οι καλλιτέχνες, με πολύ μικρό κόστος, νοίκιαζαν αυτά τα κτίρια, ικανοποιώντας την ανάγκη τους για ψηλοτάβανους ενιαίους χώρους, ικανούς να στεγάσουν τεράστιους καμβάδες και υπερμεγέθη έργα τέχνης της εποχής.

Στη μόδα των loft υπέκυψαν και οι χώρες της Ανατολικής Ευρώπης που μπήκαν πρόσφατα στην Ευρωπαϊκή Ένωση, όπως η Πολωνία για παράδειγμα, όπου οι κάτοικοι γοητεύονται από αυτά γιατί η ζωή εκεί σημαίνει ζωή στο κέντρο της πόλης με βολικά μεταφορικά μέσα και ευκολότερη πρόσβαση σε υπηρεσίες και καταστήματα.

Σήμερα η ζωή στο loft έχει γίνει μόδα στις περισσότερες πρωτεύουσες του κόσμου. Οι κατασκευαστικές εταιρίες δεν ανακατασκευάζουν μόνο παλιούς βιομηχανικούς χώρους,

αλλά χτίζουν και καινούργια κτίρια ‘τύπου λοφτ’ στο Δουβλίνο, το Βερολίνο, το Μιλάνο και σε πολλές πόλεις των ΗΠΑ (Τζούμα, 2008).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ

Σε αυτό το σημείο κρίνεται απαραίτητο να περιγραφούν κάποια παραδείγματα κεντρικών περιοχών από τη Διεθνή Εμπειρία, που αφορούν τόσο τον μετασχηματισμό των περιοχών αυτών σε πολιτιστικά και ψυχαγωγικά επίκεντρα, όσο και την εμφάνιση του φαινομένου της ‘κοινωνικής μετατόπισης’.

Η επιλογή των παραδειγμάτων γίνεται με τη χρήση ορισμένων κριτηρίων, τα οποία είναι οι περιοχές που περιγράφονται να έχουν χαρακτήρα αντίστοιχο με του Γκαζιού, να είναι δηλαδή κεντρικές, πρώην βιομηχανικές ή έστω βιοτεχνικές περιοχές, να έχει πραγματοποιηθεί σε αυτές κάποιου είδους ανάπλαση, ήπιας μορφής και να εμφανίζουν πλέον έντονη πολιτιστική και ψυχαγωγική δραστηριότητα. Βέβαια, η σύγκριση δεν είναι εύκολη αφού σε κάθε περίπτωση διαφέρουν τα μεγέθη, οι εθνικές νομοθεσίες, ο πληθυσμός, η πολιτιστική δραστηριότητα, η χρηματοδότηση κλπ. (Καραχάλης, 2007: 130).

2.1 ΤΟ TEMPLE BAR ΣΤΟ ΔΟΥΒΛΙΝΟ

Η περιοχή του Temple Bar καταλαμβάνει μια περιοχή περίπου 800.000 m², στο κέντρο του Δουβλίνου. Η περιοχή οριοθετείται από το ποτάμι Liffey στο βορρά, από τη Westmoreland Street στα ανατολικά, από τη Dame Street νότια και από τη Fishamble Street στα δυτικά. Η περιοχή αναπτύχθηκε αρχικά κατά τον 17^ο και 18^ο αιώνα και μεγάλο κομμάτι από αρχικό σχέδιο της περιοχής παραμένει ίδιο.

Στην περιοχή αυτή κατά τον 18^ο αιώνα είχαν εγκατασταθεί εκεί πολλοί έμποροι και αποτελούσε κομβικό σημείο για τις μεταφορές του Δουβλίνου, με αποτέλεσμα να αναπτυχθεί ένα σημαντικό δίκτυο δρόμων. Κατά τον 19^ο αιώνα το Temple Bar έχει γεμίσει από εκδοτικούς και τυπογραφεία, και αποτελούσε το κέντρο εμπορίας ειδών ένδυσης. Γενικώς, αποτελούσε πάντα ένα κέντρο δημιουργίας, πολιτισμού και ανταλλαγών (Tiesdell κ.ά., 1996: 88-89).

Η ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της περιοχής αυτής, άφησε ένα πλούσιο οικιστικό απόθεμα στην περιοχή, που συνδέεται με μικρά, στενά δρομάκια. Κατά τη δεκαετία του 1990 πολλά από τα κτίρια έχουν εγκαταλειφθεί και βρίσκονται σε κακή

κατάσταση. Η αιτία αυτής της εξέλιξης ξεκινάει από το 1950, όπου πολλές επιχειρήσεις άρχισαν να κλείνουν και τα κτίρια να απατώνται λόγω των νέων τεχνολογικών εξελίξεων που κλόνισαν την βιωσιμότητα των μικρών επιχειρήσεων. Η κατάσταση αυτή συνεχίστηκε μέχρι τη δεκαετία του 1980, όπου η Ιρλανδική εταιρία λεωφορείων, ανακοίνωσε σχέδια για την ανάπτυξη της περιοχής ως κέντρο μεταφορών. Για να μη χαθεί όμως ο ιστορικός χαρακτήρας της περιοχής οι Αρχές του Δουβλίνου, θεώρησαν τη δημιουργία βελτιωμένου δικτύου συγκοινωνιών ως συμπλήρωμα σε μια γενικότερη προσπάθεια αναβάθμισης της περιοχής. Το 1985 και 1986 πραγματοποιήθηκαν δύο μελέτες που αφορούσαν το μέλλον του Temple Bar (The Temple Bar Area – A policy for its future και The Temple Bar Study). Και οι δύο μελέτες έδιναν έμφαση στην αρχιτεκτονική, ιστορική και πολιτιστική αξία της περιοχής (Tiesdell κ.ά., 1996: 88-90).

Λόγω της υποβάθμισης λοιπόν της περιοχής, οι τιμές γης και ενοικίων ήταν πολύ χαμηλές με αποτέλεσμα, να μεταφερθούν εκεί δραστηριότητες που μπορούσαν να επιβιώσουν μόνο με μικρά ενοίκια. Τελικά, η περιοχή έγινε ο κατάλληλος τόπος εγκατάστασης εναλλακτικών δραστηριοτήτων και κυρίως με ιδιοκτήτες νέους σε ηλικία, που δεν θα μπορούσαν να επιβιώσουν πουθενά αλλού μέσα στην πόλη. Το Temple Bar προσέλκυε δραστηριότητες όπως εστιατόρια, εκθεσιακούς χώρους, μπαρ κλπ. και κοινωνικές ομάδες με συγκεκριμένο lifestyle.

Ο στόχος για το Δουβλίνο και όσες μελέτες πραγματοποιήθηκαν, με σημαντικότερη το 1990 το 'Σχέδιο Δράσης του Temple Bar', ήταν να αποτελέσει το Temple Bar μια διεθνώς προβεβλημένη περιοχή, πράγμα το οποίο το πέτυχαν, καθώς το 1991 το Δουβλίνο αναγνωρίστηκε ως Πολιτιστική Πρωτεύουσα της Ευρώπης (Tiesdell κ.ά., 1996: 91)

Τέλος, πρέπει να τονιστεί ότι στο Temple Bar έχουν εμφανιστεί φαινόμενα *gentrification*, διότι όπως είναι λογικό εφόσον η περιοχή αναβαθμίστηκε αυξήθηκαν οι αξίες γης και ενοικίων και προσελκύει άτομα που μπορούν να ανταποκριθούν στις τιμές της περιοχής (Tiesdell, 2006: 204). Παρ' όλα αυτά δεν μπορεί σε καμία περίπτωση να χαρακτηριστεί ως παράδειγμα εξευγενισμένης περιοχής από άποψη κατοίκων, γιατί δεν έχει παρατηρηθεί μαζί με την κατοίκηση της περιοχής αυτής από την μεσαία τάξη και εκτοπισμό των κατώτερων στρωμάτων (McMahon, 2001).

Εικόνα 2 και Εικόνα 3: Η περιοχή του Temple Bar κατά τις βραδινές ώρες.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 4: Η περιοχή του Temple Bar κατά τις πρωινές ώρες



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

2.2 TO CASTLEFIELD ΤΟΥ ΜΑΝΤΣΕΣΤΕΡ

Το Castlefield βρίσκεται στο δυτική περιοχή του κέντρου της πόλης του Μάντσεστερ. Κατά το παρελθόν η περιοχή ήταν αμιγώς βιομηχανική. Μετά το 1960, όμως γνώρισε μεγάλη παρακμή. Οι βιομηχανίες κλωστοϋφαντουργικών προϊόντων που υπήρχαν στην περιοχή έκλεισαν, οι αποθήκες εγκαταλείφθηκαν και έτσι έμεινε μια παρατημένη περιοχή στην ‘καρδιά’ της πόλης.

Το 1972, έκλεισαν κάποια εργοστάσια, της περιοχής τα οποία άφησαν ένα πλούσιο κτιριακό απόθεμα. Επιπλέον, την ίδια περίοδο στο Castlefield ανακαλύφθηκαν απομεινάρια της Ρωμαϊκής εποχής. Όλα αυτά συνδυασμένα τράβηξαν το ενδιαφέρον της πολιτείας και των κατοίκων, με αποτέλεσμα από το '75 και μετά να αρχίσει μια προσπάθεια αναβάθμισης της περιοχής (Tiesdell, 1996: 80).

Το Τοπικό Συμβούλιο του Μάντσεστερ αναγνώρισε τις προοπτικές ανάπτυξης αλλά και την ανάγκη διατήρησης της κεντρικής αυτής περιοχής της πόλης. Οι πολιτικές που προωθήθηκαν ήταν ανάπτυξη της περιοχής για δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου, με

έμφαση στη διατήρηση του παραδοσιακού, βιομηχανικού χαρακτήρα της περιοχής, αξιοποιώντας το υπάρχον κτιριακό απόθεμα (Tiesdell, 1996: 81-82).

Το αποτέλεσμα ήταν να γίνουν επενδύσεις στην περιοχή τόσο του δημοσίου, όσο και του ιδιωτικού τομέα που αφορούσαν χρήσεις πολιτιστικού και ψυχαγωγικού περιεχομένου. Παλιά βιομηχανικά κτίρια και αποθήκες επαναχρησιμοποιήθηκαν ως μουσεία, εκθεσιακοί χώροι, εστιατόρια κ.ά., διατηρώντας και αναδεικνύοντας ταυτόχρονα την ιστορική, βιομηχανική κληρονομιά της περιοχής.

Ο γενικότερος στόχος ήταν να αποτελέσει η περιοχή έναν ελκυστικό προορισμό και για τους τουρίστες, γι' αυτόν το λόγο μέχρι και σήμερα καταρτίζονται συνεχώς σχέδια ανάπτυξης της περιοχής. Επίσης, και οι συνθήκες ζωής των κατοίκων της περιοχής έχουν βελτιωθεί, καθώς, τα εγκληματικά περιστατικά και οι βανδαλισμοί στην περιοχή έχουν μειωθεί σε μεγάλο βαθμό (Tiesdell, 1996: 84-87).

Πρέπει να τονιστεί σε αυτό το σημείο ότι το Castlefield του Μάντσεστερ, δεν αποτελεί απλώς παράδειγμα μετασχηματισμού μιας πρώην βιομηχανικής περιοχής σε επίκεντρο πολιτισμού και ψυχαγωγίας, αλλά δείχνει πως με σημείο εκκίνησης την ανάπλαση, αναζωογόνηση μιας κεντρικής περιοχής και οργανωμένο σχέδιο ανάπτυξης, μπορεί να επωφεληθεί ολόκληρη η πόλη.

Εικόνα 5: Επανάχρηση παλιού βιομηχανικού κτιρίου για αθλητικές εγκαταστάσεις στο Castlefield.



Πηγή: <http://images.google.gr>

Εικόνα 6: Μουσείο επιστήμης και βιομηχανίας στο Castlefield.



Πηγή: <http://www.mosi.org.uk/>

2.3 ΤΟ ΨΥΡΡΗ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ

Το Ψυρρή είναι μια από τις πιο σημαντικές γειτονιές της Αθήνας και αποτελεί μαζί με την Πλάκα και το Παλιό Εμπορικό Κέντρο την αρχαία πόλη, πυρήνα του σημερινού Ιστορικού Κέντρου. Η περιοχή υπήρξε πάντα κυρίως λαϊκή γειτονιά, στην οποία κατοικούσαν οι λεγόμενοι 'Νοικοκυραίοι', που ήταν η δεύτερη σε ιεραρχία Αθηναϊκή τάξη επί Τουρκοκρατίας.

Η περιοχή του Ψυρρή υπήρξε υποβαθμισμένη για πολλά χρόνια ως προς τον κτιριακό της πλούτο, τα δίκτυα υποδομής και τους κοινόχρηστους χώρους. Η συρρίκνωση του παλιού κέντρου της πόλης χωρικά και η μετατόπισή του προς άλλες περιοχές συντέλεσε στην μετατροπή του Ψυρρή από περιοχή κυρίας κατοικίας σε περιοχή κυρίως βιοτεχνίας. Από τη δεκαετία του '60 και μετά, με την εντυπωσιακή εξάπλωση του κέντρου της Αθήνας, το Ψυρρή αναπτύσσεται πλέον σχεδόν αποκλειστικά ως βιοτεχνικό κέντρο. Επιπλέον, η μεγάλη υποβάθμιση της περιοχής, οφείλεται στις πιέσεις που δέχεται από το Κέντρο της Αθήνας και στη γειτνίαση με τις εξίσου υποβαθμισμένες, κατά το παρελθόν, δυτικές περιοχές (Μεταξουργείο, Γκάζι κ.ά.). Πρόκειται για περιοχή ιδιαίτερα πυκνοδομημένη και ενδεικτικά στο Γενικό

Πολεοδομικό Σχέδιο του '88 εμφανίζει πυκνότητα 72 κατοίκων ανά εκτάριο (<http://metaxourgeio.wordpress.com>).

Με την ανάπτυξη στην περιοχή του Ψυρρή βιοτεχνικών χρήσεων, καθώς και λόγω των πιέσεων από το Κέντρο της πόλης, δημιουργήθηκαν κάποια προβλήματα που σχετίζονταν με την ύπαρξη 'ανεπιθύμητων' χρήσεων, την μεγάλη πυκνότητα και άναρχη λειτουργία των χρήσεων αυτών και την αλλοίωση του πολεοδομικού ιστού. Σημαντικό ακόμα πρόβλημα, μέχρι και σήμερα, είναι το οδικό δίκτυο (στενοί ελικοειδείς δρόμοι) που κατασκευασμένο για τις ανάγκες μιας άλλης εποχής, εμφανίζεται ακατάλληλο για την εξυπηρέτηση των σημερινών απαιτήσεων της περιοχής (www.minenv.gr).

Εικόνα 7 και Εικόνα 8: Οδός Κοδρικά και Οδός Πρωτογένους, στενοί ελικοειδείς δρόμοι στην περιοχή του Ψυρρή.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Η αναγέννηση του Ψυρρή άρχισε αργά και σταθερά πριν από 20 περίπου χρόνια, όταν ανακηρύχθηκε διατηρητέα ιστορική γειτονιά. Ως το 1990 στο Ψυρρή, μαζί με τις βιοτεχνικές χρήσεις που επικρατούσαν, μπορούσε κανείς να συναντήσει στην περιοχή και κάποια, περιορισμένα σε αριθμό, εστιατόρια, ουζερί, καφέ κλπ., που εξυπηρετούσαν τους κατοίκους και τους εργαζόμενους της περιοχής. Τα περισσότερα από τα μαγαζιά αυτά, που πουλήθηκαν κατά την περίοδο 1995-1998, αλλά και όσα παρέμειναν στους παλιούς τους ιδιοκτήτες, ανακαινίστηκαν και μετατράπηκαν σε νέου τύπου μεζεδοπωλεία και εστιατόρια (Souliotis, 2005: 114-115).

Έτσι, μετά την υποβάθμιση που χαρακτήριζε την περιοχή για πολλά χρόνια, και με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες και την επιθυμία αναβάθμισης στο κέντρο της

πόλης, μετά το '90 έγιναν νέες επενδύσεις, κυρίως ιδιωτικές, στην περιοχή που άλλαξαν την εικόνα της. Στην ουσία, δημιουργήθηκε ένα επίκεντρο ψυχαγωγίας και πολιτισμού, καθώς συγκεντρώθηκαν εκεί εστιατόρια, μπαράκια, μεζεδοπωλεία, καφετέριες, θέατρα και άλλοι πολιτιστικοί χώροι, αξιοποιώντας τα υπάρχοντα κτιριακά κελύφη που συνυπάρχουν όμως, με κάποια παλιά καταστήματα που έχουν διατηρηθεί στην περιοχή και της δίνουν τον παραδοσιακό της χαρακτήρα. Για να γίνουν, όμως, τέτοιου τύπου μαγαζιά όπως τα εστιατόρια κλπ. και να αποκτήσει η περιοχή ψυχαγωγικό και πολιτιστικό χαρακτήρα, πολλοί από τους παλιούς κατοίκους, που έμεναν σε διώροφες μονοκατοικίες εκτοπίστηκαν (Μενέγος, 2009: 26).

Επιπλέον, οι παλιοί βιοτέχνες αναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν την περιοχή, επειδή δεν μπορούσαν να ανταπεξέλθουν στις αυξημένες πλέον τιμές των ενοικίων και επειδή σύμφωνα με τη νομοθεσία του 1998 για τις χρήσεις γης στην περιοχή, οι βιοτεχνίες και τα εργαστήρια που βρίσκονταν ανάμεσα στο Ψυρρή και την Ομόνοια έπρεπε να μετεγκατασταθούν. Κάποιοι, όμως, από αυτούς προτίμησαν να προσαρμοστούν με τα καινούρια δεδομένα της περιοχής, μετέτρεψαν τις επιχειρήσεις τους και ασχολήθηκαν με δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου (Souliotis, 2005: 116-119).

Εικόνα 9: Βιοτεχνία που έχει διατηρηθεί στην περιοχή του Ψυρρή.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 10 και Εικόνα 11: Μεζεδοπωλεία και καφεενεία στην οδό Παπανικολή, Ψυρρή



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Οι παραπάνω μετατροπή της περιοχής από βιοτεχνική σε κέντρο ψυχαγωγίας και πολιτισμού, αφορά και προσελκύει συγκεκριμένες ομάδες ατόμων. Η περιοχή έγινε στέκι των φοιτητών και της νεολαίας γενικότερα αλλά κέρδισε και την προτίμηση των καλλιτεχνών, αν και τα τελευταία χρόνια, η κίνηση στην περιοχή έχει μειωθεί, καθώς, νέα στέκια δημιουργούνται στο κέντρο της Αθήνας (π.χ. Γκάζι). Παρ'όλα αυτά, η περιοχή του Ψυρρή αποτελεί ένα από τα πρώτα παραδείγματα αναβάθμισης μιας υποβαθμισμένης περιοχής, με χρήσεις πολιτισμού και ψυχαγωγίας στο κέντρο της Αθήνας.

2.4 ΤΑ ΛΑΔΑΔΙΚΑ ΤΗΣ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Οι παρεμβάσεις κατά τα τελευταία χρόνια στην περιοχή Λαδάδικα της Θεσσαλονίκης αποτελούν το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα ανάπλασης στην πόλη. Στην περιοχή που σήμερα βρίσκονται τα Λαδάδικα, στη δυτική είσοδο της πόλης, κοντά στο λιμάνι, ήταν κατά την εποχή της τουρκοκρατίας η Αιγυπτιακή αγορά. Από τα μαγαζιά που στεγαζόνταν εκεί και κυρίως από το λαδεμπόριο, προήλθε το όνομα Λαδάδικα. Γενικά στην περιοχή κυρίαρχη χρήση ήταν το εμπόριο.

Μετά την απελευθέρωση η ήδη υποβαθμισμένη περιοχή των Λαδάδικων υποβαθμίζεται ακόμα περισσότερο. Σε κάποια στενά μάλιστα στεγαζόντουσαν μόνο κακόφημες δραστηριότητες, από την εποχή τουλάχιστον του Α' παγκοσμίου πολέμου (Μουτσόπουλος, 1996: 15). Στα τέλη της δεκαετίας του '80 η υποβάθμιση των Λαδάδικων γίνεται ιδιαίτερα αισθητή, καθώς, οι δρόμοι βρίσκονταν σε κακή

κατάσταση, η κυκλοφορία και η στάθμευση τις πρωινές ώρες ήταν επιβαρημένη, το κτιριακό απόθεμα παρουσίαζε στοιχεία εγκατάλειψης και τέλος, οι κάτοικοι της ανήκαν σε περιθωριακά κοινωνικά στρώματα (Μαυρομάτης, 1996: 27-29).

Προκειμένου, λοιπόν, να αντιμετωπιστεί η κατάσταση αυτή και να αποφευχθεί η πιθανή κατεδάφιση ενός οικιστικού συνόλου που αποτελούσε κτιριακό πλούτο της πόλης, προτάθηκε ένα σχέδιο δράσης της Διεύθυνσης Περιβάλλοντος Χωροταξίας της Κεντρικής Μακεδονίας (ΔΙΠΕΧΩΚΜ) και ένα πρότυπο σχέδιο αναβάθμισης του ιστορικού κέντρου της Θεσσαλονίκης της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας.

Η λύση που προτεινόταν ήταν η εγκατάσταση εμπορικών και χρήσεων ελεύθερου χρόνου στην περιοχή, με αποκατάσταση και επανάχρηση των υπαρχόντων κτισμάτων. Στα ισόγεια των κτιρίων εγκαταστάθηκαν καταστήματα διασκέδασης, όπως μπαρ, εστιατόρια, ταβέρνες κ.ά., καθώς και πολιτιστικές δραστηριότητες. Επιπλέον, προβλέπονταν έργα υποδομής, όπως πεζοδρομήσεις, αναπλάσεις πλατειών, υπόγεια τοποθέτηση των εναερίων καλωδίων κλπ. (Καλογήρου, 2004: 29-31). Μέχρι το 1996 είχε ολοκληρωθεί το μεγαλύτερο μέρος των παρεμβάσεων στην περιοχή, με τη χρηματοδότηση να προέρχεται, κυρίως, από ιδιωτικά κεφάλαια, συμμετείχαν όμως σε αυτή και εθνικά και κοινοτικά κεφάλαια.

Εικόνα 12 και Εικόνα 13: Προσόψεις ανακαινισμένων κτιρίων που φιλοξενούν λειτουργίες εστίασης στα Λαδάδικα.



Πηγή: <http://images.google.gr>

Στο σύνολο της η ανάπλαση άλλαξε την εικόνα της περιοχής, με τα παλιά αλλά ανακαινισμένα κτίρια να διατηρούν την ιστορικότητα της περιοχής. Τα Λαδάδικα αναβαθμίστηκαν αισθητικά, οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν και οι παλιές εμπορικές

χρήσεις αντικαταστάθηκαν από νέες χρήσης ψυχαγωγίας και πολιτισμού. Σήμερα, τα Λαδάδικα θεωρούνται αποτυχημένη περίπτωση μετατροπής μιας περιοχής σε πολιτιστική και ψυχαγωγική περιοχή. Η περιοχή οδηγήθηκε σε παρακμή, κυρίως, λόγω της μονολειτουργικότητας της και του κορεσμού που επήλθε. Παρ' όλα αυτά, νέες προσπάθειες αναζωογόνησης πραγματοποιούνται στην περιοχή με την εισχώρηση και άλλων επιχειρηματικών δραστηριοτήτων όπως γραφεία περιοδικών, στούντιο φωτογραφίας κ.ά..

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΑΘΗΝΑ ΚΑΙ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

3.1 Η ΙΔΡΥΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ ΤΟΥ ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ ΚΑΙ Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΗΣ⁵

Η Ελλάδα αναγνωρίστηκε ως ανεξάρτητο κράτος στις 3 Φεβρουαρίου 1830, σύμφωνα με το Πρωτόκολλο του Λονδίνου. Βασιλείας του Ελληνικού κράτους εκλέχθηκε ο πρίγκιπας της Βαυαρίας Οθωνας και ως πρωτεύουσα του νεοσύστατου κράτους ορίστηκε το 1833, η Αθήνα.

Οι πρώτοι που πρότειναν την Αθήνα για πρωτεύουσα του κράτους ήταν δύο αρχιτέκτονες, ο Έλληνας Σταμάτης Κλεάνθης και ο Βαυαρός Edward Schaubert, μαθητές του Karl Schinkel, οι οποίοι ανέλαβαν να εκπονήσουν και το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της νέας πόλης.

Η Αθήνα κατά την περίοδο αυτή ήταν μια πόλη με σημαντική ενδοχώρα. Το μεγαλύτερο κομμάτι της πόλης, μέχρι τότε, ήταν χτισμένο στη βόρεια πλαγιά της Ακρόπολης. Οι κοινωνικές ομάδες που κατοικούσαν εκεί ήταν πολλές και ξεκάθαρα διαχωρισμένες, τόσο από κοινωνική όσο και από χωρική άποψη. Υπήρχαν παλιοί Αθηναίοι από τη βυζαντινή περίοδο, νεότεροι από τον αλβανικό εποίκισμό, Τούρκοι, καθώς και διάφορες μειονότητες. Έτσι οι 'καλές' και πλουσιότερες οικογένειες κατοικούσαν στη βορειοανατολική πλευρά της πόλης, που επειδή βρισκόταν σε ύψωμα, παρείχε καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, ενώ οι ασθενέστερες ομάδες κατοικούσαν βορειοδυτικά της Ακρόπολης (περιοχή Μοναστηρακίου και Ιερά οδό), όπου είχαν συγκεντρωθεί δραστηριότητες όπως σιδηρουργία, αποθήκες κλπ.

Με βάση τα παραπάνω δεδομένα, οι Κλεάνθης και Schaubert σχεδίασαν το νέο σχέδιο της πόλης. Το σχέδιο αυτό ακολουθούσε τις αρχές του ρομαντικού νεοκλασικισμού, η βασική ιδέα ήταν η ανάπτυξη της πόλης προς το βορρά και εξέφραζε τις ιδεολογικές αρχές της τότε ανερχόμενης αστικής τάξης. Επιπλέον, προβλεπόταν η αποκατάσταση του κέντρου της αρχαίας πόλης μέσω εκτεταμένων ανασκαφών γύρω από την Ακρόπολη. Άλλωστε, η αρχαία αίγλη της πόλης ήταν το βασικό επιχείρημα για την επιλογή της ως νέας πρωτεύουσας.

⁵ Η βιβλιογραφία της ενότητας αυτής είναι η εξής : 1)Τραυλός, Ι. (1993) *Πολεοδομική Εξέλιξις των Αθηνών*, Αθήνα: Καπόν, σελ.235-258. 2)Καραμπούκαλου, Α. (2009) 'Πολεοδομική ανάπτυξη οδού Πειραιώς. Ανάλυση-Συμπεράσματα-Κριτική Προσέγγιση', Αθήνα:ΕΜΠ. 3)ΕΑΧΑ Α.Ε., <http://www.astynet.gr/static.php?c=6>. 4) Αρχαιολογία της πόλης των Αθηνών, http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx

Το σχέδιο της πόλης των Αθηνών καθόριζε ως κυρίως ρυμοτομικούς άξονες τις οδούς Σταδίου και Πειραιώς, ενώ στην σημερινή πλατεία Ομονοίας τοποθετούνταν τα ανάκτορα του Όθωνα. Από την Ομόνοια ξεκινούσαν προς τα νοτιοδυτικά η οδός Πειραιώς και νοτιοανατολικά η οδός Σταδίου. Και οι δύο αυτές οδοί κατέληγαν σε δύο στρογγυλές πλατείες, η Ιερά οδός κατέληγε στην πλατεία Κέκροπος και η Σταδίου στην πλατεία Μουσών. Τις δύο αυτές πλατείες ένωνε η οδός Ερμού και έτσι σχηματιζόταν ένα κατά προσέγγιση ισοσκελές, όπως φαίνεται στην παρακάτω εικόνα.

Εικόνα 14: Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο(1833) για την πόλη των Αθηνών από τους Κλεάνθη και Schaubert.



Πηγή: <http://www.astynet.gr>

Οι κάτοικοι της Αθήνας στην αρχή δέχτηκαν με ενθουσιασμό τη πραγματοποίηση των νέων έργων μέσα στην πόλη, αλλά στη συνέχεια όταν κατάλαβαν τις συνέπειες του νέου σχεδίου, ότι δηλαδή πολλοί από αυτούς θα κατέληγαν άστεγοι λόγω των απαλλοτριώσεων, των νέων οδών που θα άνοιγαν, για τη δημιουργία εκτεταμένης αρχαιολογικής ζώνης γύρω από την Ακρόπολη, αντιτάχθηκαν στο σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert.

Οι αντιδράσεις, λοιπόν από τους κατοίκους αλλά και η αδυναμία εξεύρεσης των χρημάτων για αποζημίωση των υπό απαλλοτρίωση κατοικιών, ανάγκασαν την

κυβέρνηση να καλέσει τον Leo von Klenze, αρχιτέκτονα του βασιλιά της Βαυαρίας. Το 1834, ο Leo von Klenze παρουσίασε ένα νέο σχέδιο, το οποίο τροποποιούσε το προηγούμενο, προτείνοντας τον περιορισμό του πλάτους των πλατειών και των δρόμων και αντί της χάραξης νέων δρόμων, τη διευθέτηση των παλαιών δρομίσκων, με ελαφρές διαπλατύνσεις και ευθυγραμμίσεις. Επιπλέον, πρότεινε να μειωθεί ο χώρος που προοριζόταν για τις αρχαιολογικές έρευνες και τέλος, μετέφερε τα ανάκτορα και συνεπώς όλο το διοικητικό κέντρο βάρους της πόλης από την πλατεία Ομονοίας στα υψώματα του Κεραμεικού.

Εικόνα 15: Το πολεοδομικό σχέδιο του Klenze του 1834, που αποτελούσε αναθεώρηση της πρότασης Κλεάνθη-Schaubert.



Πηγή: <http://www.eie.gr>

Οι τροποποιήσεις του Klenze περιόρισαν τις δυσχέρειες, χωρίς όμως και να τις εξαλείψουν. Η έναρξη των κατεδαφίσεων για τη διάνοιξη, καταρχήν, των νέων οδών Αιόλου, Ερμού και Αθηνάς, προσέκρουσε στις αντιδράσεις των κατοίκων, προς τους οποίους η Κυβέρνηση δεν είχε παραχωρήσει νέα οικόπεδα σε άλλη θέση, κατά τα συμφωνημένα. Οι εργασίες διακόπηκαν πολλές φορές, για να συνεχιστούν με αστυνομική συνδρομή, και υπό τις διαμαρτυρίες της ίδιας της Δημοτικής Αρχής.

Ένα ζήτημα που παρέμενε ακόμα εκκρεμές ήταν η τοποθέτηση των ανακτόρων, στο οποίο έδωσε τελικά λύση ο Βαυαρός αρχιτέκτονας Friedrich Gartner, τοποθετώντας

εκεί όπου και τελικώς κτίστηκαν (σημερινή Βουλή), με ανάλογη διευθέτηση και του περιβάλλοντος χώρου.

Εικόνα 16: Η τελική μορφή του πολεοδομικού σχεδίου των Αθηνών, μετά την επέμβαση του Gaertner και την οριστική τοποθέτηση των Ανακτόρων στη σημερινή Βουλή.



Πηγή: <http://www.eie.gr>

Το 1860, το σχέδιο του Klenze αναπροσαρμόστηκε από την Επιτροπή Σταυρίδη για πληθυσμό 50.000 κατοίκων πλέον. Πέραν κάποιων τροποποιήσεων, το σχέδιο αυτό διαμόρφωσε τον πυρήνα της πόλης και είναι υπεύθυνο για τη μορφή το κέντρο της πόλης της Αθήνας.

Η μετατόπιση των ανακτόρων από την Ομόνοια και τον Κεραμεικό στο ανατολικό τμήμα της Ερμού, είχε σαν αποτέλεσμα να χάσει η δυτική πλευρά της πόλης των μεγαλοαστικό χαρακτήρα που έτεινε να πάρει και να ενισχυθεί ο διαχωρισμός ανάμεσα στις 'δυτική' και 'ανατολική' πλευρά. Στην 'ανατολική' πλευρά κατοικούσαν τα ανώτερα στρώματα, η άρχουσα τάξη, ενώ στη δυτική είχαν συγκεντρωθεί εργαστήριο και βιοτεχνίες και οι συνθήκες διαβίωσης ήταν φτωχές και ανθυγιεινές. Την κατάσταση στη 'δυτική' πλευρά επιβάρυνε αργότερα, το 1851, η εγκατάσταση ελληνοαγγλικής εταιρίας επεξεργασίας μεταξιού, δυτικά της οδού Πειραιώς (σημερινή συνοικία Μεταξουργείο), αλλά και η εγκατάσταση το 1877 του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου (σημερινή συνοικία Γκάζι). Έτσι στην δυτική πλευρά της πόλης

συγκεντρώνονται οχλούσες δραστηριότητες και κάτοικοι χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων.

Η Αθήνα άργησε να επεκταθεί στο σύνολο της προβλεπόμενης από τα σχέδια έκτασης και επί δεκαετίες τα όρια της παρέμεναν ουσιαστικά εκείνα της παλιάς πόλης. Μέχρι το τέλος της βασιλείας του Όθωνα η πόλη περιοριζόταν στα όρια των πρώτων σχεδίων. Έκτοτε όμως η ανάπτυξη της πόλης ήταν ραγδαία, κυρίως, μετά το τεράστιο κύμα προσφύγων από τη Μικρά Ασία (μετά το 1922), ο πληθυσμός της πόλης έφθασε τους 802.000 κατοίκους. Τα χρόνια μετά το 1950 σηματοδότησαν την περίοδο της πλήρους μεταπολεμικής αναδιοργάνωσης της χώρας. Παρατηρήθηκαν ακόμα υψηλότεροι ρυθμοί οικονομικής και δημογραφικής ανόδου, που πυροδοτήθηκαν από την αξιοσημείωτη συγκέντρωση βιομηχανικών δραστηριοτήτων στην περιοχή.

Εικόνα 17: Άποψη της πόλης των Αθηνών, από την Ακρόπολη προς το Λυκαβηττό, περί το 1860.



Πηγή: <http://www.eie.gr>

Εικόνα 18: Η ανάπτυξη της πόλης των Αθηνών έως τα τέλη τη δεκαετίας του 1870, στο χάρτη του Kaupert, που εκδόθηκε το 1881.



Πηγή: <http://www.eie.gr>

Μετά τον Δεύτερο Παγκόσμιο Πόλεμο ξεκίνησαν προσπάθειες για έναν συνεκτικό πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Οι προσπάθειες αυτές συνεχίστηκαν κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '60 και προς το τέλος της δεκαετίας του '70 πήραν τη μορφή νομοθετημένων συγκεκριμένων στόχων μέσω ενός σχεδίου-πλαισίου το οποίο ονομαζόταν Πρωτεύουσα 2000. Ιδιαίτερα κατά τη δεκαετία του 1960 παρατηρήθηκε έκρηξη στην οικοδομική δραστηριότητα, με την ανέγερση πολλών πολυκατοικιών τόσο στο κέντρο όσο και στα προάστια της Αθήνας.

Το 1985 ψηφίστηκε νόμος 1515/85 ειδικά για την Αθήνα, που αφορούσε το Ρυθμιστικό Σχέδιο και Πρόγραμμα για την Περιβαλλοντική Προστασία της Ευρύτερης Περιοχής των Αθηνών. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο των Αθηνών επιδίωκε να καθορίσει τους βασικούς άξονες για τη μελλοντική ανάπτυξη της περιοχής. Κάποιοι από τους στόχους του ΡΣΑ ήταν: η προώθηση της ιστορικής φυσιογνωμίας των Αθηνών και η αναβάθμιση του κέντρου της, η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλον, η αναδιοργάνωση του αστικού ιστού μέσω μέτρων ελέγχου της άτακτης πολεοδομικής εξάπλωσης, τη δημιουργία ενός πολυκεντρικού τρόπου λειτουργίας της πόλης, τον έλεγχο των χρήσεων γης και της πυκνότητας του πληθυσμού ανά περιοχή, την αναδιοργάνωση της λειτουργίας των συνοικιών, την

αναβάθμιση και αποσυμφόρηση των κέντρων της Αθήνας και του Πειραιά, καθώς και ο σχεδιασμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας.

Σήμερα η Ευρύτερη Περιοχή των Αθηνών αποτελεί μια σύγχρονη Μητρόπολη με φυσικά, αισθητικά και πολιτιστικά πλεονεκτήματα τα οποία τονίζουν τόσο την αρχαία όσο και τη σύγχρονη ιστορία της. Αποτελεί μια αυτοδύναμη περιφέρεια της χώρας, την περιφέρεια Αττικής.

3.2 ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ ΚΑΙ ΟΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ

Τα σχέδια από το 1833 και μετά που αναφέρθηκαν παραπάνω, αφορούσαν αυτό που σήμερα έχει διατηρηθεί και αποκαλείται κέντρο της πόλης των Αθηνών. Η ιστορική πόλη του περασμένου αιώνα αποτελεί ένα ελάχιστο τμήμα του σημερινού πολεοδομικού σχηματισμού, που από τους 10.000 κατοίκους του 1830 φιλοξενεί σήμερα 4.000.000 κατοίκους.

Η περιοχή που χαρακτηρίζεται σαν Ιστορικό Κέντρο ορίζεται περιμετρικά από τις οδούς Σταδίου, Βασ. Αμαλίας, Διονυσίου Αρεοπαγίτου / Αποστόλου Παύλου, Ερμού και Αθηνάς. Από τα αρχαία χρόνια μέχρι πολύ πρόσφατα (μετά την Ελληνική Επανάσταση του 1821), η πόλη της Αθήνας ελάχιστα υπερέβαινε αυτά τα όρια, αφού οικισμοί υπήρχαν βόρεια και βορειοανατολικά του Βράχου της Ακρόπολης. Το μεγαλύτερο τμήμα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας μαρτυρά την ηλικία του, ενώ τα κτίσματα που περιλαμβάνει έχουν προσδώσει στην περιοχή τον χαρακτήρα που διατηρεί μέχρι σήμερα.

Πάνω και γύρω, λοιπόν, από την Ακρόπολη βρίσκεται η πλειοψηφία των αρχαιολογικών χώρων της πόλης. Στην κορυφή υπάρχουν ο Παρθενώνας, το Ερέχθειο και οι άλλοι ναοί που αποτελούν τον ευρύτερο αρχαιολογικό χώρο της Ακρόπολης. Ενώ κάτω από τον βράχο συναντάμε την Αρχαία Αγορά με το Θησείο, καθώς και τις πιο σύγχρονες περιοχές της Πλάκας, του Μοναστηρακίου και του Ψυρρή, που σήμερα συγκεντρώνουν όλη την τουριστική δραστηριότητα της πόλης (Τραυλός, 1993).

Στην μεταπολεμική περίοδο, η Αθήνα παρουσιάζει τάσεις μεγάλης ανάπτυξης. Η πόλη ανοικοδομείται και επεκτείνεται, το φαινόμενο αυτό οφείλεται σε πολλούς κοινωνικούς

και οικονομικούς παράγοντες, όπως η εσωτερική μετανάστευση. Έτσι η Αθήνα γίνεται κυρίαρχος πόλος ανάπτυξης, με αποτέλεσμα να εμφανιστούν έντονα προβλήματα, όσον αφορά τη λειτουργία της πόλης και την οργάνωση της δόμησης (Νικολαΐδου, 1993). Παρ' όλα αυτά και παρά τη λογική της 'πολυκατοικιοποίησης' (από το 1950 και μετά), το κέντρο της Αθήνας διατηρεί ίχνη αρχαιοτήτων των περιόδων του παρελθόντος, που επαληθεύουν την μεγάλη ιστορική αξία της περιοχής.

Στο κέντρο της Αθήνας από τη δεκαετία του '70 και μετά πραγματοποιούνται ήπιες ή ριζικές παρεμβάσεις ανάπλασης και εξυγίανσης, που γίνονται κυρίως για τουριστικούς λόγους. Ακόμα, από τις αρχές της δεκαετίας του '80 και κυρίως από τα μέσα του '90 και μετά, εφαρμόζονται στο κέντρο της πόλης διάφορες πολιτιστικές στρατηγικές ανάπτυξης, που όπως έχει αναφερθεί και στο Κεφάλαιο 1, εφαρμόστηκαν σε πολλές πόλεις της Ευρώπης και της Αμερικής. Τέτοιες πολιτικές είναι η επανάχρηση εγκαταλειμμένων βιομηχανικών κτιρίων και αποθηκών για στέγαση πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, επανεπένδυση σε υποβαθμισμένες περιοχές μέσα από την εγκατάσταση δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής, κατασκευή κτιρίων-τοπόσημων μέσα στην πόλη, όπως το μουσείο της Ακρόπολης κλπ. (Σουλιώτης, 2009).

Το πρόβλημα στις παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί κατά διαστήματα είναι ότι έχουν υπάρξει χωρικά, αποσπασματικές και σημειακές, ή ημιτελείς, που σημαίνει ότι σε καμία περίπτωση δεν έδιναν ουσιαστικές λύσεις σε προβλήματα του αστικού ιστού και επιπλέον πραγματοποιούνταν για να καλύψουν την ανάγκη και διάθεση προβολής της πόλης, μέσω της προώθησης πόλων έλξης και της βελτίωσης της εικόνας της πόλης (Σταματίου, 2003: 1).

Επίσης, κάποια επετειακά γεγονότα ή διοργανώσεις, όπως οι Ολυμπιακοί Αγώνες, που έλαβαν χώρα στην Ελλάδα το 2004, αποτέλεσαν αφορμή για να πραγματοποιηθούν έργα-παρεμβάσεις στην πόλη μεγάλης κλίμακας, με σκοπό την ανάδειξη της πόλης και τη δημιουργία πόλων έλξης. Το σημαντικό λοιπόν, σε αυτή τη νέα αστική ανάπτυξη δεν είναι οι κοινωνικές υποδομές ή οι συνολικές αναπλάσεις για την εξυπηρέτηση των κατοίκων της πόλης αλλά ένα παιχνίδι εντυπώσεων και ανταγωνισμού μεταξύ των πόλεων. Στην Αθήνα σήμερα η ιστορία και οι μνήμες του κέντρου έχουν μεγάλη σημασία για το marketing της πόλης (Βαΐου, κ.ά., 2004: 24).

Παρά τις παρεμβάσεις, λοιπόν που πραγματοποιούνται παρατηρείται ακόμα ανεπάρκεια σε βασικές παροχές, κοινωνικών αγαθών πρώτης ανάγκης όπως είναι χώμα, πράσινο, χώροι κίνησης και στάθμευσης, ησυχία, απομόνωση, ήλιος, θέα και καθαρός αέρας στην πόλη. Η υπερσυγκέντρωση των κατοίκων και η έλλειψη ελεύθερων χώρων αποτελούν τα βασικά προβλήματα του κέντρου της Αθήνας (Αραβαντινός, κ.ά., 1987: 56). Ακόμα, σε πολλές περιοχές του κέντρου, που έχουν υποστεί αναπλάσεις, παρατηρείται μονομερής απόδοση σε χρήσεις που λειτουργούν συγκεκριμένες ώρες και έτσι τις υπόλοιπες ώρες της ημέρας είναι κενές ανενεργές περιοχές. Η ανάπλαση συχνά σταματά στην *εικόνα* και τα υπόλοιπα εξελίσσονται κατά βούληση, έτσι έχουμε μια θετική μεν παρέμβαση, αλλά σε ένα προβληματικό συνεχές.

Η πιο ολοκληρωμένη προσπάθεια παρέμβασης στο κέντρο της πόλης ήταν η Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ), που ξεκίνησε το 1998. Η παρέμβαση αυτή αφορά την οργάνωση διαδρομών μέσα στην πόλη που συνδέουν τα αξιόλογα ιστορικά στοιχεία του κέντρου, ενσωματώνοντας όμως παράλληλα χώρους πρασίνου, ελεύθερους και κοινόχρηστους χώρους, χώρους πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και κοινωφελείς εγκαταστάσεις (Τρανός και Κουμούσης, 2003: 119). Ο στόχος είναι η ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης και η αναβάθμιση και προβολή των πολιτιστικών κοιτασμάτων της Αθήνας, με την ένταξή τους στον λειτουργικό ιστό της πόλης, καθώς οι χώροι με αρχαιότητες, πρέπει να αποτελούν οργανικά κύτταρα του αστικού ιστού και όχι 'κενά' μέσα στην πόλη.

Το πρόγραμμα της ΕΑΧΑ Α.Ε. περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό παρεμβάσεων σε έξι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, οι οποίες είναι: Κεραμεικός - Πειραιώς - Ιερά Οδός - Γκάζι - Θησείο, Αρχαία Αγορά - Ρωμαϊκή Αγορά και Βιβλιοθήκη Αδριανού - Πλάκα, Ακρόπολη-Άξονας Διονυσίου Αρεοπαγίτου-Αποστόλου Παύλου-Φιλοπάππου - Μακρυγιάννη, Ακαδημία Πλάτωνος - Μεταξουργείο - Ψυρρή, Εμπορικό Τρίγωνο(Σταδίου - Μητροπόλεως-Ερμού - Αθηνάς) - Μοναστηράκι και Ολυμπείο - Ζάππειο - Στάδιο - Αρδηττός (Παταργιάς, κ.ά., 2002: 91-93).

Από το 1998 μέχρι σήμερα έχουν πραγματοποιηθεί πολλές παρεμβάσεις στο πλαίσιο της ΕΑΧΑ στις παραπάνω περιοχές και σε συνδυασμό με άλλες επιμέρους αναπλάσεις, έχει αλλάξει η *εικόνα* αλλά και η λειτουργία των περιοχών αυτών μέσα στην πόλη. Επιπλέον καθοριστικό ρόλο στην εξέλιξη των κεντρικών περιοχών, και κυρίως των

δυτικών, υποβαθμισμένων περιοχών (Γκάζι, Κεραμεικός, Μεταξουργείο, κλπ.), έπαιξε η διάνοιξη του μετρό.

3.3 ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΥΘΕΡΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Από τη δεκαετία του '80 και μετά, ο δημόσιος και ιδιωτικός φορέας ως μέσον αστικής αναζωογόνησης εφαρμόζουν μια σειρά πολιτιστικών στρατηγικών στο κέντρο της Αθήνας, οι οποίες συναντώνται στην Ευρώπη και στις Η.Π.Α. σε διάφορες μορφές. Οι στρατηγικές αυτές βέβαια δεν αναπτύχθηκαν στην Αθήνα όπως στις άλλες ευρωπαϊκές πόλεις και στις Η.Π.Α, γιατί οι συνθήκες σε κάθε περιοχή είναι διαφορετικές. Ακόμα και στην Ελλάδα, στις διάφορες πόλεις, η κάθε περίπτωση όπως έχει περιγραφεί και παραπάνω παρουσιάζει διαφορετικά χαρακτηριστικά. Εκτός από την Πλάκα, στην Αθήνα δεν υπάρχει κάποια περίπτωση που να ακολούθησε σχεδιασμό από την αρχή για τη δημιουργία πολιτιστικής περιοχής.

Το νομοθετικό πλαίσιο που ρυθμίζει τις χρήσεις γης στο κέντρο της Αθήνας, έπαιξε σημαντικό ρόλο και ουσιαστικά ευνόησε τη συγκέντρωση επιχειρήσεων πολιτισμού και ψυχαγωγίας σε συγκεκριμένες περιοχές. Συγκεκριμένα, με μια σειρά νόμων απαγορεύτηκε η εγκατάσταση πολυκαταστημάτων και αλυσίδων εστίασης σε περιοχές όπως Πλάκα, Ψυρρή, Εξάρχεια και Μεταξουργείο. Έτσι, μπόρεσαν ευκολότερα να αναπτυχθούν οι μικρές επιχειρήσεις. Γενικά, οι επιχειρήσεις τέτοιου τύπου που συγκεντρώνονται στο κέντρο ανήκουν σε ανεξάρτητους, μικρού μεγέθους επιχειρηματίες, που σε πολλές περιπτώσεις μπορεί να μην έχουν και καμιά σχέση με το επάγγελμα (πολιτισμό ή αναψυχή) και να προέρχονται από άλλους κλάδους (Σουλιώτης, 2009: 668-669).

Κύριο χαρακτηριστικό των επιχειρήσεων τέχνης και αναψυχής είναι η τάση γεωγραφικής τους συγκέντρωσης σε συγκεκριμένες περιοχές και κυρίως στο ιστορικό κέντρο της πόλης. Ο συμβολικός χαρακτήρας του ιστορικού κέντρου και σημασία του για την πόλη αποτελούν λόγους συγκέντρωσης τέτοιων δραστηριοτήτων σε αυτό. Επιπλέον, η οικονομία και η απασχόληση τα τελευταία χρόνια, παρουσιάζουν αλλαγές, με αύξηση της απασχόλησης στις υπηρεσίες. Έτσι, διάφοροι επιχειρηματίες, είτε ανήκουν στους κλάδους του πολιτισμού και της ψυχαγωγίας είτε όχι, παίρνουν το ρίσκο

και επενδύουν σε υποβαθμισμένες περιοχές, που τείνουν να εμφανίζουν ήδη μια συγκέντρωση τέτοιων δραστηριοτήτων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται 'στέκια', με επιχειρήσεις που κατά βάση μοιράζονται κοινές αισθητικές επιλογές (Σουλιώτης, 2009: 668-670). Τέτοιου τύπου 'στέκι' αποτελεί στην Αθήνα για παράδειγμα η περιοχή του Ψυρρή, στην οποία από το 1990 και μετά, συγκεντρώθηκαν πολλές ταβέρνες, μπαράκια, κλπ., καθώς και θέατρα, γκαλερί και γενικότερα εναλλακτικοί χώροι και χώροι κουλτούρας. Τα τελευταία χρόνια, τη φήμη που κατείχε η περιοχή του Ψυρρή ως 'στέκι' πολιτισμού και αναψυχής, μετά από μια σειρά παρεμβάσεων, έχει καταλάβει το Γκάζι, καθώς εκεί συγκεντρώνονται τώρα δραστηριότητες αντίστοιχες με αυτές που περιγράφηκαν παραπάνω για το Ψυρρή.

Θεωρητικά τέτοιου τύπου 'στέκια', που δημιουργούνται σε υποβαθμισμένες περιοχές και στην ουσία 'εκμεταλλεύονται' την υποβάθμιση αυτή, προσελκύουν, σε αρχική φάση τουλάχιστον, και αντίστοιχο κοινό. Αυτό σημαίνει ότι προτιμώνται από ομάδες ατόμων που αναζητούν εναλλακτικούς τρόπους διασκέδασης και ψυχαγωγίας και αποφεύγουν το μαζικό τρόπο διασκέδασης. Επίσης, προτιμώνται από ανθρώπους που ασχολούνται με πολιτιστικές δραστηριότητες όπως καλλιτέχνες, που τους αρέσει να κινούνται σε χώρους με ιδιαίτερο χαρακτήρα, με πολυπολιτισμικά χαρακτηριστικά και να συναναστρέφονται διαφορετικούς ανθρώπους.

Όπως φαίνεται από τα παραπάνω, η αναβάθμιση του κέντρου της Αθήνας στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην πολιτιστική βιομηχανία. Οι αστικές πολιτικές που ακολουθήθηκαν ευνόησαν την ανάπτυξη τέτοιων δραστηριοτήτων ως λύση στην υποβάθμιση των περιοχών αυτών. Επιπλέον, έπαιξαν σημαντικό ρόλο, καθώς, για την προστασία του κέντρου απέκλεισαν τις μεγάλες επιχειρήσεις. Οι μελέτες που πραγματοποιήθηκαν για το κέντρο της Αθήνας (βλέπε Ενότητα 2.2) εφαρμόστηκαν σε ένα βαθμό, από κει και πέρα όμως, υπήρξε αρκετή ελαστικότητα σε διάφορες ρυθμίσεις, χρήσεων γης για παράδειγμα και η ιδιωτική πρωτοβουλία αφέθηκε αρκετά ελεύθερη. Αποτέλεσμα ήταν σε περιοχές όπως το Ψυρρή, η Πλάκα κλπ. να ακολουθείται τελικά μια καταναλωτική λογική, καθώς, πολλές μικρές επιχειρήσεις εγκαθίστανται πλέον παντού, πολλοί κοινόχρηστοι χώροι, όπως πεζοδρόμια άρχισαν να κατακλύζονται από τραπεζοκαθίσματα διαφόρων καφετεριών και εστιατορίων, διάφοροι πολιτιστικοί χώροι φιλοξενούν εκδηλώσεις περισσότερο εμπορικές, παρά 'εναλλακτικές' και γενικότερα οι κοινωνικές ομάδες που συγκεντρώνονται πλέον στις περιοχές αυτές δεν είναι ομάδες με

συγκεκριμένες πολιτιστικές και αισθητικές επιλογές αλλά προέρχονται από οποιαδήποτε κοινωνική και οικονομική ομάδα.

Γενικά, όπως έχει προαναφερθεί, το πρόβλημα είναι ότι στη σημερινή εποχή, με τον ανταγωνισμό των πόλεων, παρατηρείται μετατροπή του πολιτισμού σε εμπόρευμα, πράγμα το οποίο συνεπάγεται την ανάπτυξη μιας πολιτιστικής βιομηχανίας, τη δημιουργία μέσω αναπλάσεων πολιτιστικών επικέντρων και τελικά την 'εμπορευματοποίηση' της πόλης.

Είναι σημαντικό, βέβαια, εξετάζοντας τις περιπτώσεις αναπλάσεων διαφόρων περιοχών στην Αθήνα να δει κανείς ότι η κάθε περίπτωση είναι διαφορετική από την άλλη, οι αναπλάσεις δεν εφαρμόζονται πάντα και παντού με τον ίδιο τρόπο και επίσης η εξέλιξη της κάθε περιοχής διαφέρει.

Η Πλάκα, για παράδειγμα, αποτελεί στην Αθήνα μια από τις πρώτες περιοχές που γνώρισαν συνεχή λειτουργική και αισθητική υποβάθμιση. Παρ' όλα αυτά αποτελούσε πάντα περιοχή με τουριστικό ενδιαφέρον. Η υποβάθμιση που γνώρισε η περιοχή προκάλεσε το 1978 την παρέμβαση του ΥΠΕΧΩΔΕ -πρώτη σημαντική σοβαρή παρέμβαση στο κέντρο της Αθήνας- με αποτέλεσμα την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και κατά κύριο λόγο την προστασία και ανάδειξη του πολεοδομικού ιστού (Καλλιγιάς, 1996: 19). Επιπλέον, έγινε καθορισμός και έλεγχος των χρήσεων γης και εκδιώχθηκαν όλες οι οχλούσες χρήσεις που υπήρχαν μέχρι πριν στην περιοχή, ενισχύθηκε η κατοικία και επιτράπησαν οι ψυχαγωγικές και πολιτιστικές χρήσεις. Έτσι, σήμερα στην Πλάκα συναντάει κανείς πλήθος δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου. Σημαντικό στοιχείο είναι ότι η Πλάκα αποτέλεσε περιοχή που τράβηξε το ενδιαφέρον όλων των αρχιτεκτόνων αλλά και του κοινού και αναπλάστηκε, πέρα από τους ιστορικούς και αισθητικούς λόγους, για τουριστικούς λόγους. Το κοινό στο οποίο κατά βάση απευθύνεται η περιοχή είναι οι τουρίστες και η κερδοσκοπία είναι εμφανής. Η Πλάκα αποτελεί συνοικία στην οποία στηρίζεται εδώ και χρόνια το marketing της πόλης. Αυτό όμως έχει αντίκτυπο και στους κατοίκους-χρήστες της ίδιας της πόλης και στην περίπτωση αυτή της Αθήνας, καθώς, οι τιμές των προϊόντων στην περιοχή είναι ιδιαίτερα αυξημένες και άρα απευθύνονται σε κοινό που μπορεί να ανταπεξέλθει σε αυτές.

Επιπλέον, όσον αφορά την κατοικία στην Πλάκα οι αξίες γης και οι τιμές των ακινήτων είναι πλέον πολύ ανεβασμένες με αποτέλεσμα στην περιοχή να έχουν εγκατασταθεί υψηλά και υψηλά-μεσαία κοινωνικά στρώματα και σύμφωνα με μελέτες αποτελεί ίσως την μόνη περιοχή στην Αθήνα που μετά από κρατική παρέμβαση αντιμετωπίζει το φαινόμενο του κοινωνικού εξευγενισμού (gentrification) (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2007: 300).

Από την άλλη, στο Ψυρρή, στο Γκάζι, στο Μεταξουργείο κλπ. πραγματοποιήθηκαν παρεμβάσεις που άλλαξαν τον χαρακτήρα των περιοχών αυτών και από υποβαθμισμένες βιομηχανικές και βιοτεχνικές περιοχές μετατράπηκαν σε επίκεντρα ψυχαγωγίας και πολιτισμού, αλλά το κοινό στο οποίο απευθύνονται δεν είναι σε τόσο μεγάλο βαθμό οι τουρίστες. Σε αντίθεση με την Πλάκα, οι χρήστες των περιοχών αυτών είναι κατά βάση, οι κάτοικοι της Αθήνας, όπως έχουν περιγραφεί και παραπάνω.

Επιπλέον, όσον αφορά την κατοικία, ενώ και σε αυτές τις περιοχές ανέβηκαν οι αξίες των ακινήτων και άλλαξαν σε κάποιο βαθμό οι κάτοικοι, παρ' όλα αυτά, σύμφωνα με μελέτες, δεν μπορεί να ειπωθεί ότι αντιμετωπίζουν το φαινόμενο του κοινωνικού εξευγενισμού. Οι παρεμβάσεις που έχουν πραγματοποιηθεί σε υποβαθμισμένες κεντρικές περιοχές είχαν περιορισμένες επιπτώσεις επί της κοινωνικής τους φυσιογνωμίας λόγω έλλειψης μέτρων και ρυθμίσεων σε σχέση με την κατοικία (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2007: 326).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

4.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Το Γκάζι ή αλλιώς Γκαζοχώρι αποτελούσε τμήμα του Δήμου Κεραμέων και βρισκόταν μεταξύ σημαντικών οδών, τις οδούς Παναθηναίων, Ιεράς οδού και Πειραιεϊκής, πράγμα που προδίδει και τη σημασία που είχε η περιοχή εκείνη την εποχή. Αποτελούσε μια περιοχή που φιλοξενούσε οχλούσες δραστηριότητες, όπως αμπατζιδικά, βιοτεχνίες, χαλυβουργίες κλπ., κατοικούνταν από χαμηλά κοινωνικά στρώματα και βασική αιτία αυτής της υποβαθμισμένης εικόνας ήταν οι άσχημες κλιματικές συνθήκες σε σχέση με άλλες περιοχές που βρίσκονταν σε ύψωμα, ακριβώς κάτω από την Ακρόπολη (Σαρηγιάννης, 2000: 56-57).

Το 1833, επί Όθωνα, εγκρίνεται το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της Αθήνας, όπως έχει προαναφερθεί. Στη περιοχή του Γκαζοχωρίου προτείνεται η τοποθέτηση μιας από τις τρεις βασικές πλατείες, της πλατείας Κέκροπος, από τους πολεοδόμους Κλεάνθη και Schaubert, η κατασκευή της οποίας αναμενόταν να αναβαθμίσει την περιοχή. Τελικά, η πλατεία δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ και επιπλέον, το 1834 ο βαυαρός αρχιτέκτονας Friedrich Gartner, τοποθετεί τα ανάκτορα ανατολικά, εδραιώνοντας έτσι τη διάκριση μεταξύ δυτικών και ανατολικών συνοικιών.

Η ευρύτερη περιοχή του Γκαζοχωρίου παρέμεινε άκτιστη δια μέσου των αιώνων, κυρίως λόγω της τοπογραφικής της ιδιαιτερότητας, καθώς εκεί βρίσκεται το χαμηλότερο σημείο όχι μόνο της νέας πόλεως, αλλά και της αρχαίας. Έως τα μέσα του 19^{ου} αιώνα η περιοχή ήταν ελεύθερη από κτίσματα, συγκέντρωνε κυρίως, περιβόλια και από κει άρχιζε Ελαιώνας που έφτανε μέχρι τον Φαληρικό όρμο. Μερικά χρόνια μετά, το 1857 ιδρύεται το 'σήμα κατατεθέν' της περιοχής, το εργοστάσιο του φωταερίου ή αλλιώς γκαζιού. Επιπλέον, στο γειτονικό συνοικισμό Μεταξουργείο, εγκαθίσταται ένα εργοστάσιο μεταξιού και γενικότερα από το νότιο τμήμα της Ομόνοιας μέχρι το λιμάνι εγκαθίστανται βιομηχανίες και δημιουργούνται εργατικοί συνοικισμοί (Σεπόλια, Κολωνός, Μεταξουργείο, Ψυρρή), που έχουν αρνητικές επιπτώσεις στην εικόνα της περιοχής (Κάτση, 2008: 5-7).

Γενικά, η συνύπαρξη του εμπορίου με τις παραγωγικές μονάδες, με τις κατοικίες και την έντονη κυκλοφορία δημιούργησε μια ανάμειξη από διαφορετικές και ασύμβατες

λειτουργίες, που τελικά οδήγησαν όλους αυτούς τους εργατικούς συνοικισμούς σε μια οριστική υποβάθμιση.

Κατά την εποχή εκείνη, η είσοδος νέου πληθυσμού στην πόλη γινόταν από τους δρόμους του Πειραιά και της Ελευσίνας και από την οδό Λιοσίων. Σημείο σύγκλισης όλων αυτών ήταν η δυτική περιοχή Ψυρρή-Βάθης-Μεταξουργείο. Έτσι, στην περιοχή αυτή υπήρχε πρόχειρο εργατικό δυναμικό και από τα νότια της Ομόνοιας έως το λιμάνι άρχισε η συγκέντρωση ανεπιθύμητων και οχληρών λειτουργιών, όπως εργοστάσια, βιοτεχνίες, αποθήκες, χονδρεμπόριο. Αργότερα προστέθηκαν και οι επίσης ανεπιθύμητοι προσφυγικοί συνοικισμοί. Εκεί είχαν συγκεντρωθεί οι ασθενέστερες τάξεις της Αθήνας, ενώ οι αρχοντικές οικογένειες κατοικούσαν στην Πλάκα. Το περιβάλλον ήταν ανθυγιεινό λόγω της στασιμότητας του Κηφισού και των υπόλοιπων νερών της περιοχής.

Το Γκάζι αρχίζει, λοιπόν, να αναπτύσσεται και νέες στεγαστικές ανάγκες δημιουργούνται για την στέγαση των εργατών του εργοστασίου, με αποτέλεσμα, στη βόρεια, κυρίως, πλευρά, να δημιουργηθεί ένας πρόχειρος εργατικός συνοικισμός. Ο συνοικισμός εντάσσεται στο σχέδιο το 1880 ως νότιο τμήμα του Κεραμεικού και οι συνθήκες εργασίας και κατοίκησης που επικρατούν είναι πολύ άσχημες. Παρατηρείται ένδεια και ρύπανση, παρουσιάζονται κρούσματα τύφου και ελώδους πυρετού, καθώς, το έδαφος είναι υγρό και ανθυγιεινό και έτσι το αποτέλεσμα ήταν η πλήρης απαξίωση της περιοχής και η εγκατάσταση εκεί πολλών οίκων ανοχής (Φυτά, 2009: 13).

Στα μέσα του 20^{ου} αιώνα, γύρω από το εργοστάσιο φωταερίου άρχισαν σταδιακά να οικοδομούνται χαμηλές κατοικίες με λίγα δωμάτια και μεγάλες αυλές που φιλοξενούσαν πολυμελείς οικογένειες των Αθηνών. Επρόκειτο για υποβαθμισμένη περιοχή, ενώ χαρακτηριστικός δρόμος ήταν η οδός Βουταδών. Παρ' όλα αυτά, η περιοχή δεν παρουσίαζε υψηλή εγκληματικότητα.

Το 1967, εξαιτίας των δύσκολων κοινωνικό-οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στη Βόρειο Ελλάδα, οικογένειες μουσουλμάνων εγκαταστάθηκαν στο Γκάζι, αναζητώντας εργασία στο εργοστάσιο παραγωγής αερίοφωτος. Σταδιακά άνοιξαν πολυάριθμα συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία, φαναρτζίδικα και καταστήματα πώλησης ανταλλακτικών, στριμωγμένα το ένα δίπλα στο άλλο στα στενά δρομάκια της περιοχής (Ζαβιτσάνου, 2008). Μεγάλο, όμως, κύμα μεταναστών στο Γκάζι εμφανίζεται και όταν

το εργοστάσιο κλείνει το 1984. Η τότε κυβέρνηση του ΠΑΣΟΚ, δίνει σε πολλούς μουσουλμάνους της δυνατότητα να απασχοληθούν στον δημόσιο τομέα, οπότε πολλοί από αυτούς εγκαταλείπουν τη Θράκη, έρχονται στο Γκάζι και εγκαθίστανται σε παλιά σπίτια που οι ιδιοκτήτες τα έχουν εγκαταλείψει και τα νοικιάζουν. Πρέπει να σημειωθεί ότι από το 1981 έως το 1991 ο πληθυσμός του Γκαζιού αυξάνεται κατά 27% περίπου⁶.

Από το 1970 και μετά, η αντιθετική συνύπαρξη της βιομηχανίας με την πόλη αρχίζει να εξελίσσεται σε σοβαρό πρόβλημα. Η βιομηχανική ζώνη αρχίζει να παρακμάζει και τα εργοστάσια κλείνουν και από το 1985 οι βιομηχανίες φεύγουν μαζικά και συγκεντρώνονται σε περιοχές εκτός Αθηνών. Έτσι, το 1984 παύει και η λειτουργία του εργοστασίου φωταερίου στο Γκάζι, πράγμα που οδήγησε στην μετακίνηση του εργατικού δυναμικού προς άλλες περιοχές, γεγονός που συνέβαλλε στη μείωση της οικονομικής και εμπορικής δραστηριότητας στην περιοχή.

Από το 1987 και μετά, αρχίζουν να καταρτίζονται τα πρώτα σχέδια ανάπτυξης για την περιοχή. Μια σειρά ενεργειών που γίνονται από τον δήμο, όμως, βρίσκουν αντίθετους τους κατοίκους, με αποτέλεσμα η κατάσταση να μένει για χρόνια η ίδια. Η Δημοτική Αρχή, επί δημαρχίας Μ. Έβερετ, εγκρίνει μελέτη η οποία προβλέπει την μετατροπή του χαρακτηρισμού της περιοχής, από περιοχή αμιγούς κατοικίας (σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών) σε περιοχή γενικής κατοικίας⁷. Επιπλέον, επιχειρεί με την 561/14.3.1988 πράξη του Δημοτικού Συμβουλίου, την τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως στην περιοχή μεταξύ των οδών Τριπτολέμου-Βουτάδων-Περσεφόνης και Ιάκχου, για το χαρακτηρισμό χώρου περίπου 5000 τμ. ως χώρο κατασκευής κτιρίου 'Κέντρου Σύγχρονης Τεχνολογίας και Επιστήμης', ενώ από το Γ.Π.Σ. προβλεπόταν ως χώρος πρασίνου, πράγμα το οποίο τελικά δεν έγινε ποτέ με απόφαση του ΥΠΕΧΩΔΕ. Στη συνέχεια, με την πράξη 1133/6.6.1988, η Δημοτική Αρχή προχώρησε στην τροποποίηση του Σχεδίου Πόλεως, στην περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Ιερά Οδός, Κων/λεως και Βουτάδων, με κατάργηση των οικοδομικών τετραγώνων, δρόμων απαλλοτρίωση των κτιρίων και δημιουργία δύο νέων οικοδομικών τετραγώνων, που θα φιλοξενούσαν πολιτιστικές χρήσεις υπερτοπικής σημασίας (Λυρική Σκηνή). Όλα αυτά, βέβαια, έρχονταν σε αντίθεση με το Ρ.Σ.Α και το

⁶ Το 1981 υπήρχαν 2018 κάτοικοι στο Γκάζι και το 1991 ο πληθυσμός έφτασε στους 1583 κατοίκους.

⁷ Σύμφωνα με ΓΠΣ στην περιοχή επιτρέπονται: κατοικία, ξενοδοχεία μέχρι 100 κλίνες, γραφεία και υπηρεσίες, εκπαίδευση, εστιατόρια, θρησκευτικοί χώροι, πάρκινγκ, πολιτισμός, εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις και βενζινάδικα.

Γ.Π.Σ., που προέβλεπαν ανάπτυξη και αξιοποίηση της περιοχής με τόνωση της χρήσης κατοικία. Το αποτέλεσμα των παραπάνω ενεργειών ήταν οι κάτοικοι να κάνουν συνεχώς ενστάσεις στο ΥΠΕΧΩΔΕ, να μη βρίσκεται καμιά λύση και τελικά τον Ιούνιο του 1988 να ανασταλεί η χορήγηση οικοδομικών αδειών (ΦΕΚ 303/Δ/16.6.1990 και ΦΕΚ 438/Δ/16.6.1991) αρχικά, για τα οικοδομικά τετράγωνα που περικλείονται από τις οδούς Πειραιώς, Ιερά Οδός, Κων/λεως και Βουτάδων και στη συνέχεια σε όλη την περιοχή και ίσχυσε μέχρι και το 2000. Έτσι, παρεμποδίζεται η ανάπτυξη της περιοχής ακόμα και με ιδιωτική πρωτοβουλία (Φούρφης, 1993: 50-51).

Για πολλά χρόνια, λοιπόν, εφόσον δεν μπορούν να αξιοποιήσουν την περιουσία τους, πολλοί κάτοικοι φεύγουν και νοικιάζουν τα σπίτια τους είτε σε μετανάστες, είτε σε εργάτες με χαμηλό εισόδημα, που απλά συντηρούν τις κατοικίες τους. Το Γκάζι παραμένει παραμελημένο, εμφανίζεται νέκρωση των χρήσεων, η μη χρήση χώρων, εγκαταλείπονται και υποβαθμίζονται κτιριακά κελύφη και 'πέφτουν' οι αξίες γης των ακινήτων. Το κτιριακό, όμως, αυτό απόθεμα μαρτυρά τη βιομηχανική ιστορία της Αθήνας και τη συμβολή της βιομηχανίας στην πολεοδομική ανάπτυξη της πόλης. Τελικά, κατά τη δεκαετία του '90, αρχίζουν έντονες παρεμβάσεις στην περιοχή κυρίως, κατά μήκος της οδού Πειραιώς. Βασική παρέμβαση αποτέλεσε η δημιουργία από το Δήμο Αθηναίων, του πολιτιστικού πολυχώρου Τεχνόπολις, στο παλιό εργοστάσιο φωταερίου. Με τη δημιουργία της Τεχνόπολις, στο πλαίσιο αναβάθμισης της περιοχής που επεδίωκε και η ΕΑΧΑ από το 1998 και μετά, λοιπόν, λύνεται το πρόβλημα της οπτικής ρύπανσης που δημιουργούσε η εγκατάλειψη του εργοστασίου, αλλά ταυτόχρονα, γίνεται φανερή, η υποεκμετάλλευση και η υποβάθμιση των οικοδομικών τετραγώνων στη γύρω περιοχή.

Αναγνωρίζοντας τα προβλήματα υποβάθμισης που υπήρχαν στο Γκάζι προέκυψε η ανάγκη επαναπροσδιορισμού των χρήσεων γης της περιοχής, έτσι ώστε στο σύνολο της να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της σύγχρονη πόλης και παράλληλα, να εναρμονίζεται με τα ιστορικά στοιχεία και μνημεία της ευρύτερης περιοχής του κέντρου. Επιδιώκεται, λοιπόν, από τη μια η ανάδειξη της κλασσικής αρχαιότητας και από την άλλη η πραγματοποίηση μεγάλων έργων (μετρό, τραμ, όπερα κλπ.), που θα δώσουν στην περιοχή χαρακτήρα υπερτοπικής σημασίας.

4.2 ΤΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΓΚΑΖΙΟΥ

Ο απόηχος της βιομηχανικής επανάστασης φτάνει στον νεοσύστατο ελληνικό κράτος, τριάντα χρόνια μετά τη δυτική Ευρώπη, στο δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα. Τότε πραγματοποιείται η ανέγερση εργοστασιακών συγκροτημάτων που τα περισσότερα από αυτά ιδρύθηκαν για να τα εκμεταλλευτούν ξένα συμφέροντα. Ο σχεδιασμός των κτιρίων των εργοστασίων γίνεται από ευρωπαϊκές εταιρίες και εισάγεται για να υλοποιηθεί στην Ελλάδα ως βιομηχανική αρχιτεκτονική.

Ένα από τα εργοστάσια που κατασκευάζονται τότε και συγκεκριμένα το 1857, βάσει γαλλικής μελέτης, είναι το εργοστάσιο της Γαλλικής Εταιρίας Αερίοφωτος. Το εργοστάσιο ιδρύεται επί Οθωνος, με διάταγμα, σύμφωνα με το οποίο παραχωρήθηκε στον Φραγκίσκο Φεράλδη το δικαίωμα σύστασης και εκμετάλλευσης για 50 χρόνια, το εργοστάσιο παραγωγής γκαζιού για το φωτισμό της πόλης (Πρέπης, 1992: 51). Μερικά χρόνια μετά το 1938, όταν το συμβόλαιο με τη Γαλλική εταιρία έληξε, το εργοστάσιο μεταβιβάστηκε στο Δήμο Αθηναίων και έγινε η Δημόσια Επιχείρηση Παροχής Αερίου (ΔΕΦΑ).

Η κατασκευή και η λειτουργία του εργοστασίου ακολούθησε τέσσερα στάδια:

Στο αρχικό στάδιο (1862-1887), δημιουργούνται τα πρώτα κτίρια και τοποθετούνται μηχανήματα όπως κλίβανοι απόσταξης (φούρνοι), αεριοφυλάκια για την αποθήκευση, καμινάδα, αίθουσα καθαρισμού, αποθήκες και η κατοικία διευθυντή. Σε αυτή τη φάση η έκταση του εργοστασίου ήταν αρκετά περιορισμένη και δημιουργούνταν η εικόνα ενός συνόλου κτιρίων και μηχανημάτων 'κλειστού' και αυστηρά οργανωμένου (Πρέπης, 1992: 52).

Σε δεύτερη φάση (1887-1920), εκτός από το δημοτικό φωτισμό, εμφανίζονται αυξημένες ανάγκες φωτισμού για οικιακή και επαγγελματική χρήση, οπότε επιβάλλεται η επέκταση και ο εκσυγχρονισμός του εργοστασίου.

Το 1837 οι Ζ. Σερπιέρης και Fulon den Vol αναλαμβάνουν όλα τα δικαιώματα του εργοστασίου έως το 1930. Την περίοδο αυτή και εν όψει των Ολυμπιακών Αγώνων του 1896, επεκτείνεται ο φωτισμός της πόλης και ταυτόχρονα επεκτείνεται το εργοστάσιο, με την ανέγερση νέας καμινάδας, την κατασκευή φούρνων, δύο αεροφυλάκιων, καθώς και κτιρίων για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων (αποδυτήρια, λουτρά, κουρείο

κλπ.). Έτσι, ο χώρος παίρνει σχεδόν την σημερινή του μορφή (<http://www.athensinfoguide.com>).

Το τρίτο στάδιο (1920-1952) χαρακτηρίζεται από την εισαγωγή γερμανικής τεχνολογίας για την ποσοτική και ποιοτική βελτίωση της παραγωγής. Προστίθεται νέα μονάδα παραγωγής, κατασκευάζεται μια Τρίτη καπνοδόχος και χρησιμοποιείται η καινοτόμος τεχνολογία παραγωγής υδαταερίου.

Το 1938 έληξε το συμβόλαιο με την γαλλική εταιρία και το εργοστάσιο γκαζιού περιήλθε στη δικαιοδοσία του δήμου Αθηναίων ως Δημόσια Επιχείρηση Παροχής Αερίου (ΔΕΦΑ) [Πρέπης, 1992: 52].

Κατά το τελευταίο στάδιο (1952-1984), παρά την οικοδομική ανασυγκρότηση της πόλης, τη δεκαετία του '60, το εργοστάσιο υπολειτουργεί, αφού η μορφή ενέργειας που παράγει θεωρείται 'ξεπερασμένη' και εξυπηρετεί μόνο κάποιες παλιές οικίες και μερικές βιομηχανίες που εγκαθίστανται στην ευρύτερη βιομηχανική ζώνη. Το 1983 διακόπτεται η διαδικασία παραγωγής αερίου από κάρβουνο και το δίκτυο ενώνεται με τα Ελληνικά Διυλιστήρια Ασπροπύργου, όπου καθιερώνεται η παραγωγή με την τεχνολογία της νάφθας. Ένα χρόνο μετά το εργοστάσιο σταματά να λειτουργεί γιατί παράγει υπερβολικούς ρύπους και κυρίως, επειδή βρίσκεται κοντά στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και την Ακρόπολη (<http://www.athensinfoguide.com>).

Από το 1985 και μετά ο δήμος Αθηναίων παρουσιάζει σχέδια ανάπτυξης που σύμφωνα με το Υπουργείο Πολιτισμού, ο χώρος της ΔΕΦΑ θα λειτουργήσει ως βιομηχανικό αρχαιολογικό πάρκο σε τρία επίπεδο: ως πολύπλευρο πρόγραμμα πολιτιστικών εκδηλώσεων, ως κέντρο τεχνολογικής και επιστημονικής πληροφόρησης και ως μουσείο του εργοστασίου του γκαζιού.

Από το 1999, στο εργοστάσιο λειτουργεί ο πολυχώρος Τεχνόπολις, στα κτιριακά κελύφη του εργοστασίου (εικ. 22), διατηρώντας στο εσωτερικό των κτιρίων πολλά στοιχεία του εξοπλισμού του εργοστασίου (εικ. 23) και φιλοξενεί εκθεσιακούς χώρους, χώρους συνεδρίων, πολιτιστικών εκδηλώσεων και παρουσιάσεων, μουσικής, χορού, θεάτρου και κάθε καλλιτεχνικής εκδήλωσης. Επίσης στον ίδιο χώρο βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του δημοτικού ραδιοφωνικού σταθμού 'Αθήνα 9.84', το Μουσείο της Μαρίας Κάλλας (που στεγάζεται στην αίθουσα Ανδρέας Εμπειρικός) καθώς και η Υδρόγειος της Ειρήνης, γλυπτό, έργο του Νίκου-Γιώργου Παπουτσίδη.

Εικόνα 19: Κτίριο του εργοστασίου γκαζιού πριν και μετά την επανάχρηση του εργοστασίου.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 20: Προαύλιο της Τεχνόπολης, στο οποίο πραγματοποιούνται πολιτιστικές εκδηλώσεις.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 21: Δείγμα του διατηρημένου κελύφους και εξοπλισμού του εργοστασίου γκαζιού



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Η Τεχνόπολις, λοιπόν, μέχρι σήμερα βρίσκεται στην ιδιοκτησία του Δήμου Αθηναίων. Σύμφωνα με πρόσφατα στοιχεία, όμως, το δημοτικό συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων προτείνει τη μετατροπή του σε Ανώνυμη Εταιρία και σύμφωνα με εκτιμήσεις η αξία της Τεχνόπολις ανέρχεται στα 29 εκατομμύρια ευρώ. Βέβαια, τέτοια απόφαση δεν έχει εγκριθεί ακόμα, καθώς, χρειάζεται τη σύμφωνη γνώμη του Υπουργείου Πολιτισμού, εφόσον η Τεχνόπολις έχει χαρακτηριστεί ως 'ιστορικός τόπος' της πόλεως των Αθηνών (ΦΕΚ 621/Β/1986) [Σφετσά, 2010].

4.3 ΑΝΑΦΟΡΑ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΟ ΓΚΑΖΙ⁸

Οι μελέτες που έχουν εκπονηθεί και οι παρεμβάσεις που τελικά έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή του Γκαζιού προέρχονται από διάφορους φορείς που έχουν ασχοληθεί με την περιοχή. Αρχικά, με την ευρύτερη περιοχή του Γκαζιού, έχει ασχοληθεί κατά βάση ο Δήμος Αθηναίων. Επιπλέον σημαντικές παρεμβάσεις στην περιοχή έχουν γίνει με πρωτοβουλία του ΥΠΕΧΩΔΕ, καθώς και στο πλαίσιο της ΕΑΧΑ.

4.3.1 ΟΙΚΟΝΟΜΟΤΕΧΝΙΚΗ ΕΡΕΥΝΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΒΟΡΕΙΟΥ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ) [1991].

Η Οικονομοτεχνική Έρευνα αυτή εκπονήθηκε με ανάθεση από το Δήμο Αθηναίων (από τον οικονομολόγο Δ. Κηλαϊδίτη και τον πολεοδόμο Γ. Μιχαήλ) και αφορούσε τη δυνατότητα χωροθέτησης της Λυρικής Σκηνής στο Γκαζοχώρι. Τα σενάρια προτάσεων συνδυάζαν περιοχές γενικής κατοικίας με περιοχές πολιτισμού και αναψυχής. Ένα χρόνο αργότερα, παρουσιάστηκε και η μακέτα του νέου κτιρίου, καθώς, ο Δήμος Αθηναίων είχε ανακοινώσει ότι παραχωρεί στον Κεραμεικό οικόπεδο για την ανέγερσή του. Έλειπε βέβαια η έγκριση από το ΥΠΕΧΩΔΕ, το οποίο είναι αρμόδιο για το χαρακτηρισμό, την απόκτηση, την απαλλοτρίωση και τη χωροθέτηση της περιοχής, που κατοχυρώνεται μόνο εφόσον υπογραφεί προεδρικό διάταγμα.

Η ανέγερση της ΕΛΣ εκεί θα συνέβαλλε δραστικά στην ανάπτυξη της περιοχής, γι' αυτό και προτάθηκε τόσο από τον Οργανισμό της Αθήνας όσο και από την ΕΑΧΑ Α.Ε. και θα άλλαζε κατά πολύ την εικόνα της. Ένα σημαντικό θέμα, όμως, ήταν ότι για την εξασφάλιση του οικοπεδικού χώρου χρειαζόταν η αγορά ή απαλλοτρίωση αρκετών

⁸ Πηγή: αρχείο Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως, Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Αθηναίων.

οικοδομικών τετραγώνων γιατί η απαιτούμενη οικοπεδική έκταση για ένα τέτοιο κτίριο υπολογίζεται σε 15 έως 25 στρέμματα ανάλογα με τη θέση και το σχήμα του οικοπέδου, αλλά και το ενδεχόμενο εμπλουτισμού του κτιριολογικού με πρόσθετες συναφείς λειτουργίες (π.χ. Σχολή και Μουσείο Λυρικού Θεάτρου). Πολλά από αυτά τα οικοδομικά τετράγωνα περιέχουν δεκάδες κτίσματα μερικά από τα οποία είναι πολυώροφα και οι ιδιοκτήτες τους ξεπερνούν κατά πολύ τους 100. Βέβαια, το ΥΠΕΧΩΔΕ όπως δημοσιεύθηκε το 2003, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (αρ. φύλλου 296Δ), επέτρεψε την ανέγερση συγκροτήματος πολιτιστικών λειτουργιών μεγάλης κλίμακας και επεβάλε την απαλλοτρίωση των οικοδομικών τετραγώνων μεταξύ του Πολιτιστικού Πάρκου του Δήμου Αθηναίων (Τεχνόπολις) και της Ιεράς Οδού. Επίσης, με διάταγμα (ΦΕΚ 343Δ 1ης Μαΐου 2002) αποφασίστηκε και απαλλοτρίωση για την περιοχή αριστερά της Πειραιώς (το κομμάτι που περιέχει και τη λεγόμενη κορεάτικη αγορά) [Μπάρκα, 2003].

Μετά από το ΥΠΕΧΩΔΕ έγκριση έπρεπε να δώσει και το Υπουργείο Πολιτισμού, καθώς σύμφωνα με τη Γενική Διεύθυνση Αρχαιοτήτων στην περιοχή αναμένεται να υπάρχουν πολλά αρχαιολογικά ευρήματα. Μέχρι και σήμερα οι απαλλοτριώσεις των οικοπέδων δεν έχουν πραγματοποιηθεί, εξετάζονται και άλλες προτεινόμενες θέσεις εγκατάστασης και το έργο έχει μείνει στη φάση της μελέτης, καθώς, το θέμα της χρηματοδότησης δεν έχει λυθεί.

4.3.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΤΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΓΚΑΖΟΧΩΡΙΟΥ (ΤΜΗΜΑ ΝΟΤΙΑ ΑΠΟ ΤΟ ΓΚΑΖΙ), ΧΑΜΟΣΤΕΡΝΑΣ, ΑΓ. ΑΙΚΑΤΕΡΙΝΗΣ ΚΑΙ ΚΑΜΠΑ (1995-1996).

Η πολεοδομική μελέτη αυτή, εκπονήθηκε με ανάθεση από το Δήμο Αθηναίων και περιείχε ρυθμίσεις που αφορούν την περιοχή του Γκαζοχωρίου όσον αφορά στη διευθέτηση των χρήσεων γης, σε όρους δόμησης, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις κλπ. Ενώ, ως βασικοί στόχοι για την περιοχή ορίζονται η αναβάθμιση της και η άρση της απομόνωσης ενοποιώντας το Γκάζι με την ευρύτερη περιοχή του κέντρου.

Επιδιώκεται η διατήρηση του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής και γι' αυτό προτείνεται η ένταξη πολιτιστικών και κοινωνικών δραστηριοτήτων στα παλιά βιομηχανικά κτίρια, πράγμα που έχει πραγματοποιηθεί και γι' αυτό έχουν διατηρηθεί πολλά παλιά βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια που μαρτυρούν την ιστορία του

Γκαζιού. Επίσης, από την πολεοδομική μελέτη το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής ορίζεται ως γενική κατοικία και ο μέσος συντελεστής δόμησης είναι 1,8.

Σύμφωνα με την πολεοδομική μελέτη αυτή που έγινε το 1996 στο Γκαζοχώρι θα συγκεντρώνονται πολιτιστικές δραστηριότητες ήπιας έντασης, συγκεκριμένα αναφέρονται ως *ήπιες μορφές αναψυχής παραδοσιακού χαρακτήρα*, πάντα σε συνδυασμό με την κατοικία. Επιπλέον, με την ανάπτυξη τέτοιου τύπου δραστηριοτήτων θεωρείται σχεδόν δεδομένο ότι η περιοχή θα αποκτήσει τουριστικό χαρακτήρα. Ακόμα, ορίζει ότι στην οδό Πειραιώς τα βιομηχανικά κτίρια, οι μάντρες, τα συνεργεία κλπ. θα αντικατασταθούν από σύγχρονα κτίρια που θα στεγάζουν εμπορικές, πολιτιστικές δραστηριότητες και υπηρεσίες. Προτείνεται, μάλιστα, η απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων (συνεργείων και αποθηκών) από συγκεκριμένα κτίρια. Όσον αφορά την κυκλοφορία προτείνεται η πεζοδρόμηση δρόμων, η δημιουργία υπόγειου πάρκινγκ, καθώς και η σύνδεση της περιοχής με το τραμ, ώστε να εξυπηρετούνται οι κάτοικοι αλλά και οι επισκέπτες.

Τέλος, προβλέπεται ότι η υπεραξία που θα δημιουργηθεί στην περιοχή θα αυξήσει την αξία των ακινήτων και θα συμβάλει στην ανανέωση του κελύφους και την αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων (Πάνζαρης, κ.ά., 1996).

4.3.3 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗΣ ΤΩΝ Κ. ΠΕΤΡΑΛΩΝΩΝ ΚΑΙ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ (1996).

Η πολεοδομική μελέτη αναβάθμισης των Κ. Πετραλώνων και του Γκαζιού εκπονήθηκε με ανάθεση από το Δήμο Αθηναίων και είχε ως στόχο την αναβάθμιση στον ευρύτερο αστικό ιστό. Οι δύο αυτές περιοχές αποτελούν ενότητες απομονωμένες ανάμεσα σε μεγάλους οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες.

Η μελέτη στόχευε στην άρση της απομόνωσης, στην αναζωογόνηση της περιοχής καθώς και στην ένταξη της στον ευρύτερο αστικό ιστό. Όσον αφορά το Γκαζοχώρι δόθηκε έμφαση στην προστασία του παραδοσιακού χαρακτήρα των κελυφών, στον έλεγχο των χρήσεων και στην ανάπλαση των δημόσιων ελεύθερων χώρων. Όπως και σε όλες τις μελέτες, έτσι και σε αυτή η περιοχή του Γκαζοχωρίου, προβλέπεται ως περιοχή ανάπτυξης δραστηριοτήτων αναψυχής, με διατήρηση όμως της κατοικίας.

4.3.4 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ-ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΥ (1992-1997).

Η μελέτη για τη διαμόρφωση της πλατείας Κεραμεικού εκπονήθηκε με ανάθεση από το Δήμο Αθηναίων μετά από Πανελλήνιο αρχιτεκτονικό διαγωνισμό το 1990 και αποτελούσε μια τολμηρή παρέμβαση για τη σύνδεση του Θησείου με το Γκάζι, με πλατεία-δρόμο προέκταση της Ηρακλειδών, αποκάλυψη των Πειραιϊκών Πυλών κλπ. Προβλεπόταν η απαλλοτρίωση της Κορεατικής αγοράς, η κατεδάφιση κτιρίων και η γενικότερη διαμόρφωση του χώρου.

Τελικά, η διαμόρφωση της πλατείας πραγματοποιήθηκε μετά το 1997, οπότε ιδρύθηκε η ΕΑΧΑ ΑΕ., στην οποία το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ ανέθεσαν το έργο. Για την απαλλοτρίωση του συγκροτήματος των παραπηγμάτων (καταστημάτων, παλαιών κατοικιών, αποθηκών κλπ.) συνολικής επιφανείας 10,5 στρ. καταβλήθηκαν στους δικαιούχους περίπου 14 εκατομμύρια ευρώ. Οι διαδικασίες απαλλοτρίωσης ολοκληρώθηκαν τον Απρίλιο 2005. Στη συνέχεια η ΕΑΧΑ ΑΕ πραγματοποίησε εργασίες προσωρινής διαμόρφωσης του χώρου σε κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, με μελέτη που εκπόνησαν στελέχη της. Με την άμεση επέμβαση τόσο όσον αφορά την κατεδάφιση όσο και τη διαμόρφωση-φύτευση, απετράπη η δυνατότητα δημιουργίας συνθηκών εγκατάλειψης (συρροή αστέγων, υποβαθμισμένες συνθήκες φωτισμού, συσσώρευση απορριμμάτων κλπ.)

Το μόνο που έχει μείνει ακόμα εκεί είναι το αμαξοστάσιο του ΗΛΠΑΠ, το οποίο θα απομακρυνθεί και θα προκύψει ακόμα μεγαλύτερος ελεύθερος χώρος περιπάτου και αναψυχής.

4.3.5 ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΓΚΑΖΙ-ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ ΜΕ ΗΠΙΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ (1996-2001).

Η μελέτη ανάπλασης της περιοχής Γκάζι-Κεραμεικός με ήπιες μορφές ενέργειας εκπονήθηκε με ανάθεση από την Ευρωπαϊκή Ένωση, στο πλαίσιο του προγράμματος APAS. Η μελέτη πραγματοποιήθηκε από το ΕΜΠ και προέβλεπε την απορρόφηση και επεξεργασία των ροών, καθώς και τη βελτίωση του αερισμού και του ηλιασμού, με κατάλληλες παρεμβάσεις στο δημόσιο χώρο, στα οικοδομικά τετράγωνα και στα κτίρια της περιοχής.

Οι παρεμβάσεις που προτάθηκαν σύμφωνα με τη μελέτη αυτή ήταν το νότιο Γκαζοχώρι να μείνει ως περιοχή κατοικίας με καταστήματα εξυπηρέτησης και μικρά εργαστήρια. Επίσης, προβλεπόταν μείωση υφιστάμενου συντελεστή δόμησης και συντελεστή κάλυψης έτσι ώστε να διατηρηθεί χαμηλό ύψος κτιρίων, με ταυτόχρονη αύξηση ιδιωτικών ελεύθερων χώρων έτσι ώστε να ευνοηθεί η λειτουργικότητα και το περιβάλλον της περιοχής. Ενώ, στο βόρειο Γκαζοχώρι και κατά μήκος της Πειραιώς προτάθηκε η διατήρηση της βιοτεχνίας, με κατάλληλες διευθετήσεις, ώστε να μειωθεί η όχληση.

Επιπλέον, όσον αφορά την μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου, προτεινόταν η μείωση της κυκλοφορίας ΙΧ στο εσωτερικό της περιοχής, με τη δημιουργία πεζοδρόμων και δρόμων ήπιας κυκλοφορίας, καθώς και με την ενίσχυση των μέσων μαζικής μεταφοράς και τη δημιουργία της γραμμής τραμ, όπως προβλέπεται και από την πολεοδομική μελέτη της περιοχής.

Τέλος, όσον αφορά τον τομέα περιβάλλον, από τη μελέτη προτεινόταν διαμορφώσεις με χαμηλές φυτεύσεις στους περιμετρικούς μεγάλους άξονες (Πειραιώς, Ιερά Οδός), φυτεύσεις σε ιδιωτικούς και δημόσιους χώρους και αύξηση ελεύθερων χώρων. Σημαντικές βελτιώσεις στον αερισμό, ηλιασμό και δροσισμό των κτιρίων επιτυγχάνονται, τέλος, μέσω των όρων και κανονισμών δόμησης, με τη διεύρυνση των εσωτερικών αυλών στα οικοδομικά τετράγωνα, την εξασφάλιση διόδων προς το δρόμο και την αναδιάταξη του οικοδομημένου όγκου, όπου αυτό θεωρείτο δυνατόν (Καρύδης, κ.ά., 1997).

4.3.6 ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ (1995) ΑΠΟ ΤΟ ΥΠΕΧΩΔΕ.

Το 1995 ανακοινώθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ ένα πρόγραμμα ανάπλασης για την οδό Πειραιώς. Μέχρι τότε οι παρεμβάσεις της πολιτείας ήταν αποσπασματικές, με ρυθμίσεις που αφορούν κυρίως τις γύρω περιοχές, αλλά κατά περιοχές κάλυπταν και τμήματα της Πειραιώς. Με δεδομένη, λοιπόν, την ιστορικότητα και τη διαχρονική λειτουργία του άξονα της οδού Πειραιώς μελετήθηκε συνολική ανάπλαση και αναβάθμιση του άξονα από την Ομόνοια μέχρι τον Πειραιά.

Η μελέτη έθεσε ως στόχους την αλλαγή του χαρακτήρα του δρόμου, την ανάδειξη της ιστορικότητας του, την αισθητική του αναβάθμιση και την αξιοποίηση του κτιριακού πλούτου. Προέβλεπε, επίσης, ρυθμίσεις και περιορισμούς όσον αφορά στη δομή, την απομάκρυνση στοιχείων που προσβάλλουν τον δημόσιο χώρο, την ανακούφιση του άξονα με κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και τη σύνδεση της περιοχής με γύρω περιοχές αντίστοιχου χαρακτήρα. Τέλος, καθόριζε την περιοχή Γκάζι-Κεραμεικός, ως ζώνη αναψυχής και πολιτιστικών λειτουργιών, ενώ ο γενικότερος στόχος της μελέτης είναι να δημιουργηθεί ένας υπερτοπικός πόλος πολιτισμού-αναψυχής και παραγωγικών δραστηριοτήτων (<http://www.minenv.gr>).

Σήμερα, έχουν γίνει αρκετές κινήσεις που δείχνουν την τάση της οδού Πειραιώς για συγκέντρωση κτιρίων που φιλοξενούν πολιτιστικά δρώμενα και χώρους ψυχαγωγίας, αλλά η απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων και στοιχείων που προσβάλλουν τον δημόσιο χώρο δεν έχει επιτευχθεί πλήρως και η κυκλοφοριακή συμφόρηση υπάρχει πάντα τόσο τις πρωινές όσο και τις βραδινές ώρες. Η οδός Πειραιώς έχει αρχίσει να λειτουργεί ως άξονας πολιτισμού, με την εγκατάσταση σε αυτήν του Ιδρύματος Μείζονος Ελληνισμού, του Μουσείου Μπενάκη, του Ιδρύματος Μελίνα Μερκούρη κλπ., αλλά βρίσκεται σε μια διαδικασία που ακόμα εξελίσσεται, οπότε το αποτέλεσμα δεν μπορεί να αξιολογηθεί.

4.3.7 ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΑΧΑ'Α.Ε

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω η πιο σημαντική και ολοκληρωμένη παρέμβαση στην περιοχή ήταν αυτή που πραγματοποιήθηκε από την Ε.Α.Χ.Α. Στο πρόγραμμα αυτό μετείχαν δύο υπουργεία το ΥΠΕΧΩΔΕ και το Υπουργείο Πολιτισμού. Τα δύο αυτά υπουργεία καθόρισαν ένα κοινό πρόγραμμα, στο πλαίσιο του ΡΣΑ και του ΓΠΣ Αθήνας, με 80 περίπου έργα- παρεμβάσεις. Έτσι το 1997 συστάθηκε ένας οργανισμός για να αναλάβει την ευθύνη της υλοποίησης του προγράμματος και της δημιουργίας ενός από τα μεγαλύτερα ανοιχτά μουσεία του κόσμου, η Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.

Μέχρι την υλοποίηση των έργων οι αρχαιολογικοί χώροι βρίσκονταν διάσπαρτοι και ασύνδετοι μέσα στην πόλη, ενώ το πρόγραμμα ενοποίησης στόχευε στην

αποκατάσταση της ιστορικής συνέχειας της πόλης και στη δημιουργία πόλων έλξης για τους Αθηναίους και τους τουρίστες.

Όπως αναφέρθηκε και στην ενότητα 2.2, η μελέτη περιλαμβάνει και παρεμβάσεις στις περιοχές Κεραμεικός - Πειραιώς - Ιερά Οδός - Γκάζι - Θησείο. Από την Ε.Α.Χ.Α. ορίστηκε η ανασύσταση του ' τρίτου πόλου ', σύμφωνα με το σχέδιο των Κλεάνθη-Schaubert που δεν πραγματοποιήθηκε ποτέ, με την ανάδειξη της περιοχής σε εναλλακτικό, πολιτιστικό, καλλιτεχνικό κέντρο της πόλης. Στην περιοχή Γκάζι-Κεραμεικός επιτρέπονται χρήσεις πολιτιστικού, ψυχαγωγικού, εκπαιδευτικού περιεχομένου, καθώς και χρήσεις διοίκησης και γραφείων, με χρησιμοποίηση των υπαρχόντων κελυφών. Επιπλέον, προβλέπεται η αισθητική αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της οδού Πειραιώς (απομάκρυνση επιγραφών, επισκευή και χρωματισμός κτιρίων, υπογειοποίηση καλωδίων ΔΕΗ, απομάκρυνση μπαζών κλπ.). Ακόμα, οι βιομηχανικές χρήσεις, καθώς και οι χρήσεις χονδρεμπορίου προβλέπεται να εγκατασταθούν στην περιοχή του Ελαιώνα σύμφωνα με τους όρους που ορίζει το Π.Δ. για τον Ελαιώνα (Κάτση, 2008:22-24).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ

5.1 ΔΗΜΟΓΡΑΦΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ

Αρχικά, πρέπει να διευκρινιστεί ότι η περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας ορίζεται από τις οδούς Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως, Βασιλείου του Μεγάλου και την Ιερά Οδό και βρίσκεται στη γειτονιά του Γκαζοχωρίου, της συνοικίας Ρούφ. Η περιοχή αυτή όπως έχει οριστεί περιλαμβάνει 44 οικοδομικά τετράγωνα. Τα επίσημα πληθυσμιακά στοιχεία όπως παρέχονται από την Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος είναι καταγεγραμμένα ανά οικοδομικό τετράγωνο και εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 1: Απογραφή πληθυσμού της περιοχής του Γκαζιού ανά οικοδομικό τετράγωνο

Ο.Τ.	Μόνιμος Πληθυσμός	Πραγματικός Πληθυσμός	Ο.Τ.	Μόνιμος Πληθυσμός	Πραγματικός Πληθυσμός
2246	24	23	4031	63	63
2247	5	5	4032	130	128
2248	10	9	4033	60	60
2249	3	3	4034	31	31
2250	16	15	4035	31	31
2251	1	1	4040	77	77
2252	58	61	4041	27	27
2253	16	15	4042	79	79
2255	46	45	4043	30	30
2256			4044		
2316			4045	27	27
2318	49	44	4046	47	47
2319	33	35	4047	47	48
2320	35	35	4048	33	33
2321	53	53	4049		0
2323	24	27	4051	27	27
2324	1		4052	8	8
2325	1		4053		
4026	81	85	5738		
4027	82	82	5740	27	27
4028	128	130	6207	122	
4029	51	51	6289	87	
4030	24	24	Σύνολο	1694	1.486

Πηγή: ΕΣΥΕ, Ίδια επεξεργασία

Όπως φαίνεται από τα στοιχεία της ΕΣΥΕ του 2001, η περιοχή εμφανίζεται να έχει μόνιμο πληθυσμό 1694 κατοίκους (αν και σε μερικά οικοδομικά τετράγωνα δεν εμφανίζεται να υπάρχει αριθμός κατοίκων, όποτε τα στοιχεία είναι σε κάποιο βαθμό ελλιπή). Κατά τις δεκαετίες '70 και '80 πολλοί από τους ιδιοκτήτες ακινήτων στην περιοχή, νοίκιασαν τις κατοικίες τους σε άλλους και μετακινήθηκαν προς τα προάστια, αναζητώντας καλύτερες συνθήκες ζωής, άλλωστε το πρότυπο ζωής εκείνες τις δεκαετίες ήταν πολύ διαφορετικό από το σημερινό. Έτσι, υπολογίζεται ότι μόνο το 25% των ιδιοκτητών συνέχισαν να κατοικούν ακόμα στο Γκάζι.

Πρέπει να αναφερθεί ότι σημαντικό κομμάτι του πληθυσμού της περιοχής του Γκαζιού αποτελούν οι αλλοδαποί και κυρίως οι μουσουλμάνοι της Θράκης. Το 1967, εξαιτίας των δύσκολων κοινωνικο-οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στη Βόρειο Ελλάδα, πολλές οικογένειες μουσουλμάνων κατέβηκαν στην Αθήνα και εγκαταστάθηκαν στο Γκάζι, αναζητώντας εργασία στο εργοστάσιο παραγωγής αεριοφωτός. Οι σχέσεις με τους παλαιούς κατοίκους ήταν μάλλον τυπικές. Με το πέρασμα των ετών, στην περιοχή σταδιακά άνοιξαν πολυάριθμα συνεργεία αυτοκινήτων, βαφεία, φαναρτζίδικα και καταστήματα πώλησης ανταλλακτικών.

Το 1996 το κράτος σε συνεργασία με το Πανεπιστήμιο Αθηνών χαρακτήρισε το 87^ο δημοτικό σχολείο στο Γκάζι 'διαπολιτισμικό', σε μία προσπάθεια να βοηθήσει τις σχέσεις μεταξύ των κατοίκων της περιοχής και των μουσουλμάνων.

Επιπλέον, από το 2001, στο πλαίσιο του υποπρογράμματος 'Ψυχαδέλφεια', με απόφαση έγκρισης σκοπιμότητας (αρ.αποφ. 2850/18-4-2000) του Υπουργείου Υγείας και Κοινωνικής Αλληλεγγύης, λειτουργεί στο Γκάζι το Κέντρο Ημέρας για τους Έλληνες Μουσουλμάνους στην περιοχή της Αθήνας από την αστική μη κερδοσκοπική εταιρία ΚΛΙΜΑΚΑ. Πρόκειται για μια μονάδα που παρέχει υπηρεσίες πρόληψης, αντιμετώπισης και αποκατάστασης προβλημάτων ψυχικής υγείας στην κοινότητα. Το Γκάζι είναι η περιοχή όπου διαμένει η πλειοψηφία των Ελλήνων Μουσουλμάνων της Αττικής και γι' αυτό είναι το κέντρο αναφοράς του συνόλου της κοινότητας (<http://www.mighealth.net>).

Ακόμα, με τον ίδιο σκοπό, να βοηθήσουν δηλαδή στην ένταξη των μουσουλμανικών οικογενειών, δημιουργήθηκε το 2000 η Αστική Μη Κερδοσκοπική Εταιρεία 'Δρόμοι Ζωής'. Με σκοπό την άρση του κοινωνικού αποκλεισμού ατόμων και ιδιαίτερα παιδιών και οικογενειών λόγω φυλετικών, θρησκευτικών, μαθησιακών ιδιαιτεροτήτων ή

περιορισμών, λόγω χαμηλού βιοτικού επιπέδου ή οποιασδήποτε άλλης έλλειψης, υπερασπίζοντας έτσι το δικαίωμα που έχει ο κάθε άνθρωπος για μια αξιοπρεπή ζωή και δίκαιη μεταχείριση, εργάζονται όλα αυτά τα χρόνια εθελοντικά ψυχολόγοι, κοινωνιολόγοι, ακόμα και απλοί κάτοικοι της περιοχής (Δρόμοι Ζωής, 2009).

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ οι αλλοδαποί κάτοικοι του Γκαζιού ανέρχονται έως το 2001 στους 194. Όπως μπορεί να καταλάβει κανείς σε καμιά περίπτωση αυτός ο αριθμός δεν αντιπροσωπεύει την πραγματικότητα, καθώς, πολλοί από τους αλλοδαπούς κατοίκους της περιοχής κρύβονται ή δεν δηλώνουν αληθή στοιχεία για τον αριθμό των μελών της οικογένειάς τους. Άλλωστε επισκεπτόμενος κανείς την περιοχή μπορεί να δει πολλές παλιές μονοκατοικίες στις οποίες κατοικούν περισσότερες από μια οικογένειες, σε πολλές περιπτώσεις σε τελείως ανθυγιεινές συνθήκες.

Η ύπαρξη της μουσουλμανικής μειονότητας είναι πολύ σημαντική για την περιοχή γιατί ορίζει ως ένα βαθμό την ποιότητα των κατοίκων του Γκαζιού. Σύμφωνα με στοιχεία της εφημερίδας Ελευθεροτυπία (2003) το επίπεδο αναλφαβητισμού των μουσουλμάνων είναι μεγάλο, καθώς μόνο το 10% των μαθητών του δημοτικού συνεχίζουν στο γυμνάσιο, ενώ τα κορίτσια παντρεύονται σε πολύ μικρή ηλικία και δεν τελειώνουν το σχολείο, ούτε βγαίνουν στην αγορά εργασίας. Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι οι μειονότητες εμφανίζουν μεγάλο ποσοστό ανεργίας (το 2008 το 81% δήλωναν μακροχρόνια άνεργοι, ενώ το 19% περιστασιακά) και όσοι εργάζονται, απασχολούνται σε χειρωνακτικές εργασίες (Δάμα, 2008). Έτσι, έχουν πολλά προβλήματα οικονομικά, κοινωνικά, στεγαστικά που παράλληλα ενισχύουν την υποβάθμιση της εικόνας της περιοχής.

5.2 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Οι υπάρχουσες χρήσεις στην περιοχή του Γκαζιού προέκυψαν μέσα από μια σειρά μεγάλων αλλαγών τα τελευταία χρόνια. Το υποβαθμισμένο κατά το παρελθόν Γκαζοχώρι φιλοξενούσε μεγάλο αριθμό οχλουσών χρήσεων, όπως συνεργεία, ξυλουργεία, αποθήκες, βενζινάδικα, κλπ., όπου σε συνδυασμό με την κατοικία υπήρχε ανάμειξη διαφορετικών και συγκρουόμενων μεταξύ τους χρήσεων.

Με την ανάπτυξη της περιοχής οι χρήσεις γης μεταβλήθηκαν. Εκτός από την μετατροπή του εργοστασίου αεριοφωτός σε πολιτιστικό χώρο, σημαντικότερες αλλαγές που πραγματοποιήθηκαν αφορούν στην έντονη αύξηση των χρήσεων αναψυχής και

πολιτισμού και στην μείωση οχλουσών χρήσεων όπως συνεργεία, αποθήκες, βιοτεχνίες. Η διαδικασία που ακολουθήθηκε και οδήγησε στην έντονη αύξηση των χρήσεων αναψυχής ξεκινάει από τη δεκαετία του '90 και μετά, όπου σύμφωνα με τα θεσμικά πλαίσια δρομολογείται η ανάπλαση των υποβαθμισμένων δυτικών συνοικιών του κέντρου και συγκεκριμένα το Γκάζι προβλέπεται να αποτελέσει χώρο υποδοχής πολιτιστικών και ψυχαγωγικών λειτουργιών.

Επιπλέον, άλλοι παράγοντες που οδήγησαν σε αυτή την εξέλιξη της περιοχής ήταν οι χαμηλές τιμές των ακινήτων λόγω της υποβάθμισης της περιοχής, η θέση της, καθώς και το πλούσιο κτιριακό της απόθεμα. Άλλωστε, πριν από το Γκάζι αντίστοιχη εξέλιξη είχε και η περιοχή του Ψυρρή, οπότε μπορεί να πει κανείς ότι ακολουθήθηκε το ίδιο μοντέλο ανάπτυξης και οι επιχειρηματίες που επένδυσαν στην περιοχή γνώριζαν ποια θα μπορούσε να είναι η εξέλιξη της. Οπότε οι χαμηλές τιμές ακινήτων προσέλκυαν επενδύσεις σε χρήσεις αναψυχής, κυρίως, και ταυτόχρονα οι οχλούσες χρήσεις άρχισαν να απομακρύνονται. Ιδιαίτερα σημαντική για την ανάπτυξη της περιοχής ήταν και η κατασκευή της στάσης του Μετρό 'Κεραμεικός' το 2007.

Πρέπει να σημειωθεί, ότι το Γκάζι αποτελεί περιοχή Γενικής κατοικίας στην οποία επιτρέπονται μόνο οι εξής χρήσεις:

- 1) Κατοικία και κατ' εξαίρεση επιτρέπεται η χρήσης χώρων των κτιρίων κατοικίας για άσκηση επαγγέλματος συμβατού με την κύρια χρήση των κτιρίων (ιατρεία, γραφεία κλπ.)
- 2) Ξενώνες μικρού δυναμικού (20 κλίνες)
- 3) Εμπορικά καταστήματα που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων
- 4) Εκπαίδευση
- 5) Θρησκευτικοί χώροι
- 6) Κοινωνική πρόνοια
- 7) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- 8) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- 9) Πολιτιστικά κτίρια
- 10) Αναψυχή

Για μια πιο πλήρη εικόνα των χρήσεων που υπάρχουν στο Γκαζοχώρι, σήμερα, πραγματοποιήθηκε η καταγραφή τους, την περίοδο Οκτωβρίου-Νοεμβρίου 2009 και

έχουν καταγραφεί όλα τα κτίρια της περιοχής ως προς τον αριθμό των ορόφων τους, τις χρήσεις ισογείου και ορόφων και επιπλέον όλοι οι δημόσιοι και μη χώροι.

Όσον αφορά την καταγραφή των χρήσεων η κατηγοριοποίηση τους είναι η εξής:

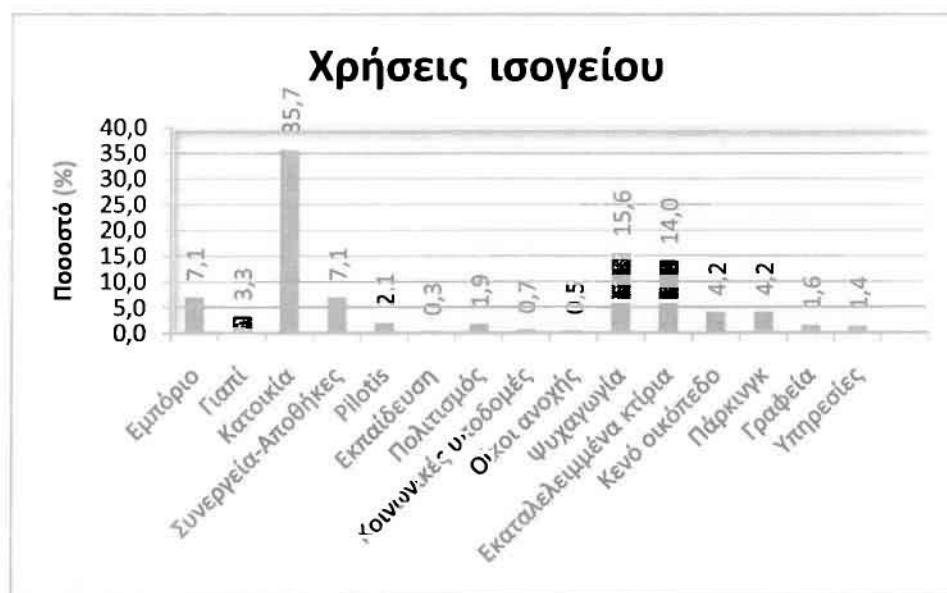
- 1) Ψυχαγωγία (εστιατόρια, μπαρ, καφετέριες κλπ.)
- 2) Πολιτισμός (θέατρα, γκαλερί κλπ.)
- 3) Γραφεία-εργαστήρια
- 4) Εμπόριο
- 5) Υπηρεσίες (τράπεζες κλπ.)
- 4) Κατοικία
- 7) Εγκαταλελειμμένα κτίρια
- 8) Ελεύθερα οικόπεδα
- 9) Αστικό πράσινο-πλατείες
- 10) Γιαπί
- 11) Οχλούσες χρήσεις (συνεργεία-αποθήκες-πρατήρια καυσίμων κλπ.)
- 12) Οίκοι ανοχής
- 13) Κοινωνικές υποδομές
- 14) Εκπαίδευση
- 15) Πάρκινγκ
- 16) Υπηρεσίες
- 17) Pilotis

Μελετώντας, λοιπόν τις χρήσεις ισογείου του Γκαζιού, όπως φαίνεται και στον αντίστοιχο χάρτη, παρατηρείται η έντονη συγκέντρωση δραστηριοτήτων αναψυχής δηλαδή καφετεριών, εστιατορίων και μπαρ κατά μήκος των οδών Περσεφόνης και Βουτάδων. Επιπλέον, έντονη παρουσία της ίδιας χρήσης παρατηρείται γενικά στα οικοδομικά τετράγωνα γύρω από την πλατεία, ενώ όσο πιο νότια κινείται κανείς παρατηρεί ότι έχει διατηρηθεί η κατοικία. Η χρήση κατοικία εμφανίζεται σε ένα ποσοστό 35,7% στη περιοχή, ενώ η ψυχαγωγία σε ποσοστό περίπου 16% και ο πολιτισμός σε ποσοστό μόνο 1,9% στο σύνολο των χρήσεων. Στο βόρειο Γκαζοχώρι,

‘πάνω’ από την Τεχνόπολη στις οδούς Ευμολπίδων, Ιακχού, Ευπατρίδων και Ιεροφαντών υπάρχει συγκέντρωση συνεργείων, που συνεχίζουν να επιβαρύνουν την περιοχή. Συγκεκριμένα, στο σύνολο τα συνεργεία και οι αποθήκες υπάρχουν σε ποσοστό 7,1%, με ποσοστό πάνω από το 60% αυτών, να συγκεντρώνονται στο βόρειο Γκαζοχώρι, ενώ στο νότιο εμφανίζεται ένα πολύ μικρότερο ποσοστό. Βέβαια, η αναψυχή με τη βιοτεχνία και τα συνεργεία μπορούν να συνυπάρξουν από την άποψη ότι οι ώρες αιχμής της μιας χρήσης δεν συμπίπτουν με της άλλης, αλλά είναι προφανές ότι η ανάπτυξη της περιοχής με βάση την μετατροπή της σε ψυχαγωγικό στέκι δίνει αξία στη γη που μέχρι χθες ήταν φθηνή και ευνοούσε την εγκατάσταση και λειτουργία των μικρών συνεργείων, οπότε οι όποιες συγκρούσεις μεταξύ αυτών των χρήσεων είναι μακροπρόθεσμες.

Γενικά, η ανάμειξη χρήσεων και μάλιστα ασύμβατων είναι εμφανής στην περιοχή, συνυπάρχουν κυρίως, η κατοικία με το εμπόριο, τη ψυχαγωγία και τα συνεργεία. Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνονται σε ποσοστά οι χρήσεις ισογείου.

Διάγραμμα 1: Χρήσεις ισογείου



Πηγή: Προσωπική καταγραφή

Ακόμα, όπως φαίνεται στο χάρτη υπάρχει αρκετά μεγάλος αριθμός (14%) εγκαταλελειμμένων και ερειπωμένων κτιρίων (εικ. 31-32). Επιπλέον, πολλά κτίρια της περιοχής έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα⁹, από το Υπουργείο Πολιτισμού, όμως το

⁹ Αναλυτική παρουσίαση των κτισμάτων αυτών γίνεται στο παράρτημα.

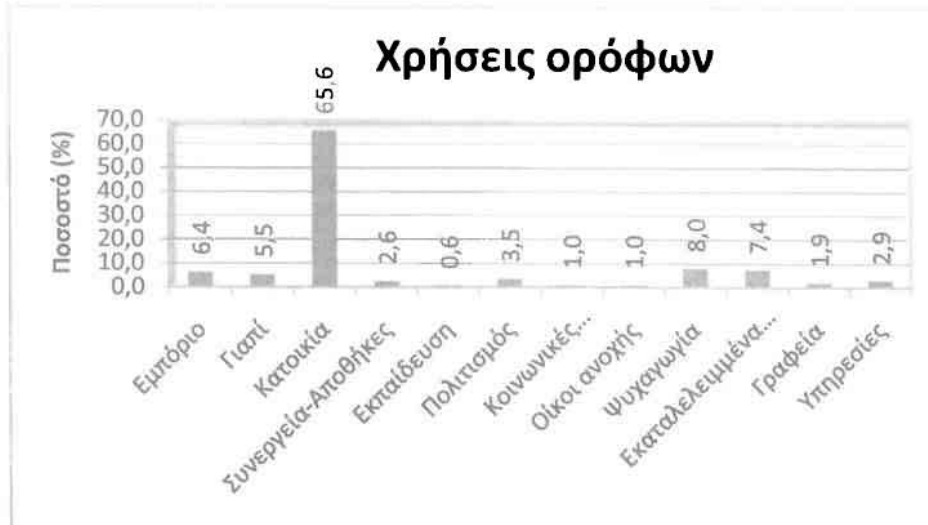
50% των χαρακτηρισμένων διατηρητέων κτιρίων είναι εγκαταλελειμμένα. Ο χαρακτηρισμός των κτιρίων ως διατηρητέα ναι μεν βοηθάει στη διατήρηση του κτιριακού όγκου και του χαρακτήρα της περιοχής αλλά από την άλλη οδηγεί σε εγκατάλειψη κτιρίων γιατί το κόστος αναπαλαίωσης είναι μεγάλο και οι χρήσεις που μπορούν να φιλοξενήσουν τα κτίρια αυτά περιορισμένες. Τέλος, σημαντικό στοιχείο για την τάση εξέλιξης της περιοχής αποτελεί η ανοικοδόμηση των lofts, που τα τελευταία χρόνια έχει αυξηθεί αισθητά.

Στη συνέχεια, μελετώντας τον αριθμό ορόφων των κτιρίων, παρατηρούμε ότι πολλά από αυτά είναι μονοκατοικίες. Ιδιαίτερα στα οικοδομικά τετράγωνα από την Ελασιδών μέχρι την Ιερά Οδό και από την Πειραιώς μέχρι την Κωνσταντινουπόλεως, παρατηρούνται στην πλειοψηφία τους, χαμηλά κτίρια δηλαδή είτε μονοκατοικίες, είτε διώροφα. Από την οδό Ελασιδών μέχρι την Κωνσταντινουπόλεως παρατηρούνται, επίσης, χαμηλά σπίτια, αλλά και πολυκατοικίες της δεκαετίας του '60 που έγιναν με το φαινόμενο της αντιπαροχής.

Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί ότι τα κτίρια που βρίσκονται κατά μήκος της Ιεράς Οδού και της Πειραιώς είναι πολυώροφα και αρκετά μεγάλα σε σχέση με το εσωτερικό της συνοικίας, γεγονός που εξηγείται από το μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης, που ίσχυε, στα τμήματα αυτά σε σχέση με το εσωτερικό της γειτονίας. Ο μέσος συντελεστής δόμησης της περιοχής είναι 1,8. Σε συνδυασμό λοιπόν, με το γεγονός ότι τα οικόπεδα είναι μικρά, της τάξεως των 100-150 τ.μ., δεν χτίζονται κτίρια με μεγάλη ύψη.

Όσον αφορά τις χρήσεις των ορόφων, στο μεγαλύτερο ποσοστό εμφανίζεται η κατοικία. Όπως φαίνεται και στο Διάγραμμα 2 η κατοικία καλύπτει τους ορόφους σε ποσοστό 65,6%, ενώ κάθε άλλη χρήση βρίσκεται σε πολύ χαμηλότερο ποσοστό. Επόμενη χρήση με μεγαλύτερο ποσοστό εμφανίζεται η ψυχαγωγία (15,6%), καθώς κάποιοι επιχειρηματίες έχουν μετατρέψει σε χώρους διασκέδασης και διώροφα κτίρια. Σε αντίστοιχο περίπου ποσοστό με τη ψυχαγωγία συναντάει κανείς και τη χρήση του εμπορίου. Όλα σχεδόν τα καινούρια που κτίζονται, έχουν επίσης παραπάνω από έναν ορόφους. Συγκεκριμένα, τα περισσότερα καινούρια κτίρια είναι είτε lofts είτε κλασικού τύπου πολυκατοικίες με πέντε ή έξι ορόφους.

Διάγραμμα 2: Χρήσεις ορόφων



Πηγή: Προσωπική καταγραφή

Όπως προκύπτει από τα παραπάνω, όσον αφορά στη μορφολογία της δόμησης, χαρακτηρίζεται από χαμηλά ύψη. Εμφανίζονται επίσης, πολυκατοικίες, καθώς και χαμόσπιτα που κατοικούνται, ακόμα και ερείπια. Στην πλειοψηφία τους τα κτίσματα αυτά είναι είτε νεοκλασικά είτε της εποχής του Μεσοπολέμου. Διάσπαρτα κάνουν την εμφάνισή τους και καινούρια ψηλά κτίρια, τα lofts, είτε αυτά είναι κτίρια γραφείων είτε κατοικίας είτε συνδυασμός αυτών. Στην περιοχή μελέτης συγκεκριμένα υπάρχουν δώδεκα κτίρια αυτού του τύπου από τα οποία τρία είναι υπό κατασκευή και σχεδόν όλα χρησιμοποιούνται για κατοικία. Έντονο μορφολογικό στοιχείο της περιοχής αποτελεί αναμφισβήτητα και το χρώμα στους τοίχους των παλιών κτισμάτων, η έντονη αφισοκόλληση αλλά και τα graffiti, καθώς κάποιοι βρίσκουν την περιοχή ως τόπο καλλιτεχνικής έκφρασης.

5.3 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

Το Γκάζι αποτελεί γειτονιά του κέντρου της Αθήνας, πράγμα που σημαίνει ότι οι κοινόχρηστοι χώροι είναι περιορισμένοι και το στοιχείο του φυσικού περιβάλλοντος στην περιοχή δεν είναι ιδιαίτερα έντονο.

Στην περιοχή μελέτης υπάρχουν δύο σημαντικοί κοινόχρηστοι χώροι η πλατεία στην έξοδο του μετρό 'Κεραμεικός' και η πλατεία Κουλούρη (εικ. 24-25). Όσον αφορά την πλατεία στην έξοδο του μετρό, περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Βουτάδων, Ιακχού και Κων/λεως και διαμορφώθηκε τα τελευταία δυο χρόνια μαζί με τη δημιουργία του μετρό. Η πλατεία έχει επιφάνειες καλυμμένες με γκαζόν και διάφορα καλλωπιστικά φυτά.

Η δεύτερη και πιο σημαντική για την περιοχή πλατεία, είναι η πλατεία Κουλούρη. Είναι η μόνη πλατεία που προϋπήρχε στην περιοχή και εμφανίζει και αυτή κάποια στοιχεία πρασίνου, καθώς έχει ψηλά δέντρα, που δημιουργούν σκιά. Η πλατεία αυτή σε αντίθεση με την πλατεία του μετρό, αποτελεί χώρο συνάθροισης για τους κατοίκους της γειτονιάς.

Επιπλέον, ανατολικά της οδού Πειραιώς, υπάρχει ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού, καθώς και η πλατεία που διαμορφώθηκε, στο πλαίσιο της ΕΑΧΑ, μετά την απαλλοτρίωση της κορεάτικης αγοράς το 2005 (εικ. 26). Τα παλιά κτίσματα γκρεμίστηκαν και την θέση τους πήρε ένας ανοιχτός χώρος αστικού πρασίνου και αναψυχής. Δημιουργήθηκαν ένα ανάγλυφο από χαμηλούς λόφους, χωμάτινες επιφάνειες και διαδρομές με σταθεροποιημένο χώμα, καθώς και ήπιας μορφής φυτεύσεις και φωτισμός. Η πλατεία αυτή αποτελεί την κατάληξη μιας μεγάλης διαδρομής του κέντρου της πόλης που ενώνει τους αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι στην ευρύτερη περιοχή πνεύμονες πρασίνου αποτελούν ο προαύλιος χώρος του Γεωπονικού Πανεπιστημίου, που βρίσκεται εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού, δυτικά του Γκαζοχωρίου, καθώς και ο λόφος της Πνύκας και ο χώρος κάτω από την Ακρόπολη.

5.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟ ΔΙΚΤΥΟ-ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Όσον αφορά στο κυκλοφοριακό δίκτυο του Γκαζοχωρίου, η περιοχή περικλείεται από τέσσερις οδικές αρτηρίες, τις οδούς Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως, Ιερά Οδό και Μεγάλου Βασιλείου. Και οι τέσσερις αυτοί οδικοί άξονες είναι διπλής κατεύθυνσης. Η οδός Πειραιώς και η Ιερά Οδός οριοθετούν την περιοχή μελέτης βόρεια και ανατολικά, αποτελούν πρωτεύουσες αρτηρίες, παρουσιάζουν αυξημένη κυκλοφορία καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας και εξυπηρετούν υπερτοπικής κλίμακας μετακινήσεις.

Στο πρωτεύον οδικό δίκτυο ανήκει και η οδός Κωνσταντινουπόλεως, στο τμήμα της κάτω από τις γραμμές του τρένου. Ενώ, πάνω από τις γραμμές του τρένου, όπου οριοθετεί την δυτική πλευρά του Γκαζιού, αποτελεί τοπική οδική αρτηρία. Διασταυρώνεται με άλλες πολύ σημαντικές αρτηρίες όπως η Ιερά Οδός και η Πέτρου Ράλλη και από αυτήν διέρχεται η σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ. Βέβαια, η διέλευση του προαστιακού από την Ιερά Οδό που διέρχονται πολλά αυτοκίνητα, καθώς και πεζοί, κατά τη διάρκεια της ημέρας αποτελεί ένα αρκετά επικίνδυνο σημείο για ατυχήματα. Για την επίλυση αυτών των προβλημάτων στο πλαίσιο κατασκευής του προαστιακού σιδηροδρόμου Τρεις Γέφυρες-Πειραιάς, η μελέτη που έχει πραγματοποιηθεί προβλέπει την υπογειοποίηση του προαστιακού σιδηρόδρομου στο τμήμα του Γκαζοχωρίου από την Ιερά Οδό έως την οδό Ορφέως. Το έργο αυτό δεν έχει πραγματοποιηθεί ακόμα αλλά σε κάποια σημεία του βρίσκεται εν εξελίξει.

Τη νότια πλευρά της περιοχής μελέτης ορίζει η οδός Μεγάλου Βασιλείου, που αποτελεί συλλεκτήρια οδική αρτηρία. Ο οδικός αυτός άξονας χρησιμοποιείται σαν εναλλακτική όδευση για διαδρομές από Θησείο και Πειραιώς, προς Πέτρου Ράλλη, παρακάμπτοντας τον σηματοδοτούμενο κόμβο. Στην ίδια ιεραρχική κατηγορία ανήκουν οι οδοί Δεκελαίων και Ελασιδών, που εξυπηρετούν τοπικής κλίμακας διαδρομές τόσο στο Γκαζοχώρι όσο και μεταξύ Γκαζιού, Πετραλώνων και Θησείου. Οι οδοί αυτές είναι μονόδρομοι και δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα αυξημένη κίνηση.

Οι περισσότεροι από τους υπόλοιπους δρόμους της περιοχής αποτελούν τοπικούς οδικούς άξονες, που εξυπηρετούν καθαρά τοπικής κλίμακας μετακινήσεις. Πρόκειται για δρόμους που σε κάποια σημεία παρουσιάζουν στενέματα και δεν επιτρέπουν την ανάπτυξη μεγάλων ταχυτήτων.

Η οδός Περσεφόνης αποτελεί δρόμο ήπιας κυκλοφορίας, καθώς επιτρέπεται η διέλευση αυτοκινήτων και δικύκλων αλλά, κυρίως κατά τις βραδινές ώρες υπάρχει και έντονη κίνηση πεζών στο δρόμο αυτό. Επιπλέον, στην περιοχή μελέτης υπάρχουν και οι πεζοδρομημένες οδοί Βουτάδων, Παράλου, Κρεούσης, Σωφρονίου και Κλεάνθους, που ενώνουν δύο κάθε φορά οικοδομικά τετράγωνα.

Σε γενικές γραμμές οι δρόμοι που διασχίζουν την περιοχή είναι μικροί δρόμοι, τοπικού επίπεδου, οπότε κατά τις βραδινές ώρες που η κίνηση στην περιοχή, λόγω των ψυχαγωγικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων, αυξάνεται, εμφανίζονται προβλήματα κυκλοφορίας και κυρίως στάθμευσης.

Παρατηρώντας το διάγραμμα 1, που υπάρχει παραπάνω και δείχνει τις χρήσεις ισογείου, βλέπουμε ότι υπάρχουν πάρκινγκ στην περιοχή σε ένα ποσοστό σχεδόν 4%, αλλά τα περισσότερα (σχεδόν όλα) από αυτά είναι ιδιωτικά οπότε το πρόβλημα της στάθμευσης δεν λύνεται, γι' αυτό κατά τις βραδινές ώρες βλέπει κανείς αυτοκίνητα παρκαρισμένα σε πεζοδρόμια και σε κάθε πιθανή θέση, με αποτέλεσμα να εμποδίζεται πρώτον η κυκλοφορία και δεύτερον η στάθμευση των κατοίκων.

Όσον αφορά τις δημόσιες συγκοινωνίες, η περιοχή μελέτης διασχίζεται από δύο βασικούς άξονες, την οδό Πειραιώς και την Ιερά Οδό, από όπου διέρχονται αρκετές λεωφορειακές γραμμές, καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας. Επίσης, άμεσα το Γκάζι εξυπηρετεί η γραμμή του μετρό 'Κεραμεικός', ενώ σε μεγαλύτερη ακτίνα την ευρύτερη περιοχή εξυπηρετεί η γραμμή του ΗΣΑΠ στους σταθμούς 'Θησείο' και 'Πετράλωνα'. Γενικά, πρόκειται για περιοχή εύκολα προσβάσιμη που εξυπηρετείται ικανοποιητικά από τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, οπότε η χρήση του αυτοκινήτου θα μπορούσε να αποφευχθεί.

5.5 ΝΕΕΣ ΤΑΣΕΙΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

Ιδιαίτερη αναφορά πρέπει να γίνει στον χαρακτήρα που έχει αποκτήσει η περιοχή του Γκαζιού σήμερα. Η εικόνα που παρουσιάζει το Γκάζι τα τελευταία χρόνια και οι τάσεις εξέλιξης του, έχουν κάνει την περιοχή να παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον σε κοινωνικό, οικονομικό και πολεοδομικό επίπεδο. Πρόκειται για μια κεντρική περιοχή της Αθήνας που συνεχώς εξελίσσεται και μεταβάλλεται, προσελκύοντας νέες χρήσεις και κυρίως νέους χρήστες.

Μια από τις βασικές αλλαγές του κέντρου της πόλης είναι η αλλαγή των χρήσεων που εμφανίζεται τα τελευταία χρόνια. Γενικά, έχει παρατηρηθεί ότι η παλιές βιοτεχνικές και εμπορικές χρήσεις που υπήρχαν στο κέντρο της Αθήνας έχουν αντικατασταθεί από επιχειρήσεις διασκέδασης. Πολλοί εμπορικοί χώροι τα τελευταία χρόνια εγκαταλείπονται, με αποτέλεσμα να μένουν κενά κτίρια και να καταλαμβάνονται τελικά από άλλου είδους επιχειρήσεις. Συγκεκριμένα, ο δείκτης διαθεσιμότητας χώρων στο κέντρο της πρωτεύουσας, γενικά, κινείται σε επίπεδα που ξεπερνούν το 19%, ενώ στις συνοικιακές αγορές του πλησιάζει πλέον το 25% (Καθημερινή, 2010). Οι χώροι αυτοί οι οποίοι πριν φιλοξενούσαν εμπορικές χρήσεις δεν έχουν πλέον ζήτηση που να προέρχεται από το εμπόριο, γιατί άλλου τύπου επιχειρήσεις (μπαρ, εστιατόρια κλπ.) είναι πιο κερδοφόρες. Η στροφή λοιπόν που πραγματοποιείται τα τελευταία χρόνια προς την ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής και πολιτισμού, οδηγούν το κέντρο της Αθήνας να χάνει τον εμπορικό, παραδοσιακό του χαρακτήρα.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα περιοχής που έχουν εγκαταλειφθεί οι εμπορικές και βιοτεχνικές χρήσεις και έχει στραφεί σχεδόν πλήρως στην αναψυχή είναι το Γκάζι. Από το 1990 και μετά η περιοχή αρχίζει να αποκτά ένα καλλιτεχνικό χρώμα, καθώς εκεί άρχισαν να εργάζονται και να κατοικούν διάφοροι ζωγράφοι, συγγραφείς και γενικά άνθρωποι της τέχνης. Το μουσουλμανικό στοιχείο και γενικά οι πολιτισμικές διαφοροποιήσεις των μεταναστών έκαναν ιδιαίτερα ελκυστικό το Γκάζι και σε συνδυασμό με την Τεχνόπολη, τα φτηνά ενοίκια και το πλούσιο κτιριακό απόθεμα, αποτελούσε την κατάλληλη περιοχή για να εγκαταστήσουν εκεί τα εργαστήρια τους πολλοί καλλιτέχνες.

Στην εξέλιξη αυτή του Γκαζιού σημαντικό ρόλο έπαιξε και ο μετασχηματισμός της οδού Πειραιώς, με μια σειρά ενεργειών τα τελευταία είκοσι χρόνια, σε πολιτιστικό και τουριστικό κομμάτι της πόλης για λόγους κεντρικότητας, ιστορικότητας, σημαντικών ανεκμετάλλευτων και εγκαταλελειμμένων χώρων, πρόσφατης αποβιομηχάνισης και χαμηλής αξίας γης. Η Πειραιώς σε όλο της το μήκος έχει δεχτεί νέες χρήσεις όπως πολιτισμό, αναψυχή, γραφεία, διοίκηση και κοινωνική πρόνοια, που συγκεντρώνουν το ενδιαφέρον ολόκληρης της πόλης, αποκτώντας χρήσεις υπερτοπικής σημασίας (Μπαλαούρα, 2008).

Μέχρι το 2003 το Γκάζι προσέλκυε κόσμο από εύπορα στρώματα της Αθήνας που αναζητούσαν ένα διαφορετικό, μη κοσμικό στέκι και μαζί με αυτούς σύχναζαν στην

περιοχή καλλιτέχνες, ομοφυλόφιλοι και γενικά κατηγορίες ανθρώπων που δεν προτιμούσαν την μαζικότητα. Έτσι, το Γκάζι άρχισε να συγκεντρώνει χώρους πολιτισμού και ψυχαγωγίας που σε πρώτη φάση είχαν περιορισμένο κοινό. Εγκαταστάθηκαν εκεί πολλά θέατρα (εικ. 27-28), εναλλακτικά μπαρ και τα πρώτα μαζικά στέκια ομοφυλόφιλων. Επιπλέον, η περιοχή του Ψυρρή είχε αρχίσει να χάνει τον χαρακτήρα που είχε μέχρι τότε, καθώς είχε γίνει πλέον τόπος παραγωγής μαζικής κουλτούρας και χρήσεων διασκέδασης που υπαγορεύονται από αυτή, οπότε οι περιοχές του Γκαζιού εμφανίζεται ως η κατάλληλη να μεταφερθούν σε αυτή χρήσεις πολιτισμού και εναλλακτικής διασκέδασης. Έτσι, στο Γκάζι δημιουργείται ένα μείγμα, κουλτούρας, υποβάθμισης, πολιτισμού και διασκέδασης που αφορά κυρίως την ελίτ, τους καλλιτέχνες και τους γιάπηδες της Αθήνας.

Από το 2007 και μετά που δημιουργήθηκε το μετρό και η πρόσβαση ήταν πλέον ευκολότερη, η κατάσταση άλλαξε σε μεγάλο βαθμό. Επιπλέον, η πολιτική του Δήμου Αθηναίων στόχευσε συστηματικά στην ανάπτυξη γύρω από το παλιό εργοστάσιο, για να αναδειχτεί η αισθητική του ανάπλαση και να καταστεί σύγχρονη κοιτίδα αστικού πολιτισμού. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα να αφηθεί αρκετά ανεξέλεγκτη η ιδιωτική πρωτοβουλία και από κει που το Γκάζι είχε ιδιαίτερο χαρακτήρα ψυχαγωγίας, κατέληξε σε διασκεδαστήριο, συγκεντρώνοντας μπαράκια, εστιατόρια και καφετέριες, όλα πανομοιότυπα μεταξύ τους, κατά μήκος των στενών δρόμων. Το κοινό το οποίο συγκεντρώνεται πλέον στο Γκάζι δεν οδηγείται από κάποιες συγκεκριμένες επιλογές, απλώς προτιμάει να διασκεδάσει σε μια περιοχή που έχει τα πάντα και απευθύνεται σε πολλά διαφορετικά γούστα. Αποτελεί την πιο διαδεδομένη περιοχή για νυχτερινή διασκέδαση και έχει χαρακτηριστεί ως το "Soho" της Ελλάδας (Ελευθεροτυπία, 2008).

Η παραπάνω εξέλιξη της περιοχής έρχεται σε αντίθεση με τις κατευθύνσεις που αρχικά είχαν το Ρυθμιστικό Σχέδιο και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και στόχευαν στη συγκράτηση της κατοικίας στην περιοχή. Με την υποβάθμιση που γνώρισε η περιοχή και την αναστολή των οικοδομικών αδειών έως το 2000, ο κτιριακός πλούτος αφήθηκε σε περαιτέρω παρακμή και πολλοί κάτοικοι νοίκιασαν τα ακίνητα τους και εγκαταστάθηκαν σε άλλες περιοχές με καλύτερη ποιότητα ζωής. Σήμερα, με την ανάπλαση και αναβάθμιση της περιοχής, η κατάσταση συνεχίζει να είναι η ίδια. Δηλαδή, μόνο τόνωση της κατοικίας και διατήρηση της γειτονιάς δεν παρατηρείται, αλλά για διαφορετικούς λόγους αυτή τη φορά. Κατ'αρχήν, πολλοί παλιοί κάτοικοι δεν

μπορούσαν να ανταπεξέλθουν πλέον στα ενοίκια, καθώς οι αξίες των ακινήτων μετά την ανάπλαση ανέβηκαν πολύ, οπότε αναγκάστηκαν να φύγουν. Άλλοι, αντιτίθενται στην μετατροπή της περιοχής τους σε ψυχαγωγικό γκέτο και δεν αντέχουν την κατάσταση, όπως έχει διαμορφωθεί, οπότε και αυτοί επιλέγουν να εγκαταλείψουν το Γκάζι και να κατοικήσουν αλλού, νοικιάζοντας ή πουλώντας, βέβαια, τα ακίνητα τους σε ιδιαίτερα ανεβασμένες τιμές. Συγκεκριμένα, σήμερα, στο Γκάζι τα ακίνητα πωλούνται περίπου 3000-4000 € το τετραγωνικό, ενώ μπορεί κανείς να νοικιάσει κατάστημα 200 τ.μ. μέχρι και 5000 €, ανάλογα με τη θέση του. Από το 2002 έως το 2009 οι τιμές ακινήτων έχουν ανέβει κατά 300%, ενώ μόνο τα τελευταία 3 χρόνια ανέβηκαν κατά 150%. Έτσι, τα περισσότερα από αυτά τα ακίνητα τα παίρνουν επιχειρηματίες που τα κάνουν εστιατόρια, μπαρ κλπ., με αποτέλεσμα η αίσθηση της γειτονιάς να χάνεται και οι κάτοικοι να φοβούνται ότι η κατοικία να απειλείται.

Παρ'όλα αυτά, η ανησυχία ότι η κατοικία στο Γκάζι απειλείται, θα μπορούσε κανείς να υποστηρίξει ότι δεν υφίσταται απόλυτα, καθώς και από την καταγραφή των χρήσεων (βλέπε Ενότητα 3.5.2) φαίνεται ότι υπερέχει σε σχέση με τις άλλες χρήσεις, τουλάχιστον μέχρι σήμερα. Επιπλέον, στο νότιο τμήμα, κυρίως, του Γκαζοχωριού πολλές παλιές εγκαταλελειμμένες μονοκατοικίες ανακαινίζονται και χρησιμοποιούνται ως κατοικίες, ενώ ταυτόχρονα, ανοικοδομούνται νέου τύπου κτίρια τα lofts, τα οποία ως χρήση φιλοξενούν την κατοικία. Η νέα μόδα κατοικιών των lofts (εικ. 29-30), που εμφανίστηκε τα τελευταία χρόνια στην Αθήνα, έχει βρει τη θέση της στο Γκάζι και στην ευρύτερη περιοχή, γύρω από την Πειραιώς.

Πολλοί από τους ιδιοκτήτες μονοκατοικιών δεν παίρνουν το ρίσκο να δώσουν τις μονοκατοικίες τους για να χτιστούν πολυκατοικίες, γιατί φοβούνται μήπως αν σκάψουν βρεθούν αρχαία, οπότε προτιμούν να τις ανακαινίζουν. Παρόλα αυτά, δεν είναι λίγες και οι πολυκατοικίες που χτίζονται. Μάλιστα, σύμφωνα με πληροφορίες από έρευνα στην αγορά ακινήτων, οι καινούριες πολυκατοικίες που χτίζονται, έχουν στην πλειοψηφία τους μικρά διαμερίσματα, δηλαδή είτε γκαρσονιέρες, είτε δυάρια, όπως ακριβώς και τα lofts. Αυτό βέβαια, προκύπτει από τη ζήτηση που έχει η περιοχή, καθώς η πλειοψηφία αυτών που την προτιμούν για κατοίκηση δεν είναι παραδοσιακές πυρηνικές οικογένειες (Σιώτος, 2008).

Η διαφορά, λοιπόν, με την παραδοσιακή κατοικία είναι ότι τόσο οι νεόχτιστες πολυκατοικίες όσο και τα lofts απευθύνονται σε άλλου τύπου κατοίκους, οι οποίοι είναι

συνήθως ελεύθεροι, φοιτητές, gay ζευγάρια ή ζευγάρια χωρίς παιδιά, που σημαίνει ότι δεν έχουν τις ανάγκες της παραδοσιακής οικογένειας. Δεν τους ενδιαφέρει για παράδειγμα ότι μέχρι πριν λίγα χρόνια στην περιοχή υπήρχαν τρία σχολεία και τώρα υπάρχει ένα ή αν υπάρχει παιδική χαρά. Όλα αυτά, λοιπόν, ίσως δεν εξαφανίζουν την κατοικία ως χρήση αλλά αλλάζουν τον χαρακτήρα της γειτονιάς και διαμορφώνονται νέες απαιτήσεις, νέα πρότυπα σύμφωνα με τα οποία, τελικά, γίνεται και ο σχεδιασμός του χώρου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. ΕΡΕΥΝΑ ΣΤΙΣ ΟΜΑΔΕΣ ΣΥΜΦΕΡΟΝΤΩΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

6.1 ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Για την καλύτερη κατανόηση της κατάστασης και εξέλιξης του Γκαζιού τα τελευταία χρόνια κρίθηκε χρήσιμη η έρευνα πεδίου. Η μέθοδος έρευνας που χρησιμοποιήθηκε είναι οι 'διερευνητικές' συνεντεύξεις, με την βοήθεια των οποίων ανακαλύπτονται όλες οι πλευρές ενός προβλήματος και διευρύνουν ή επανατοποθετούν το πεδίο μελέτης. Αποτελούν συμπληρωματική γνώση στο πλαίσιο μιας μελέτης και βοηθούν σημαντικά στη διατύπωση των υποθέσεων εργασίας και στα συμπεράσματα (Κοτζαμάνης, 2002: 9).

Τόσο η γνώμη των κατοίκων όσο και η γνώμη των επιχειρηματιών της περιοχής είναι σημαντικές για να καταλάβει κανείς τι ακριβώς έχει συμβεί στο Γκάζι όλα αυτά τα χρόνια, ποια είναι τα προβλήματα, τι θα έπρεπε να διατηρηθεί, τι να αλλάξει και προς ποια κατεύθυνση, σύμφωνα με αυτούς, θα έπρεπε να κινηθούν οποιεσδήποτε μελέτες γίνονται για την περιοχή.

Στόχος των συνεντεύξεων δεν αποτελούσε η επαλήθευση κάποιων υποθέσεων που είχαν γίνει από την αρχή, αλλά η διερεύνηση του θέματος, η συλλογή γνώσεων και γνώμων από τους ερωτηθέντες και η ανάπτυξη προβληματισμών, που βοήθησαν στη διατύπωση των συμπερασμάτων. Οι ερωτήσεις που τέθηκαν στους ερωτηθέντες δεν ήταν πολλές ούτε πολύ εξειδικευμένες, έτσι 'άφηναν' περιθώρια συζήτησης και ελευθερία έκφρασης των απόψεων και των προσωπικών τους βιωμάτων.

Συγκεκριμένα, στο πλαίσιο των συνεντεύξεων ερωτήθηκαν τυχαία άτομα, τα οποία είναι τόσο κάτοικοι του Γκαζιού, όσο και άτομα που δραστηριοποιούνται στην περιοχή σε διάφορους τομείς. Στο σύνολό τους οι ερωτηθέντες ανέρχονται στους 50, εκ των οποίων το 60% είναι κάτοικοι της περιοχής, το 24% δραστηριοποιούνται στην περιοχή και μόνο ένα 16% ζει και εργάζεται στο Γκάζι.

6.2 ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Κατ' αρχήν, σε επίπεδο κατοίκων η έρευνα πραγματοποιήθηκε στο Σύλλογο κατοίκων 'Μέγας Αλέξανδρος', όπου συνομίλησα με την πρόεδρο και τα μέλη του συλλόγου, καθώς και στο δρόμο κατά τη διάρκεια της ημέρας. Στη συνέχεια, εκτός από τους κατοίκους του Γκαζιού, θεωρήθηκε απαραίτητη η συνομιλία με κάποιους επιχειρηματίες οι οποίοι δραστηριοποιούνται στο Γκάζι, αλλά στην πλειοψηφία τους, όπως αποδείχθηκε, δεν κατοικούν εκεί.

Όσον αφορά στις συνεντεύξεις, στηρίχθηκαν σε κάποιες συγκεκριμένες ερωτήσεις που ήταν κοινές για όλους και εν συνεχεία η εξέλιξη της κάθε συζήτησης ήταν διαφορετική, ανάλογα με τα προβλήματα ή τα θετικά στοιχεία, που καθένας εντόπιζε στη περιοχή. Αρχικά, παρουσιάζονται περιγραφικά οι απόψεις των ομάδων συμφερόντων του Γκαζιού και στη συνέχεια παρουσιάζονται σε διαγραμματική μορφή τα αποτελέσματα κάποιων από τις ερωτήσεις.

6.2.1 ΠΑΛΙΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ

Αναλύοντας τα στοιχεία από τις συνεντεύξεις με τους κατοίκους προκύπτουν πολλές και διαφορετικές απόψεις. Κατ' αρχήν, οι περισσότεροι παλιοί κάτοικοι της περιοχής οι οποίοι είναι ηλικίας περίπου 45 χρόνων και πάνω, ανήκουν στον σύλλογο κατοίκων της γειτονιάς. Η απόψεις τους, όπως είναι λογικό είναι κοινές και είναι αρνητικοί προς την εικόνα του Γκαζιού τα τελευταία χρόνια. Θεωρούν ότι οι αλλαγές των τελευταίων χρόνων έχουν βοηθήσει σε έναν βαθμό να αναπτυχθεί το Γκάζι, αλλά από ότι την άλλη έχει μετατραπεί όλη η περιοχή σε διασκεδαστήριο, το οποίο το μόνο που προκαλεί είναι ηχορρύπανση και προβλήματα στάθμευσης. Όπως χαρακτηριστικά είπε η πρόεδρος του Συλλόγου 'μπορεί όλα αυτά να έχουν κάνει την περιοχή in και να έχουν ανεβάσει τις αξίες των ακινήτων αλλά εγώ που κατοικώ εδώ δεν με ενδιαφέρει αυτό γιατί δεν είχα σκοπό να πουλήσω το σπίτι μου, εγώ θέλω τη γειτονιά μου και να μπορώ να παρκάρω όταν γυρίζω σπίτι μου'.

Επιπλέον, στο ερώτημα αν προτιμούν την περιοχή κατά τον ελεύθερο χρόνο τους, στην πλειοψηφία απάντησαν ότι την προτιμούν αλλά μόνο τις καθημερινές, που δεν έχει πολύ μεγάλη κίνηση και έχει ησυχία. Έτσι φαντάζονται και επιθυμούν ότι θα γίνει κάποια στιγμή όλες τις μέρες της εβδομάδας. Αυτό που θέλουν για την περιοχή τους

στο μέλλον είναι να μείνουν λίγα μόνο μαγαζιά και να προσελκύει ένα πιο εκλεπτυσμένο και επιλεκτικό κοινό.

Τέλος, όσον αφορά στις μετακινήσεις των κατοίκων, ισχυρίζονται ότι οι περισσότεροι από τους παλιούς κατοίκους που έφυγαν, πούλησαν ή νοίκιασαν τα σπίτια τους όταν ακόμα η περιοχή ήταν υποβαθμισμένη γιατί δεν ήθελαν να ζουν εκεί. Από όταν ανέβηκαν οι τιμές των ενοικίων αυτοί που στην ουσία εκδιώχθηκαν ήταν οι μουσουλμάνοι, που νοίκιαζαν πολλά μικρά και κακοδιατηρημένα σπίτια, τα οποία οι ιδιοκτήτες έδωσαν σε επιχειρηματίες. Αυτή η εξέλιξη βέβαια θεωρούν ότι ίσως να ήταν το μόνο καλό που έγινε, καθώς κατά τη γνώμη τους η ύπαρξη των μειονοτήτων αποτελεί στοιχείο υποβάθμισης, εφόσον αυτοί δεν εντάχθηκαν ποτέ στην κοινωνία του Γκαζιού και η μόρφωση τους είναι χαμηλότερου επιπέδου. Όπως υποστήριξε κάποιος από τους κατοίκους ‘σχεδόν κανένας δεν πηγαίνει τα παιδιά του στο σχολείο της περιοχής (το 70% είναι παιδιά μεταναστών) γιατί τα μαθήματα είναι προσαρμοσμένα για να διευκολύνουν τα παιδιά των μουσουλμάνων, άρα είναι χαμηλότερου επιπέδου’.

Εκτός, από την παραπάνω κατηγορία κατοίκων που είναι δεκτικοί στις αλλαγές αλλά με μέτρο, υπάρχει και μια κατηγορία που δεν συμφωνεί καθόλου με αυτές. Κάποιοι κάτοικοι υποστήριξαν ότι η περιοχή ήταν καλύτερη παλιότερα και θα έπρεπε να παραμείνει έτσι. Θεωρούν ότι έχει χαθεί η αίσθηση της γειτονιάς και ότι οι αλλαγές που έγιναν μόνο τους επιχειρηματίες ευνόησαν. Υποστηρίζουν ότι στην ουσία δεν έχουν αλλάξει και πολλά πράγματα γιατί ‘...συνεχίζουν να υπάρχουν οι οίκοι ανοχής απλώς έχουν μετονομαστεί σε Studio’, συνεχίζουν να φοβούνται να κυκλοφορήσουν τη νύχτα στα στενά και να γίνεται διακίνηση ναρκωτικών. Οπότε σύμφωνα με αυτούς για κάποιον που ζει την καθημερινότητα του εκεί δεν έχουν αλλάξει και πολλά, μόνο η εικόνα. Επιπλέον, αυτοί προτιμούν την παλιά εικόνα της γειτονιάς τους με τα καφενεία, ακόμα και τους μουσουλμάνους με τους οποίους απλώς έχουν μάθει να ζουν. Αντιθέτως, δεν συμφωνούν καθόλου με τον τύπο των νέων κατοίκων που έρχονται στην περιοχή γιατί έχουν ένα τελείως διαφορετικό πρότυπο ζωής που δεν συμβαδίζει, κατά την άποψή τους, με τη λογική της γειτονιάς.

6.2.2 ΝΕΟΙ ΚΑΤΟΙΚΟΙ

Από την άλλη όμως, το νέο στρώμα κατοίκων τα τελευταία χρόνια στην περιοχή αποτελείται από ανθρώπους με κοινά κοινωνικά χαρακτηριστικά, όχι απαραίτητα όμοιας ταξικής διάρθρωσης, ξένη ωστόσο με τη λαϊκή διαστρωμάτωση της γειτονιάς. Πρόκειται για κατοίκους, οι οποίοι στην πλειοψηφία τους είναι εργένηδες ή ζευγάρια και στην πλειοψηφία τους ισχυρίζονται ότι το Γκάζι είναι μια περιοχή ‘ζωντανή’, που είναι ιδανική για νέες ηλικίες. Η γειτνίαση με το κέντρο της πόλης τους εξυπηρετεί για οτιδήποτε θέλουν να κάνουν και όλες τις ώρες της ημέρας, για αυτό και κατά τον ελεύθερο χρόνο τους προτιμούν να κινούνται στην περιοχή. Επιπλέον, πρόκειται για μια περιοχή που οι ‘ιδιαιτερότητες’ και η διαφορετικότητα μπορεί να γίνει αποδεκτή. Οι περισσότεροι από τους νέους κατοίκους δεν έχουν ξεκάθαρη εικόνα για το παρελθόν της περιοχής, το μόνο που γνωρίζουν για αυτήν είναι το προφανές, ότι δηλαδή πριν ήταν υποβαθμισμένη και τώρα, για αυτούς, είναι το ιδανικό μέρος να ζει κανείς.

Βέβαια, η προτίμηση που δείχνουν στην περιοχή οι παραπάνω ομάδες δεν αποκλείει και την εγκατάσταση οικογενειών. Στα lofts αρχίζουν να εγκαθίστανται και οικογένειες, που απλώς θέλουν να ζήσουν στο κέντρο της πόλης. Ένας τέτοιος κάτοικος ηλικίας 36 χρόνων κατοικεί με την οικογένεια σε loft εδώ και δύο χρόνια, αφού μετακόμισε από την Κηφισιά. Ο ίδιος ισχυρίζεται ότι είναι καλύτερα να ζει εδώ πια για να βρίσκεται κοντά στη δουλειά του και γενικότερα σε όσα του προσφέρει η γειτνίαση με το κέντρο της πόλης. Θεωρεί ότι η περιοχή έχει πολλά να προσφέρει σε αυτόν και τα παιδιά του και κατά τον ελεύθερο χρόνο του προτιμά το Γκάζι για την έξοδο του.

6.2.3 ΕΥΠΑΘΕΙΣ ΟΜΑΔΕΣ (ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ, ΠΟΛΥ ΦΤΩΧΑ ΣΤΡΩΜΑΤΑ)

Ιδιαίτερα επηρεασμένοι από τις αλλαγές των τελευταίων χρόνων εμφανίζεται να είναι η ζωή των ασθενέστερων κοινωνικών ομάδων. Οι μετανάστες, οι άνεργοι, οι φτωχοί απλώς εκδιώκονται και μετακινούνται σε καινούριες περιοχές, ‘γκέτο’. Οι απόψεις των ευπαθών ομάδων της περιοχής, και ιδιαίτερα των μεταναστών, παρουσιάζουν σίγουρα ενδιαφέρον, αλλά η συνομιλία μαζί τους ήταν αρκετά δύσκολη. Ο περισσότεροι από αυτούς ήταν διστακτικοί να απαντήσουν σε ερωτήσεις, και κυρίως οι γυναίκες. Παρ’ όλα αυτά συζητώντας με δύο μουσουλμάνους οι οποίοι ζουν στο Γκάζι σχεδόν δεκαπέντε χρόνια, επιβεβαιώνεται το γεγονός ότι οι περισσότεροι από αυτούς έχουν

μεταφερθεί στο Βοτανικό. Ακόμα, υποστηρίζουν ότι όταν ήρθαν ήταν καλύτερα γιατί έβρισκαν πιο εύκολα χειρονακτικές δουλειές, ενώ τώρα που κλείνουν τα συνεργεία είναι πιο δύσκολο. Αυτός, είναι και ένας λόγος που κάποιοι γύρισαν και πίσω στη Θράκη με όσα λεφτά είχαν μαζέψει ή μετακόμισαν προς την Ελευσίνα και τον Ασπρόπυργο όπου υπάρχει βιομηχανική δραστηριότητα.

6.2.4 ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΨΥΧΑΓΩΓΙΑΣ

Εκτός από τους κατοίκους, στην περιοχή υπάρχουν πολλοί επιχειρηματίες που δραστηριοποιούνται κατά βάση στον τομέα της διασκέδασης. Οι περισσότεροι από αυτούς δεν είναι κάτοικοι του Γκαζίου, το ίδιο συμβαίνει και με αυτούς που απασχολούνται σε αυτές τις επιχειρήσεις. Τα πρώτα μαγαζιά που άνοιξαν στο Γκάζι πριν το μετρό ήταν το Mamacas, το Γκαζάκι και το Νηπιαγωγείο. Οι ιδιοκτήτες αυτών των μαγαζιών και πολλών ακόμα θεωρούν ότι ήταν πολύ καλή επιχειρηματική κίνηση να πάνε στο Γκάζι. Ισχυρίζονται ότι μέχρι το 2000 περίπου η περιοχή δεν ήταν και πολύ φιλόξενη και είχαν μεγάλα προβλήματα με τους κατοίκους, οι οποίοι έκαναν παράπονα για την ηχορρύπανση.

Επιπλέον, οι ίδιοι υποστηρίζουν ότι το Γκάζι έχει πολλές δυνατότητες, έχει ατμόσφαιρα που προέρχεται από τον πρώην βιομηχανικό του χαρακτήρα και είναι σε πολύ καλό σημείο, έχει άνεση από άποψη χώρου, σε σχέση με το Ψυρρή, που έχει στενά δρομάκια και αυτός είναι ο λόγος σύμφωνα με την άποψή τους που το Γκάζι δεν θα εγκαταλειφθεί ποτέ. Θεωρούν ότι μελλοντικά, η προσέλευση του κόσμου θα ελαττωθεί αλλά έτσι και αλλιώς '...έχουν ήδη αποσβέσει'.

Από την άλλη, υπάρχει και μια κατηγορία επιχειρηματιών που θεωρούν ότι η μαζικότητα που έφερε το μετρό στην περιοχή δεν τους βοηθάει στη ουσία να διατηρηθούν μακροχρόνια. Όταν επένδυσαν στην περιοχή το κοινό που προσέλκυε το Γκάζι ήταν πιο επιλεκτικό και το προτιμούσαν. Ήθελαν να έχουν ένα σταθερό κοινό που θα βοηθούσε τα μαγαζιά να διατηρηθούν στο χρόνο και όχι να λειτουργήσει το Γκάζι σαν μια 'φούσκα' που κάποια στιγμή θα ξεφουσκώσει και τότε το κοινό θα αναζητήσει άλλες περιοχές για διασκέδαση. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρει ένας εκ των ιδιοκτητών '...ίσως στα επόμενα χρόνια οι λύση είναι να μεταφερθούμε σε κάποια

άλλη περιοχή που εμφανίζει αντίστοιχες τάσεις, όπως το Μεταξουργείο για παράδειγμα'.

6.2.5 ΙΔΙΟΚΤΗΤΕΣ ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΩΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ ΠΟΥ ΦΙΛΟΞΕΝΟΥΝ ΟΧΛΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ

Χαρακτηριστική χρήση της περιοχής κατά το παρελθόν, κυρίως, αποτελούσαν τα συνεργεία, τα σιδηρουργεία κλπ.. Οι περισσότεροι ιδιοκτήτες συνεργείων που έχουν μείνει στο Γκάζι δεν είναι κάτοικοι της περιοχής. Πολλοί από αυτούς σκέφτονται στα επόμενα χρόνια να εγκαταλείψουν το Γκάζι και να μεταφερθούν αλλού, όχι λόγο της αύξησης των ενοικίων αλλά γιατί η περιοχή δεν τους εξυπηρετεί πια κυκλοφοριακά, καθώς, οι μετακινήσεις μέσα στους εσωτερικούς δρόμους της γειτονιάς έχουν γίνει δύσκολες λόγω της συνεχούς κίνησης.

Τέλος, πρέπει να αναφερθεί πως ένα σημείο στο οποίο συγκλίνουν οι απόψεις σχεδόν όλων των διαφορετικών ομάδων που ζουν ή δραστηριοποιούνται στο Γκάζι, είναι το γεγονός ότι η περιοχή χρειάζεται περισσότερη πολιτιστική δραστηριότητα. Θεωρούν ότι τα πολιτιστικά δρώμενα αφορούν κατ' αρχήν στην βελτίωση επιπέδου ζωής των ίδιων των κατοίκων της περιοχής, ενώ ταυτόχρονα θα προσελκύσουν πιο εκλεπτυσμένο κοινό.

6.2.6 ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Παρακάτω παρουσιάζονται διαγραμματικά τα αποτελέσματα κάποιων από τις ερωτήσεις που τέθηκαν και μπορούν τα αποτελέσματα τους να ομαδοποιηθούν και να απεικονιστούν ποσοστιαία.

- 1) Η εικόνα της περιοχής κατά το παρελθόν ήταν καλύτερη, χειρότερη ή ίδια;

Διάγραμμα 3 : Αποψη των ερωτηθέντων για την εικόνα του Γκαζιού κατά το παρελθόν (έρευνα).

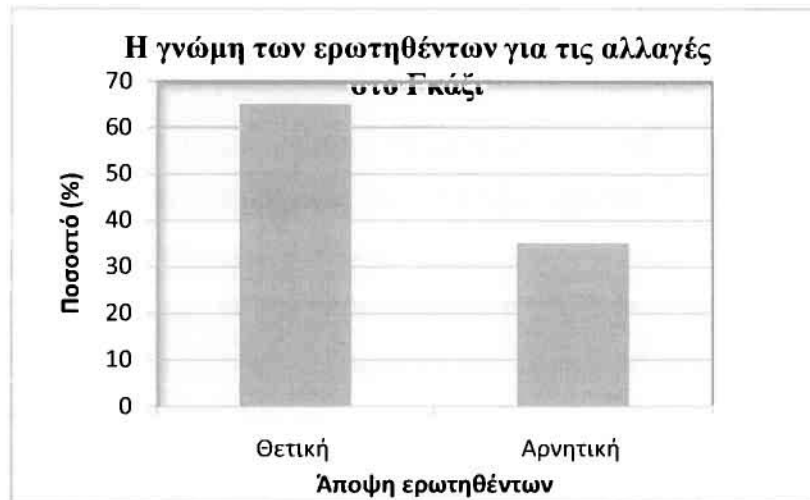


Πηγή: Συνεντεύξεις, Ίδια Επεξεργασία

Σύμφωνα με το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτώμενων (72%) η εικόνα του Γκαζιού κατά το παρελθόν ήταν χειρότερη από τη σημερινή, πράγμα που οφειλόταν στην εγκατάλειψη και την υποβάθμιση που χαρακτήριζε την περιοχή. Παρ' όλα αυτά, υπάρχει ένα ποσοστό 20% και ποσοστό 8% που θεωρούν ότι η εικόνα του Γκαζιού κατά το παρελθόν ήταν καλύτερη ή ίδια αντίστοιχα. Από το σύνολο των συνεντεύξεων εκτιμάται ότι η αντίληψη αυτή οφείλεται σε συναισθηματικούς λόγους, καθώς οι άνθρωποι που θεωρούν καλύτερη ή ίδια την εικόνα του Γκαζιού, παρασύρονται από τη νοσταλγία τους για την γειτονιά τους, όπως ήταν στο παρελθόν.

2) Τι γνώμη έχετε για τις αλλαγές των τελευταίων χρόνων;

Διάγραμμα 4: Άποψη των ερωτηθέντων για τις αλλαγές στο Γκάζι τα τελευταία χρόνια (έρευνα).



Πηγή: Συνεντεύξεις, Ιδία Επεξεργασία

Όπως φαίνεται στο παραπάνω διάγραμμα το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων έχουν θετική άποψη για τις αλλαγές που έχουν πραγματοποιηθεί στην περιοχή. Παρ' όλα αυτά υπάρχει και ένα αρκετά σημαντικό ποσοστό της τάξεως του 30%, οι οποίοι θεωρούν τις αλλαγές αρνητικές. Πρέπει να ληφθεί υπόψη ότι το μεγαλύτερο ποσοστό των ερωτηθέντων είναι κάτοικοι και μάλιστα πολύ από αυτούς παλαιοί, οι οποίοι δεν συμφωνούν με τον ψυχαγωγικό χαρακτήρα που έχει αποκτήσει η περιοχή, λόγω της όχλησης, οπότε θεωρούν ότι οι αλλαγές έφεραν αρνητικές συνέπειες.

3) Θεωρείται ότι υπάρχει η αίσθηση της γειτονιάς;

Διάγραμμα 5: Υπάρχει η αίσθηση της γειτονιάς στο Γκάζι (έρευνα);

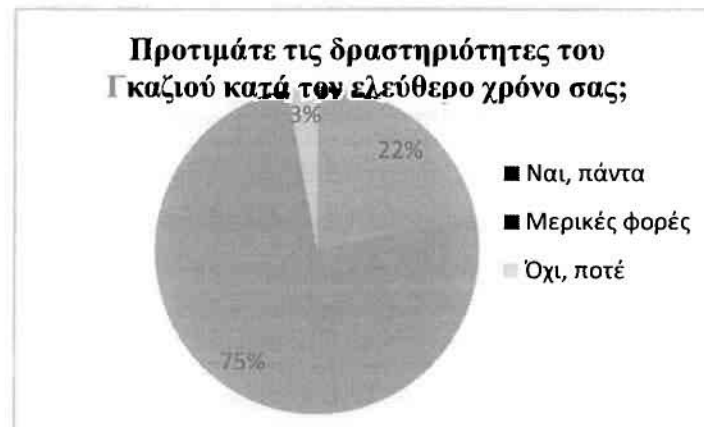


Πηγή: Συνεντεύξεις, Ιδία Επεξεργασία

Ένα πολύ σημαντικό θέμα που τέθηκε κατά τη διάρκεια αρκετών συνεντεύξεων ήταν κατά πόσο το Γκάζι έχει διατηρήσει την αίσθηση της γειτονιάς. Πολλοί κάτοικοι της περιοχής ισχυρίζονται ότι από τη στιγμή που άλλαξαν οι χρήσεις και ήρθαν καινούριοι κάτοικοι, η αίσθηση της γειτονιάς έπαψε να υπάρχει. Όπως φαίνεται και παραπάνω, το 58% των ερωτηθέντων πιστεύουν ότι δεν υπάρχει η αίσθηση της γειτονιάς, ενώ το 42% θεωρεί ότι συνεχίζει να υπάρχει. Πρέπει να αναφερθεί ότι στη συγκεκριμένη ερώτηση η αίσθηση της γειτονιάς αφορά τις προσωπικές σχέσεις των ανθρώπων και τα συναισθήματα τους, καθώς όσον μελετώντας το πολεοδομικά, το Γκάζι φιλοξενούσε πάντα οχλούσες χρήσεις και δεν περιελάμβανε σχεδόν ποτέ χρήσεις γειτονιάς, όπως φούρνο, μανάβικο κλπ. Γενικά, η περιοχή δεν ολοκληρώνεται στα όρια της αλλά εξυπηρετείται από της γειτονικές περιοχές.

4) Προτιμάτε τις δραστηριότητες της περιοχής κατά τον ελεύθερο χρόνο σας;

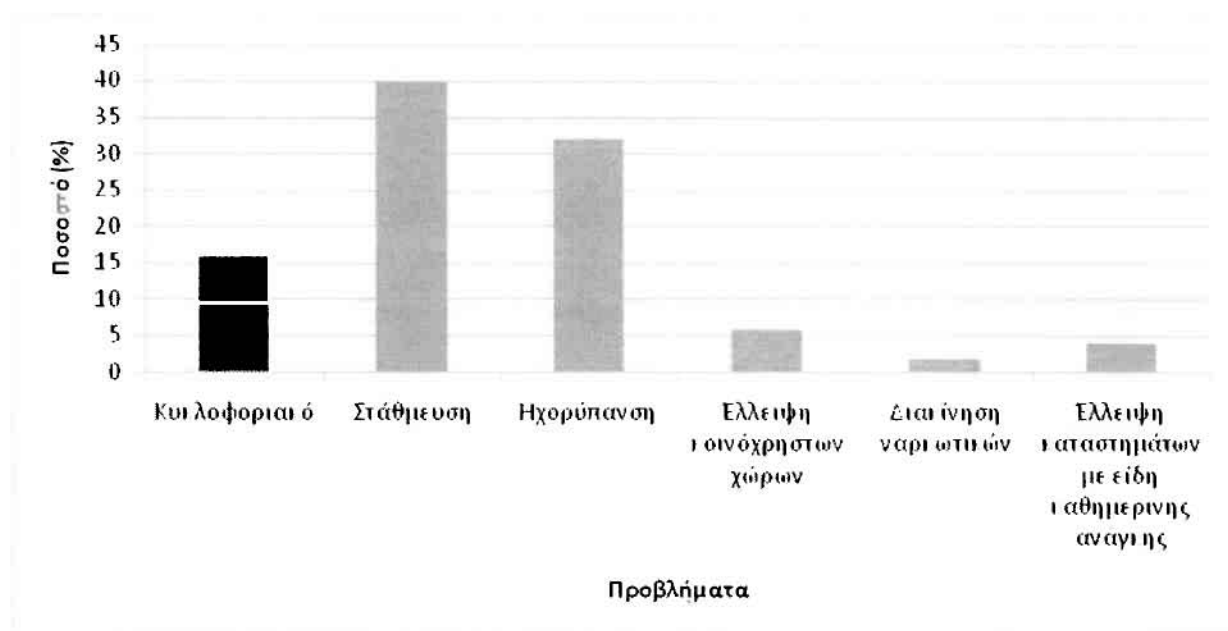
Διάγραμμα 6: Προτιμάτε τις δραστηριότητες του Γκαζιού κατά τον ελεύθερο χρόνο σας (έρευνα);



Πηγή: Συνεντεύξεις, Ιδία Επεξεργασία

5) Ποιο θεωρείτε ότι είναι το σημαντικότερο πρόβλημα στο Γκάζι αυτή τη στιγμή;

Διάγραμμα 7 : Ποιο κατά τη γνώμη των ερωτηθέντων είναι το σημαντικότερο πρόβλημα στο Γκάζι (έρευνα).



Πηγή: Συνεντεύξεις, Ιδία Επεξεργασία

Στο παραπάνω διάγραμμα εμφανίζεται ποσοστιαία, ποιο θεωρούν οι ερωτώμενοι ως το πιο σημαντικό πρόβλημα στην περιοχή. Σύμφωνα με αυτούς λοιπόν, το σημαντικότερο πρόβλημα είναι η στάθμευση (40%), το οποίο οφείλεται στην ιδιαίτερα αυξημένη κίνηση λόγω των ψυχαγωγικών και πολιτιστικών δραστηριοτήτων που έχουν αναπτυχθεί στην περιοχή. Επόμενο, σημαντικότερο πρόβλημα φαίνεται να είναι η ηχορύπανση (32%) που προκαλείται από τα καταστήματα ψυχαγωγίας κατά τις βραδινές ώρες, κυρίως. Τρίτο, σημαντικότερο πρόβλημα για την περιοχή είναι το κυκλοφοριακό, με ποσοστό 16%, και όπως δηλώνουν οι ερωτώμενοι οφείλεται και αυτό στην αυξημένη επισκεψιμότητα της περιοχής λόγω των δραστηριοτήτων αναψυχής.

6.3 ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ

Από τις συνεντεύξεις που πραγματοποιήθηκαν σε κατοίκους και επαγγελματίες του Γκαζίου προκύπτει μια πιο ξεκάθαρη η εικόνα που αυτοί έχουν για την περιοχή τους, τα προβλήματα και τα πλεονεκτήματα που αυτοί εντοπίζουν, καθώς και οι ανάγκες τους.

Τα πιο σημαντικά στοιχεία που προκύπτουν είναι ότι στην πλειοψηφία τους οι κάτοικοι επιθυμούσαν την ανάπτυξη της περιοχής τους αλλά όχι με αυτόν τον τρόπο. Οι περισσότεροι είναι αντίθετοι σε αυτήν την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων και θα προτιμούσαν πιο ήπιας μορφής δραστηριότητες. Τα κυριότερα προβλήματα που εμφανίζονται στην περιοχή, είναι στάθμευση, ο κυκλοφοριακός φόρτος και η ηχορύπανση που οφείλονται σε αυτή την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη μαγαζιών διασκέδασης και εστίασης.

Επιπλέον, τόσο οι κάτοικοι όσο και όσοι δραστηριοποιούνται στη περιοχή ανησυχούν για την πιθανότητα παρακμής της, όπως συνέβη στο Ψυρρή και επιθυμούν τον περιορισμό των ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, την ανάπτυξη περισσότερο πολιτιστικής δραστηριότητας και φυσικά τη διατήρηση της κατοικίας και των παλαιών κατοίκων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

7.1 ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ, ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΩΝ, ΕΥΚΑΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΠΕΙΛΩΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

Αναλύοντας την κατάσταση που έχει διαμορφωθεί σήμερα στο Γκάζι, με βάση τα παραπάνω, μπορούν να εντοπιστούν τα προβλήματα και τα πλεονεκτήματα της περιοχής, καθώς και οι ευκαιρίες και οι απειλές που αυτή παρουσιάζει. Στη συνέχεια, εμφανίζεται συνοπτικός πίνακας SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) ανάλυσης που περιλαμβάνει τα τέσσερα αυτά σημεία (πλεονεκτήματα, μειονεκτήματα, ευκαιρίες, απειλές).

Πίνακας 2: Ανάλυση SWOT

ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	ΜΕΙΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ
Γειτνίαση με το κέντρο της πόλης	Λόγω γεωγραφικής θέσης αποκόπτεται από τις γύρω περιοχές
Γειτνίαση με αρχαιολογικούς χώρους	Μεγάλος κυκλοφοριακός φόρτος
Εύκολη πρόσβαση	Σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ
Εξυπηρέτηση με Μέσα Μαζικής Μεταφοράς	Ανεπάρκεια κοινωνικής υποδομής
Χαμηλά ύψη κτιρίων- Διατήρηση αρχιτεκτονικού χαρακτήρα	Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου
Ύπαρξη Τεχνόπολης- Τοπόσημο	Υψηλές τιμές ενοικίων και ακινήτων
Ανάπτυξη πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων	Αρκετά εγκαταλελειμμένα κτίρια
Ανάπλαση οδού Πειραιώς και γειτονικών περιοχών	Ανεξέλεγκτη ανάπτυξη ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων
Χαρακτηρισμένη περιοχή ως Ιστορικός Τόπος	Ηχορρύπανση από τις δραστηριότητες αναψυχής
Μίξη χρήσεων γης	Τάση 'έξευγενισμού'
Ο ερχομός νέων κατοίκων και η ύπαρξη διαφορετικών πολιτισμών	Κατάληψη δημοσίου χώρου από τραπεζοκαθίσματα
	Σύγκρουση χρήσεων γης

και ψυχαγωγικές περιοχές, που 'έβγαλαν' το Γκάζι από την υποβάθμιση και συνεισέφεραν στην αναζωογόνηση της περιοχής. Τον χαρακτήρα της περιοχής ως πολιτιστική ενισχύει και η ανάπλαση της οδού Πειραιώς, καθώς και οι σχεδιαζόμενες παρεμβάσεις σε γειτονικές περιοχές, όπως Ελαιώνας, Βοτανικός κλπ., που όπως είναι λογικό έχουν αντίκτυπο και στο Γκάζι.

Ακόμα, ως πλεονέκτημα της περιοχής μπορεί να θεωρηθεί η μείξη χρήσεων γης, καθώς, με αυτόν τον τρόπο διατηρείται πολυλειτουργικότητα και ζωντάνια στην περιοχή. Η μείξη διαφορετικών χρήσεων, προτιμάται σε σχέση με τον αυστηρό διαχωρισμό χρήσεων γιατί έτσι η γειτονιά 'βρίσκεται σε κίνηση' καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας και δεν αποτελεί συνοικία υπνωτήριο.

Τέλος, ως θετικό στοιχείο μπορεί να θεωρηθεί ο ερχομός νέων κατοίκων στο Γκάζι, καθώς και η εγκατάσταση εκεί, εδώ και πολλά χρόνια, μουσουλμανικού πληθυσμού. Η ανάμειξη διαφορετικών κοινωνικών ομάδων και εθνικοτήτων θα μπορούσε να λειτουργήσει ως κινητήριος δύναμη για να εξελίσσεται η πόλη και να γίνονται καινούρια, πιο δημιουργικά πράγματα σε πολιτισμικό επίπεδο. Η ύπαρξη της μουσουλμανικής μειονότητας, δημιουργεί την αίσθηση μιας διαπολιτισμικής γειτονιάς. Είναι προφανές ότι η διατήρηση των παλαιών κατοίκων σε μια γειτονιά είναι ζητούμενο, ότι γίνεται πρέπει να γίνεται προς όφελος των κατοίκων, αλλά αυτό δεν σημαίνει σταθερότητα, πολλές διαφορετικές απόψεις και κουλτούρες μπορούν να συνδυαστούν αρμονικά μέσα στην πόλη.

Όσον αφορά στα μειονεκτήματα που παρουσιάζει το Γκάζι, κατ' αρχήν περιχαράκωνεται από μεγάλους οδικούς άξονες με αποτέλεσμα να αποκόπτεται από τις γύρω περιοχές. Επιπλέον, υπάρχει πρόβλημα στάθμευσης, καθώς και μεγάλος κυκλοφοριακός φόρτος, τόσο στα όρια της περιοχής, που ορίζεται από την Πειραιώς και την Ιερά οδό, όσο και στο εσωτερικό λόγω της μεγάλης προσέλευσης κόσμου για διασκέδαση. Ακόμα, όσον αφορά την κυκλοφορία, πρόβλημα για την περιοχή αποτελεί η σιδηροδρομική γραμμή του ΟΣΕ στην οδό Κωνσταντινουπόλεως, η οποία περνάει μέσα από αστική περιοχή, πράγμα που είναι επικίνδυνο, εφόσον εκεί κινούνται αυτοκίνητα και πεζοί.

Ένα ακόμα πρόβλημα της περιοχής είναι το γεγονός ότι υπάρχει ανεπάρκεια κοινωνικής υποδομής, οπότε οι κάτοικοι του Γκαζιού αναγκάζονται να εξυπηρετούνται

από τις γειτονικές περιοχές (Πετράλωνα, Βοτανικός). Αντίστοιχη έλλειψη υπάρχει και σε κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου, καθώς στην περιοχή μελέτης υπάρχουν μόνο δυο κοινόχρηστοι χώροι από τους οποίους μόνο ο ένας (πλατεία Κουλούρη) χρησιμοποιείται στην ουσία από τους κατοίκους, ενώ το κοντινότερο αστικό πράσινο είναι η πλατεία όπου στεγαζόταν παλιά η Κορεάτικη Αγορά.

Όσον αφορά στο κτιριακό απόθεμα υπάρχουν αρκετά εγκαταλελειμμένα και κακοδιατηρημένα κτίρια. Οι διάφορες αποφάσεις που είχαν ληφθεί κατά καιρούς για αναστολή των οικοδομικών αδειών σε κάποια οικοδομικά τετράγωνα, παρεμπόδισαν πολύ την ιδιωτική πρωτοβουλία να κάνει κάτι, ώστε να αναγεννηθεί η περιοχή και το αποτέλεσμα ήταν να παραμείνουν αρκετά ερειπωμένα κτίρια. Στην εγκατάλειψη των κτιρίων αυτών έχει οδηγήσει σε ένα βαθμό και το γεγονός ότι υπάρχουν αρκετά διατηρητέα τα οποία δεν αναλαμβάνουν ούτε οι ιδιοκτήτες, ούτε κάποιος φορέας να τα αναπαλαιώσει.

Έτσι όπως έχει διαμορφωθεί η κατάσταση σήμερα, το σοβαρότερο πρόβλημα του Γκαζιού εμφανίζεται να είναι η έντονη ανάπτυξη ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων, με ιδιωτική πρωτοβουλία και χωρίς κρατικό έλεγχο. Από αυτή την κατάσταση προκύπτουν μια σειρά άλλα προβλήματα τα οποία είναι η ηχορρύπανση που προκαλείται από τα μαγαζιά και η κατάληψη του δημοσίου χώρου από τραπεζοκαθίσματα, πράγμα που προκαλεί αισθητική και οπτική υποβάθμιση. Επιπλέον, μετά την ανάπλαση και τον χαρακτήρα που έχει αποκτήσει η περιοχή ως πολιτιστικό και ψυχαγωγικό επίκεντρο τα ενοίκια και οι τιμές ακινήτων στο Γκάζι έχουν ανέβει σε αρκετά υψηλά επίπεδα, πράγμα που διώχνει παλιές παραδοσιακές χρήσεις και αποκλείει την εγκατάσταση εκεί παλαιών κατοίκων που δεν μπορούν να αντέξουν το κόστος. Έτσι, εμφανίζεται στην περιοχή η τάση ανάπτυξης του φαινομένου του 'εξευγενισμού'.

Επιπλέον, όπως αναφέρθηκε παραπάνω υπάρχει μίξη χρήσεων γης, πράγμα θετικό για την ζωντάνια της πόλης, αλλά το πρόβλημα είναι όταν εμφανίζονται ασύμβατες χρήσεις. Στο Γκάζι συγκεκριμένα, υπάρχει ασυμβατότητα χρήσεων, καθώς, συνυπάρχει η κατοικία με οχλούσες χρήσεις, όπως τα συνεργεία και οι βιοτεχνίες, τα μπαρ και τα κέντρα διασκέδασης. Αυτή η ανάμιξη δημιουργεί προβλήματα, κυρίως, στους κατοίκους λόγω της όχλησης τόσο κατά τη διάρκεια της ημέρας όσο και της νύχτας.

Τέλος, πολύ βασικό πρόβλημα της περιοχής είναι ότι ο πολιτιστικός και ψυχαγωγικός της χαρακτήρας δεν έχει προκύψει από κάποιο ολοκληρωμένο σχεδιασμό. Σε μεγάλο βαθμό η κατάσταση έχει διαμορφωθεί με την ιδιωτική πρωτοβουλία και έχει προκύψει αυθόρμητα. Βέβαια, είναι γεγονός ότι ο προγραμματισμός σε αυτές τις περιπτώσεις ίσως δεν είναι το απόλυτο ζητούμενο από την αρχή, καθώς, τέτοιου τύπου περιοχές βασιζονται στον αυθόρμητο, ανοργάνωτο και 'περιθωριακό' τους χαρακτήρα (Mompmaas, 2003: 522-523). Παρ' όλα αυτά, ο σχεδιασμός κρίνεται απαραίτητος, ώστε να υπάρχει μια ισορροπία από άποψη χρήσεων και λειτουργιών και να μην καταλήγει μια περιοχή εμπορική, με αποτέλεσμα στο τέλος να χάνει τον χαρακτήρα της.

Από τα ισχυρά και τα αδύνατα σημεία που παρουσιάζει το Γκάζι προκύπτουν κάποιες ευκαιρίες και κάποιες απειλές σε σχέση με την περιοχή. Όπως φαίνεται και στον πίνακα 2, οι ευκαιρίες σχετίζονται τόσο με τον πολιτιστικό όσο και με το διαπολιτισμικό και κοινωνικό χαρακτήρα της περιοχής. Ενώ, οι απειλές αφορούν περισσότερο στον κίνδυνο μονολειτουργικότητας της περιοχής από άποψη χρήσεων και στο μέλλον την εγκατάλειψή της.

Συγκεκριμένα, ως ευκαιρία για την περιοχή μπορεί να θεωρηθεί η προώθηση του πολιτιστικού της χαρακτήρα με τη διοργάνωση γεγονότων που θα αποτελούν χαρακτηριστικό της περιοχής. Άλλωστε, η ύπαρξη της Τεχνόπολις δίνει τη δυνατότητα στο Γκάζι, μέσω πολιτιστικών events να προωθήσει και τον τουριστικό του χαρακτήρα. Πολύ σημαντική κίνηση προς την κατεύθυνση αυτή θα αποτελούσε, ίσως η ίδρυση κάποιου φορέα διαχείρισης της πολιτιστικής περιοχής. Επιπλέον, στο πλαίσιο ύπαρξης στην περιοχή εθνικών μειονοτήτων, θα μπορούσε να αποτελεί ευκαιρία η προώθηση τόσο του διαπολιτισμικού στοιχείου, όσο και η ένταξη κοινωνικών προγραμμάτων που αφορούν στις ομάδες αυτές.

Όσον αφορά στις απειλές για το μέλλον, αυτές εντοπίζονται, κυρίως, στο ψυχαγωγικό χαρακτήρα που τείνει να κυριαρχεί στην περιοχή, με τον εκτοπισμό παλαιότερων χρήσεων και στον κορεσμό που θα επέλθει κάποια στιγμή με αποτέλεσμα την εγκατάλειψη του Γκαζιού και την μετακίνηση του κοινού σε νέες περιοχές. Επιπλέον, εφόσον η κατάσταση μείνει ως έχει και συνεχίσει με τις ίδιες τάσεις εξέλιξης οι τιμές ενοικίων θα συνεχίσουν να αυξάνονται και το φαινόμενο του εξευγενισμού ενδεχομένως να μην αποτελεί πλέον μόνο τάση αλλά γεγονός.

7.2 ΕΜΦΑΝΙΖΕΤΑΙ ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΓΚΑΖΙ:

Ο εξευγενισμός είναι άμεσα συνδεδεμένος με την αποβιομηχάνιση και την ερήμωση εκτάσεων, όπως έχει προαναφερθεί. Στο κέντρο της Αθήνας, η τάση εξάπλωσης του φαινομένου μελετάται για μια συνέχεια περιοχών που είχαν σαν χαρακτηριστικό την εγκατάλειψη βιοτεχνικών και βιομηχανικών χρήσεων, από το Ψυρρή με κατεύθυνση προς το Γκάζι και στη συνέχεια στον Ελαιώνα και το Μεταξουργείο. Η παραδοχή, όμως, της ύπαρξης εξευγενισμού στο κέντρο της Αθήνας ίσως δεν είναι ακριβής και χρειάζεται επιφύλαξη.

Είναι σίγουρο ότι τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει σημαντικές παρεμβάσεις στο κέντρο της Αθήνας, που από την υποβάθμιση οδήγησαν στην αύξηση των αξιών γης και έχουν αλλάξει τον χαρακτήρα πολλών περιοχών του κέντρου. Γι' αυτό το λόγο κατά καιρούς έχουν γραφτεί πολλά άρθρα που μιλάνε για εξευγενισμό κεντρικών περιοχών. Όμως, σύμφωνα με τους Μαλούτα και Αλεξανδρή (2009) και την έρευνα που πραγματοποίησαν για το κέντρο της Αθήνας, δεν υπάρχουν σαφείς ενδείξεις εξευγενισμού. Καταρχήν, για την εμφάνιση του φαινομένου στο κέντρο της Αθήνας θα πρέπει να παρατηρηθεί έντονη οικιστική κινητικότητα, που στην Ελλάδα είναι σε ποσοστό μόνο 5% και έντονη εμφάνιση κατοίκων υψηλών και μεσαίων αστικών στρωμάτων, που σύμφωνα με τα στοιχεία οι περισσότεροι εμφανίζονται να κατοικούν ακόμα στα προάστια. Επιπλέον, εστιάζοντας σε κάποιες κοινωνικές ομάδες που θεωρούνται πρωτοπόρες σε φαινόμενα εξευγενισμού, όπως οι καλλιτέχνες και οι αρχιτέκτονες, παρατηρήθηκε ότι οι τάσεις μεταστέγασης αυτών των επαγγελματικών ομάδων δεν είναι τόσο μεγάλες ώστε να οδηγούν στο συμπέρασμα περί εξευγενισμού (Μαλούτας και Αλεξανδρή, 2009:299-320).

Παρόλα αυτά δεν μπορούμε να πούμε ότι ο εξευγενισμός απουσιάζει τελείως από το κέντρο της Αθήνας, καθώς οι τάσεις του φαινομένου σε κάποιες περιοχές είναι εμφανής. Ίσως η μοναδική περίπτωση εμφάνισης εξευγενισμού είναι η Πλάκα, στην οποία πραγματοποιήθηκε τη δεκαετία του 1980, πρόγραμμα αστικής ανάπλασης με σημαντική συνιστώσα την παραγωγή κατοικίας για ανώτερα κοινωνικά στρώματα, ενώ σε όλες τις άλλες περιοχές, που τίθεται θέμα εξευγενισμού, δεν υπήρξαν ρυθμίσεις σχετικά με την κατοικία, απλώς αναπτύχθηκαν σε μεγάλο βαθμό οι δραστηριότητες αναψυχής.

Όσον αφορά στο Γκάζι, αποτελεί μια από τις κεντρικές περιοχές της πόλης στην οποία γίνεται λόγος για εξευγενισμό. Πρόκειται για μια περιοχή που με την ύπαρξη του εργοστασίου και τη μόλυνση που αυτό που προκαλούσε, τις κοινωνικές ομάδες χαμηλού εισοδήματος, τις μειονότητες και την πολύχρονη οικοδομική στασιμότητα, γνώρισε μεγάλη υποβάθμιση. Η πτώση των αξιών γης, λοιπόν, αποτέλεσε πόλο έλξης για επενδυτές, που σε συνδυασμό με τις αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν στο Γκάζι και στην ευρύτερη περιοχή, αναπτύχθηκε ο χαρακτήρας που αυτή παρουσιάζει σήμερα (Αγγελίδης, 2009:56-60).

Η συζήτηση για τον εξευγενισμό στο Γκάζι γίνεται γιατί κάποιοι από τους παλαιούς κατοίκους με την εξέλιξη της περιοχής, εγκαταλείπουν τις παλιές τους κατοικίες και μετακινούνται προς άλλες περιοχές. Επιπλέον, οι μειονοτικές ομάδες που ζούσαν εκεί αναγκάζονται να μετακινηθούν. Πολλοί από τους μουσουλμάνους που κατοικούσαν στο Γκάζι δεν μπόρεσαν να αντέξουν τις τιμές ενοικίων και εγκατέλειψαν τις κατοικίες τους. Μόνο το 10% από αυτούς, που δουλεύουν στο δημόσιο τομέα είναι ιδιοκτήτες κατοικιών, οι υπόλοιποι είναι ενοικιαστές και επειδή φοβούνται τις αρχές, εγκαταλείπουν τις κατοικίες χωρίς να αντιδρούν (Alexandri, 2005:65). Οπότε είτε γυρίζουν στη Θράκη, είτε μεταφέρονται 'κάτω' από τις γραμμές του τρένου, που διασχίζουν την Κωνσταντινουπόλεως, στην περιοχή του Βοτανικού όπου ακόμα τα ενοίκια είναι πολύ πιο προσιτά. Η ανάπλαση της περιοχής από πολλούς θεωρείται ότι ακολουθήθηκε σαν πολιτική εξυγίανσης του υποβαθμισμένου κέντρου της Αθήνας, οπότε η μετεγκατάσταση των μεταναστών ήταν φυσικό επακόλουθο και ίσως και ζητούμενο. Το πρόβλημα, βέβαια, σε αυτή τη περίπτωση είναι ότι η εκδίωξη των μεταναστών δεν αποτελεί λύση, καθώς, θα αναγκαστούν να βρουν στέγη σε μια άλλη υποβαθμισμένη περιοχή και το πρόβλημα απλώς μετατοπίζεται.

Το φαινόμενο αυτό που παρατηρείται των μετακινήσεων των κατοίκων της περιοχής, οι οποίοι εκτοπίζονται και το γεγονός ότι εγκαθίστανται καινούριοι, οι οποίοι προέρχονται από μεσαία και ανώτερη οικονομική τάξη, δεν ακολουθούν κατά βάση το κλασικό πρότυπο οικογένειας, παρουσιάζουν ιδιαίτερα ενδιαφέροντα και προτιμήσεις, τους ελκύει η ανοχή στη διαφορετικότητα μέσω της ανωνυμίας που επικρατεί, η πολυμορφία, η έντονη ζωή, η εύκολη πρόσβαση στους χώρους εργασίας και σε άλλες λειτουργίες που είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης, θα μπορούσε να πει κανείς ότι δείχνουν την τάση της περιοχής για 'εξευγενισμό'. Παρόλα αυτά δεν μπορεί

να ειπωθεί ότι έτσι όπως είναι η κατάσταση σήμερα, έχουν εκδιωχθεί οι κάτοικοι και έχουν αντικατασταθεί από νέες κοινωνικές ομάδες, ούτε ότι έχουν φύγει, τελείως, οι μειονότητες που συνεχίζουν να κατοικούν και να υπάρχουν στην περιοχή, έχοντας τα δικά τους μαγαζιά και τα δικά τους καφενεία στα οποία μαζεύονται δίνοντας τα δικά τους πολιτισμικά στοιχεία στην περιοχή.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟ ΜΕΛΛΟΝ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

Η αστικές αναπλάσεις που βασίζονται στην ανάπτυξη πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων αποτελούν στρατηγικές αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων περιοχών των πόλεων. Μία τέτοια λογική ακολουθήθηκε σε ένα βαθμό και στην περίπτωση του Γκαζιού, με την ανάπτυξη τέτοιων δραστηριοτήτων να έχουν ενταθεί στην περιοχή και ο χαρακτήρας τα τελευταία χρόνια να παρουσιάζει σημαντικές αλλαγές. Με βάση, όμως, όσα ειπώθηκαν παραπάνω το Γκάζι εμφανίζει προβλήματα τα οποία θα πρέπει με κάποιο τρόπο να διευθετηθούν, έτσι ώστε μελλοντικά και αξιοποιώντας τις δυνατότητες της περιοχής, το Γκάζι να παραμείνει μια ζωντανή περιοχή του κέντρου και να μην εγκαταλειφθεί.

Στο πλαίσιο αξιοποίησης των δυνατοτήτων του Γκαζιού, όσο το δυνατόν καλύτερα, προτείνονται κάποιες παρεμβάσεις που αφορούν σε διάφορους τομείς, όπως αναλύονται παρακάτω και στοχεύουν στη βελτίωση της λειτουργικότητας της περιοχής, τη διατήρηση του πολιτιστικού και ψυχαγωγικού χαρακτήρα της, αλλά με έλεγχο, σε ισορροπία και σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες αστικές λειτουργίες της περιοχής, στη διατήρηση του παλιού βιομηχανικού χαρακτήρα της περιοχής και στην προώθηση του διαπολιτισμικού της χαρακτήρα.

8.1 ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΟΣ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ

Η μέχρι τώρα εμπειρία στον ελληνικό χώρο έχει δείξει ότι υπάρχει πρόβλημα ολοκληρωμένου σχεδιασμού. Συγκεκριμένα, στο Γκάζι έχουν γίνει διάφορες μελέτες (βλέπε ενότητα 4.3) οι οποίες στο μεγαλύτερο τμήμα τους δεν εφαρμόζονται απόλυτα και όσες από αυτές εφαρμόζονται αφορούν σε επιμέρους παρεμβάσεις. Επιπλέον, πραγματοποιούνται μελέτες από διάφορους φορείς ταυτόχρονα (Δήμος Αθηναίων, Ε.Α.Χ.Α., ΥΠ.Ε.ΧΩ.ΔΕ κλπ.) οι οποίες, όπως είναι λογικό, πολλές φορές αλληλεπικαλύπτονται. Τα παραπάνω δείχνουν ότι υπάρχει έλλειψη ενός συνολικού σχεδιασμού για την περιοχή.

Είναι απαραίτητο, οι παρεμβάσεις που αφορούν στο Γκάζι να γίνονται σε συνδυασμό με το ευρύτερο περιβάλλον. Αυτό σημαίνει ότι το Γκάζι δεν μπορεί να αντιμετωπίζεται ως μια συνοικία, αλλά ως ένα κομμάτι του αστικού ιστού, που λειτουργεί σε συνδυασμό με την υπόλοιπη πόλη και ως συνέχεια αυτής. Ο σχεδιασμός πρέπει να

αφορά στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας και στη λειτουργία αυτού ως σύνολο, που απευθύνεται σε ολόκληρη την πόλη. Οι αποσπασματικές και σημειακές παρεμβάσεις στο Γκάζι, έχουν νόημα όταν πρώτα έχουν ενταχθεί σ' έναν γενικότερο και ευρύτερο σχεδιασμό για την Αθήνα και είναι ξεκαθαρισμένος από την αρχή ο ρόλος του Γκαζιού μέσα στην πόλη.

Όσον αφορά αποκλειστικά στον πολιτιστικό τομέα, είναι γεγονός ότι ο πολιτισμός και ο προγραμματισμός δεν μπορούν να συνυπάρξουν απόλυτα. Δεν είναι εύκολο να προγραμματιστεί και να σχεδιαστεί εκ των προτέρων η ανάπτυξη μιας πολιτιστικής περιοχής, αλλά προκύπτει αυθόρμητα, ελκύνοντας κοινό, όπως καλλιτέχνες που δεν θέλουν οργανωμένες εμπορικές περιοχές αλλά προτιμούν τον υποβαθμισμένο χαρακτήρα της περιοχής. Παρ' όλα αυτά, πρέπει να υπάρχουν κάποιες πολιτικές παρέμβασης, που θα ευνοήσουν μεν στην ανάπτυξη του πολιτισμού στην περιοχή αλλά θα βοηθούν ταυτόχρονα την περιοχή να εξελιχθεί και να διατηρηθεί διαχρονικά. Αυτό σημαίνει προώθηση δραστηριοτήτων πολιτισμού σε συνδυασμό με άλλες συμπληρωματικές προς αυτόν λειτουργίες, αλλά με έλεγχο και με μέτρο έτσι ώστε να μην είναι το Γκάζι απλώς εμπορικό, με αποτέλεσμα να επέλθει κορεσμός, όπως έχει συμβεί σε άλλα αντίστοιχα παραδείγματα.

8.2 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Το Γκάζι όσον αφορά στην πολεοδομική του οργάνωση και στην οργάνωση των χρήσεων γης, εμφανίζει κάποια προβλήματα που χρήζουν παρεμβάσεων, έτσι ώστε να λειτουργεί καλύτερα η γειτονιά τόσο για τους κατοίκους, όσο και τους επισκέπτες της περιοχής.

8.2.1 ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Κατ' αρχήν, όσον αφορά στο δημόσιο και στους κοινόχρηστους χώρους, από την καταγραφή των χρήσεων παρατηρείται ότι είναι περιορισμένοι. Συγκεκριμένα, το Γκάζι είναι αρκετά πυκνοδομημένο και ως μοναδικοί χώροι πρασίνου της συνοικίας, μπορούν να θεωρηθούν η πλατεία του Μετρό και η πλατεία Κουλούρη. Οι κοινόχρηστοι ελεύθεροι χώροι, γενικά, είναι περιορισμένοι και πολλοί από αυτούς καταλαμβάνονται παράνομα από τα τραπεζοκαθίσματα των καταστημάτων.

Δεδομένης της πυκνής δόμησης της περιοχής η ανεύρεση κενών χώρων για δημιουργία χώρων πρασίνου είναι πολύ δύσκολη, παρ' όλα αυτά θα μπορούσε κανείς να εκμεταλλευτεί το γεγονός ότι, κάποια οικοδομικά τετράγωνα στο εσωτερικό τους έχουν ακάλυπτους χώρους, καθώς διατηρούνται πολλά παλιά κτίσματα που στο πίσω μέρος του έχουν υπαίθριους χώρους. Σύμφωνα, λοιπόν, με το άρθρο 12 του ΓΟΚ 'Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων', όπως τροποποιήθηκε με το Ν. 2831/9-13-06-2000, οι υπαίθριοι αυτοί χώροι των οικοπέδων θα μπορούσαν να συνενωθούν και να αποτελούν χώρους που θα χρησιμοποιούνται ελεύθερα από τους ενοίκους του οικοδομικού τετραγώνου.

Σε μια τέτοια περίπτωση χρειάζεται να συμφωνήσουν τα 2/3 των ιδιοκτητών του οικοδομικού τετραγώνου, πράγμα αρκετά δύσκολο, γι' αυτό στην παράγραφο 5 του Άρθρου 12 προβλέπεται ότι 'κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων'. Επίσης, πρέπει να αναφερθεί ότι για την εκτέλεση των έργων ενοποίησης προβλέπονται ως κίνητρα, είτε επιδότηση από το Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ.), είτε ανάληψη από το Ταμείο αυτό του συνόλου ή μέρους των τόκων για δάνεια που συνάπτονται για τα έργα αυτά. Ενώ ως κίνητρο για τους κατοίκους αποτελεί το γεγονός ότι, σύμφωνα πάλι

με το άρθρο 12, παράγραφος 6, 'Κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς. Το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές'. Ως κίνητρο για την πραγματοποίηση των κοινόχρηστων αυτών χώρων, παρουσιάζεται το γεγονός ότι αυξάνεται η επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια που αναλογεί στο εμβαδόν των χώρων του οικοπέδου που εντάσσονται στο δίκτυο κατά το 50%μ. χωρίς πάντως να θίγονται οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι.

Επιπλέον, πρόβλημα αποτελεί η κατάληψη των δημοσίων χώρων από τα καταστήματα αναψυχής καθ' όλη τη διάρκεια της ημέρας. Καταλαμβάνουν τον κοινόχρηστο χώρο τοποθετώντας τραπεζοκαθίσματα και ηχεία τα οποία προκαλούν ηχορύπανση και όχληση στους κατοίκους. Προτείνεται, λοιπόν, ο περιορισμός των τραπεζοκαθισμάτων και της μουσικής στο εσωτερικό των καταστημάτων και εφόσον σε κάποια επιτρέπεται από το δήμο η χρήση εξωτερικού χώρου, να περιορίζονται στα επιτρεπόμενα όρια.

Ακόμα, στα ζητήματα που αφορούν στο δημόσιο χώρο ανήκουν τα κυκλοφοριακά θέματα και η στάθμευση. Η μεγάλος φόρτος που παρουσιάζει η περιοχή κατά τις νυχτερινές ώρες οφείλεται, κυρίως, στις δραστηριότητες αναψυχής και δημιουργεί προβλήματα τόσο στις μετακινήσεις όσο και στη στάθμευση στο εσωτερικό του Γκαζιού. Στο εσωτερικό της, υπάρχουν κάποιοι χώροι στάθμευσης οι οποίοι είναι ιδιωτικοί στην πλειοψηφία τους και ανήκουν στα μαγαζιά. Κρίνεται, λοιπόν, απαραίτητη η εξασφάλιση χώρων στάθμευσης περιμετρικά της συνοικίας και κατά προτίμηση υπογείων, έτσι ώστε να μην εμφανίζεται μεγάλος φόρτος στο εσωτερικό.

Επιπλέον, όσον αφορά στην κυκλοφοριακή συμφόρηση, θα ήταν θεμιτή η μείωση της, κυρίως, στο τμήμα γύρω από την πλατεία του μετρό που είναι και το πιο επιβαρυνόμενο. Για να συμβεί αυτό θα προτεινόταν η πραγματοποίηση κυκλοφοριακής μελέτης για την περιοχή και η πιθανή πεζοδρόμηση ή ο χαρακτηρισμός ως ήπιας κυκλοφορίας των οδών Ιάκχου, Τριπτολέμου, Ικαριέων και Γαργητίων, ανάμεσα στην Περσεφόνης και την Ορφέως και από την Περσεφόνης έως την Ιερά Οδό, έτσι ώστε στην περιοχή γύρω από την πλατεία του μετρό να μειώνεται η κίνηση. Για να δημιουργηθεί ένα ολοκληρωμένο δίκτυο κίνησης πεζών, σε όλη την περιοχή, θα μπορούσε να πεζοδρομηθεί και η οδός Γεφυρέων σε όλο το μήκος της από την πλατεία Κουλούρη

έως την Κωνσταντινούπολεως. Τα δίκτυα κίνησης πεζών, προτείνεται επίσης, να φυτευθούν, έτσι ώστε να αποκτήσει η περιοχή, παραπάνω πράσινο.

Ακόμα, όσον αφορά στην κοινωνική υποδομή, τα διαθέσιμα κενά οικόπεδα και κτίρια, είναι διάσπαρτα στην περιοχή και μικρής έκτασης, οπότε κρίνονται ακατάλληλα για κοινωνικές υποδομές. Στην περίπτωση που θα χρειαζόταν κάποια τέτοια υποδομή θα έπρεπε να κατεδαφιστούν κάποια κτίρια και να αντικατασταθούν από νέα.

8.2.2 ΕΓΚΑΤΑΛΕΛΕΙΜΜΕΝΟ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Στο Γκάζι, όπως έχει ήδη προαναφερθεί, κατοικούν πολλοί μουσουλμάνοι της Θράκης, οι οποίοι με την συνεχή αύξηση των τιμών ενοικίων αναγκάζονται να μετακινούνται σε άλλες περιοχές, πιο υποβαθμισμένες, με αποτέλεσμα τα προβλήματα που αυτοί έχουν στην ένταξη τους, να μεταφέρονται και αυτά. Σκοπός λοιπόν, δεν είναι απλώς να μεταφέρονται τα προβλήματα αλλά με κάποιο τρόπο να επιλύονται. Ένας τρόπος επίλυσης του προβλήματος των μετακινήσεων των μεταναστών είναι η εξασφάλιση σε αυτούς κατοικίας από το κράτος, με ευνοϊκούς όρους. Αυτό σημαίνει ότι θα μπορούσαν να διατεθούν στους μετανάστες, χώροι κατοικίας με χαμηλά ενοίκια στα οποία θα μπορούν να αναταπεξέλθουν, γεγονός που θα βοηθήσει στη βελτίωση του επιπέδου ζωής τους και στην ευκολότερη ένταξή τους στην κοινωνία.

Γενικά, οι μετανάστες οι οποίοι απασχολούνται και πληρώνουν φόρους απολαμβάνουν παρόμοια δικαιώματα με τους έλληνες πολίτες. Όσον αφορά στην εξασφάλιση στέγης, επωφελούνται από το πρόγραμμα Οργάνωσης Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ) εφ' όσον ικανοποιούν ορισμένες απαιτήσεις. Κατά συνέπεια, έχουν την ευκαιρία να ωφεληθούν με τη λήψη μιας μηνιαίας επιχορήγησης μισθώματος ή με την απόκτηση κατοικίας μέσω της λαχειοφόρου αγοράς ακριβώς όπως οι ελληνικοί δικαιούχοι (Sapounakis, 2009).

Ένα τέτοιο κοινωνικό πρόγραμμα κατοικίας θα μπορούσε να αναπτυχθεί στο Γκάζι, στο υπάρχον κτιριακό απόθεμα που μένει ανεκμετάλλευτο. Σύμφωνα, με την καταγραφή των χρήσεων υπάρχει ένα ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτιρίων, της τάξεως του 14% τα οποία θα μπορούσαν να αναπαλαιωθούν από τους αρμόδιους φορείς και να χρησιμοποιηθούν ως κοινωνικές κατοικίες για τους μετανάστες. Με αυτόν τον τρόπο

λύνεται τόσο το θέμα της επανάχρησης των εγκαταλελειμμένων κτιρίων, όσο και της μετακίνησης των μεταναστών, των οποίων επιδιώκεται η διατήρηση στην περιοχή, με σκοπό την ανάπτυξη της ως διαπολιτισμική.

Επιπλέον, στην περιοχή υπάρχουν 13 διατηρητέα κτίρια, σύμφωνα με το ΥΠΕΧΩΔΕ, τα οποία όμως στην πλειοψηφία τους είναι εγκαταλελειμμένα. Σε μελέτες που έχουν πραγματοποιηθεί για την περιοχή, κατά καιρούς, προτείνεται η κήρυξη και άλλων κτιρίων ως διατηρητέα, πράγμα που δεν έχει πραγματοποιηθεί μέχρι τώρα και γενικά θα μπορούσε να ειπωθεί ότι το ζητούμενο δεν είναι να κηρύσσονται διατηρητέα κτίρια τα οποία κανείς δεν αναλαμβάνει να αναπαλαιώσει αλλά να δίνονται τέτοια κίνητρα στους ιδιοκτήτες ή να καθοριστούν τέτοιο όροι οι οποίοι θα επιβάλουν την εναρμόνιση των όψεων των κτιρίων με την αρχιτεκτονική των παραδοσιακών κτιρίων του άμεσου περιβάλλοντος, με αποτέλεσμα να διατηρείται ο αρχιτεκτονικός χαρακτήρας της περιοχής.

8.2.3 ΟΡΓΑΝΩΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ

Ένα βασικό πρόβλημα που εμφανίζεται στην περιοχή είναι η ασυμβατότητα χρήσεων γης. Στην περιοχή μελέτης εμφανίζονται οχλούσες χρήσεις οι οποίες θα πρέπει να περιοριστούν ή να απομακρυνθούν. Στην κατηγορία των οχλουσών χρήσεων ανήκουν τα πρατήρια βενζίνης και καυσίμων, τα συνεργεία, τα φανοποιεία, οι αποθήκες, οι βιομηχανίες και τα επαγγελματικά εργαστήρια κλπ. Η μετεγκατάσταση αυτών των χρήσεων μπορεί να πραγματοποιηθεί μέσα από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο του Ν.1892/90 περί κινήτρων για την οικονομική ανάπτυξη, όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2234/94. Βέβαια, επειδή σκοπός είναι να διατηρηθεί και ο παραδοσιακός βιοτεχνικός χαρακτήρας της περιοχής οι χρήσεις αυτές επιτρέπεται να παραμείνουν στο Γκάζι μόνο εφόσον δεν προκαλούν ατμοσφαιρική, ηχητική και οπτική ρύπανση, δεν ρυπαίνουν τα δίκτυα αποχέτευσης και δεν ρυπαίνουν τον δημόσιο χώρο με τις δραστηριότητες τους.

Επιπλέον, η ανάπτυξη των ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων εντείνεται συνεχώς, με αποτέλεσμα να δημιουργείται όχληση. Ο περιορισμός των ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων στα ισόγεια των κτιρίων κρίνεται απαραίτητος, γιατί όπως αναφέρθηκε και στην ανάλυση η περιοχή θα καταλήξει να αποτελεί 'διασκεδαστήριο', χωρίς έλεγχο. Στόχος είναι να μην εμπορευματοποιηθεί το Γκάζι, έτσι ώστε να

μπορέσει να διατηρηθεί στο χρόνο. Επιθυμείται, λοιπόν, κατ'αρχήν η διατήρηση της κατοικίας και κατά δεύτερον να δοθεί βαρύτητα στην ανάπτυξη πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

8.3 ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΣΕ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ: ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΑ ΓΕΓΟΝΟΤΑ-ΠΡΟΒΟΛΗ-ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Εφόσον το Γκάζι έχει αναπτυχθεί ήδη ως πολιτιστική και ψυχαγωγική περιοχή, θα πρέπει ο χαρακτήρας αυτός της περιοχής να διατηρηθεί και να ενισχυθεί αλλά με διαφορετικό τρόπο από ότι συμβαίνει σήμερα. Θα πρέπει να περιοριστεί η ανεξέλεγκτη ψυχαγωγική δραστηριότητα και να δοθεί έμφαση στο πολιτιστικό στοιχείο και στην οργάνωση πολιτιστικών γεγονότων, που θα καθιερώσουν το Γκάζι ως πολιτιστική περιοχή.

Κατ' αρχήν, η ύπαρξη της Τεχνόπολις αποτελεί την υποδομή που θα μπορούσε να υποστηρίξει μεγάλα πολιτιστικά γεγονότα της Αθήνας ή να διαδραματίσει κάποιο ρόλο και να φιλοξενεί φεστιβάλ που ήδη υπάρχουν, όπως 'Η νύχτα των μουσείων', με βάση το γερμανικό πρότυπο, το θεατρικό φεστιβάλ της Αθήνας, με βάση το αντίστοιχο του Δουβλίνου κλπ.. Σε συνδυασμό με την Τεχνόπολη, είναι θεμιτή η χρήση του δημοσίου και ημι-δημοσίου για διάφορα πολιτιστικά γεγονότα, που θα δίνει έτσι ακόμα περισσότερο την αίσθηση της πολιτιστικής περιοχής και επίσης, εφόσον θα συμβαίνει κάτι σε έναν δημόσιο χώρο, αμέσως θα αφορά τους πάντες και το κοινό θα εντάσσεται και θα συμμετέχει πιο εύκολα στο γεγονός. Πιο συγκεκριμένα, στο Γκάζι η πλατεία του μετρό θα μπορούσε να λειτουργήσει ως χώρος πολιτιστικών δρώμενων, καθώς εκεί συγκεντρώνεται η πλειοψηφία των επισκεπτών, καθώς και των καταστημάτων ψυχαγωγίας και εστίασης.

Ο πολιτιστικός προγραμματισμός για τη περιοχή και η φιλοξενία πολιτιστικών γεγονότων, θα βοηθήσει στην προβολή της χώρας στο εξωτερικό και στον τουρισμό. Η ένταξη στη λειτουργία του αστικού ιστού πολιτιστικών γεγονότων, όπως ανάδειξη ιστορικών στοιχείων, επίσκεψη σε εκθέσεις, αναβίωση του ιστορικού κλίματος διαφόρων εποχών κ.ά., θα μπορούσαν να δημιουργήσουν την αίσθηση μιας 'ζωντανής' πόλης, που δεν ηρεμεί ποτέ και πάντα έχει κάτι καινούριο να προσφέρει στο φιλοξενούμενο. Άλλωστε, είναι γεγονός ότι, σήμερα, ο τουρισμός λειτουργεί με βάση

τη φήμη που δημιουργείται γύρω από την πόλη, όπως μπορεί κανείς να δει από ξένα παραδείγματα (Βερολίνο, Βαρκελώνη, Παρίσι κλπ.), ανάλογα, βέβαια, με τα χαρακτηριστικά που διαθέτει κάθε μια από αυτές. Η Αθήνα έχει έντονο ιστορικό χαρακτήρα και το Γκάζι έχει χαρακτηριστεί ως 'Βιομηχανικός Ιστορικός Τόπος', αυτό μπορεί να λειτουργήσει ως η αρχή για να αποκτήσει η πόλη ένα στοιχείο ταυτότητας και αναγνωρισιμότητας.

Επιπλέον, ένα από τα μειονεκτήματα της Αθήνας, είναι ότι κατά τους καλοκαιρινούς, τουριστικούς μήνες παρουσιάζεται απουσία πολιτιστικών γεγονότων στο σύνολο της πόλης. Όλη η τουριστική δραστηριότητα συγκεντρώνεται γύρω από την Ακρόπολη και όλες οι δραστηριότητες της πόλης περιορίζονται εκεί, όταν σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις κατά τους καλοκαιρινούς μήνες υπάρχει πλούσιο πολιτιστικό πρόγραμμα, που πολλές φορές μπορεί να αποτελεί και βασικό κίνητρο για την επίσκεψη μιας πόλης.

8.4 ΦΟΡΕΑΣ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ – ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ

Εκτός από τον προγραμματισμό στο αρχικό στάδιο ανάπτυξη του Γκαζιού ως πολιτιστική περιοχή, η περαιτέρω ανάπτυξη και διατήρηση της περιοχής χρειάζεται κατάλληλη προώθηση και διαχείριση. Αυτό θα μπορούσε να επιτευχθεί με τη δημιουργία ενός φορέα διαχείριση και προώθησης της πολιτιστικής περιοχής του Γκαζιού (Καραχάλης, 2007:433). Ο φορέας αυτός, θα είναι υπεύθυνος για την οργάνωση των πολιτιστικών επιχειρήσεων της περιοχής, για την παροχή πληροφοριών για τις εκδηλώσεις και γενικότερα για την προβολή και προώθηση του Γκαζιού. Επίσης, θα συνδέεται και θα συνεργάζεται με δημόσιο τομέα, θα οργανώνει πολιτιστικά γεγονότα, θα έχει συμβουλευτικό ρόλο για τις επιχειρήσεις, θα συνδιαλέγεται με το κοινό για κάποιες εκδηλώσεις που αυτό θα μπορούσε να προτείνει και γενικά θα αποτελεί τον εκπρόσωπο της περιοχής.

Επιπλέον, απαραίτητη είναι η σύνδεση και η συνεργασία του των φορέων του Γκαζιού με τις γύρω περιοχές, που εμφανίζουν αντίστοιχα χαρακτηριστικά ανάπτυξης. Θα μπορούσε να δημιουργηθεί ένα δίκτυο συνεργασίας στις περιοχές Ψυρρή, Μεταξουργείο, Γκάζι, Βοτανικός σε διάφορα βασικά ζητήματα, υπό την επίβλεψη του δήμου Αθηναίων ή κάποιου άλλου φορέα. Για την επιτυχή συνεργασία ανάμεσα στις περιοχές αυτές θα πρέπει να συμμετάσχουν όλοι οι σύλλογοι και όλες οι ομάδες

συμφερόντων, έτσι ώστε να αντιμετωπιστούν οι συγκρούσεις ανάμεσα τους μέσα από το διάλογο και την εύρεση κοινών λύσεων.

8.5 ΔΙΑΠΟΛΙΤΙΣΜΙΚΟΤΗΤΑ

Η διαπολιτισμικότητα αναφέρεται σε μια δημιουργική διαδικασία, που προϋποθέτει την αποδοχή της κουλτούρας του άλλου, όχι με βάση τις γνώσεις, αλλά τις κουλτούρες γενικότερα, σε πολλά επίπεδα. Περιέχει μια διαδραστική διάσταση και προάγει τη δυνατότητα των ατόμων να δημιουργούν και να διαμορφώνουν κοινές ταυτότητες. Βασίζεται στην αλληλεπίδραση, την αμοιβαιότητα και την πραγματική αλληλεγγύη.

Η ύπαρξη διαφορετικών φυλετικών ομάδων και πολιτισμών σε μια περιοχή, συμβάλουν στην εξέλιξη και λειτουργία του χώρου, καθώς ο πολιτισμός δεν είναι κάτι στατικό αλλά ένα στοιχείο δυναμικό, που συνεχώς αναδιαμορφώνεται, ακριβώς όπως και ο χώρος. Κανένας πολιτισμός δεν είναι καλύτερος ή χειρότερος, κάθε διαφορετικό πολιτιστικό στοιχείο μπορεί να συνεισφέρει στην εξέλιξη της πόλης και ιδιαίτερα όταν πρόκειται για προώθηση πολιτιστικής περιοχής, η διαφορετικότητα και η διαπολιτισμικότητα πρέπει να αποτελούν ζητούμενο (Wood και Landry, 2008: 64).

Με βάση, λοιπόν, όσα έχουν ειπωθεί παραπάνω και με το δεδομένο ότι επιδιώκεται η προώθηση του Γκαζιού ως πολιτιστική περιοχή, η διαπολιτισμικότητα είναι ένα στοιχείο που πρέπει να διατηρηθεί στην περιοχή. Η διατήρηση των μειονοτήτων, η ένταξη τους και η ενεργή συμμετοχή τους στη ζωή του Γκαζιού, θα μπορούσε να αποτελεί ζωτικό στοιχείο για την ανάπτυξη του. Βέβαια, η ποιό σημαντική μειονότητα στην περιοχή είναι η μουσουλμανική, η οποία λόγω της διαφορετικής θρησκείας και κουλτούρας, είναι αρκετά δύσκολο να προσαρμοστεί στα δυτικά δεδομένα. Αυτό επιβεβαιώνεται και από την έρευνα που έγινε στην περιοχή, σύμφωνα με την οποία, οι μουσουλμάνοι δεν συμμετέχουν σε μεγάλο βαθμό στα πολιτιστικά δρώμενα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 και μετά, η πιο διαδεδομένη αστική στρατηγική που εφαρμόζεται στα ιστορικά κέντρα των πόλεων και η οποία απαντάται σε πολλές πόλεις της Ευρώπης και των Η.Π.Α. είναι η επανεπένδυση σε υποβαθμισμένες περιοχές μέσα από την εγκατάσταση δραστηριοτήτων πολιτισμού και αναψυχής και η επανάχρηση πρώην βιομηχανικών χώρων για τη στέγαση πολιτιστικών λειτουργιών.

Όσον αφορά στην ελληνική πραγματικότητα, αυτό που χαρακτηρίζει τις περιπτώσεις ανάπτυξης πολιτιστικών και ψυχαγωγικών περιοχών, είναι ότι παρά την εμπορική τους επιτυχία, οι κρατικές και τοπικές αρχές δεν ξέρουν πως να διαχειριστούν την κατάσταση, υπάρχει δυσκολία ή και απουσία συνεργασίας και το βασικό πρόβλημα που εμφανίζεται στις περιοχές αυτές είναι ο κορεσμός.

Επιπλέον, έχει σημασία να αναφερθεί είναι ότι ένα από τα χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών είναι ότι κάποια στιγμή φτάνουν στο στάδιο της παρακμής. Όταν οι τεχνολογικές, οργανωτικές ή κοινωνικές συνθήκες αλλάζουν και δεν ευνοούν τον τρόπο που λειτουργούν, τότε ή θα πρέπει να ανανεωθούν ή απλά να μεταφερθούν, για αυτό το λόγο πολλές φορές έχει παρατηρηθεί η παρακμή πολιτιστικών και ψυχαγωγικών περιοχών (Καραχάλης, 2007: 118).

Τα τελευταία χρόνια, χαρακτηριστικό παράδειγμα περιοχής στο οποίο προωθήθηκε, ως μέσον αναζωογόνησης και άρσης της υποβάθμισης, η ανάπτυξη πολιτιστικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων αποτελεί το Γκάζι της Αθήνας. Το Γκάζι εμφανίζει κάποια χαρακτηριστικά συγκέντρωσης πολιτιστικής περιοχής, αλλά προκύπτει το συμπέρασμα ότι σε καμία περίπτωση δεν μπορεί να χαρακτηριστεί ως cluster, καθώς, οι σχέσεις των επιχειρήσεων είναι άτυπες και ασταθείς, δεν υπάρχει συνεργασία και εμπιστοσύνη ανάμεσα τους, ούτε και κοινή αντιπροσώπευση. Επιπλέον, η είσοδος στην περιοχή είναι ανοιχτή σε οποιονδήποτε ιδιώτη, χωρίς περιορισμούς, εμφανίζονται μικρές, ατομικές επιχειρήσεις, οι αξίες των ακινήτων και τα ενοίκια στην περιοχή αυξάνονται διαχρονικά και τέλος, δεν υπάρχει κανένας φορέας διαχείρισης της περιοχής.

Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά που εμφανίζονται στο Γκάζι και με βάση την έρευνα στην περιοχή αλλά και παραδείγματα αντιστοίχων περιοχών διεθνώς, μπορεί να συμπεράνει κανείς ότι αν δεν εφαρμοστούν πολιτικές διαχείρισης και διατήρησης της

περιοχής, με τις τάσεις εξέλιξης που παρουσιάζει κινδυνεύει να κορεστεί και να εγκαταλειφθεί. Η ανεξέλεγκτη ανάπτυξη των ψυχαγωγικών, κυρίως, δραστηριοτήτων οδηγεί στην εμπορευματοποίηση της περιοχής, ενώ ο στόχος ήταν να αποτελέσει μια πολιτιστική περιοχή στο κέντρο της πόλης. Αυτό, άλλωστε είναι και το ζητούμενο από τους κατοίκους και όσους δραστηριοποιούνται στην περιοχή, οι οποίοι στην πλειοψηφία τους επιθυμούν ένα εκλεπτυσμένο επίπεδο διασκέδασης και ψυχαγωγίας στη γειτονιά τους, σε συνδυασμό, βέβαια, με βελτίωση των συνθηκών της καθημερινής τους ζωής.

Τα παραπάνω μπορούν να επιτευχθούν με μια σειρά οργανωμένων παρεμβάσεων και κυρίως, πρωτοβουλιών. Το Γκάζι αποτελεί μια περιοχή με πολλά διαφορετικά χαρακτηριστικά που μπορούν να αξιοποιηθούν, με πολύ σημαντικό και ξεχωριστό στοιχείο για την περιοχή την πολυπολιτισμικότητα. Έχει χαρακτηριστικά που θα μπορούσαν να αξιοποιηθούν και να μετατραπεί το Γκάζι σε μια πολιτιστική περιοχή υπερτοπικού χαρακτήρα, φιλοξενώντας πολιτιστικά δρώμενα μεγάλου βεληνεκούς και μετατρέποντας την πόλη σε τουριστικό προορισμό

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ Ι: ΤΟ ΘΕΣΜΙΚΟ ΚΑΙ ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΣΤΗΝ ΕΥΡΥΤΕΡΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

Το πολεοδομικό πλαίσιο και οι ειδικές ρυθμίσεις, που αφορούν την ευρύτερη περιοχή του Γκαζιού, έχουν τροποποιηθεί κατά καιρούς ανάλογα με τις ανάγκες στην περιοχή. Συνοπτικά και με χρονολογική σειρά αναφέρεται παρακάτω το θεσμικό και οργανωτικό πλαίσιο που αφορά το Γκάζι, αλλά και την ευρύτερη περιοχή.

- Το **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών** (Ν.1515/1985 όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2052/92 και ισχύει μέχρι σήμερα) προβλέπει τα παρακάτω που αφορούν άμεσα ή έμμεσα την περιοχή:

Άρθρο 2. *‘Περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως την αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους, των νερών και της ηχορρύπανσης ...Αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών’.*

Άρθρο 3. *‘Βελτίωση της λειτουργίας της πόλης, ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από περιοχές κατοικίας ...Άμβλυνση ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού ...ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων προς όφελος κυρίως των δυτικών και λοιπών υποβαθμισμένων περιοχών ...προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας...’.*

Άρθρο 15. *‘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 τις περιοχές Γκαζιού-Κεραμεικού ...και την Ιερά Οδό. ...Δημιουργία ενιαίου δικτύου σε ολόκληρη την έκταση του ηπειρωτικού τμήματος της περιοχής της Αθήνας με κατά το δυνατόν σύνδεση και ενοποίηση χώρων αναψυχής, ψυχαγωγίας, των ελεύθερων χώρων και πεζοδρόμων, των ιστορικών και αρχαιολογικών τόπων... ...Ενοποίηση και ανάδειξη των μεγάλων ιστορικών χώρων και ανάδειξη αξόνων με ιστορική σημασία όπως η Ιερά Οδός...’.*

- Στο χρονικό διάστημα 1986-1989 δημοσιεύονται οι **Υπουργικές Αποφάσεις** που αφορούν στην **προστασία και επανάχρηση του παλαιού εργοστασίου**. Ο γενικός άξονας είναι η διατήρηση των πιο αξιόλογων κτιρίων και μηχανημάτων, καθώς και ο χαρακτηρισμός του συγκροτήματος ως ‘Ιστορικού Τόπου’ (ΦΕΚ 621/τΒ/1986) και

αργότερα "Βιομηχανικού Αρχαιολογικού Πάρκου" (ΦΕΚ 817/τΒ/1989). Αναλυτικά τα ΦΕΚ στα οποία περιέχονται οι Υ.Α. που αφορούν το Γκάζι, παρατίθενται παρακάτω:

ΦΕΚ 621/τΒ/1986: Χαρακτηρισμός ως ιστορικού τόπου της περιοχής της πόλεως των Αθηνών 'Γκάζι' που περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων, όπου υπάρχει το εργοστάσιο Γκαζιού ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ.

(Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/1986/30514/21-7-1986)

ΦΕΚ 747/τΒ/1986: Χαρακτηρισμός ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων των κτιρίων Δ6, Δ61, Δ10, Δ1, Δ16, Α1 και των τριών καμινάδων της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.

(Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/2373/35966/2-9-1986)

ΦΕΚ 776/τΒ/1986: Χαρακτηρισμός των ιστορικών διατηρητέων μνημείων των κτιρίων, κτισμάτων και κατασκευών Δ9(πελούζ) (Υ.Α.Γ/2363/35601/2-9-1986), Δ8, Δ13 (Υ.Α.Γ/2364/35560/2-9-1986), Δ15, Δ2, Δ4 (Υ.Α. Γ2365/35559/28-8-1986), Δ17, Δ12, Δ11, Δ3 και Δ5 (Υ.Α. Γ/2404/36315/2-9-1986), ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ, της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.

ΦΕΚ 804/τΒ/1986: Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του κτιρίου Α13 ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ, της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.

(Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/2667/41817/14-10-1986)

ΦΕΚ 550/τΒ/1987: Ανάκληση της Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/2364/35560/2-9-1986 και αποχαρακτηρισμός των κτιρίων Δ8 και Δ13 ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ, της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφόνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/39653/5-10-1987)

Ανάκληση εν μέρει της Υ.Α. ΔΙΛΑΠ/Γ/2373/35966/2-9-1986, εμμονή στο χαρακτηρισμό ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων των κτιρίων Δ6, Δ6(1), Δ10, Δ1, Δ16, Α1 και οι τρεις καμινάδες της περιοχής 'Γκάζι' της Αθήνας, άρση του χαρακτηρισμού του κτιρίου Δ7 και της προσθήκης Α1(α).

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΛΑΠ/Γ/39653/5-10-1987)

ΦΕΚ 550/τΒ/1987: *Ανάκληση της Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/2667/41817/14-10-1986 και αποχαρακτηρισμός του κτιρίου Α13 όπου στεγάζεται το χημείο, ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ, της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφώνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.*

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/2385/39631/5-10-1987)

Εμμονή χαρακτηρισμού ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του κτιρίου αεροφυλακείου Δ15, σύμφωνα με την Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/2386/35559/28-8-1986, , ιδιοκτησίας ΔΕΦΑ, της περιοχής Γκάζι της πόλεως της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς Περσεφώνης, Ιακχού, Πειραιώς και Βουτάδων.

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/2386/39632/5-10-1987)

ΦΕΚ 389/τΒ/1989: *Χαρακτηρισμός ως ιστορικού διατηρητέου μνημείου του μηχανολογικού εξοπλισμού στο εργοστάσιο Γκαζιού στην Αθήνα.*

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/766/21920/17-5-1989)

ΦΕΚ 389/τΒ/1989: *Χαρακτηρισμός ως ιστορικών διατηρητέων μνημείων IN SITU α. Μέρος του μηχανικού εξοπλισμού του κτιρίου Δ10, β. Μέρος του μηχανικού εξοπλισμού του κτιρίου Δ6 και γ. των εναερίων και υπογείων σωληνώσεων του εργοστασίου Γκαζιού στην Αθήνα. Ορισμός νέων χρήσεων στο σύνολο του συγκροτήματος Γκαζιού που έχει χαρακτηριστεί ως ιστορικός τόπος.*

(Υ.Α. ΥΠΠΟ/ΔΙΑΑΠ/Γ/2703/44314/13-10-1989)

- Το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο** του Δήμου Αθηναίων (Υ.Α. 255/45.1988, ΦΕΚ 80/τΔ'/1988) θέτει τις εξής κατευθύνσεις:

α. *Για την τόνωση της χρήσης της κατοικίας και την αναβάθμιση της ποιότητας της προτείνονται: Αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών όπως είναι... Κεραμεικός, Γκαζοχώρι, ...*

β. *Οργάνωση και ενίσχυση των σημερινών κέντρων γειτονιάς, συνοικίας, διαμερίσματος...*

γ. *Ανάπλαση και αναβάθμιση των υποβαθμισμένων δυτικών περιοχών και δημιουργία χώρων υποδοχής των κεντρικών λειτουργιών για μια δυναμική προέκταση του κέντρου της Αθήνας κατά μήκος της Ιεράς Οδού.*

δ. Αύξηση της επιφάνειας πρασίνου με δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου, αναψυχής και διασύνδεση-ενοποίηση των ελεύθερων χώρων και λοιπών ακάλυπτων χώρων πρασίνου...

ε. Ανάδειξη στοιχείων που αποτελούν σημεία αναφοράς.

στ. Περιοχές ανάπλασης: Γειτονιές ... Φλέμιγκ, Γκαζοχώρι, ...

ζ. Προτείνεται η δημιουργία ιστού μνημείων, κεντρικών λειτουργιών, ελεύθερων χώρων με τη διαμόρφωση ενιαίου δικτύου ροής πεζών... ο Κεραμεικός... με προοπτική διασύνδεσης του χώρου του Φωταερίου...(και αναλυτικά δικτύου επιπέδου πόλης, διαμερίσματος, κλπ.).

- Το 1996 με Υπουργική Απόφαση χαρακτηρίζεται ως **Παραδοσιακό Τμήμα**, ο Ιστορικός Άξονας της οδού Πειραιώς και συγκεκριμένα περιοχές των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Καλλιθέας, Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά. Για το δήμο της Αθήνας ο χαρακτηρισμός αφορά τις περιοχές Γκαζοχωρίου (νότια του εργοστασίου), Κάτω Πετραλώνων και εν μέρει Άνω Πετραλώνων (ΦΕΚ 510/τΔ/1996).

- Η τροποποίηση του **Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου** που αφορά στην οδό Πειραιώς (ΦΕΚ 1063/τΔ/2004) καθορίζει για την περιοχή του Γκαζιού τα εξής:

α. Πολεοδομικό κέντρο για πολιτιστικές λειτουργίες μεγάλης κλίμακας μεταξύ Γκαζιού και Ιεράς Οδού, με χρήσεις κατοικία, εμπορικά καταστήματα (πλην υπεραγορών και πολυκαταστημάτων) στα ισόγεια, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, εστιατόρια, αναψυκτήρια και παραδοσιακά καφενεία (χωρίς ζωντανή μουσική), χώροι συνάντησης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.

β. Γενική κατοικία, νότια της πρώην Κορεάτικης Αγοράς μέχρι την συμβολή Πειραιώς-Χαμοστέρνας.

γ. Στις υπόλοιπες ισχύει το Γ.Π.Σ του 1988.

δ. Μέσοι σ.δ. κατά περιοχή....στην περιοχή Κέντρου πόλης 2,0 και στο Γκαζοχώρι 1,8.

- Με την Υ.Α. 11430/17.3/01.04.2003, τροποποιήθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο σε τμήμα του βόρειου Γκαζοχωρίου, με κατάργηση οικοδομήσιμων χώρων και οδών, καθορισμό χώρου για ανέγερση συγκροτήματος πολιτιστικών λειτουργιών μεγάλης κλίμακας και

χώρου κοινόχρηστου πρασίνου-υπόγειων χώρων στάθμευσης, έγκριση οδού, έγκριση πεζοδρόμων, δημιουργία νέων Ο.Τ. (ΦΕΚ 296/τΔ/2003).

Με την αρ.860/2006 απόφαση του ΣτΕ, ακυρώθηκε η Υ.Α., διότι η τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου γίνεται με Προεδρικό Διάταγμα.

- Με Υ.Α. κηρύσσεται απαλλοτρίωση των ιδιωτικών εκτάσεων που εμπίπτουν στην περιοχή που καθορίστηκε ως χώρος για ανέγερση συγκροτήματος πολιτιστικών δραστηριοτήτων μεγάλης κλίμακας και χώρος κοινόχρηστου πρασίνου (ΦΕΚ 1066/τΔ/2003). **Η απαλλοτρίωση είναι ανενεργή** λόγω της παραπάνω απόφασης του ΣτΕ που ακυρώνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου.

- Από το Μάιο του 2007 στο Ο.Τ. που περικλείεται από τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως και τις οδούς Βουτάδων, Τριπτολέμου και Περσεφόνης, λειτουργεί ο **σταθμός Μετρό 'Κεραμεικός'**.

- Σήμερα σε τμήμα του Ο.Τ. που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Βουτάδων, Ιάκχου και Ιερά Οδό, κατασκευάζεται πολιτιστικός πολυχώρος, καθώς και **υπόγειος χώρος στάθμευσης**.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙ: ΑΡΧΕΙΟ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ¹⁰

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	
Κωδ. Αρχείου: 833	
Επωνυμία:	
Είδος :	Κτίριο
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΙΕΡΟΦΑΝΤΩΝ 10 & ΕΥΛΙΘΩΝ
Περιοχή:	
Οικ. Τετρ. / Κτημ/γιο:	/
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:	-
Σημερινή Χρήση:	
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.	
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση
Δ-0 α/ 01.01.1900	



¹⁰ Πηγή: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, <http://estia.minenv.gr/>

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ	
Κωδ. Αρχείου: 833	
Επωνυμία:	
Είδος :	Κτίριο
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΙΕΡΟΦΑΝΤΩΝ 4
Περιοχή:	
Οικ. Τετρ. / Κτημ/γιο:	/
Ο.Τ.Α. Καποδιστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών
Χρονολογία - Αρχική Χρήση:	-
Σημερινή Χρήση:	



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 792		
Επωνυμία:		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΔΕΚΕΛΕΩΝ & ΟΡΦΕΩΣ	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ . / Κτημ/γιο:	/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:		
Σημερινή Χρήση:		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΕΛΑΣΙΑΔΩΝ 10 & ΦΙΛΟΣΟΦΟΥ	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ . / Κτημ/γιο:	4/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 792		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΦΙΛΟΣΟΦΟΥ ΚΛΕΑΝΘΟΥΣ 3	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ . / Κτημ/γιο:	3/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων 88 κτιρίων και των κυρίων όψεων 10 κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		
-4 α/ 18.09.2006	35178	Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στο κτίριο που βρίσκεται επί της οδού Κλεάνθους 3 του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίουθ Αθηνών του οποίου η όψη έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέα
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 28.08.2006	



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 787		
Επωνυμία:		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΦΙΛΟΣΟΦΟΥ ΚΛΕΑΝΘΟΥΣ 5	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ. / Κτημ/γιο:	5/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:		
Σημερινή Χρήση:		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 786		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΔΕΚΕΛΕΩΝ 39	
Περιοχή:	ΡΟΥΦ ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ . / Κτημ/γιο:	7/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		
Δ-152 α/ 27.02.2002	1482	Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης σε διατηρητέο κτίριο που βρίσκεται εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών
-	α/ 25.01.2002	



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 781		
Επωνυμία:		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΔΕΚΕΛΕΩΝ 37	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ. / Κτημ/γιο:	7/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:	-	
Σημερινή Χρήση:		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 783		
Επωνυμία:		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΣΤΡΑΤΟΝΙΚΗΣ 1	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ . / Κτημ/γιο:	/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:	-	
Σημερινή Χρήση:		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		



ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟΥ ΚΤΙΡΙΟΥ		
Κωδ. Αρχείου: 784		
Επωνυμία:		
Είδος :	Κτίριο	
Διεύθυνση & ΤΚ:	ΣΤΡΑΤΟΝΙΚΗΣ 3	
Περιοχή:	ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	
Οικ.Τετρ. / Κτημ/γιο:	/	
Ο.Τ.Α. Καποδίστρια:	ΑΘΗΝΑΙΩΝ (Δ.) Νομός: Αθηνών	
Χρονολ/ση - Αρχική Χρήση:	-	
Σημερινή Χρήση:		
ΣΧΕΤΙΚΑ Φ.Ε.Κ.		
ΦΕΚ & Φορέας	Απόφαση	Τίτλος ΦΕΚ
Δ-267 α/ 07.04.1997	7863/1383	Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων ογδόντα οκτώ (88) κτιρίων και των κυρίων όψεων δέκα (10) κτιρίων που βρίσκονται κατά μήκος της διαδρομής του άξονα της οδού Πειραιώς εντός του ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου, Ταύρου και Πειραιώς (Ν. Αττικής) και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτού.
Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	α/ 30.01.1997	
Κήρυξη/Μεταβολή »ΦΕΚ«		



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΙΙΙ: ΕΙΚΟΝΕΣ

Εικόνα 22: Επαναχρησιμοποιημένα πρώην βιομηχανικά κτίρια του εργοστασίου του Γκαζιού



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 23: Διατηρημένα στοιχεία από τον εξοπλισμό του εργοστασίου του Γκαζιού



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 24: Πλατεία του μετρό 'Κεραμεικός'



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 25: Δενδροφύτευση στην πλατεία Κουλούρη (οδός Στρατονίκης)



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 26: Πλατεία στη θέση της Πρώην Κορεάτικης Αγοράς, απέναντι από την Τεχνόπλη



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 27: Θέατρο Σύγχρονης Τέχνης στην οδό Ευμολπίδων



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 28: Θέατρο Ροές στην οδό Ιάκχου



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 29 και Εικόνα 30: Κτίρια τύπου Loft στην περιοχή του Γκαζίου



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 31 και Εικόνα 32: Εγκαταλελειμμένα και ερειπωμένα κτίρια στην περιοχή του Γκαζιού



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 33: Παράνομη στάθμευση στην πλατεία του μετρό 'Κεραμεικός'.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 34 και 35: Κατάληψη κοινόχρηστου χώρου από τραπεζοκαθίσματα.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 36 και 37: Κατάληψη κοινόχρηστου χώρου από τραπεζοκαθίσματα.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 38, 39 και 40: Graffiti στους τοίχους της περιοχής.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 41 και 42: Οχλούσες δραστηριότητες στην περιοχή.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα 43 και 44: Η παρουσία των μεταναστών στην περιοχή.



Πηγή: Προσωπικό αρχείο

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ IV: ΧΑΡΤΕΣ

Η θέση του Γκαζιού στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της Αθήνας.





ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΙΣΟΓΕΙΩΝ

- Κατοικία
- Εμπόριο
- Πολιτισμός
- Ψυχαγωγία
- Αποθήκες-Συνεργεία
- Εκπαίδευση
- Κοινωνικές υποδομές
- Γραφεία
- Υπηρεσίες
- Υπο κατασκευή
- Pilotis
- Οίκοι ανοχής
- Εγκαταλελειμμένο κτίριο
- Κενό οικόπεδο
- Χώρος στάθμευσης
- Αστικό πράσινο-πλατείες
- Διατηρητέα κτίρια
- Lofts

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΠΡΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΕ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΓΚΟΝΗ ΚΛΕΑΝΘΗ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 5.2.1: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
ΙΣΟΓΕΙΟΥ

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000 ΒΟΛΟΣ, 2010



ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ

- Κατοικία
- Εμπόριο
- Πολιτισμός
- Ψυχαγωγία
- Αποθήκες-Συνεργεία
- Εκπαίδευση
- Κοινωνικές υποδομές
- Γραφεία
- Υπηρεσίες
- Υπο κατασκευή
- Οίκοι ανοχής
- Εγκαταλελειμμένο κτήριο

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΠΡΩΗΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΕ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΓΚΟΝΗ ΚΛΕΑΝΘΗ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 5.2.2: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ
ΟΡΟΦΩΝ



Ιεράρχηση οδικού δικτύου

- ⊕— Σιδηροδρομική γραμμή
- Πρωτεύον οδικό δίκτυο
- Δευτερεύον οδικό δίκτυο
- Συλλεκτήρια οδός
- - - - - Τοπική οδός
- Ήπιας κυκλοφορίας
- Πεζόδρομος

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ ΤΜΗΜΑ
ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
Η ΜΕΤΑΤΡΟΠΗ ΠΡΩΝ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΠΕΡΙΟΧΩΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΣΕ
ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΚΑΙ
ΨΥΧΑΓΩΓΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΓΚΑΖΙΟΥ

ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ: ΓΚΟΝΗ ΚΛΕΛΟΝΗ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΔΕΦΝΕΡ ΑΛΕΞΗΣ

ΧΑΡΤΗΣ 5.4: Ιεράρχηση οδικού δικτύου του Ικαίου

ΚΛΙΜΑΚΑ 1:10.000

ΒΟΛΟΣ, 2010

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ V: ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ ΣΥΝΕΝΤΕΥΞΕΩΝ

Είστε κάτοικος του Γκαζιού ή εργάζεσθε σε αυτό;

Τι ηλικία έχετε;

Πόσα χρόνια κατοικείται ή εργάζεσθε στο Γκάζι;

Η εικόνα της περιοχής κατά το παρελθόν ήταν καλύτερη, χειρότερη ή ίδια;

Η ποιότητα ζωής κατά το παρελθόν ήταν καλύτερη, χειρότερη ή ίδια;

Τι γνώμη έχετε για τις αλλαγές των τελευταίων χρόνων;

Θεωρείται ότι υπάρχει η αίσθηση της γειτονιάς;

Προτιμάτε τις δραστηριότητες της περιοχής κατά τον ελεύθερο χρόνο σας;

Ποιο θεωρείτε ότι είναι το σημαντικότερο πρόβλημα στο Γκάζι αυτή τη στιγμή;

Τι γνώμη έχετε για την εγκατάσταση των μειονοτήτων στην περιοχή;

Έχουν αλλάξει οι κάτοικοι της περιοχής; Τι επιπτώσεις είχαν οι αλλαγές στις μετακινήσεις των παλαιών κατοίκων;

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αγγελίδης, Δ. (2009) 'Η ταξική αναβάθμιση μιας συνοικίας', *Ε της Ελευθεροτυπίας*, Τεύχος Νοεμβρίου 2009, σελ.56-66.

Αθανασόπουλος, Ο. (2007) 'Το φαινόμενο του Εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα αρχιτεκτόνων, Μεταπτυχιακή διπλωματική εργασία.

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (2007) *Πόλη και Πολεοδομικές Πρακτικές για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη*, Αθήνα: Κριτική.

Αραβαντινός, Α., Γετίμης, Π., Πρωτοψάλτη, Γ., Χριστοφιλόπουλος, Δ. (1987) *Θέματα Προγραμματισμού 35: Ανάπλαση προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα*, Αθήνα: Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.

Αργυρόπουλος, Θ.Ι. (1982) 'Παραδοσιακά σύνολα, συντήρηση, διατήρηση, μίμηση', στο Κωτσιόπουλος και Ξενάριου-Μανάσση (επ.), σελ. 31-35.

Αυγερινού- Κολώνια, Σ. (1995) *Έρευνα Δυνατοτήτων Εφαρμογής μιας Εξειδικευμένης Πολιτικής Κατοικίας στα Πλαίσια της Πολεοδομικής Εξέλιξης-Αναβάθμισης Ιστορικών Περιοχών του Κέντρου της Αθήνας: Η Περίπτωση του Μεταξουργείου*, Αθήνα.

Βαΐου Ν., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ. (2004) 'Στα μονοπάτια της παγκοσμιοποίησης', *Γεωγραφίες*, Τεύχος 7, σελ:13-25.

Benevolo, L. (1997) *Η Πόλη στην Ευρώπη*, Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα

Γοσποδίνη, Α. (2006) 'Σκιαγραφώντας, ερμηνεύοντας και ταξινομώντας τα νέα τοπία της μεταβιομηχανικής πόλης', στο Α. Γοσποδίνη και Η. Μπεριάτος (επ.) *Τα Νέα Αστικά Τοπία και η Ελληνική πόλη*, Αθήνα: Κριτική, σελ. 27-50.

Δάμα, Γ. (2008) ' Η φτώχεια και ο αναλφαβητισμός «βασιλεύουν» στο Γκάζι'. *Ελευθεροτυπία*, Φύλλο Παρασκευής 21/03/2008.

Δέφνερ, Α. (2002) 'Η σημασία της σύνδεσης πολιτιστικού και χρονικού σχεδιασμού για τη βιώσιμη ανάπτυξη των πόλεων', *Τόπος, Επιθεώρηση χωρικής ανάπτυξης, σχεδιασμού και περιβάλλοντος*, σελ. 197-213.

Δοντάς, Γ. (1976) 'Προβληματική πάνω στο θέμα της Πλάκας', στο *Τα Προβλήματα των Ιστορικών Κέντρων Ρώμης και Αθήνας*, Αθήνα: ΕΜΠ, σελ. 38-76.

Ζαβιτσάνου, Ζ. (2008) 'Ανάπλαση οικοδομικών τετραγώνων στο Γκαζοχώρι', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία.

Ζήβας, Δ. (1997) *Τα Μνημεία και η Πόλη: 13 Κείμενα για την Προστασία και τη Λειτουργική Επανένταξη των Μνημείων στον Ιστό της Πόλης*, Αθήνα: LIBRO.

Ζήβας, Δ. (2003) 'Προστασία και διατήρηση των ιστορικών κέντρων- θεωρία και πρακτική', στο *Ιστορικό Κέντρο Βέροιας: Προβλήματα- Προοπτικές*, Σύλλογος Αρχιτεκτόνων Ημαθίας σελ. 103- 106.

Καλογήρου, Α. (2004) 'Ένοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της αθήνας και επιπτώσεις στην πολεοδομική οργάνωση : Η περίπτωση του Ψυρρή', Βόλος: ΤΜΧΠΠΑ- Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Διπλωματική εργασία.

Καραβία, Π. (2006) 'Αστικές Αναπλάσεις Υποβαθμισμένων Περιοχών', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός του Χώρου, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία.

Καραμπούκαλου, Α. (2009) 'Πολεοδομική ανάπλαση οδού Πειραιώς. Ανάλυση- Συμπεράσματα-Κριτική Προσέγγιση', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία.

Καραχάλης Ν. (2007) 'Πολιτισμός και τοπική ανάπτυξη: Ο ρόλος των πολιτιστικών και τουριστικών περιοχών στη σύγχρονη πόλη', Αθήνα: Διδακτορική Διατριβή-Πάντειο Πανεπιστήμιο.

Καρύδης, Δ., Μαντουβάλου, Μ., Μαυρίδου, Μ., Πολύζος, Ι., Σαρηγιάννη, Α. (1997) 'Ανάπλαση της περιοχής Γκάτσι – Κεραμεικός με χρήση ήπιων μορφών ενέργειας', Αθήνα: ΕΜΠ-Ερευνητικό Πρόγραμμα.

Κάτση, Σ. (2008) 'Πολεοδομικοί και κοινωνικοί μετασχηματισμοί στο Γκαζοχώρι'. Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία.

Κενετάκης, Γ., Μπενάκη, Ε., Σαρηγιάννης, Γ. (2002) 'Αγ. Ιωάννης Ρέντη – Η ιστορική και πολεοδομική του εξέλιξη', Αθήνα: Δήμος Αγ. Ι. Ρέντη.

Κηρολιβάνου, Κ. (1999) 'Πολεοδομικές Υπερβάσεις και Προτάσεις Αναβάθμισης στα Κέντρα Σύγχρονων Ευρωπαϊκών Πόλεων. Πεδία Μελέτης: Potsdamer Platz και Αθήνα, Εμπορικό Τρίγωνο Κέντρου', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών : Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός του Χώρου.

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

Κοτσαμάνης, Β (2002) *Εισαγωγή στις Μεθόδους Κοινωνικής Έρευνας*, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

Λεοντίδου Λ. (2004) 'Μετανεωτερικτική αστική διακυβέρνηση: Απο την πολεοδομική πολιτική στην επιχειρηματική πόλη', στο *Πόλη και Χώρος απο τον 20^ο Αιώνα στον 21^ο Αιώνα*, Αθήνα.

Μαλούτας, Θ., Αλεξανδρή, Γ. (2009) 'Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα', *25 Κείμενα για το Σχεδιασμό και την Ανάπτυξη του Χώρου*, Συλλογικός Τόμος, Βόλος: Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, σελ.295-333.

Μενέγος, Π. (2008) 'Ψυρρή-Μοναστηράκι', *Athens Voice*, Τεύχος 248, Αθήνα, σελ.25-27. Διαθέσιμο και στο: http://www.athensvoice.gr/data/pdf/AV_248.pdf.

Μαυρομάτης, Μ. (επ.) (1996) "*Λαδάδικα*" *Από την Εγκατάλειψη στη Διάσωση, Το Εγχείρημα μιας Άλλης Πολιτικής της Διατήρησης*, Θεσσαλονίκη: Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ, Διεύθυνση Περιβάλλοντος, Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας .

Μητούλα, Ρ., Παταργιάς, Π., Πουλούδη, Α. (2001) 'Η φυσιογνωμία των πόλεων αναδεικνύεται με την ένταξη των αρχαιολογικών μνημείων στο περιβάλλον τους. Η περίπτωση της Αθήνας', *Τόπος: Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης, Σχεδιασμού και Περιβάλλοντος*, σελ. 209-220.

Μιχαήλ, Γ. (1996) 'Αισθητική δια μέσου των αιώνων. Η ομορφιά της σημερινής Πλάκας ως συνέχεια της αρχαιοελληνικής πόλης, Αφιέρωμα: Τα Αρχαιολογικά Μνημεία', *Καθημερινή*, σελ.18-20.

Μουτσόπουλος, Ν.Κ. (1996) 'Τα Λαδάδικα της Θεσσαλονίκης', στο Μαυρομάτης, Μ. (επ.), σελ.12-19.

Μπάρκα, Φ. (2003) 'Λυρική Σκηνή: Πότε οι υποσχέσεις θα γίνουν έργο', *Ελευθεροτυπία*, 5/4/2003.

Διαθέσιμο στο:

http://archive.enet.gr/online/online_text/c=113,dt=05.04.2003,id=69954856.

Πάνζαρης, Θ., Ίσαρη, Α., Δρόμος Ε.Ε. (1996) 'Πολεοδομική Μελέτη Αναβάθμισης τμήματος της γειτονιάς Γκαζοχωρίου της συνοικίας Ρουφ, των γειτονιών Χαμοστέρας, Αγ. Αικατερίνης και τμήματος της γειτονιάς Καμπά της συνοικίας Κάτω Πετραλώνων 3ου δημοτικού διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων', Αθήνα: Δήμος Αθηναίων, Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως.

Παπασπύρου, Β. (2007) 'Μετασχηματισμοί-σχεδιασμοί κεντρικών περιοχών. Το παράδειγμα του Μεταξουργείου', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων.

Παταργιάς, Π., Δανιήλ, Μ., Πουλούδης, Α., Αντωνοπούλου Ζ. (2002) 'Οι ιστορικές διαδρομές της Αθήνας: Η συμβολή τους στο περιβάλλον και τη φυσιογνωμία της πόλης', *Αρχαιολογία*, Αθήνα, Τεύχος 87, σελ.91-96.

Πετρίδου, Α. (2007) 'Αναζωογόνηση των ιστορικών κέντρων της Μεσογείου. Πρόγραμμα Αναζωογόνησης Λευκωσίας: Ένα ολοκληρωμένο σχέδιο', *Monumenta*, Τεύχος 1, 20/02/2007. Διαθέσιμο και στο:

<http://www.monumenta.org/article.php?IssueID=2&lang=gr&CategoryID=3&ArticleID=34>.

- Πρέπης, Α. (1992) 'Πειραματικά σχέδια συντήρησης της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς', *Τεχνολογία*, Ενημερωτικό δελτίο Ελληνικής Τράπεζας Βιομηχανικής Ανάπτυξης, Τεύχος 5/6, σελ. 51-54.
- Σαρηγιάννης, Γ. (2000) *Αθήνα 1830-2002, Εξέλιξη-Πολεοδομία-Μεταφορές*, Αθήνα: Συμμετρία.
- Σιώτος, Γ. (2008) 'Κεραμεικός, από τα ερείπια στα loft', *Κ της Καθημερινής*, Τεύχος 260, σελ.36-44.
- Σουλιώτης, Ν. (2009) 'Πολιτιστικές στρατηγικές και αστική αναζωογόνηση στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας: τοπικές συνθήκες και παγκόσμιες τάσεις', Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σελ.665-674.
- Σταματίου, Ε. (2003) 'Επιδιώξεις αισθητικής αναβάθμισης του αστικού χώρου. Πολιτική παρεμβάσεων, τάσεις και εφαρμογές στην Αθήνα και στην περιφέρεια', στο *Η Αισθητική των Πόλεων και η Πολιτική των Παρεμβάσεων, Συμβολή στην Αναγέννηση του Αστικού Χώρου*, Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε., Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου (13-14 Οκτωβρίου 2003), Αθήνα, σελ. 167-168.
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου, Α., Νικολαΐδου, Σ. (1995) *Αστική Ανάπλαση*, Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδος.
- Τζούμα, Β. (2008) 'Φαινόμενο πριν από 50 χρόνια', *Ελεύθερος Τύπος* 22/1/2008.
Διαθέσιμο στο:
<http://www.e-tipos.com/content/staticfiles/issues/2008/01/22/220108%2033.pdf>
- Τρανός, Μ., Κουμούσης, Μ. (2003) 'Ένοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας', στο *Πολεοδομία III-Πολεοδομική Πολιτική: Σκέψεις για Ζητήματα Πολεοδομικής Πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, σελ.119-129.
- Τραυλός, Ι. (1993) *Πολεοδομική Εξέλιξις των Αθηνών*, Αθήνα: Καπόν, σελ.235-258.
- Τσακίρης, Κ. (1994) 'Η αναγέννηση πρώην βιομηχανικών εκτάσεων σε αστική περιοχή και ο λειτουργικός επαναπροσδιορισμός τους. Μελέτη περίπτωσης για τη Νάουσα Ημαθίας', Βόλος: ΤΜΧΙΠΠΑ-Διπλωματική εργασία.

Φιλιπποπούλου-Μιχαηλίδου, Ε. (2003) 'Αρχιτεκτονική της διάρκειας: Μνημεία του χθες και του αύριο', στο *Η Αισθητική των Πόλεων και η Πολιτική των Παρεμβάσεων, Συμβολή στην Αναγέννηση του Αστικού Χώρου*, Αθήνα: Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε., Πρακτικά επιστημονικού συνεδρίου [13-14 Οκτωβρίου 2003], σελ. 184-187.

Φούρφης, Γ. (1993) 'Ημερίδα για το Γκάζι: Ποιό είναι το πρόβλημα' στο *Δελτίο Συλλόγου Αρχιτεκτόνων*, Αθήνα: 1993, Τεύχος 6, Περίοδος Β', σελ.50-51.

Φυτά, Β. (2009) 'Οι πολεοδομικοί μετασχηματισμοί στο Γκάζι', Αθήνα: ΕΜΠ- Τμήμα Αρχιτεκτόνων, Διατμηματικό Πρόγραμμα Μεταπτυχιακών Σπουδών: Αρχιτεκτονικός Σχεδιασμός του Χώρου, Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία.

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2002) *Πολιτιστικό Περιβάλλον-Χωρικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη*, Αθήνα: Σάκκουλας.

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Alexandri, G. (2005), 'The gas district gentrification story', Master of Science in Sustainability, Planning and Environmental Policy, Department of City and Regional Planning Cardiff University.

Florida R. (2002), *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisyre, Community and Everyday Life*, New York: Basic Books

Florida R. (2004), *Cities and the Creative Class*, New York: Routledge.

Haughton, G., Hunter, C. (1994), *Sustainable Cities*, Great Britain: Atheneum Edition.
Διαθέσιμο:

http://books.google.gr/books?id=T2QOAAAAQAAJ&dq=%28Haughton+%CE%BA%CE%B1%CE%B9+Hunter,&printsec=frontcover&source=bl&ots=8FMvdVQBPZ&sig=mVnXAkUo2L3sNznjPS118JpzzU9o&hl=el&ei=fBk-S93pFozK_gbDz7iuAg&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=2&ved=0CAwQ6AEwAQ#v=onepage&q=&f=false.

- Mommaas, H. (2003) 'Cultural clusters and the post-industrial city: towards the remapping of urban cultural policy', *Urban Studies*, Vol. 41, σελ. 507-532. Διαθέσιμο: <http://docs.google.com/gview?a=v&q=cache:NSRCicweORsJ:www.lse.ac.uk/collection/s/geographyAndEnvironment/research/Mommaas%2520Urban%2520Studies.pdf+clusters+cultural&hl=el&gl=gr>.
- Paddison, R. (2001) *Handbook of Urban Studies*, London: SAGE Publications.
- Robins, K. (1991) 'Tradition and translation: National culture in its global context', στο Corner, J. and Harvey, S. (επιμ.) *Enterprise and Heritage. Crosscurrents of National Culture*, London: Routledge, σελ. 21-44.
- Robson, B. (1988) *Those Inner Cities. Reconciling the Social and Economic Aims of Urban Policy*, New York: Oxford University Press.
- 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.
- Smith, N. (1983) 'Gentrification, the frontier and the restructuring of urban space', στο Smith, N. και Williams, P. (1986), *Gentrification of the City*, London: Allen & Unwin, σελ. 15-34.
- Smith, N. (1996) *The New Urban Frontier – gentrification and the revanchist city*, London: Routledge.
- Souliotis, N. (2005) 'Des quartiers à la mode. Enquête sociologique sur les mutations des marchés du divertissement et de l'art à Athènes (années 1990)', Thèse de Doctorat, Ecole des Hautes Etudes en Sciences Sociales.
- Tiesdell, S., Oc, T., Health, T. (1996) *Revitalizing Historic Urban Quarter*, London: Architectural Press.
- Wood, P. και Landry, C. (2008) *The intercultural city: planning for diversity advantage*, London: Earthscan.

ΝΟΜΟΙ-ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ

Νόμος 2508/97, 'Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις'.

Νόμος 1577/1985, 'Γενικός οικοδομικός κανονισμός (ΓΟΚ)', όπως τροποποιήθηκε με το Νόμο 2831/9-13-06-2000 (ΦΕΚ 140 Α').

Νόμος 1515/1985, 'Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας του περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας', όπως τροποποιήθηκε με το Ν.2052/92.

ΙΣΤΟΤΟΠΟΙ

Athens infoguide: <http://www.athensinfoguide.com/gr/wtsgazihistory.htm> (Πρόσβαση 2 Νοεμβρίου 2009).

Αρχαιολογία της Πόλης των Αθηνών: <http://www.eie.gr/archaeologia/gr> (Πρόσβαση 4 Οκτωβρίου 2009).

Γοσποδίνη, Α. (2007) 'Αστικό Περιβάλλον και Νέα Πόλη', Αθήνα: ΙΣΤΑΜΕ, Πρακτικά Εκδήλωσης, σελ. 10-11. Διαθέσιμο στο: <http://www.istame-arapandreou.gr/files/pdf/Praktiko050607.pdf> (Πρόσβαση στις 15 Σεπτεμβρίου 2009).

Δρόμοι Ζωής: <http://www.dromoi-zois.gr/profile/target.html> (Πρόσβαση 12 Δεκεμβρίου 2009).

EAXA A.E.: <http://www.astynet.gr/static.php?c=6> (Πρόσβαση στις 4 Οκτωβρίου 2009).

iLoveThessaloniki:http://images.google.gr/imgres?imgurl=http://3.bp.blogspot.com/_g8h1fVUkJJs/SOXM4CBjC8I/AAAAAAAAABFM/pYxtsqhNGt4/s400/LADADIKA1.jpg&imgrefurl (Πρόσβαση στις 10 Φεβρουαρίου 2010).

Καθημερινή:http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_2_31/10/2009_335394 (Πρόσβαση στις 18 Ιανουαρίου 2010).

Κέντρο Ημέρας για τους Έλληνες Μουσουλμάνους: <http://www.mighealth.net> (Πρόσβαση 12 Δεκεμβρίου 2009).

Λάμπρου, Κ. (2007) 'Lofts: Η ακριβή μόδα που αλλάζει το downtown real estate', Αθήνα. Διαθέσιμο στο: http://www.capital.gr/tools/view_printer.asp?ID=292240 (Πρόσβαση στις 30 Σεπτεμβρίου 2009).

McMahon, S. (2001) 'Dublin is chi-chi, but it's not elite'. Διαθέσιμο στο: The Post.IE:<http://archives.tcm.ie/businesspost/2001/03/04/story870835928.asp> (Πρόσβαση στις 18 Σεπτεμβρίου 2009).

Μεταξουργείο: <http://metaxourgeio.wordpress.com/2008/03/06/psiri> (Πρόσβαση στις 20 Οκτωβρίου 2009).

MOSI: <http://www.mosi.org.uk/> ((Πρόσβαση στις 24 Νοεμβρίου 2009).

Μπαλαούρα, Ο. (1998) 'Για τον εξευγενισμό του Μεταξουργείου'. Διαθέσιμο στο: <http://anoihtipoli.gr/arthra/gia-ton-ekseygenismo-toy-metaksoyrgeiou>. (Πρόσβαση 2 Ιανουαρίου 2010).

Σφετσά, Δ. (2010) 'Μπίζνες στο Γκάζι'', *Αυγή*, Έκδοση 16/1/2010. Διαθέσιμο στο: http://2.bp.blogspot.com/_f13GuXjnzUc/S1i73DzvC3I/AAAAAAAAAB0c/tK35hD7nSmw/s1600-h/avgi_160110.jpg (Πρόσβαση στις 28 Ιανουαρίου 2010).

Τζιρτζιλιάκη, Ε. (2008) 'ReMap 2. 'Ο εξευγενισμός της περιοχής, οι αρχιτέκτονες, οι καλλιτέχνες και η πόλη σε συνθήκες εκτάκτου ανάγκης'. Διαθέσιμο στο: <http://www.nomadikiarxitektoniki.net/homegr.htm> (Πρόσβαση στις 30 Σεπτεμβρίου 2009).

Thissionlofts: <http://www.thissionlofts.gr/gr/loftstyle.htm> (Πρόσβαση στις 30 Σεπτεμβρίου 2009).

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων): <http://www.minenv.gr/4/41/4103/g410313.html> (Πρόσβαση 17 Οκτωβρίου 2009).

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, "Ανάπλαση και Ανάδειξη της Ταυτότητας της οδού Πειραιώς": <http://www.minenv.gr/1/13/131/13101/g1310101.html> (Πρόσβαση 17 Ιανουαρίου 2010).

Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής: <http://estia.minenv.gr>
(Πρόσβαση στις 26 Ιανουαρίου 2010).

Wikipedia:<http://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification> (Πρόσβαση στις 16 Σεπτεμβρίου 2009).