

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ
ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ
ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ
(ΔΕΛΗΓΙΩΡΓΗ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ - ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-
ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ - ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ
ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ**



ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΣΠΟΥΔΑΣΤΡΙΩΝ :
ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ – ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΟΠΤΕΥΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ : ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ 2013

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Αποτελεί αδιαμφισβήτητο γεγονός πως τα τελευταία χρόνια η ανάπτυξη των πόλεων, μετά από μια συνεχή διάχυση προς τα προάστια και την εγκατάλειψη του κέντρου των πόλεων περνά σε μια εκ νέου αναβίωση των κεντρικών περιοχών. Λόγω των εξελίξεων στην οικονομία, τον πολιτισμό και τον εργασιακό τομέα οι άνθρωποι επαναπροσδιορίζουν τις ανάγκες τους και το ενδιαφέρον τους στρέφεται και πάλι στα αστικά κέντρα.

Βασικό εργαλείο για να ανάκτηση των υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών είναι οι αναπλάσεις. Η αναβάθμιση των περιοχών διαμέσου των αναπλάσεων δημιουργεί καλύτερες συνθήκες ζωής για τους ανθρώπους αυξάνοντας έτσι το βιοτικό τους επίπεδο. Παρόλη την αναβάθμιση που υφίσταται η περιοχή διαμέσου των αναπλάσεων συχνά παρατηρείται το φαινόμενο του gentrification. Ο όρος gentrification αποδίδεται στα ελληνικά σαν το φαινόμενο του εξευγενισμού. Ο εξευγενισμός είναι η διαδικασία κατά την οποία μια υποβαθμισμένη περιοχή αναπλάθεται και αποκτά μεγαλύτερη αξία από αυτήν που είχε. Αυτό φέρει ως αποτέλεσμα την εκδίωξη του προϋπάρχοντος πληθυσμού και την παράλληλη εισροή νέου πληθυσμού ανώτερης κοινωνικής και οικονομικής τάξης. Για την αποφυγή αυτού του φαινομένου προτείνεται κατά την διαδικασία της ανάπτυξης στην περιοχή και η συμμετοχή των ιδίων των κατοίκων, την ανάπτυξη πρωτοβουλίας και της συντονισμένης δράσης τους. Η ανάγκη επανακατοίκησης του αστικού κέντρου έκανε την εμφάνιση του τα τελευταία χρόνια και στο κέντρο της Αθήνας. Σημαντική συμβολή σε αυτό έκαναν οι μελέτες ανάπτυξης των κεντρικών περιοχών της Αθήνας που διεξήχθησαν την δεκαετία του 1990 από δημοσίους φορείς, η ανάγκη ανάδειξης των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας αλλά και τα πολλαπλά δημόσια έργα που έγιναν για την πραγματοποίηση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.

Μελέτες και έργα για την αναβάθμιση του κέντρου της πόλης έγιναν σε πολλά σημεία του αστικού κέντρου και σε περιοχές όπως το Γκάζι, ο Κεραμεικός και το Μεταξουργείο. Το Μεταξουργείο αποτέλεσε και αποτελεί μια υποβαθμισμένη περιοχή της Αθήνας. Γεινιάζει με το Γκάζι, τον Κεραμεικό, την Ομόνοια, την Ακαδημία Πλάτωνος. Ήταν μια περιοχή η οποία συγκέντρωνε καθαρά την εργατική τάξη. Με την υποβάθμιση της περιοχής σιγά σιγά εγκαταλείφθηκε μεγάλο μέρος του κτιριακού δυναμικού της περιοχής. Συσσωρεύτηκαν εκεί περιθωριακές ομάδες οι οποίες βρήκαν καταλύμα στα εγκαταλελειμμένα κτίρια του Μεταξουργείου. Λόγω του χαμηλού κόστους των κατοικιών άρχισαν να συσσωρεύονται ολοένα και περισσότεροι μετανάστες με αποτέλεσμα να δημιουργηθούν τα γνωστά γκέτο. Τα γκέτο είναι κλειστές ομάδες πληθυσμού με κοινά εθνικά, θρησκευτικά, πολιτιστικά γνωρίσματα. Τα πορνεία και τα στούντιο άρχισαν να κατακλύζουν την περιοχή, η οποία έγινε κέντρο εμπορίου λευκής σαρκός αλλά και ναρκωτικών. Τα βράδια η περιοχή είναι σχεδόν απροσπέλαστη ακόμα και για τους εναπομείναντες κατοίκους λόγω της επικινδυνότητάς της. Ευτυχώς τα τελευταία χρόνια έχουν γίνει κάποιες προσπάθειες αποκατάστασης της περιοχής και έχουν εξαλειφτεί τα πολλαπλά φαινόμενα εγκληματικότητας. Έτσι έχει ξεκινήσει δειλά η περιοχή να εμφανίζει κάποια ανάπτυξη. Το καλό ρυμοτομικό της σχέδιο, το γεγονός πως την εποχή της έντονης αστικοποίησης η περιοχή δεν επηρεάστηκε τόσο ώστε να κτιστούν πολλές πολυκατοικίες, δίνουν ακόμα περισσότερο την δυνατότητα αναβάθμισης και ανάπτυξης της περιοχής. Το Μεταξουργείο έχει καταφέρει να διατηρήσει σε πολλά σημεία τον χαρακτήρα της περιοχής και πολύ σημαντικό ρόλο στην αναβάθμισή της παίζει ο πολύ σπουδαίος αρχαιολογικός χώρος που υπάρχει στην περιοχή, το Δημόσιο Σήμα. Το Δημόσιο Σήμα ήταν ο χώρος ταφής των επιφανών Αθηναίων καθώς και των πεσόντων εν πολέμο.

Οι δυνατότητες αναβάθμισης της περιοχής, ο αρχιτεκτονικός της πλούτος, η ιστορία της αποτέλεσαν παράγοντες για την επιλογή της μελέτης της παρούσας εργασίας. Η πρόταση της ανάπλασης της περιοχής στηρίχθηκε σε δεδομένα τα οποία κατεγράφησαν έπειτα από επιτόπια έρευνα στην περιοχή. Κατεγράφησαν τα προβλήματα της περιοχής καθώς επίσης και στοιχεία που συνθέτουν τον σημερινό της χαρακτήρα. Πάνω σε αυτά βασίστηκε η πρόταση που έγινε για την αναβάθμισή της. Με επίκεντρο τον ανθρώπινο παράγοντα έγινε προσπάθεια δημιουργίας μιας πρότυπης περιοχής. Μιας περιοχής βιώσιμης, υγιούς και ζωντανής η οποία θα δίνει στους κατοίκους της την δυνατότητα να κοινωνικοποιούνται και να δραστηριοποιούνται. Στόχος είναι να βιώνεται όλη περιοχή στο έπακρον. Να αναδειχθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και ο χαρακτήρας της. Η δημιουργία μιας περιοχής δομημένης γύρω από το περπάτημα και το ποδήλατο, με εύκολα προσβάσιμους δημοσίους χώρους.

Είναι αναμφίβολα δικαίωμα όλων των ανθρώπων να έχουν την δυνατότητα να κάτσουν σε ένα πάρκο, να απολαύσουν το πράσινο, να παίξουν με τα παιδιά τους στις παιδικές χαρές. Αυτό προσπαθούμε να δημιουργήσουμε και με την παρούσα μελέτη. Μια περιοχή που θα προσφέρει στους κατοίκους της, μια περιοχή που μέσω των ήπιων σημειακών αναπλάσεων θα αποτελεί μια πηγή έμπνευσης, ξεκούρασης και χαλάρωσης και δεν θα τους ωθεί στην μιζέρια και την δυστυχία.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Ίσως μια από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της Αθήνας που όμως τα τελευταία χρόνια φαίνεται το ενδιαφέρον όλων να έχει στραφεί πάνω της. Η «πίσω αυλή», «Το Σόχο της Αθήνας», είναι μόνο λίγοι από τους χαρακτηρισμούς που της αποδίδουν.

Τοποθετημένη στο βορειοδυτικό τμήμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, η περιοχή αρχίζει να αναπτύσσεται στις αρχές του 19ου αιώνα. Όπως υποδηλώνει και η ονομασία της, η ιστορία της περιοχής συνδέθηκε με το εργοστάσιο μεταξίου που λειτούργησε στο κεντρικό της τμήμα, ξεκινώντας αρχικά ως μία εργατική συνοικία του αθηναϊκού κέντρου για να καταλήξει σήμερα σε μία ακόμη υποβαθμισμένη αστική περιοχή, η οποία όμως ξεχωρίζει για την ανάμεικτη φυσιογνωμία της και για το έντονο πολυπολιτισμικό στοιχείο, λόγω της εγκατάστασης σε αυτήν ενός σημαντικού αριθμού μεταναστών. Ακολουθώντας τη γενικότερη υποβάθμιση του κέντρου της Πρωτεύουσας, το Μεταξουργείο αντιμετωπίζει προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης, αυξημένης εγκληματικότητας, αντικρουόμενων χρήσεων γης, απαξίωσης του κτιριακού δυναμικού και περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Αυτό, όμως, που φαίνεται να κεντρίζει το ενδιαφέρον στην περιοχή είναι ότι ακόμα κρατά σε κάποιο βαθμό τον χαρακτήρα της. Μια περιοχή η οποία ήταν καθαρά εργατικές κατοικίες. Με χαμηλά κτίρια μονώροφα και διώροφα τα οποία διατηρούνται ακόμα στην περιοχή μιας και δεν επιρεάστηκε τόσο όσο άλλες περιοχές την περίοδο της αυξανόμενης ανοικοδόμησης και της αντιπαροχής.

Στην περιοχή τα τελευταία χρόνια γίνεται προσπάθειες αναβάθμισης είτε διαμέσου δημοσίων φορέων αλλά και με την πρωτοβουλία των κατοίκων αλλά και κοινωνικών ομάδων. Στην περιοχή έχουν κάνει την εμφάνισή τους πολλά θέατρα και γκαλερί και φαίνεται να προσελκύει ολοένα και περισσότερο κόσμο.

Στην εργασία αυτή έγινε μια προσπάθεια αναλυτικής μελέτης όλης της περιοχής και πρόταση ήπιων σημειακών αναπλάσεων διαμέσου των οποίων θα αναβαθμιστεί η περιοχή. Αρχικά έγινε μια επιτόπια έρευνα για την σημερινή κατάσταση της περιοχής. Καταγράφηκαν όλα τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής καθώς επίσης και η καταστασή τους. Στη συνέχεια έγινε καταγραφή της κατάστασης όλων των κτιρίων της περιοχής μελέτης και τα αποτελέσματα τοποθετήθηκαν σε χάρτες. Επίσης έγινε καταγραφή των ορόφων των κτιρίων, των χρήσεων γης τόσο των ισογείων αλλά και των λοιπών ορόφων. Έγινε έρευνα για την μεταβολή των αντικειμενικών αξιών της περιοχής και τέλος καταγράφηκε το κυκλοφοριακό δίκτυο της περιοχής. Αφού καταγράφησαν όλα τα δεδομένα δημιουργήθηκαν χάρτες που απεικονίζουν τα δεδομένα αυτά. Στην συνέχεια δεν θα μπορούσε παρα να διερευνηθεί το φαινόμενο του εξευγενισμού, μιας και επιρεάζει περιοχές που θεωρούνται υποβαθμισμένες και γίνονται προσπάθειες ανάπλασης τους.

Έτσι παρουσιάζεται μια οργανωμένη πρόταση ανάπλασης της περιοχής η οποία σέβεται τον υφιστάμενο χαρακτήρα της και προσανατολίζεται στην ικανοποίηση των αναγκών των κατοίκων της αποσκοπώντας στην εφαρμογή ενός συμμετοχικού σχεδιασμού. Με τον τρόπο αυτό η προτεινόμενη παρέμβαση ανάπλασης στο Μεταξουργείο, επιδιώκει να αναβαθμίσει την περιοχή, χωρίς ωστόσο μία τέτοια ενέργεια να επιφέρει τον μελλοντικό εξευγενισμό της, και το επιτυγχάνει στοχεύοντας σε παρεμβάσεις στα εξής:

- Αναβάθμιση Γειτονιάς
- Ιστορικός και αρχαιολογικός πλούτος
- Κυκλοφορία – στάθμευση – συγκοινωνίες
- Αξιοποίηση κτιριακού δυναμικού
- Χρήσεις γης - μικροοικονομία
- Δημόσιος χώρος
- Πολιτισμός

Για την υλοποίηση των παραπάνω παρεμβάσεων η μελέτη προχωρά στην πρόταση που περιλαμβάνει σειρά μέτρων όπως :

- Δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων
- Δημιουργία περισσότερων δημοσίων χώρων όπου θα περιλαμβάνουν και δημόσιες δραστηριότητες
- Επιβολή περιορισμού στην ταχύτητα των αυτοκινήτων στην περιοχή
- Επιβολή περιορισμών στις χρήσεις γης

Στόχος της πρότασης ανάπτυξης είναι η δημιουργία μια πρότυπης περιοχής. Μια περιοχή όπου θα είναι υγιής, βιώσιμη και ζωντανή. Η ενίσχυση του χαρακτήρα της γειτονιάς, η δημιουργία του δικτύου δρόμων και πεζοδρόμων στοχεύουν στην δημιουργία του αισθήματος ασφάλειας στους κατοίκους αλλά και στην προσπάθεια ανάδειξης της περιοχής. Η προσπάθεια συνεχίζεται με την ανάδειξη τόσο του αρχαιολογικού χώρου της περιοχής, του Δημοσίου Σήματος και την σύνδεση του με την Νεκρόπολη του Κεραμεικού και της Ακαδημίας Πλάτωνος αλλά και διαμέσου της ανάδειξης της πλούσιας αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της. Αναμφίβολα δεν θα μπορούσαν να παραληφθεί ο πολιτιστικός χαρακτήρας που έχει αποκτήσει η περιοχή και έτσι έγινε προσπάθεια ένταξής του στην πρόταση ανάπτυξης. Τέλος, έγινε εκτεταμένη προσπάθεια δημιουργίας δημοσίων χώρων στην περιοχή που θα έχουν τόσο χαρακτήρα ανάπτυξης και ξεκούρασης αλλά θα ενισχύουν και τις δημόσιες δραστηριότητες και τις κοινωνικές σχέσεις μεταξύ των ανθρώπων.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' :

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ.....	8
1. Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ...	9
2. ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ	14
3. ΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ ΣΗΜΕΡΑ	28
4. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ Ή GENTRIFICATION	32
5. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ.....	37
6. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	42
7. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ	48
8. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ.....	53
8.1 Όροι δόμησης	53
8.2 Χρήσεις γης.....	56
8.3 Χρονολογία κατασκευής κτιρίων	63
8.4 Όροφοι κτιρίων.....	65
8.5 Δίκτυο οδικής κυκλοφορίας και συγκοινωνιών	67
9. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ.....	72
10. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ	78
10.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (1985).....	78
10.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ (1988).....	78
10.3 ΜΕΛΕΤΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ (1993).....	79
10.4 ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.	80
10.5 ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΑΧΑ Α.Ε.....	81
10.6 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (2009).....	82
10.7 ΔΡΑΣΕΙΣ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΚΑΙ ΟΜΑΔΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ.....	83
11. ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ	88

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' :

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ.....	96
1. Ο ΑΝΘΡΩΠΟΣ ΚΑΙ Η ΠΟΛΗ	97
2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ.....	98
3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	101
3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ	101

3.2 ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	102
4. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ – ΣΤΟΧΟΙ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ	104
5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ	107
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	123
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	126
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	135
ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	136
ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	138

ΕΙΣΑΓΩΓΗ:

« Η αρχιτεκτονική υπάρχει πιο πολύ στο « ανώνυμο » και « λαϊκό » (διάβαζε ΑΛΗΘΙΝΟ) κτίσμα που εντάσσεται αρμονικά και αυτονόητα στο τοπίο και γίνεται μαζί του το ΕΝΑ και όχι ότι διαφημίζουν οι διάφοροι ρυθμοί. »

Είναι το « πιστεύω » ενός από τους κορυφαίους Έλληνες αρχιτέκτονες, του Άρη Κωνσταντινίδη, όπου το περιγράφει στο βιβλίο του « Τα Παλιά Αθηναϊκά Σπίτια ».

Κάνοντας μία βόλτα στο κέντρο της Αθήνας αυτό δεν φαίνεται με την πρώτη ματιά. Κάπου όμως ανάμεσα στις πολυκατοικίες του '70 και του '80, σε κάποιες γειτονίες του κέντρου η φράση αυτή παίρνει νόημα.

Στη γειτονιά του Μεταξουργείου. Του Μεταξουργείου της βιοτεχνίας, του μικρεμπορίου, των συνεργείων και των σιδεράδικων. Του υποβαθμισμένου μεν / πλέον (Μεταξουργείου_ που όμως προσπαθεί να αναγεννηθεί. Εκεί που τα πολύτιμα αθηναϊκά σπίτια του Κωνσταντινίδη, όσα δεν τα έχει πάρει ο χρόνος και ας πούμε η ανθρώπινη εγκατάλειψη, στεγάζουν πλέον μετανάστες, περιθωριακές ομάδες, πόρνες αλλά και καλλιτέχνες, ηθοποιούς, αρχιτέκτονες. Ανθρώπους που μπορούν ακόμα να αναγνωρίσουν την αξία της περιοχής πέρα από τους παράγοντες υποβάθμισής της.

Γιατί το Μεταξουργείο μπορεί να έχει δύο πρόσωπα όμως αποτελεί και αυτό κομμάτι από την « διαμαντόπετρα της Γης το δαχτυλίδι » όπως γράφει ο Κωστής Παλαμάς για την Αθήνα. Γιατί η ερώτηση πραγματικά δεν είναι τι είναι το Μεταξουργείο τώρα, αλλά τι μπορεί να γίνει...

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' :

ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

1. Η ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ ΣΤΟΝ ΕΥΡΥΤΕΡΟ ΧΩΡΟ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ

Το Μεταξουργείο συνιστά συνοικία του Δήμου Αθηναίων, τοποθετημένο στην «καρδιά» του οικονομικού, πολιτιστικού και διοικητικού κέντρου της χώρας.

Όταν αναφερόμαστε στην Αθήνα, αναφερόμαστε συνήθως στην Αθήνα με τα προάστια, ορισμένες φορές αναφερόμαστε στον Δήμο Αθηναίων και άλλες στο «κέντρο της Αθήνας». Για το λόγο αυτό, κρίνεται σκόπιμο αρχικά να αναφερθούμε στη διοικητική διαίρεση της Περιφέρειας Αττικής.

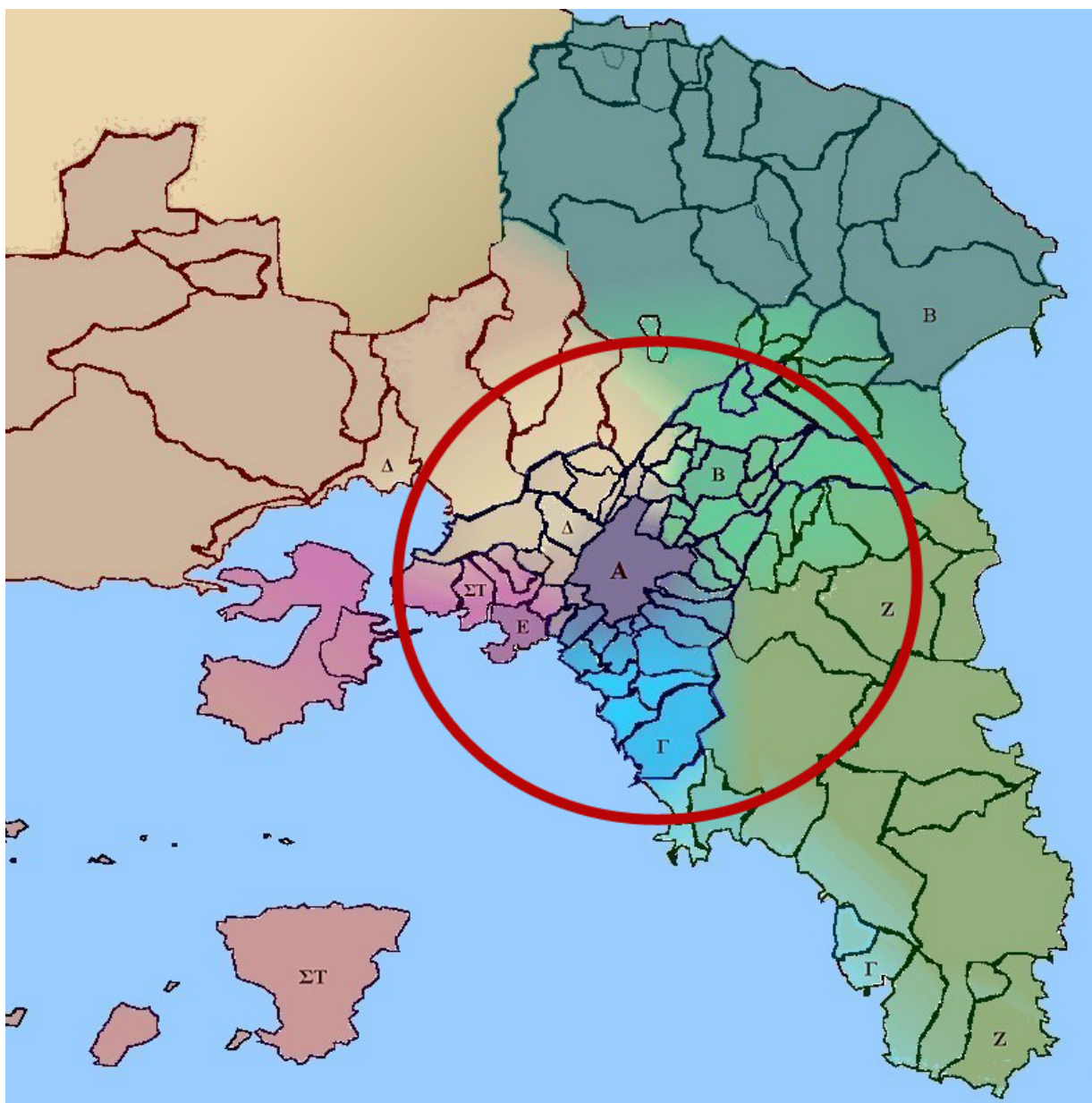
Η Περιφέρεια Αττικής βρίσκεται στο κεντρικό τμήμα της χώρας και ειδικότερα καταλαμβάνει το νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, καλύπτοντας το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Σύμφωνα με το πρόγραμμα Καλλικράτης το οποίο τέθηκε σε εφαρμογή την 1η Ιανουαρίου 2011, η μέχρι τότε ισχύουσα διοικητική διαίρεση της Αττικής έπαψε να υφίσταται και οργανώθηκαν νέες διοικητικές μονάδες. Με βάση το νέο νόμο και τη νέα διοικητική διαίρεση που προκύπτει από αυτόν, καταργήθηκαν τα τέσσερα νομαρχιακά διαμερίσματα και η περιφέρεια διαιρέθηκε σε οκτώ περιφερειακές ενότητες. Η Νομαρχία Αθηνών διασπάστηκε σε τέσσερις περιφερειακές ενότητες, Κεντρικού Τομέα Αθηνών, Βορείου Τομέα Αθηνών, Δυτικού Τομέα Αθηνών και Νοτίου Τομέα Αθηνών, η Νομαρχία Πειραιώς διασπάται στην περιφερειακή ενότητα Πειραιώς και στην περιφερειακή ενότητα Νήσων ενώ οι Νομαρχίες Ανατολικής Αττικής και Δυτικής Αττικής μετατρέπονται στις αντίστοιχες περιφερειακές ενότητες. Επίσης, σύμφωνα με το νέο νόμο συνίσταται η Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, η οποία εκτείνεται στα όρια της περιφέρειας Αττικής με έδρα την Αθήνα.

Όπως φαίνεται και στην Εικόνα 1:

1. Η Νομαρχία Αθηνών συμπεριλαμβάνει τους δήμους που υπάγονται στη διοικητική διαίρεση της Αθήνας, δηλαδή το κέντρο και τα προάστια περίξ τούτου (ζώνες Α, Β, Γ, Δ).

2. Το Πολεοδομικό Συγκρότημα (ΠΣ) Αθηνών περιλαμβάνει τους δήμους της Νομαρχίας των Αθηνών και προάστια υπό αυτό το πρίσμα αποτελούν τα άλλοτε περικόχωρα των Αθηνών (Άγιος Στέφανος, Παλλήνη κ.α.). Το ΠΣ Αθηνών αποτελείται από 56 δήμους, ο μεγαλύτερος των οποίων είναι ο Δήμος Αθηναίων.

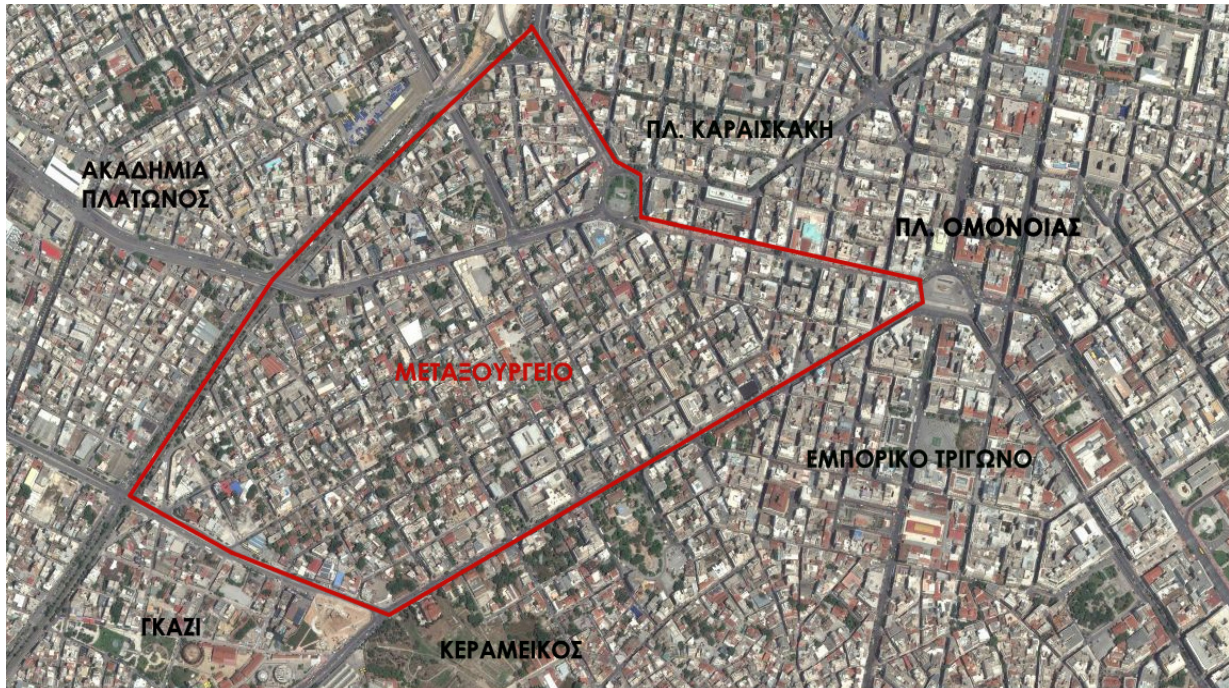
3. Ο Δήμος Αθηναίων αποτελεί το κέντρο της πρωτεύουσας (ζώνη Α) και διαιρείται σε επτά (7) δημοτικά διαμερίσματα, περιλαμβάνοντας δηλαδή το ιστορικό κέντρο και τις συνοικίες του δήμου.



Εικόνα 1 : Ζώνες της Αττικής

Το Μεταξουργείο κατέχει μια θέση ιδιαίτερα σημαντική στον ευρύτερο χώρο της Αθήνας, τόσο επειδή αποτελεί τμήμα της ιστορικής πόλης που βρίσκεται σε άμεση επαφή με τον πόλο της Πλατείας Ομονοίας, όσο και λόγω της ένταξής του μέσα στο σύστημα των αρχαιολογικών χώρων της Πρωτεύουσας.

Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή του Μεταξουργείου χωροθετείται στο βορειοδυτικό τμήμα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας (όπως αυτό ορίστηκε με το Π.Δ. της 21/9/79, ΦΕΚ 567Δ'/13-10-79), εφάπτεται των πλατειών Ομονοίας και Καραϊσκάκη και ορίζεται από τη λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, τις οδούς Δεληγιάννη, Αγ. Κωνσταντίνου, Πειραιώς και την Ιερά Οδό. Συνορεύει νοτιοδυτικά με την περιοχή του Γκαζοχωρίου, νοτιοανατολικά με τον Κεραμεικό, ανατολικά με το Εμπορικό Τρίγωνο και την περιοχή της Ομόνοιας και δυτικά με την συνοικία της Ακαδημίας Πλάτωνος. Αποτελεί, επομένως, μία από τις κεντρικότερες περιοχές του Δήμου Αθηναίων, υπαγόμενη διοικητικά στο 1ο και στο 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα (έχοντας διαχωριστικό όριο τις οδούς Λένορμαν και Κολοκυνθούς).



Εικόνα 2 : Χάρτης Θέσης Μεταξουργείου

Εκτός, όμως, από την κυρίαρχη θέση της στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας, το Μεταξουργείο ξεχωρίζει για την ιστορική φυσιογνωμία του, καθώς εντάσσεται στις εργατικές συνοικίες που αναπτύχθηκαν στην Πρωτεύουσα τον 19ο αιώνα. Κατά τη σύνταξη των πρώτων σχεδίων της Πρωτεύουσας (1834), το Μεταξουργείο θα αποτελούσε μία ζώνη κατοικίας των εύπορων οικογενειών της Αθήνας, λόγω της προτεινόμενης τοποθέτησης των Ανακτόρων στα όρια της περιοχής μελέτης.

Ωστόσο, η τελική τοποθέτησή τους στην σημερινή θέση της πλατείας Συντάγματος οδήγησε γρήγορα στην εγκατάλειψη των συγκεκριμένων σχεδίων για την περιοχή, με αποτέλεσμα πολλές πολυτελείς οικίες να μείνουν ημιτελείς. Η μετατροπή μίας τέτοιας εγκαταλελειμμένης έκτασης στο κέντρο της συνοικίας και η μετατροπή της το 1852 σε εργοστάσιο μεταξιού ήταν και εκείνη που διαμόρφωσε τον μετέπειτα χαρακτήρα της περιοχής.

Η ενέργεια αυτή σε συνδυασμό με τη λειτουργία άλλων εργαστηρίων σε γειτονικές περιοχές, ενέταξε το Μεταξουργείο στην παραγωγική ζώνη της Πρωτεύουσας, ενώ ο εποικισμός της από την εργατική τάξη συνέβαλε στον χαρακτηρισμό της ως μίας από τις λαϊκές συνοικίες της Αθήνας. Επιπλέον, εντός των ορίων της περιοχής μελέτης βρίσκεται ένας από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Πρωτεύουσας, εκείνος του Δημοσίου Σήματος. Πρόκειται για τμήμα του αρχαίου νεκροταφείου του Κεραμεικού, χώρος στον οποίο θάβονταν ήρωες και επιφανείς Αθηναίοι. Σήμερα, η έκταση του αρχαίου νεκροταφείου ταυτίζεται με την οδό Πλαταιών του Μεταξουργείου, ξεκινώντας από το Δίπυλο και καταλήγοντας στην Ακαδημία Πλάτωνος (Καρύδη Α., 2001). Λόγω της τοποθέτησης του αρχαιολογικού χώρου μέσα στα όρια της περιοχής, το Μεταξουργείο εντάχθηκε από το 1998 στο Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας.

Τέλος, το Μεταξουργείο κατέχει μια από τις πιο κομβικές θέσεις στο πολεοδομικό κέντρο της πρωτεύουσας, καθώς λειτουργεί ως είσοδος για τα δυτικά προάστια και εξυπηρετεί όλες τις βοηθητικές και πιο οχλούσες λειτουργίες του εμπορικού τριγώνου (το τρίγωνο που ορίζεται μεταξύ των πλατειών Συντάγματος, Ομονοίας και Μοναστηρακίου). Εντός της περιοχής κυριαρχεί ένα δίκτυο κάθετων και παράλληλων οδών, κυριότερες από τις οποίες είναι εκείνες που την περικλείουν. Κάποιες από αυτές έχουν ιδιαίτερη σημασία, όπως για παράδειγμα η Ιερά Οδός και η Πειραιώς, αφού η ύπαρξή τους χρονολογείται από την αρχαιότητα.

Πιο συγκεκριμένα, η οδός Πειραιώς χαρακτήθηκε τον 5ο π.χ. αιώνα, όταν οι Αθηναίοι οικοδόμησαν τα Μακρά Τείχη για την αμυντική σύνδεση των πόλεων της Αθήνας και του Πειραιά. Σήμερα, η οδός Πειραιώς ακολουθεί το βόρειο σκέλος των Μακρών Τειχών μέχρι του σημείου που στρέφεται για να συναντήσει τον Κεραμεικό και την Ιερά Οδό. Από την άλλη πλευρά, η Ιερά Οδός, κατά την αρχαιότητα, οδηγούσε στο Ιερό της Ελευσίνας, ξεκινώντας από τον Κεραμεικό και ακολουθώντας μετέπειτα την σημερινή της πορεία. Έπειτα, λόγω της κεντρικής θέσης και της γεινιάσής της με σημαντικούς οδικούς άξονες της πόλης, η συνοικία του Μεταξουργείου συγκεντρώνει εγκαταστάσεις συγκοινωνιών και μεταφορών, όπως ο σταθμός Λαρίσης, οι στάσεις του μετρό Μεταξουργείο και Ομόνοια και οι αφετηρίες αστικών και τουριστικών λεωφορείων, καθιστώντας την συγκοινωνιακό κόμβο. Για την οριοθέτηση της περιοχής μελέτης έχουν καταγραφεί αρκετές απόψεις, καθώς, λόγω των μεγάλων αλλαγών που έχει υποστεί τόσα χρόνια, τα όρια της συνεχώς μεταβάλλονταν (Εικόνα 3).

Συνεπώς, σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αθηναίων, η γειτονιά του Μεταξουργείου περιλαμβάνει το τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Θερμοπυλών και Δηλιγιάννη – Δεληγιώργη. Το νότιο τμήμα της περιοχής αποτελεί, τμήμα της γειτονιάς του Κεραμεικού, η οποία εκτείνεται μέχρι την οδό Βουτάδων, ενώ το ανατολικό τριγωνικό τμήμα (που βρίσκεται μεταξύ των οδών Δεληγιώργη, Πειραιώς, Αγ. Κωνσταντίνου) ανήκει στη γειτονιά Πλ. Βάθης – Αγ.Κωνσταντίνου.

Από την άλλη πλευρά, η έρευνα του Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών, υπό την επιμέλεια της Χριστίνας Αγριαντώνη, εμπερικλείει την περιοχή μελέτης μεταξύ των οδών Κωνσταντινουπόλεως, Ιεράς Οδού, Πειραιώς, Κολοκυνθούς και Λένορμαν. Αξίζει να σημειωθεί ότι η έρευνα αυτή βασίζεται σε χάρτες του 1930, όταν η περιοχή του Μεταξουργείου είχε ήδη διαμορφωθεί και αποκτήσει τη δική της ιστορία.

Ο Δήμος Αθηναίων εντάσσει τη συνοικία στο πρώτο και στο τρίτο Δημοτικό Διαμέρισμα (με διαχωριστικό όριο τις οδούς Λένορμαν και Κολοκυνθούς), διατηρώντας τα νότια όρια που αναφέρει η έρευνα του Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών και διευρύνοντας τα βόρεια όρια της μέχρι τις οδούς Δηλιγιάννη – Δεληγιώργη (Διεύθυνση Πολεοδομίας Δήμου Αθηναίων).

Τέλος, η Εταιρεία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) Α.Ε. όταν κρίθηκε απαραίτητο να οριοθετήσει την περιοχή προκειμένου να την εντάξει στο πρόγραμμά της, άλλαξε για ακόμη μια φορά τα σύνορά της. Έτσι, οι οδοί Πειραιώς, Κωνσταντινουπόλεως και Ιερά Οδός παραμένουν αμετάβλητες, ενώ τα βόρεια σύνορά της μετακινούνται και πάλι φτάνοντας μέχρι την πλατεία Ομονοίας (Καρούδη Α., 2001).



⬜ Ορισμός βάσει της ΕΑΧΑ Α.Ε.
⬜ Ορισμός βάσει του Δήμου Αθηναίων
⬜ Ορισμός βάσει του Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών (Αγριαντώνη Χ.)
⬜ Ορισμός βάσει του ΓΠΣ Δήμου Αθηναίων

Εικόνα 3 : Όρια Περιοχής Μεταξουργείου

Στην παρούσα εργασία, ως όρια της περιοχής μελέτης λαμβάνονται εκείνα που ορίζει η Εταιρεία Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, και πιο συγκεκριμένα ερευνούμε ένα κομμάτι μικρότερο, εντός αυτών των ορίων, που περικλείεται από τις οδούς Ιερά Οδός – Πειραιώς – Κωνσταντινουπόλεως – Αχιλλεύς και Δεληγιώργη.



Εικόνα 4 : Περιοχή Μελέτης

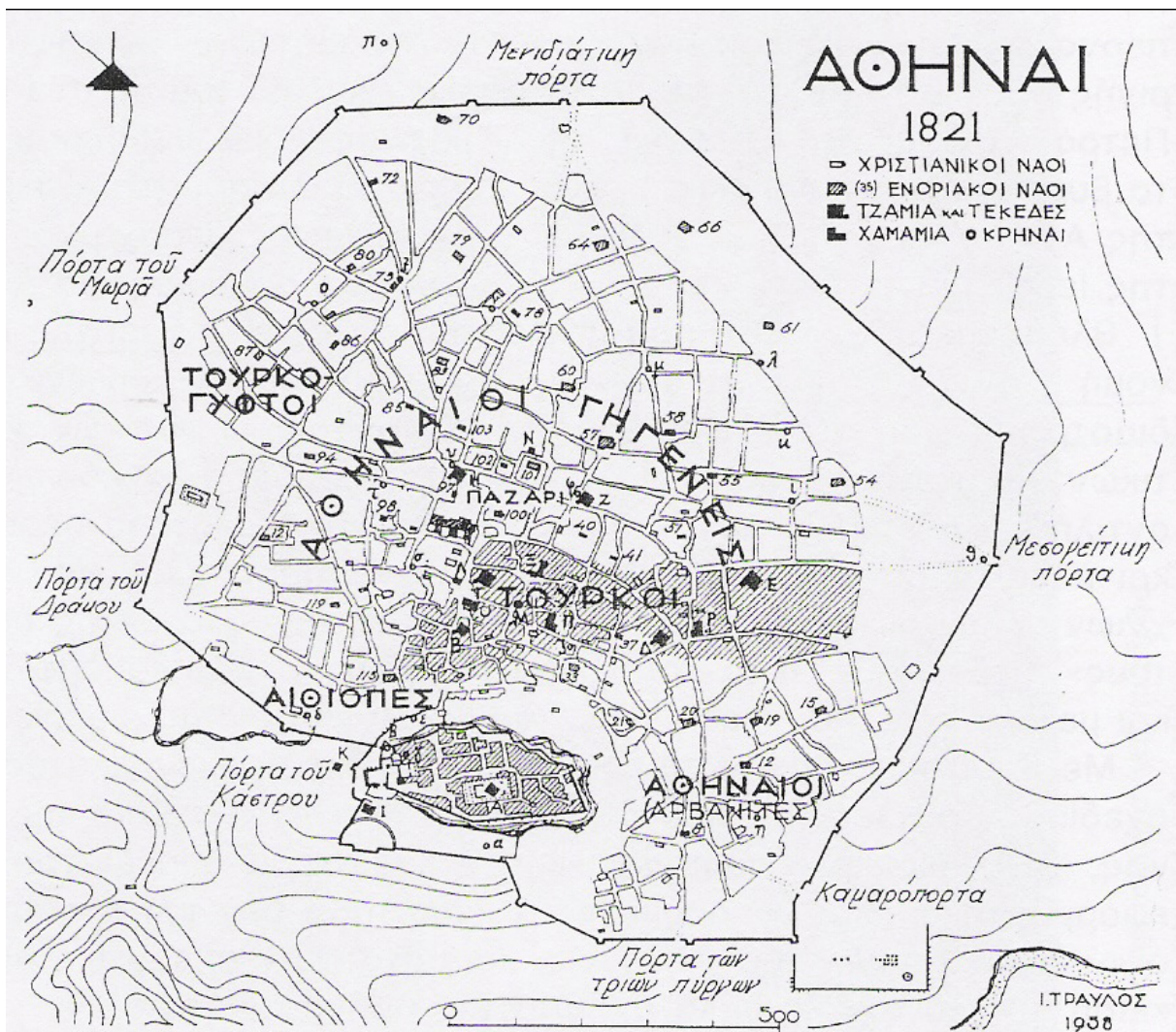
2. ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΗΝ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Οι πρώτες πληροφορίες για την περιοχή εντοπίζονται σε περιγραφές και μαρτυρίες από την εποχή του Σόλωνα (13ος αιώνας π.χ.).

Όπως αναφέρεται η σημερινή συνοικία του Μεταξουργείου βρίσκεται στη θέση του αρχαίου *Έξω Κεραμεικού*, που χωροθετείτο στην εκτός των τειχών βορειοδυτική περιοχή του αρχαίου *άστεως*, στα όρια μιας μεταβατικής ζώνης προς τις αγροτικές περιοχές της Αθήνας, τον ελαιώνα του Κηφισού. Ο δήμος κατείχε μια νευραλγική γεωγραφική θέση, στην οποία οφείλεται η ύπαρξη ενός κόμβου που αποτελείται από τέσσερις πολύ σημαντικές οδικές χαράξεις: προς τον Πειραιά, την Ελευσίνα, την Ακαδημία Πλάτωνα και τον Ίππιο Κολωνό. Εκατέρωθεν των παραπάνω οδών, και άρρηκτα συνδεδεμένες με αυτές, αναπτύχθηκαν, από πολύ πρώιμες εποχές, νεκροταφεία, εκ των οποίων το σημαντικότερο ήταν το *Δημόσιο Σήμα*, το επίσημο νεκροταφείο της αρχαίας Αθήνας, όπου θάπτονταν οι πολιτικοί άνδρες και οι πολεμιστές. ενώ από τη θέση αυτή εκφώνησε τον περίφημο λόγο του ο Περικλής, τον γνωστό «Επιτάφιο», για τους Αθηναίους που σκοτώθηκαν την πρώτη χρονιά του Πελοποννησιακού Πολέμου.

Στο *δήμο των Κεραμίων* είχαν εγκατασταθεί συντεχνίες αγγειοπλαστών και χαλκουργών (δραστηριότητες που εξοβελίζονταν για λόγους υγιεινής εκτός των τειχών της πόλης), λόγω της γεινιάσής του με τον Κηφισό ποταμό. Η έκταση της Αθήνας, καθ'όλη τη διάρκεια της μετέπειτα ιστορίας της, είχε σε μεγάλο βαθμό περιοριστεί και η περιοχή παρέμεινε εκτός των τειχών. Η σημασία της σημείωνε σταθερά φθίνουσα πορεία, καθώς τα ίχνη κατοίκησης είναι σποραδικά και αμελητέα, εξού και ο λόγος για τον οποίο δεν υπάρχουν στοιχεία για την μετέπειτα πορεία της.

Κατά την οθωμανική περίοδο η περιοχή μελέτης συνεχίζει να βρίσκεται εκτός των ορίων της Αθήνας. Τα χρόνια εκείνα, η πόλη των Αθηνών ήταν χτισμένη στη βόρεια πλαγιά της ακρόπολης και είχε μια καθορισμένη χρήση εδάφους και κοινωνική διαστρωμάτωση. Επομένως, στην πόλη κατοικούσαν παλιοί Αθηναίοι πολίτες από την βυζαντινή περίοδο, νεώτεροι από τον αλβανικό εποικισμό του 12ου – 13ου αιώνα, Τούρκοι, καθώς και διάφορες μειονότητες όπως αθίγγανοι, Αιγύπτιοι, κ.α. Στο βορειοανατολικό τμήμα της πόλης (σημερινή περιοχή Πλάκας – Πλατείας Συντάγματος), το οποίο ήταν και το υγιεινότερο δεδομένου ότι βρίσκεται σε ύψωμα, έμεναν οι παλιές βυζαντινές αρχοντοοικογένειες και οι πλουσιότεροι από τους πρώην Αρβανίτες ή καταλανούς εποίκους, οι οποίοι και έδωσαν το όνομα «πλάκα» στην περιοχή (rliak-a στα αρβανίτικα σημαίνει «παλιά»). Αντιθέτως, στο βορειοδυτικό μέρος, που εκτεινόταν προς το κοίλωμα του Κηφισού, έμεναν οι οικονομικά χαμηλότερες τάξεις. Εκεί λειτουργούσαν οι διάφορες βιοτεχνίες, όπως τα αμπατζιδικά, οι χαλκουργίες, τα σιδεράδικα, τα τσαρουχάδικα, κ.α. Στην Ακρόπολη έμεναν οι Τούρκοι αξιωματούχοι, η φρουρά, αλλά και το μεγαλύτερο μέρος του τουρκικού πληθυσμού, ενώ στο κεντρικό τμήμα, μεταξύ Πλάκας και Μοναστηρακίου, ήταν η κεντρική αγορά και κατοικίες Οθωμανών. Τέλος, εκτός των τειχών εγκαθίσταντο ορισμένες οχλούσες λειτουργίες, οι οποίες για λόγους υγιεινής παρέμεναν πάντα έξω από την πόλη (Σαρηγιάννης Γ., 2000).



Εικόνα 5 : Σχέδιο Αθηνών του 1821

Κατά το 18ο αιώνα άρχισε να συντελείται ο κοινωνικοοικονομικός και χωρικός διαχωρισμός της πόλης στις ανατολικές «καλές» συνοικίες, όπου είχαν συγκεντρωθεί ευγενείς παραγωγικές δραστηριότητες, και τις δυτικές περιοχές, οι οποίες καταλαμβάνονταν από οχλούσες δραστηριότητες. Έτσι, στην περιοχή του Κεραμεικού χωροθετούνται κεραμοποιεία, χαλκουργεία, σιδηρουργεία και σαπωνοποιεία, επαναφέροντας τις αρχαίες λειτουργίες στην περιοχή, πλην της ταφικής.

Με την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσας του νεοσύστατου ελληνικού κράτους στις 13 Δεκεμβρίου 1834, η πόλη απαριθμούσε περίπου 10.000 κατοίκους ενώ η ύπαιθρος της ήταν κατεστραμμένη εξ αιτίας του απελευθερωτικού αγώνα. Τότε άρχισε μία νέα εποχή για τον Κεραμεικό.

Τον Μάιο του 1832 οι αρχιτέκτονες Κλεάνθης και Σάουμπερτ λαμβάνουν εντολή να συντάξουν το σχέδιο πόλεως των Νέων Αθηνών, το οποίο αποτέλεσε και το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο της πρωτεύουσας. Στη βασική του λειτουργική συγκρότηση, το σχέδιο προέβλεπε :

- Διοικητικό κέντρο στη θέση της σημερινής πλατείας Ομονοίας, με τα Ανάκτορα, τα υπουργικά κτίρια και τα συναφή δημόσια κτίρια τριγύρω.
- Πνευματικό κέντρο γύρω από μια κυκλική πλατεία περίπου στη θέση της σημερινής πλατείας Συντάγματος, με Βιβλιοθήκη, Ακαδημία και Μητρόπολη.
- Εμπορικό κέντρο, σε γραμμική ανάπτυξη, σε μία επιφάνεια που ορίζουν οι σημερινές οδοί Λυκούργου, Αιόλου, Ευρυπίδου και Σωκράτους. Το εμπορικό κέντρο προεκτεινόταν σε «αγορά τροφίμων» προς του Ψυρρή.

Από άποψη γεωμετρικής χάραξης, η συνολική σύνθεση που κάλυπτε 2.890 στρέμματα ρυμοτομούμενης επιφάνειας, στηριζόταν σε ένα ισοσκελές τρίγωνο που είχε κορυφή την σημερινή πλατεία Ομονοίας, βάση την οδό Ερμού και πλευρές τις οδούς Σταδίου και Πειραιώς. Μεταξύ της βάσης αυτού του τριγώνου και της Ακρόπολης παρέμενε ένας αδόμητος χώρος, στον οποίο προβλέπονταν αρχαιολογικές ανασκαφές.

Όταν άρχισαν να χαράζονται οι δρόμοι και να απαλλοτριώνονται οι εκτάσεις που είχαν ορισθεί, ξέσπασε κύμα διαμαρτυριών από μέρους των ιδιοκτητών, με αποτέλεσμα το καλοκαίρι του 1834 να ανασταλούν από την Αντιβασιλεία οι εφαρμογές του σχεδίου και να αποφασιστεί η τροποποίησή του. Η δημιουργία νέου σχεδίου πόλεως ανατέθηκε, από τον βασιλιά Λουδοβίκο Α΄, στον Γερμανό αρχιτέκτονα Leo von Klenze. Πέρα από τις αλλαγές που προτάθηκαν, και οι οποίες αφορούσαν σε περιορισμό στα πλάτη οδών, σε τροποποιήσεις της μορφής πλατειών, σε αλλαγή χωροθέτησης δημόσιων κτιρίων, η σημαντικότερη μεταβολή που επήλθε αφορούσε τη θέση των Ανακτόρων, τα οποία μετατοπίστηκαν δυτικά, στην περιοχή του αρχαίου Κεραμεικού, κοντά στα όρια του σημερινού Μεταξουργείου προκειμένου να ενσωματωθεί ο ναός του Ηφαίστου στο βασιλικό κήπο.

Και στις δύο περιπτώσεις, το σοβαρό ενδεχόμενο της εγγύτητας της περιοχής με το κέντρο εξουσίας προσέλκυσε το ενδιαφέρον εύπορων Ελλήνων και ξένων, οι οποίοι έσπευσαν να επενδύσουν σε ακίνητα της περιοχής και να οικοδομήσουν εκεί τα μεγάρά τους, ώστε να γειτνιάζουν με το παλάτι και να βρίσκονται μέσα στο κέντρο των αποφάσεων. Ανάμεσα στους νέους κατοίκους της περιοχής, ξεχωρίζει ο έμπορος και επιχειρηματίας από τη Βλαχία, Γεώργιος Καντακουζηνός, ο οποίος αγόρασε κοντά στην οδό Πειραιώς, στη σημερινή συνοικία του Μεταξουργείου, ένα οικόπεδο που είχε έκταση 9.421 βασ. τετρ. πήχεις. Στο οικόπεδο αυτό, που ορίζεται σήμερα από τις οδούς Κολοκυνθούς, Μ. Αλεξάνδρου, Θερμοπυλών και Λεωνίδου, αποφάσισε την ανέγερση ενός συγκροτήματος που θα περιλάμβανε την ιδιωτική του κατοικία και ένα μεγάλο γωνιακό οικοδόμημα με εμπορικά καταστήματα και κατοικίες των εμπόρων.



Εικόνα 6 : Σχέδιο Κλεάνθους και Σάουμπερτ το 1833

Η τελική μετάθεση των ανακτόρων στην εκ διαμέτρου αντίθετη πλευρά της πόλης, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος, εφόσον αυτή κρίθηκε ως η πλέον υγιεινή και κοινωνικά αποδεκτή συνοικία, είχε ως αποτέλεσμα να διακοπεί η προδιαγεγραμμένη θετική εξέλιξη του Κεραμεικού και να εγκαταλειφθούν πολλά από τα πρώτα εκείνα κτήρια.

Το συγκρότημα του Καντακουζηνού έμεινε ημιτελές, διότι η δημιουργία εμπορικού κέντρου σε αυτήν την «έκκεντρη» πλέον περιοχή δεν είχε νόημα. «Η ζήτηση αστικής γης στράφηκε πράγματι προς τις βόρειες και βορειοανατολικές περιαστικές ζώνες, που άρχισαν πρώτες να οικοδομούνται. Ωστόσο, οι κατοικίες που είχαν ήδη χτιστεί ή αποπερατώθηκαν λίγο αργότερα, έστω και αν εγκαταλείφθηκαν, κράτησαν για ένα διάστημα ανοιχτή την προοπτική

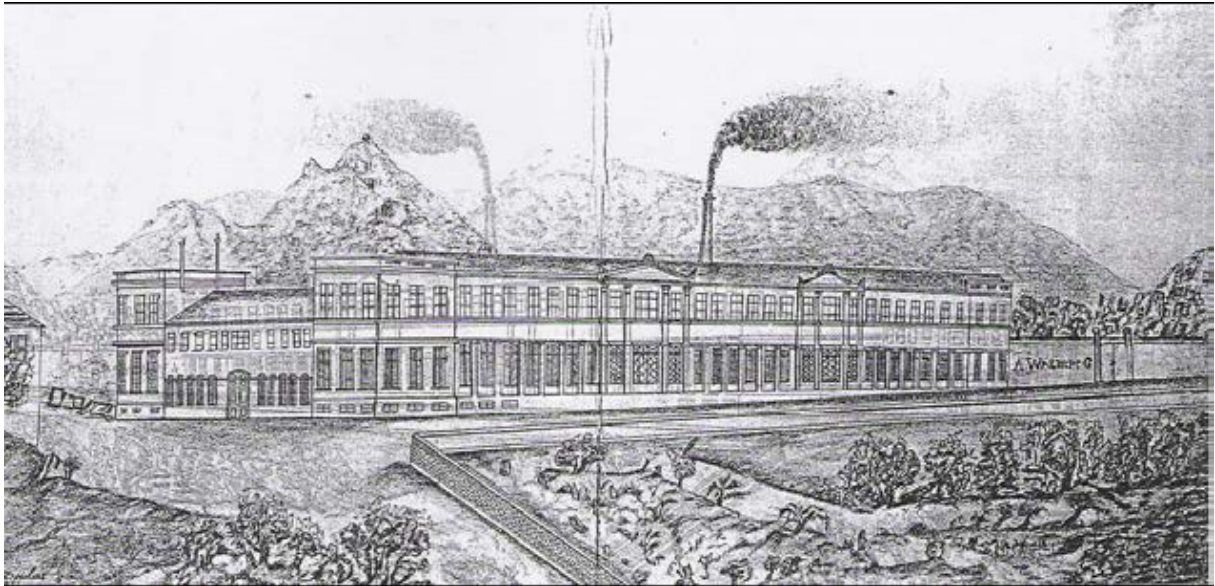
της μετατροπής της περιοχής σε ζώνη κατοικίας. Η φάση αυτή διήρκεσε περίπου είκοσι χρόνια και ο τελευταίος επιζών μάρτυράς της είναι η οικία Προβελέγγιου» (Αγριαντώνη Χ., Χατζηϊωάννου Μ., 1995).



Εικόνα 7 : Σχέδιο Κλένζε το 1834

Η εικόνα του Μεταξουργείου αλλάζει ριζικά στα μέσα του 19ου αιώνα, όταν το 1852 η αγγλική εταιρεία «A. Wrampe & Co» αποφασίζει να αγοράσει το ημιτελές συγκρότημα του Καντακουζηνού και να το μετατρέψει σε μεταξουργείο. Η ιδέα της ίδρυσης ενός τέτοιου εργοστασίου ήταν συνάρτηση του γεγονότος ότι ο κλάδος της μεταξουργίας παρουσίαζε ευνοϊκές προοπτικές εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα, δεδομένου ότι η πρώτη ύλη αφθονούσε στον τόπο, ενώ ένα μεγάλο μέρος του ελληνικού πληθυσμού στην ύπαιθρο ασχολείτο με τη μεταξουργία στα πλαίσια της παραδοσιακής οικογενειακής βιοτεχνίας. Παράλληλα, η επιλογή του συγκεκριμένου κτηρίου προφανώς οφειλόταν στο γεγονός ότι δεν υπήρχαν στην Αθήνα της εποχής εκείνης ανάλογου μεγέθους κτήρια που να προσφέρονται για τέτοιες χρήσεις.

Αλλά και η επιδιωκόμενη νέα χρήση δεν ερχόταν σε σύγκρουση με τον –αδιαμόρφωτο ακόμη– χαρακτήρα της περιοχής.



Εικόνα 8 : Εργοστάσιο Μεταξουργείου επί ιδιοκτησίας Wrampre 1853-4

Ωστόσο, με την ενέργεια αυτή, η συνοικία του Μεταξουργείου ενσωματώθηκε στην παραγωγική ζώνη της πρωτεύουσας, διατηρώντας παράλληλα κάποιες περιοχές της μέσα στις «καλές» αστικές ζώνες κατοικίας, ενώ στα δυτικά βρίσκονταν οι λαϊκές κατοικίες και οι περιοχές εργασίας. Παράλληλα, με αυτό το ιστορικής σημασίας γεγονός, η «Χρυσωμένη Πέτρα» ονομάστηκε και επισήμως «Μεταξουργείο». Παρόλα αυτά, το μεταξουργείο της εταιρείας «Α. Wrampre & Co» δεν λειτούργησε ποτέ, διότι στις 2 Αυγούστου 1853 η εταιρεία κήρυξε πτώχευση πριν ακόμη ολοκληρωθούν οι οικοδομικές εργασίες και τοποθετηθούν τα διάφορα μηχανήματα. Συνεπώς, ύστερα από τον πλειστηριασμό του οικοδομήματος και αφού ένα χρόνο μετά μετατράπηκε προσωρινά σε «Νοσοκομείο Χολεριώντων», το μεταξουργείο πέρασε στη δικαιοδοσία της «Σηριακής Εταιρείας της Ελλάδος». Έτσι, το 1855, με διευθυντή τον Αθ. Δουρούτη, το μεταξουργείο άρχισε και πάλι τη λειτουργία του, η οποία διήρκεσε είκοσι χρόνια.

Έτσι ο μικτός μικροαστικός χαρακτήρας της περιοχής αποκρυσταλλώνεται και με την συμβολή δύο ακόμη γεγονότων:

(α) Την εγκατάσταση του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα το 1856 επί των οδών Μυλλέρου και Πειραιώς. Τα εργαστήρια που διέθετε το ορφανοτροφείο, και που αρχικά λειτουργούσαν ως εργαστήρια ραπτικής και υποδηματοποιίας για την επαγγελματική καθοδήγηση των φτωχών παιδιών, εξελίχθηκαν αργότερα σε εργοστάσιο που απασχολούσε 50 εργάτες.

(β) Την εγκατάσταση του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου, το 1859-1861, στην περιοχή Γκάζι.

Τόσο, λοιπόν, το εργοστάσιο του μεταξουργείου και τα εργαστήρια του ορφανοτροφείου Χατζηκώστα, όσο και η εγκατάσταση του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου στο Γκάζι, συνέβαλαν καθοριστικά στη συγκέντρωση από πολύ νωρίς οχλουσών παραγωγικών δραστηριοτήτων στην περιοχή.

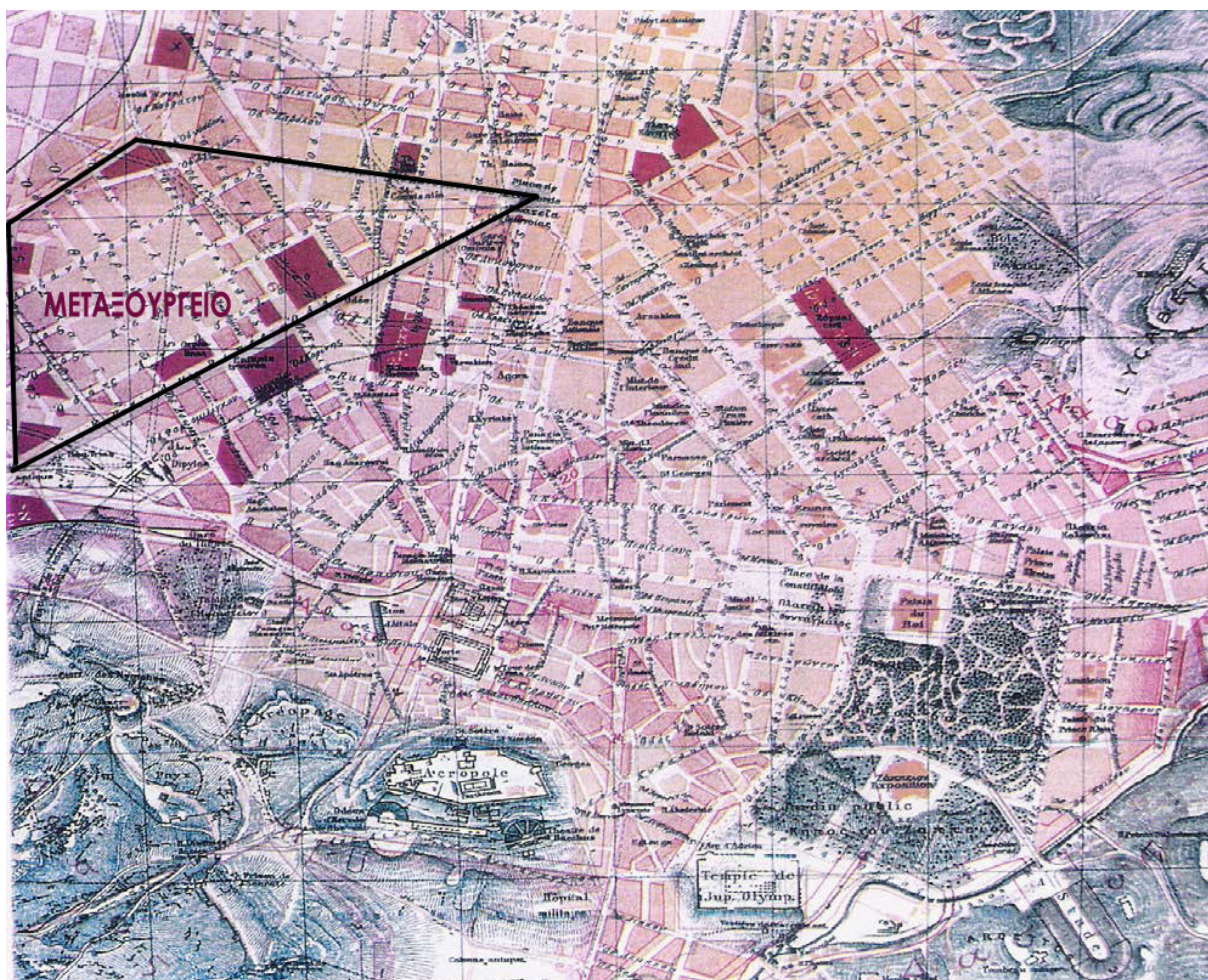
Τα εργαστήρια της Πρωτεύουσας αναπτύσσονταν κατά την οθωμανική περίοδο πάνω στον άξονα της σημερινής οδού Πανός. Μετά τη διάνοιξη των οδών Ερμού, Αιόλου και

Αθηνάς, η παραγωγική ζώνη ανασυντάχθηκε και εξαπλώθηκε σε ολόκληρη την περιοχή ανάμεσα στο Μοναστηράκι και το δυτικό άκρο της οδού Αδριανού, τη συνοικία του Ψυρρή και το Εμπορικό Τρίγωνο. Η επέκταση της ζώνης αυτής προς τα βόρεια και ανατολικά εμποδιζόταν από τις «καλές» συνοικίες της Ομόνοιας και του Συντάγματος αντιστοίχως. Συνεπώς, η δυτική πλευρά της Αθήνας ήταν η μόνη διέξοδος της παραγωγικής ζώνης, καθώς ήδη συγκέντρωνε τα σημαντικότερα εργαστήρια. Οι πρώτες λειτουργίες που μετακινήθηκαν προς τα δυτικά ήταν οι εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των μεταφορών (σαγματοπωλεία, αμαξοποιεία, ξυλουργεία και εργαστήρια μετάλλου), οι οποίες συγκεντρώνονταν στην περιοχή από την πλατεία Αγίου Φιλίππου ως τις παρυφές της πλατείας Ελευθερίας (Κουμουνδούρου). Μία από αυτές τις εγκαταστάσεις που εγκαταστάθηκε στην περιοχή του Μεταξουργείου, δίπλα στο εργοστάσιο μεταξιού, ήταν το «Ελληνικόν Αμαξοποιείον του κ. Γαλιάνι», η ύπαρξη του οποίου μαρτυρείται από το 1862 τουλάχιστον.

Ο μετασχηματισμός της πρωτεύουσας από την εμπορική φάση στη βιομηχανική μετεξέλιξη πέρασε από διαδοχικά στάδια από το 1880 ως το 1922, που αποτελεί ορόσημο σε αυτή την πορεία. Στο διάστημα 1880-1909 οι πρώτες προσπάθειες εκβιομηχάνισης που σημειώθηκαν δεν καρποφόρησαν για διάφορους λόγους (π.χ. στενότητα κεφαλαίων, απουσία υποστήριξης από την πολιτική ηγεσία και το τραπεζικό κεφάλαιο).

Την περίοδο εκείνη το ζήτημα της εργατικής κατοικίας και η διαμόρφωση μιας κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής δεν αντιμετωπιζόταν ούτε ως πολιτικό αλλά ούτε και ως κοινωνικό πρόβλημα. Έτσι, ο κοινωνικός διαχωρισμός της πρωτεύουσας σε εργατικές συνοικίες (με υψηλούς δείκτες πυκνοκατοίκησης, συνθήκες συνωστισμού στην κατοικία, ανύπαρκτα δίκτυα υποδομής) και σε συνοικίες μεσοαστών και μεγαλοαστών παγιώθηκε (Λεοντίδου Λ., 1989).

Η περίοδος αυτή, όμως, συνοδεύεται και από μία προσπάθεια εκ μέρους των αρμόδιων αρχών να αντιμετωπίσουν τα πολεοδομικά θέματα που εκκρεμούσαν. Οι ενέργειες που στράφηκαν προς αυτή την κατεύθυνση έγιναν ιδιαίτερα αισθητές στα μεγάλα αστικά κέντρα και κυρίως στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη. Για την πρωτεύουσα προτάθηκε ένας μεγάλος αριθμός πολεοδομικών σχεδίων (σχέδια Ludwig Hoffmann., Thomas Mawson, Αριστείδη Μπαλάνου, Στυλιανού Λελούδα και Πέτρου Καλλιγά), που είχαν ως στόχο, μεταξύ των άλλων, να σταματήσουν τις απρογραμμάτιστες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, οι οποίες είχαν συντελεστεί αλόγιστα τις αμέσως προηγούμενες δεκαετίες. Στα πλαίσια εκπόνησης αυτών των σχεδίων γίνονται και οι πρώτες προσπάθειες για αναβάθμιση της περιοχής μελέτης.



Εικόνα 9 : "Σχέδιο Αθηνών" Στ.Λελούδα 1918

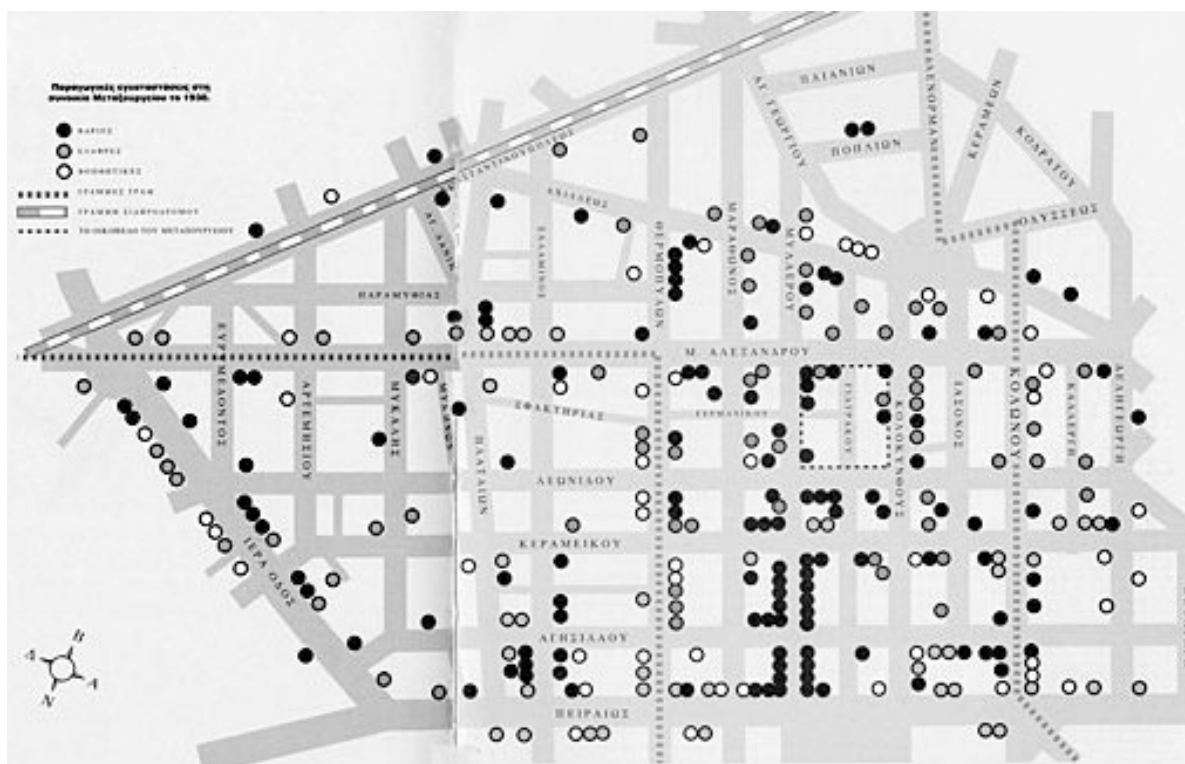
Το σχέδιο του Στ. Λέλουδα στην τελική του διατύπωση πρότεινε, μεταξύ άλλων, και την αναμόρφωση των «οικονομικά εκπεσμένων» τότε συνοικιών Ψυρρή και Μεταξουργείου, με προεκτάσεις οδών, διαπλατύνσεις και δημιουργία διοικητικών κέντρων. Αργότερα, σταδιακά διαμορφώθηκαν και κάποιες θεατρικές σκηνές που άρχισαν να γίνονται θεσμός και να προσελκύουν ακόμα και άτομα υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων, όπως το θέατρο Βουξινού, το θέατρο Απόλλων, κ.α.. Επιπλέον, την περίοδο της πολιτικής δραστηριότητας του Ελ. Βενιζέλου, ο αρχιτέκτων Π. Αριστόφρων, με δική του πρωτοβουλία και χρηματοδότηση, εξαγόρασε ακίνητα βορειοδυτικά της πόλης και ξεκίνησε ανασκαφές με στόχο την αποκάλυψη των ερειπίων της Ακαδημίας Πλάτωνος και του Δημοσίου Σήματος. Τελικά, κατάφερε κατά το ήμισυ τον σκοπό του, αφού η Ακαδημία Πλάτωνος ήρθε στην επιφάνεια, ενώ για το Δημόσιο Σήμα διέκοψε το έργο του λόγω του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου. Το σχέδιο που πρότεινε ήταν η ανασυγκρότηση της Πρωτεύουσας με τη δημιουργία του «Άλσους των Αρχαίων Αθηνών», το οποίο θα περιλάμβανε σε ενιαίο χώρο μια περιοχή, μέρος της οποίας θα ήταν και το Μεταξουργείο .

Η περίοδος που ξεκινά με τη μικρασιατική καταστροφή, η ανταλλαγή πληθυσμών και η μαζική εγκατάσταση των προσφύγων στην πρωτεύουσα αποτέλεσε σημαντικό σταθμό στην εξέλιξη της Αθήνας, ίσως και τον πιο καθοριστικό για τη σημερινή υπερτροφική της δομή. Η απότομη αύξηση του πληθυσμού της Ελλάδας και η εγκατάσταση ενός μεγάλου μέρους των προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής στην Αθήνα, στα υπόλοιπα αστικά κέντρα και στην ύπαιθρο, επέφερε σημαντικές αλλαγές στη διάρθρωση του οικιστικού

δικτύου της χώρας και στην κοινωνική διαστρωμάτωση των αστικών κέντρων, δημιουργώντας παράλληλα αξεπέραστα κοινωνικά προβλήματα, όπως τη στεγαστική τους αποκατάσταση, την κοινωνική τους ενσωμάτωση, κ.λπ. Η συγκέντρωση αυτή συνετέλεσε στην ανάπτυξη, αλλά ταυτόχρονα προκάλεσε φτώχεια και περιθωριοποίηση. Σε πολεοδομικό επίπεδο, η μαζική εισροή των προσφύγων επηρέασε ποικιλοτρόπως την οργάνωση του αστικού χώρου. Με αφορμή το κρίσιμο πρόβλημα της στεγαστικής αποκατάστασης των προσφύγων, πληθώρα νομοθετημάτων θεσπίστηκαν την περίοδο του Μεσοπολέμου, ενώ το κράτος ανέλαβε παράλληλα, σε μία πρώτη φάση, την οργάνωση της κοινωνικής κατοικίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα ο νόμος 3741/1929 «περί της ιδιοκτησίας κατά ορόφους», που διαφοροποίησε ριζικά τον τρόπο δόμησης, επιβάλλοντας ως κυρίαρχο τρόπο την αστική πολυκατοικία. Με τον νόμο αυτόν γενικεύτηκε η ισχύς του θεσμού της οριζόντιας ιδιοκτησίας σε ολόκληρη τη χώρα ως τρόπου κατοχής της ακίνητης περιουσίας, ο οποίος βρέθηκε σε αντιδιαστολή με τα έως τότε ισχύοντα περί μίας και ενιαίας ιδιοκτησίας επί ενός κτηρίου σε αστικό οικόπεδο. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τον θεσμό της οριζόντιας ιδιοκτησίας, ένα φυσικό πρόσωπο επιτρεπόταν πλέον να έχει στην κατοχή του μόνο τμήμα ενός κτηρίου και ταυτόχρονα να είναι συνιδιοκτήτης των συστατικών μερών του (είσοδος κτηρίου, κλιμακοστάσιο, κ.λπ.).

Η αδυναμία του κράτους να αντιμετωπίσει το πρόβλημα της προσφυγικής στέγης ώθησε ένα μεγάλο ποσοστό προσφύγων να επιλέξουν τη λύση της αυτοστέγασης. Ο τρόπος αυτοστέγασης που επιλέχθηκε από τις διαφορετικές κοινωνικές ομάδες του προσφυγικού πληθυσμού δεν ήταν κοινός. Οι ευπορότεροι πρόσφυγες έκτισαν τα σπίτια τους μέσα στην πόλη, σε περιοχές αστικής κατοικίας, ενώ οι άποροι, που στην αρχή εγκαταστάθηκαν οπουδήποτε, σταδιακά επιδόθηκαν στην κατασκευή αυθαίρετων κτισμάτων σε όποιους ελεύθερους χώρους γης είχαν τη δυνατότητα πρόσβασης και κατάληψης. Οι πρώτοι προσφυγικοί οικισμοί στην Αθήνα κτίστηκαν στη Νέα Ιωνία, στην Καισαριανή και στον Βύρωνα.

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, το Μεταξουργείο ήδη από το 1850 είχε ενσωματωθεί στην πρωτεύουσα ως μία εργατική συνοικία. Η υποβαθμισμένη ταυτότητά της αλλά και ο χαρακτήρας της νέας ζήτησης (μάζες μεταναστών από την ύπαιθρο και τις επαρχιακές πόλεις) συνέτειναν ώστε να διαμορφωθεί μια λαϊκή συνοικία με μικρά και ταπεινά σπίτια, που στέγασε τεχνίτες και κάθε λογής μικρό-επαγγελματίες και βιοτέχνες. Παρόλα αυτά, αυτή η μαζική εισβολή της κατοικίας δεν ανέκοψε τη διεύδυση των παραγωγικών λειτουργιών στην περιοχή του Μεταξουργείου, καθώς την εποχή εκείνη εγκαθίστανται στην συνοικία πολλά εργαστήρια αμαξοποιείας και μετάλλου που παρέμειναν εκεί μέχρι την δεκαετία του 1960. Με τις εγκαταστάσεις αυτές, η συνοικία του Μεταξουργείου είχε διαμορφώσει τα βασικά γνωρίσματα της φυσιογνωμίας της: μια λαϊκή – μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις, διάχυτες στον ιστό της. Η φυσιογνωμία αυτή αποτυπώνεται στον ακόλουθο χάρτη στον οποίον χωροθετούνται όλες οι παραγωγικές χρήσεις στην περιοχή.



Εικόνα 10 : Παραγωγικές Εγκαταστάσεις στο Μεταξουργείο το 1930

Όπως παρατηρείται, σημαντικό χαρακτηριστικό της συνοικίας ήταν ο υψηλός βαθμός συγκέντρωσης «βαριών» παραγωγικών μονάδων κοντά στο εργοστάσιο του μεταξουργείου (οδός Μυλλέρου), ενώ αντίθετα η γειτονική οδός Θερμοπυλών συγκέντρωνε περισσότερα «ελαφρά» εργαστήρια (ένδυσης – υπόδησης, κλπ.).

Οι ιστορικές συγκυρίες καθώς και οι κοινωνικό-οικονομικές και πολιτικές επιλογές του σύγχρονου ελληνικού κράτους αποτέλεσαν το πλαίσιο αναφοράς στην προσπάθεια ερμηνείας των μετεξελίξεων του ελλαδικού αστικού χώρου κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Στην πληθώρα των μεταβλητών που από το 1950 και ύστερα επηρέασαν αυτόν τον μετασχηματισμό, η κατάρρευση του αγροτικού χώρου, η εκβιομηχάνιση και η τουριστική ανάπτυξη έπαιξαν καθοριστικό ρόλο. Η αστικοποίηση στην Ελλάδα ξεκίνησε με ένα χωρικά πολωτικό σχήμα που χαρακτηρίστηκε από τη μεγάλη σχετική πληθυσμιακή αύξηση για τα Πολεοδομικά Συγκροτήματα (ΠΣ) Πρωτεύουσας και Θεσσαλονίκης. Συνεχίστηκε με τη γενικευμένη αύξηση, ιδιαίτερα για τις πόλεις μεσαίου μεγέθους και κατέληξε στη γεωγραφική σταθεροποίηση του πληθυσμού που οφείλεται στη μειωμένη φυσική αύξηση και στον περιορισμό των μεταναστευτικών κινήσεων.

Συνοπτικά, η αστικοποίηση του ελλαδικού χώρου μετά τη μεταπολεμική περίοδο διακρίνεται στις ακόλουθες φάσεις :

- A) Δεκαετία του 1950, κατάρρευση του αγροτικού χώρου, έντονη εσωτερική μετανάστευση προς την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη.
- B) Δεκαετία του 1960, διατήρηση των ρυθμών της εσωτερικής μετανάστευσης, υψηλοί ρυθμοί εξωτερικής μετανάστευσης.
- Γ) Δεκαετία του 1970, παλιννόστηση, ισχυροποίηση του πληθυσμού των επαρχιακών κέντρων και αύξηση του πληθυσμού της πρωτεύουσας.
- Δ) Δεκαετία του 1980, κεντρόφυγες τάσεις από τα μεγάλα αστικά κέντρα προς τα επαρχιακά.

Την περίοδο 1960-1970 η οικοδομική δραστηριότητα στην Πρωτεύουσα αυξάνεται και αρχίζει η ιδιωτική ανοικοδόμηση κτιρίων με τέσσερις ορόφους και άνω. Η συγκεκριμένη κατηγορία κτιρίων αποκλήθηκε από τον Κ. Μπίρη «αστική πολυκατοικία», με την έννοια ότι προοριζόταν για τη στέγαση των κοινωνικών μεσοστρωμάτων της πόλης με τρόπο οικονομικότερο από αυτόν της μονοκατοικίας. Η σημαντικότερη εξέλιξη που επέφερε η οικοδόμηση των αστικών πολυκατοικιών αφορά στους τρόπους χρηματοδότησης που αναπτύχθηκαν στην πράξη. Εκείνος που εφαρμόστηκε κυρίως στην περιοχή της Πρωτεύουσας ήταν η αντιπαροχή.



Εικόνα 11 : Πολυκατοικίες

Την περίοδο εκείνη, κατά την οποία η Πρωτεύουσα γνώρισε μία έντονη οικοδομική δραστηριότητα, στην περιοχή του Μεταξουργείου η διαδικασία αντικατάστασης όλων των οικοδομημάτων με πολυκατοικίες μέσω του συστήματος της αντιπαροχής δεν λειτούργησε στο σύνολό της. Σε αυτό το φαινόμενο συνέτειναν τόσο ο λαϊκός χαρακτήρας της περιοχής όσο και τα μικρά οικόπεδα, τα στενά πλάτη δρόμων και το ενδεχόμενο να βρεθούν αρχαία κατά την ανοικοδόμηση των νέων κτιρίων. Επίσης, κατά την μεταπολεμική περίοδο, έγιναν πιο εμφανείς οι τάσεις υποβάθμισης της υπό μελέτη περιοχής. Πιο σημαντική αιτία αποτέλεσε η αυξανόμενη συγκοινωνιακή σημασία που δόθηκε σε οδούς της περιοχής, αφού υπήρξαν έργα όπως οι διανοίξεις της λεωφόρου Αθηνών και Λένορμαν, αλλά και η κατασκευή του ανισόπεδου κόμβου της Αχιλλέως. Παράλληλα, παρατηρείται μία χωρίς όριο

ανοικοδόμηση κακόγουστων πολυκατοικιών, χωρίς κανένα μέτρο και καμία μέριμνα για τη δημιουργία περιοχών πρασίνου.

Ο περιορισμός της τάσης συγκέντρωσης πληθυσμού στην πρωτεύουσα και τη συμπρωτεύουσα το 1981-91 αποτελεί ένδειξη ότι οι συνθήκες διαβίωσης (στέγη, εργασία, αναψυχή) στα μεγάλα αστικά κέντρα επιδεινώνονται. Η στροφή μέρους του πληθυσμού προς εκείνα μόνο τα επαρχιακά κέντρα που είχαν αναδειχθεί σε πόλους έλξης λόγω της βιομηχανικής τους ή της τουριστικής τους δραστηριότητας, αν και περιόρισε ως ένα βαθμό τις ανισότητες μεταξύ των περιφερειών, δεν εμπόδισε τη πληθυσμιακή συρρίκνωση των μικρών επαρχιακών κέντρων, ούτε άμβλυσε τις αρνητικές επιπτώσεις της αθηναϊκής υπερσυσσώρευσης.

Εκείνη την περίοδο στην περιοχή μελέτης εισρέει ένας σημαντικός αριθμός εξωτερικών μεταναστών, συμβάλλοντας στην τελική διαμόρφωση της φυσιογνωμίας της. Το φαινόμενο εγκατάστασης μεταναστών στην περιοχή του Μεταξουργείου ξεκίνησε το 1960 από τη γειτονική περιοχή της Ομόνοιας, η οποία την περίοδο εκείνη καθίσταται χώρος συγκέντρωσης των εσωτερικών μεταναστών, καθώς έρχονταν σ' αυτό το σημείο της πόλης για να πουλήσουν τα προϊόντα τους.



Εικόνα 12 : Μετανάστες

Μετάπειτα, στις γύρω περιοχές εγκαταστάθηκαν, εκτός από τις βιοτεχνίες, εμπορικά καταστήματα, οίκοι ανοχής, ξενοδοχεία, και άρχισαν να κατοικούν οι «ξένοι» της πόλης, αρχικά οι τουρκόφωνοι μουσουλμάνοι που ήλθαν από τη Θράκη γύρω στο 1970 και στεγάστηκαν στις μονοκατοικίες γύρω από το πρώην εργοστάσιο του φωταερίου, εκεί που άλλοτε έμεναν οι εργάτες του εργοστασίου. Από το 1980 και μετά οι περιοχές αυτές έγιναν ένα είδος καταφύγιου για τους εκτοπισμένους, καθώς δημιουργήθηκαν πολλά κενά οικόπεδα από οικοδομήματα που είχαν γκρεμιστεί, εγκαταλελειμμένα κτίρια, αρχαιολογικοί χώροι χωρίς περίφραξη, φτηνά διαμερίσματα και μονοκατοικίες σε κακή κατάσταση με χαμηλό ενοίκιο. Ως αποτέλεσμα, στις περιοχές αυτές υπάρχει διάχυση και ανάμειξη ταυτοτήτων,

αφού αποτελούν ένα έδαφος εντόνων πολιτισμικών αναμίξεων. Συγκεκριμένα, στην περιοχή του Μεταξουργείου διαμένουν νέοι μετανάστες, κυρίως μουσουλμάνοι, που αναζητούν ένα προσωρινό καταφύγιο μέχρι να βελτιώσουν τις συνθήκες εργασίας τους. Στο μεγαλύτερο ποσοστό τους είναι άνεργοι ή εργάζονται περιστασιακά ως χαμηλόμισθοι εργάτες, διαμένουν σε παλιά ή εγκαταλελειμμένα κτίρια, που τα ενοικιάζουν με πολύ χαμηλό ενοίκιο ή τα καταλαμβάνουν και ζουν σε κατάσταση παρανομίας ή ημιπαρανομίας, σε καθεστώς ανασφάλειας και σε συνθήκες υψηλής ανέχειας.



Εικόνα 13 : Μετανάστες

Συνοπτικά, στα τελευταία δεκαπέντε χρόνια φαίνεται να εμφανίστηκαν τέσσερις νέοι παράγοντες στη σκηνή της εξέλιξης των μεγάλων ελληνικών πόλεων:

- Πρώτον : αυξήθηκε σημαντικά η χρήση στεγαστικών δανείων, μια μεταβολή η οποία εντάσσεται στο γενικό πλαίσιο της «χρηματικής επανάστασης» της δεκαετίας του 1990.
- Δεύτερον, άλλαξαν αισθητά η σύνθεση του πληθυσμού και στεγαστικά δεδομένα λόγω της εισροής μεταναστών από της χώρες του πρώην Ανατολικού Μπλοκ, της Αφρικής και της Ασίας.
- Τρίτον, οι μεγάλες ελληνικές πόλεις εντάχθηκαν στις συνθήκες του βαλκανικού, ευρωπαϊκού, μεσογειακού και παγκόσμιου ανταγωνισμού των πόλεων – ένταξη η οποία αντανάκλαται παραδειγματικά στα έργα και στις υποδομές που κατασκευάστηκαν στο πλαίσιο των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004.
- Τέταρτον, η αθηναϊκή μητρόπολη εξαπλώθηκε με εντατικούς ρυθμούς πέρα από τα όρια του λεκανοπεδίου, κάτι που σημαίνει τη διάχυση του αστικού τοπίου σε ολόκληρη την περιοχή της Αττικής.

Σε γενικές γραμμές, η Αθήνα ακολούθησε το διεθνές παράδειγμα και επιχείρησε, με την ευκαιρία μιας διεθνούς διοργάνωσης, να βελτιώσει την εικόνα και τη θέση της στον παγκόσμιο ανταγωνισμό των πόλεων. Δεν είναι καθόλου τυχαίο ότι η Αθήνα εντάσσεται τώρα στη μεταβιομηχανική και μεταμοντέρνα εποχή, στις διεθνείς πρακτικές αστικών μετασχηματισμών. Στα πλαίσια αυτού του μετασχηματισμού της Πρωτεύουσας, η συνοικία του Μεταξουργείου βρέθηκε στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος της πολιτείας και των ιδιωτών, καθώς από το 1998 γίνονται προσπάθειες για την ανάπτυξή της. Από τις πιο πρόσφατες και ίσως σημαντικότερες ενέργειες αναβάθμισης της περιοχής αποτελεί η ένταξή της στο Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας. Με έναυσμα το συγκεκριμένο πρόγραμμα αλλά και έργα διαφόρων ιδιωτών αλλά και ομάδων, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία τάση προσέλκυσης καλλιτεχνικών εργαστηρίων, αιθουσών τέχνης και άλλων πολιτιστικών υποδομών και δράσεων στην περιοχή του Μεταξουργείου, δημιουργώντας ένα υπάβαθρο για την μετέπειτα εξέλιξη και αναβάθμιση της περιοχής.

3. ΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ ΣΗΜΕΡΑ

Η περιοχή Κεραμεικού- Μεταξουργείου ορίζεται από τους δρόμους Πειραιώς- Ιερά Οδός – Κωνσταντινουπόλεως- Αχιλλέως και Δεληγιώργη. Διαμορφώθηκε κατά την εξέλιξη της Αθήνας – σε αντιδιαστολή με τους δύο άλλους πόλους του ιστορικού τριγώνου, το Σύνταγμα και την Ομόνοια – σε πόλο συγκέντρωσης της δευτερογενούς παραγωγής. Η περιοχή αποτελείται από 83 τετράγωνα και εκτείνεται σε 400 περίπου στρέμματα.

Τα 110 είναι δημόσιος χώρος εκ των οποίων τα 6,5 στρ, είναι κοινόχρηστοι-κοινοφελείς χώροι. Τα 29 στρ, είναι ιδιωτικός χώρος με 1160 ρυμοτομημένες ιδιοκτησίες, το 46% των οποίων είναι κτίρια ερείπια, κτίρια σε κακή κατάσταση και αδόμητα ακίνητα. 200 έχει εκτιμηθεί πως είναι ο αριθμός των διατηρητέων κτιρίων ή εν δυνάμει διατηρητέων κτιρίων.

Σήμερα, η συνύπαρξη στην Περιοχή Μελέτης κατοικίας και κτιρίων βιοτεχνιών όλων των εποχών, πολλά από τα οποία είναι κλειστά, καθορίζουν το χαρακτήρα της. Παρά τις εξελίξεις που υπέστη η Αθήνα και το κέντρο της, τα τελευταία 50 χρόνια, η ταυτότητά της διατηρήθηκε και παραμένει έντονα διακριτή στον αστικό και κοινωνικό ιστό της πόλης. Από αυτή την άποψη, η περιοχή αποτελεί τοπόσημο, που συνδέεται με τη σύγχρονη ιστορία της Αθήνας.

Η θέση της περιοχής Μεταξουργείο – Κεραμεικός κοντά στο κέντρο της Αθήνας, η γειτνίαση με σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους (Κεραμεικός, Αρχαία Αγορά, Ακρόπολη) και ο σημερινός υποβαθμισμένος χαρακτήρας της, με αρχόμενα φαινόμενα γκετοποίησης, την καθιστούν αντικείμενο πολλαπλών μελετών.

Επίσης, λόγω της συγκοινωνιακής σημασίας των οδών που το περιβάλλουν, το Μεταξουργείο γρήγορα προσέλκυσε χρήσεις ασυμβίβαστες με την κατοικία, προπάντων συνεργεία αυτοκινήτων και άλλες συναφείς βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ή αποθήκες. Επίσης, λόγω της άμεσης γειτνίασης του με το λιγότερο ευγενές τμήμα του εμπορικού κέντρου, προσέλκυσε σπίτια, ξενοδοχεία και μπαρ. Ουσιαστικά δηλαδή το Μεταξουργείο λειτούργησε και λειτουργεί ως η «πίσω αυλή» στην οποία το κέντρο της πόλης απορρίπτει τις πιο βρώμικες και οχληρές χρήσεις που στηρίζουν τη λειτουργία του. Οι παράγοντες αυτοί οδήγησαν στην απομάκρυνση πολλών κατοίκων, στην εγκατάλειψη σημαντικού αριθμού παλαιών κατοικιών και συνακόλουθα στην περαιτέρω υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος, ενώ πλέον συναντούμε σε αυτές τις «παρατημένες» κατοικίες την εγκατάσταση εσωτερικών και εξωτερικών (οικονομικών) μεταναστών.



Εικόνες 14-15-16 : Εγκαταλελειμένα κτίρια στο Μεταξουργείο

Υπάρχει, ωστόσο, ως δεδομένο και η υπερτοπική σημασία της περιοχής. Όπως ήδη αναφέρθηκε η περιοχή αυτή κατέχει μια κομβική θέση στο ευρύ τόξο των αρχαιολογικών και ελευθέρων χώρων που ξεκινάει από την περιοχή του Χίλτον και καταλήγει στην Ακαδημία Πλάτωνος. Συγκεκριμένα, στην περιοχή υπάρχει ο αρχαιολογικός χώρος του Κεραμεικού που αποτελεί συνέχεια των άλλων μεγάλων αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας, υπάρχει ο πανάρχαιος άξονας της Ιεράς Οδού και η ζώνη του Δημοσίου Σήματος, δηλαδή η σειρά των ταφικών περιβόλων στους οποίους οι αρχαίοι Αθηναίοι έθαβαν τους επίσημους νεκρούς τους, μια ζώνη που σήμερα είναι καλυμμένη από οικοδομές. Οι ιδέες για τη δημιουργία αυτού του τόξου αρχαιολογικών και ελευθέρων χώρων αναφέρονται ρητά και στο ρυθμιστικό σχέδιο για την πρωτεύουσα και στο γενικό πολεοδομικό σχέδιο για τον Δήμο Αθηναίων και προτίθενται να αναβαθμίσουν σημαντικά την περιοχή. Κινήσεις και δράσεις όμως στη περιοχή γίνονται ήδη από ιδιώτες και κατοίκους με σκοπό την διάσωση τόσο της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής όσο και την διατήρηση της φυσιογνωμίας της. Πολλές έρευνες και μελέτες με αυτόν τον σκοπό έχουν γίνει τα τελευταία χρόνια δεδομένου της σημασίας της περιοχής. Η περιοχή του Μεταξουργείου παρότι επί πολλά συναπτά έτη υπήρξε αποκλειστικά πόλος έλξης περιθωριακών ομάδων, τα τελευταία χρόνια άρχισε να γνωρίζει ανάπτυξη τόσο πολιτιστική όσο και οικονομική.

Εξάλλου η ιστορία του Μεταξουργείου έχει συνδεθεί άρρηκτα με την πολιτιστική της κληρονομιά, η οποία συνεχίζεται μέχρι και σήμερα. Αυτή τη στιγμή στην περιοχή του Μεταξουργείου λειτουργού δέκα (10) θεατρικοί χώροι, οι οποίοι συνεχίζουν τη σημαντική ιστορία της περιοχής με το θέατρο και συγκεκριμένα με το είδος της επιθεώρησης. Από το 1919 περίπου, όποτε και άρχισε η λειτουργία του πρώτου θεάτρου στο Μεταξουργείο, η περιοχή μετατράπηκε πολύ γρήγορα το κέντρο της θεατρικής ανάπτυξης, αφού βρίσκεται στο κέντρο της πρωτεύουσας καθιστώντας εύκολη την πρόσβαση. Μπορεί λόγω της εγκατάλειψης που υπέστη για πολλά χρόνια η περιοχή οι πολιτιστικές δράσεις της περιοχής να μειώθηκαν κατά καιρούς όμως ποτέ δεν σταμάτησαν. Στην περιοχή μελέτης, όμως, έζησαν και εξέχουσες προσωπικότητες του πνεύματος, των γραμμάτων και των τεχνών, όπως η ηθοποιός Μαρίκα Κοτοπούλη, ο λογοτέχνης Δημήτρης Χριστόδουλος, οι συγγραφείς Ιάκωβος Καμπανέλης, Αντώνης Σαμαράκης, Κώστας Κοτζιάς, ο ποιητής Τάσος Λειβαδίτης, ο Σωτήρης Σπαθάρης, ο ζωγράφος Αλέκος Φασιανός όπου η δουλειά του εκτίθεται και στον σταθμό του μετρό Μεταξουργείο, η ποιήτρια Κατερίνα Γώγου, ο Γ.Ζαμπέτας, η Βίκυ

Μοσχολιού και ο αρχιτέκτονας Αριστομένης Προβελλέγγιος. Οι τελευταίες τάσεις που καταγράφονται στο Μεταξουργείο και σχετίζονται με την ανάπτυξη των πολιτιστικών δραστηριοτήτων της περιοχής συνιστούν: (α) η εγκατάσταση γκαλερί, (β) η διεξαγωγή του καλλιτεχνικού προγράμματος «Remap» και (γ) η μετατροπή του παλιού εργοστασίου μεταξιού σε χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Τα τελευταία χρόνια έχει εγκατασταθεί στην περιοχή μελέτης ένας σημαντικός αριθμός γκαλερί, ανάμεσα στις οποίες περιλαμβάνονται και τρεις από τις αθηναϊκές γκαλερί με το μεγαλύτερο κύρος: η «Bernier/Eliades» στην οδό Σαλαμίνας, η «The Breeder» στον πεζόδρομο της Ιάσωνος και η «Ρεβέκκα Καμχή» στην οδό Λεωνίδου.



Εικόνα 17 : Πινακίδα που αναγράφει πολιτιστικούς χώρους στο Μεταξουργείο

Οι περισσότερες από τις γκαλερί μετακινήθηκαν προς την περιοχή μελέτης από τη γειτονική περιοχή του Ψυρρή, όταν εκείνη κατακλύστηκε από κέντρα αναψυχής έπειτα από την ανάπλασή της. Επιπλέον, τα τελευταία τρία χρόνια στα πλαίσια διεξαγωγής της Έκθεσης Μπιενάλε στην Αθήνα, λαμβάνει δράση στο Μεταξουργείο το καλλιτεχνικό πρόγραμμα «Remap». Στα πλαίσια του καλλιτεχνικού προγράμματος φιλοξενήθηκαν πολλές γκαλερί σε διατηρητέα και αξιόλογα κτίρια της περιοχής μελέτης, τα περισσότερα εκ των οποίων βρίσκονταν στον υποβαθμισμένο, λόγω της λειτουργίας οίκων ανοχής, πεζόδρομο της Ιάσωνος.

Τέλος, το παλιό κτίριο του εργοστασίου μεταξιού, που διασώζεται στο κέντρο της περιοχής μελέτης, ύστερα από απόφαση του Δήμου, πρόκειται να στεγάσει τμήμα της Εθνικής Πινακοθήκης. Μαζί της θα στεγαστεί και μία υπερσύγχρονη βιβλιοθήκη του Δήμου, εργαστήρια συντήρησης, ενώ ο υπαίθριος χώρος του κτιρίου αξιοποιείται για τη διεξαγωγή

πολιτιστικών εκδηλώσεων. Οι ενέργειες αυτές έχουν αναβαθμίσει σημαντικά το κεντρικό τμήμα της περιοχής έχοντας καταφέρει να μειώσουν και την εγκληματικότητα σε κάποιο βαθμό. Παρόλα αυτά οι προσπάθειες και οι ενέργειες για την περαιτέρω αναβάθμιση της περιοχής συνεχίζονται.



Εικόνα 18 : Η Ταινιοθήκη της Ελλάδος

4. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ Ή GENTRIFICATION

Ως εξευγενισμό ορίζουμε το φαινόμενο που εμφανίζεται σε φτωχές αστικές περιοχές του κέντρου των πόλεων όταν αυτές αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων, των ανακαινίσεων κατοικιών αλλά και των αναπλάσεων. Τα φαινόμενα αυτά επηρεάζουν την κοινωνική σύνθεση των περιοχών που τα υφίστανται.

Πρώτη φορά η κοινωνιολόγος Ruth Glass διατύπωσε τον όρο «εξευγενισμός» το 1964 θέλοντας να περιγράψει την κοινωνική μεταβολή που επήλθε όταν στις εργατικές κατοικίες της περιοχής Islington του Λονδίνου εισχώρησε η μεσαία κοινωνική τάξη εκτοπίζοντας τους ανθρώπους της κατώτερης κοινωνικής τάξης που διέμεναν στην περιοχή.

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.

Τις τελευταίες δεκαετίες εμφανίστηκαν ορισμένα νέα μεσαία στρώματα, τα οποία ακολουθούν έναν καινούργιο τρόπο ζωής. Ιδιαίτερα οι νεαρότερες ομάδες πληθυσμού της μεσαίας τάξης είναι αυτές που προσελκύονται από το αστικό περιβάλλον και ιδιαίτερα από τις παρηκμασμένες περιοχές της πόλης, οι οποίες μπορεί να μη προσφέρουν καλύτερη ποιότητα ζωής με αντικειμενικούς όρους, όμως παρουσιάζουν άλλα πλεονεκτήματα σε σχέση με τα προάστια, όπως ανοχή στη διαφορετικότητα μέσω της ανωνυμίας που επικρατεί, πολυμορφία, έντονη ζωή ή εύκολη πρόσβαση στους χώρους εργασίας και σε άλλες λειτουργίες που είναι συγκεντρωμένες στο κέντρο της πόλης. Αυτή η νέα μεσαία τάξη είναι που στελεχώνει τις τάξεις των εξευγενιστών. Ήδη από την δεκαετία του '70, είναι εμφανής η σταδιακή αλλαγή του κυρίαρχου στον δυτικό κόσμο προτύπου ζωής στην μεσαία αστική τάξη. Έτσι παρατηρείται μία μεταβολή από το “προαστιακό” όραμα μιας ήσυχης ζωής σε μονοκατοικία στα προάστια με ένα σταθερό γάμο και πολλά παιδιά σε ένα “αστικό” όραμα μιας ζωής σε ένα διαμέρισμα μιας κεντρικής πολυώροφης πολυκατοικίας και ολιγομελείς οικογένειες. Σε αυτά τα πλαίσια παρατηρείται μία επιστροφή της αστικής μεσαίας τάξης στις κεντρικές περιοχές των πόλεων, τις οποίες είχε εγκαταλείψει στην εργατική τάξη και σε μειονοτικές ομάδες κατά την μεταπολεμική προαστικοποίηση. Αυτή η επιστροφή δίνει νέα αξία στην αστική γη του κέντρου, η οποία μέσω της διαδικασίας του εξευγενισμού, μπορεί πλέον να καρπωθεί από το κτηματικό κεφάλαιο.

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

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

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

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

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

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

Το 1984 ο Bruce London και ο J. John Palen προσπάθησαν να εξηγήσουν τις ρίζες και τα αίτια πίσω από την εξάπλωση του φαινομένου του εξευγενισμού έτσι κατηγοριοποίησαν τα βασικά αίτια και συνέταξαν μία λίστα με πέντε θεωρίες: (1) τη δημογραφική-οικολογική, (2) την κοινωνικοπολιτισμική, (3) την πολιτικό-οικονομική, (4) την θεωρία των κοινωνικών δικτύων, και (5) των κοινωνικών κινημάτων.

Η πρώτη θεωρία επιχειρεί να εξηγήσει το φαινόμενο του εξευγενισμού μέσω της ανάλυσης δημογραφικών στοιχείων : τον πληθυσμό, την κοινωνική οργάνωση, το περιβάλλον και την τεχνολογία.

Η δεύτερη θεωρία που προτάθηκε από τον London και τον Palen βασίζεται σε μια κοινωνικοπολιτισμική εξήγηση του φαινομένου του εξευγενισμού. Αυτή η θεωρία υποστηρίζει ότι οι αξίες, τα συναισθήματα, οι συμπεριφορές, οι ιδέες, οι πεποιθήσεις και οι επιλογές θα πρέπει να χρησιμοποιηθούν για να εξηγήσουν και να προβλέψουν την ανθρώπινη συμπεριφορά και όχι τα δημογραφικά στοιχεία ή διάφορα άλλα μοντέλα ανάλυσης. Διαμέσου αυτών καταλαβαίνουμε προς τα που έχουν την τάση να ζουν οι άνθρωποι.

Η τρίτη θεωρία είναι η πολιτικοοικονομική εξήγηση του φαινομένου. Αυτή υποστηρίζει πως όποτε το πολιτικοοικονομικό σκηνικό αλλάζει, οι άνθρωποι έχουν την τάση να συσπειρώνονται στο κέντρο των πόλεων γεγονός που αποτελούσε έναν «απρόβλεπτο» παράγοντα στον εξευγενισμό πολλών περιοχών. Υπάρχει βέβαια και μια δεύτερη εκδοχή αυτής της θεωρίας η οποία υποστηρίζει πως πολιτικές και οικονομικές διαταραχές γίνονται εσκεμμένα ώστε να γίνεται εξευγενισμός των περιοχών που έχουν εγκαταλειφθεί, με σκοπό τα υψηλά κέρδη στις ομάδες που έχουν συμφέροντα στην περιοχή αυτή. Μόλις η περιοχή αυτή εξευγενιστεί και μετατραπεί σε πηγή εσόδων η κατώτερη τάξη που ζούσε εκεί εκτοπίζεται γιατί δεν μπορεί να αντέξει τα οικονομικά βάρη και την θέση της παίρνει η μεσαία τάξη.

Η τέταρτη θεωρία αφορά τα κοινωνικά δίκτυα. Η θεωρία αυτή αντιλαμβάνεται την κοινωνία σαν μια «διαδραστική κοινωνική ομάδα». Εδώ υπάρχουν δύο εκδοχές. Η πρώτη υποστηρίζει πως η έννοια της κοινωνικής δραστηριότητας χάνεται διαμέσου του εξευγενισμού και η άλλη πως όχι. Η εκδοχή που πιστεύει πως η κοινωνική δραστηριότητα χάνεται υποστηρίζει πως ο ρόλος της γειτονιάς γίνεται όλο και πιο περιορισμένος λόγω της τεχνολογικής προόδου στον τομέα των μεταφορών και των επικοινωνιών. Η αντίθετη εκδοχή υποστηρίζει πως η κοινωνική δραστηριότητα αυξάνεται όταν οι γειτονιές έχουν εξευγενιστεί διότι αυτές οι γειτονιές έχουν αναγεννηθεί.

Η πέμπτη και τελευταία θεωρία προσέγγισης του φαινομένου του εξευγενισμού αφορά τα κοινωνικά κινήματα. Αυτή η θεωρητική προσέγγιση επικεντρώνεται στην ανάλυση κινήματων που στηρίζονται σε ιδεολογίες που έχουν ως βάση την σχέση ηγέτη και οπαδού. Αυτοί που τάσσονται υπέρ του εξευγενισμού ενθαρρύνονται από τους ηγέτες τους να αποκαταστήσουν το κέντρο της πόλης. Αυτοί που είναι στην αντίθετη μεριά είναι αυτοί που κατοικούν σε αυτές τις περιοχές. Και αυτοί αναπτύσσουν κινήματα προκειμένου να αποκτήσουν την απαραίτητη ισχύ για να υπερασπίσουν την θέση τους ενάντια στις κινήσεις των ανώτερων οικονομικά τάξεων. Η δράση αυτών των κινήματων όμως μπορεί να είναι ανεπιτυχής.

Αυτές οι πέντε θεωρίες τείνουν να εξηγήσουν η κάθε μια από μόνη της την αιτία για την εμφάνιση του φαινομένου του εξευγενισμού ή και πολλές φορές σε αλληλεπίδραση μεταξύ τους.

Ποιά είναι πραγματικά όμως τα θετικά και ποιά τα αρνητικά στοιχεία του φαινομένου του εξευγενισμού και ποιές αλλαγές υφίσταται η εξευγενισθήσα περιοχή;

Όπως ο καθένας που έχει ασχοληθεί με την μελέτη του φαινομένου θα μπορούσε να προβλέψει, η κυριότερη και πιο ορατή αλλαγή που συμβαίνει λόγω του φαινομένου είναι η

αλλαγή στην υποδομή της γειτονιάς. Συνήθως οι περιοχές που πρόκειται να εξευγενιστούν είναι υποβαθμισμένες αν και έχουν ένα ιστορικής σημασίας παρελθόν που τις κάνει ελκυστικές προς τους μελλοντικούς κατοίκους. Επίσης ένα άλλο φαινόμενο που συχνά συναντάται σε τέτοιες περιοχές είναι η μετατροπή παλιών βιομηχανικών κτιρίων ή υποβαθμισμένων πολυκατοικιών σε loft γεγονός που αναβαθμίζει και ανεβάζει την αξία της κατοικίας. Και ενώ η αναβάθμιση αυτή θεωρείται κλειδί στην διαδικασία του εξευγενισμού υπάρχει ένας μεγάλος αριθμός λιγότερο ορατών αλλαγών που υφίσταται μια περιοχή κατά την διαδικασία του εξευγενισμού που επιφέρουν τόσο θετικά όσο και αρνητικά αποτελέσματα.

ΘΕΤΙΚΑ	ΑΡΝΗΤΙΚΑ
	Εκτόπιση λόγω αύξησης τιμών/ενοικίου
	Ψυχολογικό κόστος εκτόπισης
Σταθεροποίηση φθινουσών περιοχών	Κοινωνική δυσαρέσκεια/ συμφέροντα
Αύξηση τιμών ακινήτων	Απώλεια της προσιτής στέγης
	Μη βιώσιμες κερδοσκοπικές αυξήσεις των τιμών των ακινήτων
Μειωμένα ποσοστά κενών κατοικιών	Το φαινόμενο των αστέγων
Αύξηση τοπικής οικονομίας	Αύξηση τοπικών δαπανών
Ενθάρρυνση για αυξημένη βιωσιμότητα της περαιτέρω ανάπτυξης	Εμπορική και βιομηχανική εκτόπιση
	Αυξημένο κόστος και αλλαγές στις τοπικές υπηρεσίες
Μείωση της εξάπλωσης των προαστίων	Πιέσεις εξευγενισμού και των τριγύρω φτωχών περιοχών
	Απώλεια κοινωνικής πολυμορφίας
Αποκατάσταση των ακινήτων	Μείωση του πληθυσμού

Όπως γίνεται αντιληπτό, η διαδικασία του εξευγενισμού συνδέεται άμεσα με τη δράση του κτηματικού κεφαλαίου και καθορίζεται σε μεγάλο βαθμό από τον παράγοντα του κέρδους. Όσες προσπάθειες έχουν γίνει με στόχο τον περιορισμό των αρνητικών επιπτώσεων, που έχει ο εξευγενισμός στον εκτοπισμό των ασθενέστερων οικονομικά στρωμάτων, περιλαμβάνουν την διατήρηση ενός ποσοστού ενοικίου σε χαμηλά επίπεδα και

τη διατήρηση των χρήσεων γης. Αυτές οι προσπάθειες εστιάζουν στην κρατική παρέμβαση, είτε με τη συγκρότηση του νομικού πλαισίου, είτε με την ενεργή συμμετοχή στη διαδικασία της ανάπλασης. Ωστόσο τα αποτελέσματα αυτών των ενεργειών είναι αμφίβολα, καθώς έρχονται σε αντίθεση με τη φύση του φαινομένου. Η ανανέωση του αστικού περιβάλλοντος και η ανακύκλωση των κτιριακών υποδομών μπορεί πιθανώς να επιτευχθεί μέσα από άλλες διεργασίες, οι οποίες δεν θα καθορίζονται πλήρως από τον παράγοντα του κέρδους. Μόνον έτσι θα είναι δυνατόν να αποφευχθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός του εξευγενισμού. Όπως αναφέρει ο P. Marcuse, «Το αντίθετο του εξευγενισμού δεν θα έπρεπε να είναι η παρακμή και η εγκατάλειψη, αλλά ο 'εκδημοκρατισμός' της κατοικίας». Ο 'εκδημοκρατισμός' δεν μπορεί να επιτευχθεί μέσω οποιασδήποτε μορφής προγραμμάτων επιδοτούμενης κατοικίας αλλά απαιτεί την ανάπτυξη πρωτοβουλίας από τη μεριά των κατοίκων και της συντονισμένης δράσης τους.

5. ΤΟ ΦΑΙΝΟΜΕΝΟ ΤΟΥ ΕΞΕΥΓΕΝΙΣΜΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

Οι μελέτες αναβάθμισης και δημοσιευμένα ερευνητικά περιγράφουν το πολεοδομικό περιβάλλον του Μεταξουργείου, ως μια περιοχή με παραδοσιακό ιστό και ενδιαφέροντα αρχιτεκτονικά στοιχεία γύρω από το ιστορικό κέντρο που έχουν υποβαθμιστεί λόγω ανάπτυξης οχλούσων χρήσεων, χονδρεμπορίου, αναψυχής και μεταφορών. Κυριαρχούν τα προβλήματα της δυσαναλογίας ιδιωτικού προς δημόσιου χώρου με αποτέλεσμα την ανεπάρκεια του οδικού δικτύου, κοινόχρηστων χώρων, κοινωνικού εξοπλισμού, προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης. Ανάμειξη κατοικίας με άλλες ασυμβίβαστες χρήσεις, δυσμενείς περιβαλλοντικές συνθήκες, ανάγκη προστασίας ιστορικών περιοχών και αξιόλογων κτιρίων. Καθώς και κακή οικοδομική κατάσταση και έλλειψη τεχνικού εξοπλισμού των κτιρίων, έντονες αντιθέσεις κτιριακής τυπολογίας, έλλειψη συνολικού συστήματος κίνησης, στάσης και αντίληψης του χώρου. Καθώς και καταχρηστική χρησιμοποίηση του δημοσίου χώρου πεζοδρόμων, έλλειψη κοινωνικής υποδομής, έλλειψη χώρων συγκέντρωσης και πολιτισμικής δραστηριότητας, υποβάθμιση αδόμητων οικοπέδων, παρουσία οίκων ανοχής και ζώνες χρήσεων που νεκρώνονται τη νύχτα.

Η εγκατάλειψη της περιοχής επιβεβαιώνεται και από τα στοιχεία απογραφής της ΕΣΥΕ, σύμφωνα με τα οποία την χρονική περίοδο 1981-1991 παρατηρείται σημαντική μείωση των νοικοκυριών σε ποσοστό μέχρι και πάνω του 20% σε όλες τις υποενοότητες της περιοχής του Μεταξουργείου, εκτός της περιοχής βόρεια της Αχιλλέως και δυτικά της Λένορμαν με μείωση 16% και της περιοχής μεταξύ Μυκάλης και Θερμοπυλών με μείωση 9%. Σύμφωνα με τα δημογραφικά στοιχεία που δημοσιεύθηκαν στο ερευνητικό “Έρευνα δυνατοτήτων εφαρμογής μιας εξειδικευμένης πολιτικής κατοικίας, στα πλαίσια της πολεοδομικής εξέλιξης - αναβάθμισης, ιστορικών περιοχών του κέντρου της Αθήνας : η περίπτωση του Μεταξουργείου”, το 1995 η περιοχή κατοικούσαν από 2 βασικές πληθυσμιακές ομάδες ηλικιωμένων παλιών κατοίκων εγκατεστημένων από τη δεκαετία του '80 και μεταναστών Αλβανικής και Πολωνικής υπηκοότητας καθώς και τσιγγάνους μουσουλμάνους από τη Θράκη. Μεταξύ των κατοίκων υπήρχε μικρό ποσοστό ιδιοκατοίκησης, ανήκαν σε εργατικές οικογένειες μέλη των οποίων απασχολούνταν σε βιοτεχνίες και άλλες επιχειρήσεις του Μεταξουργείου αλλά και ως μισθωτοί υπάλληλοι του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα. Το οικογενειακό εισόδημα ήταν χαμηλότερο του μέσου όρου της ευρύτερης περιοχής Αθηνών και ο κύριος λόγος διαμονής πολλών οικογενειών ήταν η φθηνή στέγη. Η έρευνα έδειξε πως οι ενοικιαστές της περιοχής σε αντιδιαστολή με τους ιδιοκτήτες κατοίκους είχαν περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες και δεν μπορούσαν να ανταπεξέλθουν σε μια μελλοντική αύξηση των ενοικίων. Δεδομένο που θα έπρεπε να λάβουν υπόψη τους οι μελετητές για την αναβάθμιση της περιοχής.

Επιπλέον καθοριστικό για την απομάκρυνση των μεταποιητικών μονάδων και εργαστηρίων υπήρξε το Π.Δ. με τίτλο “Καθορισμός χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου, του Ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών” η περιοχή καθορίζεται ως ευρύτερη περιοχή κατοικίας, με αμιγή και γενική κατοικία, ενώ χρήσεις τοπικού κέντρου συνοικίας υπάρχουν μόνο στο μέτωπο της Πειραιώς .

Διακρίνεται η προσπάθεια διατήρησης της ιστορικής φυσιογνωμίας στις περιοχές του Δημόσιου Σήματος, στο τμήμα μεταξύ των οδών Σαλαμίνας, Πειραιώς, Πλαταιών και Κωνσταντινουπόλεως. Το διάταγμα ορίζει στην “προστατευμένη” περιοχή σ.δ.1,4 ενώ στην υπόλοιπη περιοχή επιτρέπει την ανέγερση τετραώροφων και εξάώροφων κτιρίων, αφήνοντας περιθώρια αλλοίωσης της φυσιογνωμίας της περιοχής αφού στις παραπάνω ζώνες βρίσκονται και κτίρια ισόγεια ή διώροφα. Το ίδιο Π.Δ. ενώ προσπαθούσε να προστατεύσει τη μικρομεσαία επιχείρηση ως σημαντικό παράγοντα χωρικής και κοινωνικής συνοχής, τελικά η εφαρμογή των καθορισμένων χρήσεων υπό άνισο καθεστώς υλοποίησης οδήγησαν το 2002 στην απομάκρυνση 300 βιοτεχνιών και την εκδίωξη 2000 περίπου ατόμων από τα επαγγελματικά τους εργαστήρια χωρίς να έχει προβλεφθεί η μετεγκατάστασή τους σε άλλη περιοχή. Ενώ εγκαταστάθηκαν νέες οχλούσες χρήσεις όπως κέντρα διασκέδασης σύμφωνα με το ΦΕΚ 88Δ της 14ης Αυγούστου 2003, όπου αναφέρεται χαρακτηριστικά πως τα οικόπεδα που έχουν πρόσοψη στην Ιερά Οδό μπορούν να έχουν χρήσεις αμιγούς κατοικίας.

Τα τελευταία χρόνια το ενδιαφέρον της πολιτείας για την αναβάθμιση της περιοχής του Μεταξουργείου ακολουθείται από τις αρχές της αξιοποίησης των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του περιβάλλοντος, την ένταξη της περιοχής σ’ ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης και διατήρησης ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα και αναβίωση της περιοχής στη βάση μιας περισσότερο πολιτιστικής ανάπτυξης. Συγκεκριμένα ο Δήμος Αθηναίων αναθέτει το 1991 στην “Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος, Ε.Π.Ε, Δημητριάδης Ι.Δ. και Συνεργάτες” και το ΥΠΕΧΩΔΕ το 2001 στο γραφείο της Α.Καρύδη μελέτες αναβάθμισης για το Μεταξουργείο.

Παρόλες τις μελέτες που είχαν γίνει, η ανάπλαση της περιοχής του Μεταξουργείου αποτέλεσε και τμήμα του σχεδίου ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής του ιστορικού κέντρου με το “Προγράμματος Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας” με αφορμή τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004. Το έργο αυτό στόχευε στην στροφή της παγκόσμιας προσοχής στον μνημειακό πλούτο των Αθηνών, καθιερώνοντας την πόλη της Αθήνας ως ένα από τα σημαντικότερα πολιτιστικά κέντρα της Ευρώπης. Κατ’ επέκταση, οι περιοχές που γειτνιάζουν με την “παλιά πόλη” αποτέλεσαν τα τελευταία χρόνια πεδίο εντατικού μετασχηματισμού στην κατεύθυνση της μετατροπής τους σε θεματικούς-πολιτιστικούς και τουριστικούς πόλους. Η επιλογή των περιοχών γύρω από την οδό Πειραιώς ως κατάλληλες να συμμετάσχουν στο εγχείρημα οφείλεται στην κεντρικότητα και ιστορικότητα που τις χαρακτηρίζει, στο σημαντικό ανεκμετάλλετο κτιριακό δυναμικό λόγω πρόσφατης αποβιομηχάνισης και στη χαμηλή αξία γης. Έτσι, ο Ελαιώνας μετατρέπεται στο νέο Mall του κέντρου, το Γκάζι στο νέο πολιτιστικό διασκεδαστήριο και το Μεταξουργείο στη νέα εξευγενισμένη ζώνη κατοικίας.

Το παράδειγμα του Μεταξουργείου ανήκει στις περιπτώσεις που το εργαλείο εξευγενισμού φαίνεται έγινε η τέχνη. Καλλιτέχνες από όλους τους τομείς, οι οποίοι διαμορφώνουν εκεί τον τόπο κατοικίας τους σε συνδυασμό με ατελιέ, στελέχη επιχειρήσεων που εργάζονται στο κέντρο της Αθήνας και θέλουν έναν όμορφο χώρο κοντά στο γραφείο τους, ζευγάρια με οικονομική άνεση μετακομίζουν σε διαμερίσματα τύπου loft, ανακαινισμένα νεοκλασικά και παλιές πολυκατοικίες στις παραπάνω περιοχές.

Η αποκατάσταση και επανάχρηση του εργοστασίου του Γκαζιού ως εκθεσιακό-συναυλιακό χώρο στην γειτονική συνοικία ήταν, ή απλά σηματοδότησε την αρχή της αλλαγής του χαρακτήρα της περιοχής. Έτσι η ιδιωτική πρωτοβουλία επενδύσεων άρχισε να κινείται σε δύο τάσεις: στην ανέγερση πολυτελών και εναλλακτικών συγκροτημάτων κατοικιών και τη

δημιουργία χώρων αναψυχής και πολιτισμικού ενδιαφέροντος. Το 2007 στο εργοστάσιο του Γκαζιού φιλοξενήθηκε η 1η Μπιενάλε της Αθήνας, σε συνεργασία με την οποία λειτούργησε σε μικρούς “εκθεσιακούς χώρους” στο Μεταξουργείο το πρόγραμμα “Remap”, με σκοπό “την εξερεύνηση της ταυτότητας της περιοχής και την αναθεώρηση του τρόπου χρήσης ιδιωτικών και δημόσιων χώρων”. Την πλειοψηφία όμως αυτών των “εκθεσιακών χώρων” αποτελούσαν εγκαταλελειμμένοι βιομηχανικοί χώροι ή εργαστήρια, τα οποία είχαν καταλάβει άστεγοι και μετανάστες, οι οποίοι εκτοπίστηκαν.

Στις αρχές του 2009 ολοκληρώθηκε το συγκρότημα κατοικιών στην οδό Μυέρου με χρηματοδότηση της εταιρείας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ Α.Ε. και απευθύνετε σε ένα αναδυόμενο στρώμα δημιουργικών ανθρώπων που επιλέγουν ένα νέο τρόπο ζωής στην πόλη, μετά από χρόνια στα προάστια.



Εικόνα 19 : Συγκρότημα κατοικιών της ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ στο Μεταξουργείο

Ένα ιδιαίτερο συγκρότημα κατοικιών με υψηλό κόστος κατασκευής και πώλησης λόγω της μορφής του (ανάπτυγμα ελεύθερων όψεων) αλλά και της χωροθέτησής του κοντά στο ιστορικό κέντρο. Τον Οκτώβριο του 2009 οργανώνεται έκθεση των διακεκριμένων προτάσεων του διαγωνισμού UPTO35 της εταιρείας OLIAROS . Οι συμμετέχοντες στο διαγωνισμό κλήθηκαν να υποβάλουν προτάσεις για την ανάπτυξη κατοικίας για την στέγαση 18 φοιτητών σε οικόπεδο στην οδό Μαραθώνος 34, ιδιοκτησίας της εταιρίας, προβλέποντας παράλληλα, τη δυνατότητα επανάληψης στοιχείων του αρχιτεκτονικού σχεδίου σε γειτονικά οικόπεδα, ώστε δυνητικά να δημιουργηθεί ένα νέο φοιτητικό κέντρο στην περιοχή. Στις 16 Ιουνίου ως τις 4 Οκτωβρίου 2009 πραγματοποιείται το ReMap 2 παράλληλα με την Μπιενάλε της Αθήνας. Το ReMap 2 τροφοδοτείται από την ιδιαίτερη αστική συνθήκη που προσφέρει η γειτονιά και ανατροφοδοτεί, με τη σειρά του, τον Κεραμικό και το Μεταξουργείο, με ένα πυκνό πρόγραμμα καλλιτεχνικών γεγονότων και δράσεων, το οποίο έχει στόχο να αναδείξει την περιοχή σε ένα διεθνές κέντρο παραγωγής και προβολής της σύγχρονης

τέχνης. Στεγάστηκε σε 16 γκαλερί στην περιοχή Μεταξουργείου. Τον Οκτώβριο του 2009 γίνονται τα εγκαίνια του κτιρίου της Ταινιοθήκης της Ελλάδος στη συμβολή των οδών Ιεράς Οδού και Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Τα μέτρα που εφαρμόστηκαν, βάσει των σχεδίων ανάπλασης, στην περιοχή του Μεταξουργείου περιλάμβαναν πεζοδρομήσεις και διανοίξεις πλατειών και διεύρυνση των μεγάλων αξόνων κυκλοφορίας, όπως Λένορμαν, Δηλιγιάννη, Αχιλλέως. Χαρακτηριστικό δείγμα των επεμβάσεων αποτελεί η σημερινή μορφή της πλατείας Αυδής, η οποία προέκυψε από τη συνένωση 2 πλατειών, δημιουργώντας ένα μεγάλης έκτασης πλάτωμα με σχετικά περιορισμένη, οργανωμένη δεντροφύτευση που επιτρέπει ελεύθερη οπτική πρόσβαση σε κάθε σημείο της πλατείας και συνεπώς μια αίσθηση ασφάλειας. Η επιλογή της ανάπλασης της συγκεκριμένης πλατείας οφειλόταν στο γεγονός της γειννίας με το εργοστάσιο του Μεταξουργείου, του οποίου η αποκατάσταση δρομολογήθηκε με σκοπό την επαναχρηση του ως πολιτιστικό κέντρο.



Εικόνα 20 : Η πλατεία Αυδή

Χαρακτηριστική είναι και η περίπτωση της γειτονικής πλατείας στο Γκάζι, η οποία μέσω του σχεδιασμού της και της κατασκευής ενός νέου, εμβληματικού σταθμού μετρό, έθεσε τις προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της νέας βιομηχανίας εναλλακτικής νυχτερινής διασκέδασης της Αθήνας. Αυτή η υπερσυγκέντρωση των χρήσεων διασκέδασης-αναψυχής έχει ως αποτέλεσμα την πλήρη αλλοίωση του ύφους και της φυσιογνωμίας της συνοικίας του Γκαζοχωριού, η οποία ήταν συνοικία εργατών και μεταναστών και είχε σημαντική θέση στην κοινωνική ιστορία της πόλης.

Η αλλαγή αυτή που άρχισε να υφίσταται το Μεταξουργείο συνιστά την σταδιακή μεταλλαγή της κοινωνικό-οικονομικής σύνθεσης της περιοχής, με σκοπό την δημιουργία νέων πόλων ανάπτυξης που έλκουν νέες συνθέσεις κατοίκων και επισκεπτών στην περιοχή. Ο εξευγενισμός και η ανάπλαση της περιοχής είναι φαινόμενα αναπόφευκτα. Αντί όμως για αναπλάσεις που στοχεύουν στην διαχείριση της εγκλωβισμένης υπεραξίας των κεντρικών

γειτονιών από τους επενδυτές, ο πολεοδομικός σχεδιασμός μπορεί να ακολουθήσει τις αρχές της «ήπιας αστικής ανάπτυξης», δηλαδή της διατήρησης μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος, της βελτίωσης του υπάρχοντος αστικού ιστού και της χωροθέτησης εκείνων των δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων. Η ανάπτυξη των κεντρικών περιοχών για να είναι κοινωνικά χρήσιμη δεν μπορεί παρά να απαντάται μόνο στα συμφραζόμενα του δημόσιου ελέγχου και της πρόνοιας αυτού, με μέτρα προστασίας για τα φτωχά στρώματα, τον δημοκρατικό πολεοδομικό σχεδιασμό βασισμένο σε διαδικασίες δημόσιας διαβούλευσης και την υιοθέτηση μιας πολιτικής κατοικίας για τους άστεγους. Ο σχεδιασμός του αστικού χώρου πρέπει να είναι η έκφραση της ανθρώπινης δράσης, της τοπικότητας και ταυτότητας, η συνάντηση μέσα από τη καθημερινή πρακτική. Σκοπός όμως θα πρέπει να είναι η αναβάθμιση της περιοχής χωρίς όμως την αλλοίωση της φυσιογνωμίας και του χαρακτήρα της.

Όπως το τοποθέτησε ο Peter Marcuse (1991): «Το αντίθετο του εξευγενισμού δεν είναι η κατάρρευση και η εγκατάλειψη – από-εξευγενισμός – αλλά ο εκδημοκρατισμός της κατοικίας». Και εκδημοκρατισμός της κατοικίας δεν είναι οι αναπλάσεις χρήσιμες για το Real Estate, αλλά οι κοινωνικά χρήσιμες αναπλάσεις για τους κατοίκους της πόλης.

6. ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ

Το Μεταξουργείο είναι μια από τις κεντρικότερες συνοικίες της πρωτεύουσας και για τον λόγο αυτό άρχισε να αναπτύσσεται ιδιαίτερα νωρίς, ήδη από τα μέσα του 19ου αιώνα. Στις νότιες παρυφές του συγκέντρωσε εργοστάσια και αργότερα την κεντρική λαχαναγορά, με αποτέλεσμα να κατοικηθεί κυρίως από μικροαστικά στρώματα. Το Μεταξουργείο των αρχών του περασμένου αιώνα ήταν μια ζωντανή, λαϊκή γειτονιά με μικρά μονώροφα ή διώροφα σπίτια και πολλά συνοικιακά μαγαζιά που εξυπηρετούσαν τις ανάγκες της.



Εικόνα 21-22 : Ανακαινισμένα κτίρια στην περιοχή

Μετά τη δεκαετία του '50, τα πράγματα άλλαξαν. Η αντιπαροχή δεν «άλωσε» το Μεταξουργείο, ίσως από τον φόβο του πλούσιου σε αρχαιολογικά ευρήματα υποβάθρου και έτσι οι κάτοικοί του άρχισαν να εγκαταλείπουν τα «λαϊκά» σπίτια για χάρη των ανέσεων που προσέφεραν οι πολυκατοικίες. Η κίνηση των οχημάτων στην οδό Πειραιώς και τη λεωφόρο Αθηνών σταδιακά διογκώθηκε και έτσι το Μεταξουργείο γρήγορα προσέλκυσε διάφορες οχλούσες χρήσεις, όπως συνεργεία αυτοκινήτων και αποθήκες. Ταυτόχρονα άρχισε να

συγκεντρώνει οίκους ανοχής, κακόφημα μπαρ, ξενοδοχεία του αγοραίου έρωτα. Οι παράγοντες αυτοί οδήγησαν στην απομάκρυνση πολλών από τους παλαιούς κατοίκους και συνεπώς στην εγκατάλειψη πολλών παλαιών σπιτιών.

Τα χρόνια πέρασαν. Στα τέλη της δεκαετίας του '90, όταν οι γύρω περιοχές του Μεταξουργείου άρχισαν να αναπλάθονται και να αποκτούν ολοένα και μεγαλύτερη αξία, το Μεταξουργείο έμεινε έξω από αυτόν τον φρενήρη ρυθμό ανάπτυξης. Η ιδέα μιας ανάπλασης στο Μεταξουργείο, ώστε να αναστραφεί η υποβάθμιση της περιοχής, έπεσε πολλές φορές στο τραπέζι. Μάλιστα από χρόνια το τμήμα παραδοσιακών οικισμών του ΥΠΕΚΑ είχε μελετήσει το Μεταξουργείο και προτείνει τη μαζική ανακήρυξη διατηρητέων κτιρίων, ως μέσο για τη διατήρηση του οικιστικού χαρακτήρα της. Τα σχέδια αυτά, όμως, δεν προχώρησαν. Ανά διαστήματα έγιναν μεμονωμένοι χαρακτηρισμοί διατηρητέων, ωστόσο ο κύριος κτιριακός όγκος της περιοχής παρέμεινε εγκαταλελειμμένος. Το μόνο που «διέσωζε» την παλαιά εικόνα της περιοχής ήταν η μικρή έκταση των οικοπέδων, που τα έκανε ασύμφορα για την ανέγερση πολυκατοικιών, παρά τον πολύ υψηλό συντελεστή δόμησης.

Σήμερα κάνοντας μια βόλτα στο Μεταξουργείο γίνεται άμεσα αντιληπτή η αξιόλογη και ιδιαίτερη από αρχιτεκτονικής πλευράς υπόσταση του. Η αρχιτεκτονική μορφολογία που υπερισχύει στην περιοχή είναι ένα συνονθύλευμα από πολυώροφες πολυκατοικίες, χωρίς ιδιαίτερες αισθητικές αξιώσεις, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων κατασκευάστηκε στο διάστημα των δεκαετιών 1950 – 1970, και νεοκλασικών-λαϊκών κτηρίων, τα οποία έτυχε να γλιτώσουν από την κατεδάφιση κατά την εποχή της έντονης μεταπολεμικής ανοικοδόμησης.



Εικόνα 23 : Κτιριακή πολυμορφία

Όπως όλες οι περιοχές που αναπτύχθηκαν τον 19ο αιώνα, από την πλατεία Συντάγματος μέχρι το Μετς και τα Πετράλωνα, έτσι και το Μεταξουργείο είναι μία περιοχή της οποίας οι κάτοικοι αναπαρήγαγαν τη νεοκλασική μορφολογία των μεγάρων του κέντρου, σε απλουστευμένη και εκπτώχευμένη βέβαια εκδοχή, προσαρμόζοντας τα στις ανάγκες της συνοικίας. Επομένως, στο Μεταξουργείο θα μπορούσε να ισχυριστεί κανείς ότι εφαρμόστηκε ο νεοκλασικός ρυθμός αρχιτεκτονικής με μία λαϊκή παραλλαγή (Μιχελή Λ., 1987). Τα χαρακτηριστικά γνωρίσματα που παρουσιάζουν τα οικοδομήματα που έχουν διασωθεί στην περιοχή ακόμα και σήμερα, αφού έχει παραμείνει ένας ικανοποιητικός αριθμός από αυτά, είναι κοινά σχεδόν σε όλα. Τα περισσότερα από αυτά συνιστούν λιτά ισόγεια ή διώροφα κτίρια με συμμετρία, χωρίς ιδιαίτερα στολίδια, διακρίνονται για τις ανθρώπινες διαστάσεις τους. Έχουν λιθοκτιστες βάσεις, διαθέτουν παράθυρα με επιστέγασμα από ανάγλυφες γύψινες διακοσμήσεις και οι στέγες τους κοσμούνται με ακροκέραμα, ενώ έχουν όλα σιδερένιες αυλόπορτες. Ίσως όμως το πιο κοινό χαρακτηριστικό όλων αυτών των κτιρίων είναι η αυλή. Η αυλή, που συναντάται σε διαφορετικές παραλλαγές: στην πρόσοψη, στο πλάι και κυρίως στο εσωτερικό του σπιτιού, δημιουργώντας έναν ανοιχτό αλλά προστατευμένο χώρο για τους ενοίκους. Η φύτευση είναι το απαραίτητο στοιχείο, που συνδέει το τεχνητό στοιχείο με τη φύση και φαίνεται να μην λείπει σε κανένα από αυτά. (Φιλιππίδης Δ., 1984).

Σήμερα το Υπουργείο Πολιτισμού και το Υπουργείο Περιβάλλοντος έχουν χαρακτηρίσει στην περιοχή τουλάχιστον 200 κτίρια ως διατηρητέα. Η ιδιαιτερότητα των αποφάσεων χαρακτηρισμών αυτών των κτιρίων είναι ότι -στην πλειονότητα των περιπτώσεων- αφορά απλά, «λαϊκά» σπίτια και όχι μεγαλοπρεπή νεοκλασικά: ισόγειες κατοικίες, του 1920-'30 με κεραμοσκεπή και μεγάλα παράθυρα. Με μικρές αυλές, με λιτά αρχιτεκτονικά στοιχεία και ξύλινα κουφώματα γαλλικού τύπου. Η διαβαθμισμένη διατήρηση των κτιρίων έχει ως στόχο να συντελέσει στη διάσωση των αξιόλογων δειγμάτων της τοπικής παραδοσιακής αρχιτεκτονικής, να συμβάλει στην αναβάθμιση του γειτονικού τους περιβάλλοντος, να αναδείξει τον πολεοδομικό χαρακτήρα της περιοχής, χωρίς όμως να ανακόπτει την πορεία οικιστικής ανάπτυξής της, δίνοντας τη δυνατότητα αρχιτεκτονικών προτάσεων σύζευξης του παλαιού με το νέο.

Αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία παρουσιάζει ο μοναδικός Ιερός Ναός του Μεταξουργείου. Ο Ιερός Ναός που κατασκευάστηκε στην περιοχή μελέτης είναι εκείνος του Αγ. Γεωργίου επί τη οδού Πειραιώς. Αποτελεί έργο του αρχιτέκτονα Ε. Τσίλλερ και η αρχιτεκτονική του χαρακτηρίζεται από αναγεννησιακά και γοθικά στοιχεία, διαφοροποιώντας το από τα εναπομείναντα νεοκλασικά κτίρια της περιοχής. Ο συγκεκριμένος ναός οικοδομήθηκε το 1901 με δαπάνη της Ελ. Χατζηκώνστα, εγγονής του ιδρυτή του ομώνυμου ορφανοτροφείου, το οποίο λειτούργησε στο Μεταξουργείο δίπλα ακριβώς στο σημείο όπου βρίσκεται σήμερα η εκκλησία. Ο ναός είναι το μοναδικό κτίσμα του παλιού ορφανοτροφείου που διασώζεται στις μέρες μας, αφού τα υπόλοιπα κτήρια κατεδαφίστηκαν και στη θέση τους υψώθηκαν πολυώροφες οικοδομές.



Εικόνα 24 : Ιερός Ναός του Αγίου Γεωργίου, έργο του Ερν. Τσίλλερ

Εκτός, όμως, από τον αρχιτεκτονικό πλούτο του κτιριακού δυναμικού της περιοχής, στο Μεταξουργείο τοποθετείται και ένας σημαντικός αρχαιολογικός χώρος, το νεκροταφείο του Δημόσιου Σήματος. Ο αρχαιολογικός χώρος αποτελούσε ένα δρόμο (σήμερα ταυτίζεται με την οδό Πλαταιών και την οδό Σαλαμίνας του Μεταξουργείου) πλάτους 40 μ. και μήκους 1.100 μέτρων περίπου, ο οποίος ξεκινούσε από το Δίπυλο και κατέληγε στην Ακαδημία Πλάτωνος. Στο κεφάλαιο της τεκμηρίωσης στην έκθεση της ανασκαφής από τη Γ' Εφορεία Προϊστορικών και Κλασικών Αρχαιοτήτων αναφέρεται ότι : "Ο ιδιαίτερα μεγάλος αριθμός καμένων οστών (που αποδίδονται σε αρκετούς σκελετούς στιβαρών ανδρών) στις επιχώσεις των χώρων και κυρίως στην κατά χώραν στρώση, με κτερίσματα χωρίς ίχνη καύσης (που παραπέμπει σε πιθανή μεταφορά νεκρών από μακρινό σημείο), ο μεγάλος αριθμός ταφικών αγγείων και οστράκων (ερυθρόμορφων και λευκών ληκύθων) με σκηνές μάχης και αποχαιρετισμού, ο αποκλεισμός της ταύτισης των αρχιτεκτονικών στοιχείων με ναόσχημο κτίσμα, η μορφολογική ομοιότητα των κτισμάτων με τάφους τύπου "θήκης" και ο υπόγειος - εντός ορύγματος - χαρακτήρας του μνημείου, οδηγούν στο να αναγνωριστούν τα αποκαλυφθέντα αρχαία ως πολυανδρία". Εκτιμάται πως σε αυτή τη διαδρομή βρίσκονται οι τάφοι των Περικλή, Θρασυβούλου, Κλεισθένου, Αρμοδίου, Αριστογείτονος κ.ά. Στο Δημόσιο Σήμα θεωρείται ότι ο Περικλής εκφώνησε τον «Επιτάφιο Λόγο» για να τιμήσει τους πρώτους νεκρούς του Πελοποννησιακού Πολέμου.

Μόνο ένα μικρό τμήμα του Δημοσίου Σήματος έχει ανασκαφεί, ενώ οι απαλλοτριώσεις που έγιναν στις πρώτες ανασκαφές του 1870 από τον τότε διευθυντή της Ελληνικής Αρχαιολογικής Εταιρείας Στ. Κουμανούδη, ξεκίνησαν στο απέναντι του Δημοσίου Σήματος τμήμα του νεκροταφείου, λόγω κάποιων τυχαίων ευρημάτων που βρέθηκαν σε εκείνο το σημείο και αποτέλεσαν το έναυσμα για την διενέργεια των ανασκαφών.



Εικόνα 25 : Αρχαιολογικός χώρος του Δημοσίου Σήματος στην οδό Σαλαμίνας

Ένα νέο τμήμα ανακαλύφτηκε τον Φεβρουάριο του 1997, στην οδό Σαλαμίνας 35, κατά τη διεξαγωγή έργων για την οικοδόμηση ενός θεάτρου. Κατά τις ανασκαφές που πραγματοποιήθηκαν στο συγκεκριμένο τμήμα από την Γ' εφορεία κλασικών αρχαιοτήτων, υπό την διεύθυνση της Χ. Στούπα, βρέθηκαν τέσσερα πολυανδρία (κοινοί τάφοι) με οστά και ταφικά κτερίσματα – κεραμικά, που χρονολογούνται στην εποχή του Πελοποννησιακού πολέμου (430 με 420 π.Χ.) (Σταυρακάκης Γ., 2000).

Σήμερα στην περιοχή του Δημοσίου Σήματος τα ταφικά μνημεία έχουν στεγαστεί και φωτιστεί και στο διπλανό οικόπεδο ακριβώς έχει διαμορφωθεί ένα προσωρινό πάρκο για τους κατοίκους και επισκέπτες της γειτονιάς, μέχρις ότου ξεκινήσουν σε αυτό εργασίες ανασκαφής που θα αναδείξουν περαιτέρω το χώρο του «Δημόσιου Σήματος». Σκοπός της παρέμβασης ήταν ν' αναδειχθεί η αρχαιολογική και πολιτιστική σημασία του Δημοσίου Σήματος, ως σημείο ιστορικής αναφοράς για την πόλη της Αθήνας.

7. ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο το Μεταξουργείο είναι μια περιοχή της Αθήνας με πλούσια αρχιτεκτονική κληρονομιά. Η περιοχή αυτή ίσως είναι μια από τις πιο πολύπαθες γειτονιές της Αθήνας η οποία οδηγήθηκε στην υποβάθμιση λόγω πολλαπλών παραγόντων. Η υποβάθμιση του Μεταξουργείου ξεκινά κατά τη διάρκεια της Κατοχής όπου και υπέστη πολλούς βομβαρδισμούς, καθώς έλαβαν χώρα συγκρούσεις μεταξύ των δυνάμεων κατοχής και των πυρήνων αντίστασης που είχαν αναπτυχθεί στην περιοχή. Το κτήριο του Μεταξουργείου στέγασε Πειραιώτες πρόσφυγες μετά το βομβαρδισμό του Πειραιά από τους Γερμανούς το 1944 και στη συνέχεια χρησιμοποιήθηκε ως φρουραρχείο του ΕΛΑΣ, ενώ μετά τη λήξη του Εμφυλίου πολέμου στην περιοχή, και γενικότερα στις δυτικές συνοικίες της Αθήνας, κατέφυγαν οι ηττημένοι του πολέμου, οι οποίοι εκδιώχθηκαν από τα χωριά τους και αποτέλεσαν το νέο εργατικό δυναμικό της περιοχής. Μετά το Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο η υποβάθμιση της περιοχής επιτείνεται. Κατά τη διάρκεια της βίαιης αστικοποίησης των δεκαετιών '50 και '60, η περιοχή προσέλκυσε τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες μεταναστών, εφόσον διέθετε φθηνή στέγη και δυνατότητα εργασίας στις βιοτεχνίες και τα συνεργεία. Η ένταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο κατακερματισμός των οικοπέδων, η «εξ αδιαιρέτου» ιδιοκτησία, το μικρό πλάτος των δρόμων αλλά και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος, στάθηκαν ανασταλτικοί παράγοντες για την οικοδόμηση πολυκατοικιών της περιόδου '50-'70, οπότε ανθούσε το φαινόμενο της αντιπαροχής.

Η υποβάθμιση της περιοχής συνεχίζεται, καθώς οι ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις όπως βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες, οίκοι ανοχής, διογκώνονται, ενώ παράλληλα ο παράγων όχλησης και ρύπανσης είναι έντονος λόγω της επιφόρτισης της κυκλοφορίας, εφόσον αφενός στα όρια της περιοχής υπάρχουν σημαντικοί οδικοί άξονες (Πειραιώς, Λένορμαν, Κωνσταντινουπόλεως) και αφετέρου συνορεύει με την πολύβουη πλατεία Ομονοίας.



Εικόνα 26 : Οχλούσες χρήσεις στην περιοχή 1950



Εικόνα 27 : Ιερόδουλες της οδού Ιάσονος 1940

Ωστόσο, η περιοχή συνεχίζει να διατηρεί το χαρακτήρα μιας λαϊκής-μικροαστικής συνοικίας, όπου η κατοικία συνυπάρχει με τις παραγωγικές δραστηριότητες, οι οποίες παρέμειναν στην περιοχή και προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα. Η περιοχή μέχρι τη δεκαετία του '60 διατηρούσε, παρά τις ιδιομορφίες της, το συνεκτικό χαρακτήρα της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς. Οι ανωτέρω παράγοντες σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου και δημοσίων χώρων σταδιακά υποβαθμίζουν κοινωνικά την περιοχή, και κατά τις δεκαετίες '70-'80 σημαντικός αριθμός των κατοίκων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή ως τα τέλη της δεκαετίας του '60 μετακινούνται προς αναζήτηση ανώτερου ποιοτικά επιπέδου ζωής. Εν συνεχεία, αντικαθίστανται από την εισροή μεταναστών και κυρίως μουσουλμάνων από τη Θράκη, οι οποίοι, από τα μέσα της δεκαετίας του '70 και κατά την επόμενη δεκαετία, εγκαθίστανται σε εγκαταλειμμένα κτήρια.

Σημαντικός σταθμός στην ιστορία του Μεταξουργείου είναι η ένταξή του στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας με το Π.Δ. της 21.9.1979 (ΦΕΚ 567Δ/13.10.79). Σε μία κατεύθυνση εξυγίανσης του περιβάλλοντος της περιοχής, εκδίδεται ένα διάταγμα το οποίο απαγόρευε την αύξηση της ιπποδύναμης και την ίδρυση νέων βιομηχανιών, με αποτέλεσμα την άμεση πλήξη, από τη δεκαετία του '80, της παραγωγικής βάσης της περιοχής. Οι περισσότερες παραδοσιακές βιοτεχνίες ενέπιπταν στις διατάξεις του άρθρου και οδηγήθηκαν σε αναγκαστικό κλείσιμο. Παράλληλα, πολλοί ιδιοκτήτες παλαιών κτηρίων λόγω έλλειψης χρημάτων για επαρκή συντήρησή τους και από φόβο μήπως κηρυχθούν διατηρητέα, τα

κατεδαφίζουν. Έτσι, προς το τέλος της δεκαετίας του '80 το Μεταξουργείο έχει την όψη μιας παροπλισμένης συνοικίας με πολλά εγκαταλειμμένα κτήρια που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα και πολυκατοικίες. Το Ρυθμιστικό του '85 συμπεριλαμβάνει ανάμεσα στις περιοχές προς εξυγίανση το Μεταξουργείο. Οι πρώτες θεσμικές ενέργειες παρέμβασης λαμβάνουν χώρα κατά τη δεκαετία του '90, οπότε σημειώνεται το ενδιαφέρον της Πολιτείας, μέσω των φορέων ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΠΟ και Δήμο Αθηναίων, για την αναβάθμιση της περιοχής με τις εξής κατευθύνσεις: αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντός της, ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας και προώθηση ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου ως προς την ανθρώπινη κλίμακα. Οι ανειλημμένες δράσεις εστιάζονται κυρίως σε μελετητικές πρωτοβουλίες, σε σημειακές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και σε πολεοδομικά σχήματα-μηχανισμούς παρέμβασης στην περιοχή.

Μεταξύ αυτών αναφέρεται και η μελέτη που διεξήχθη κατά τα μέσα της δεκαετίας του '90 και συγκεκριμένα το 1993 από τον Ι.Δ. Δημητριάδη όπου κάνει την πρώτη μελέτη ανάπλασης και αναβάθμισης της περιοχής για λογαριασμό του Δήμου Αθηναίων. Στην μελέτη του η περιοχή χαρακτηρίζεται από ετερόκλητες και αντιθετικές χρήσεις Γής. Στην μελέτη αναφέρετε ότι στην περιοχή υπάρχουν περί τα 370 εγκαταλελειμμένα κτίρια ή τμήματα κτιρίων (διαμερίσματα ή καταστήματα), τα 40 από τα οποία βρίσκονται σε ερειπιώδη κατάσταση, ενώ ένας σημαντικός αριθμός από αυτά βρίσκεται σε μέτρια ή καλή κατάσταση. Επίσης καταγράφηκαν γύρω στα 400 κτίρια ή τμήματα κτιρίων ως κενά, δηλαδή δεν λειτουργούσαν με συγκεκριμένη χρήση αλλά δεν είχαν γνωρίσματα της εγκατάλειψης. Γι αυτό το σκοπό, πραγματοποιήθηκαν δενδροφυτεύσεις, πεζοδρομήσεις, κηρύξεις και αποκαταστάσεις διατηρητέων, οι οποίες ωστόσο δεν άλλαξαν ή επηρέασαν τις συνθήκες ζωής των κατοίκων.

Οι προτάσεις της μελέτης θεσμοθετήθηκαν με ΠΔ στο ΦΕΚ 616/Δ/98, όπου θεσπίζεται για το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής η χρήση 'γενική κατοικία', εξειδικεύοντάς τη σε ορισμένα σημεία με τον αποκλεισμό ορισμένων χρήσεων. Η διαπίστωση ότι οι παραπάνω προτάσεις δεν παρέχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της περιοχής οδήγησαν στη διεξαγωγή νέας μελέτης από το γραφείο της Α.Καρύδη το 2001, για λογαριασμό της ΕΑΧΑ και πραγματοποιήθηκε στο πλαίσιο της ευρύτερης αντιμετώπισης του ιστορικού κέντρου της πρωτεύουσας που θέτει η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων. Κατά την μελέτη αυτή έγινε αναγνώριση και καταγραφή αξιόλογων κτιρίων που βρίσκονται στην περιοχή. Η μακρά λίστα με τα αξιόλογα κτίρια παραδόθηκε και εγκρίθηκε από την ΕΑΧΑ. Η λίστα που παραδόθηκε περιλαμβάνει συνολικά 333 καταχωρήσεις και περιέχει κτίρια διαφόρων μεγεθών και αρχιτεκτονικών ιδιωμάτων. Επίσης κατά την μελέτη αυτή τέθηκαν ως στόχοι η ενσωμάτωση του Μεταξουργείου στη δομή του κέντρου μαζί με ενόητες κατοικίας, η ανάδειξη της περιοχής ως μέρος του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, η εμπλοκή, εκτός από τους δημόσιους φορείς, και των ιδιωτικών κεφαλαίων για την επιτυχία της ανάπλασης κ.α.

Σήμερα υπάρχουν περί τα 236 κτίρια στην περιοχή που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα από δημοσίους φορείς όπως το ΥΠΠΟ και ΥΠΕΚΑ. Στην πλειοψηφία τους τα κτίσματα αυτά βρίσκονται είτε σε κακή κατάσταση είτε είναι πλέον ερειπωμένα. Τέτοια εγκαταλελειμμένα νεοκλασικά κτίσματα εντοπίζονται διασκορπισμένα στο σύνολο της υπό μελέτη περιοχής, καθώς και κατά μήκος της πεζοδρομημένης οδού Ιάσονος. Δυστυχώς, ελάχιστα είναι εκείνα τα οποία υπέστησαν εργασίες συντήρησης από τους ιδιοκτήτες τους ή

από τον Δήμο, αφού αρκετά στέκουν εγκαταλελειμμένα και ετοιμόρροπα. Συγκεκριμένα το 27% αυτών των κτιρίων είναι σε κακή κατάσταση και έχουν υποστεί σοβαρές ζημιές όχι μόνο στην **μορφή** του κτιρίου αλλά και στον φέροντα οργανισμό. Σε αντίθεση με το 42% που βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση είτε λόγω συνεχούς συντήρησης από τους ιδιοκτήτες είτε λόγω κάποιας παλαιότερης ανακαίνισης που είχε γίνει στο κτίριο. Τέλος 31% των διατηρητέων κτιρίων βρίσκονται σε καλή κατάσταση λόγω πρόσφατης ανακαίνισης που έχει γίνει. Τα ποσοστά όμως αυτά αφορούν αποκλειστικά τα κτίρια που έχουν χαρακτηρισθεί, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω. Γενικότερα τα κτίρια της περιοχής βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση μιας και όπως διαπιστώνεται και σε επόμενη ενότητα, οι περισσότερες οικοδομές χρονολογούνται από το 1960 ή 1970, με αποτέλεσμα να μην παρουσιάζουν έντονα σημάδια εγκατάλειψης ή παλαιότητας.



Εικόνα 28 : Διατηρητέα κτίρια στεγάζουν δημοσίους φορείς

8. ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΟΡΓΑΝΩΣΗ

Πολυώροφα ξενοδοχεία πλάι σε ερειπωμένα διώροφα νεοκλασικά κτήρια, αποθήκες και συνεργεία αυτοκινήτων δίπλα σε πολυτελή εστιατόρια και μπαρ είναι η εικόνα που περιγραφεί την ιδιαίτερη πολεοδομική μορφή του Μεταξουργείου. Η περιοχή των «γοητευτικών» αντιθέσεων μπορεί να χαρακτηριστεί αφού ο τρόπος οικοδόμησης στην περιοχή από την προπολεμική περίοδο ως σήμερα, καθώς και οι σύγχρονες τάσεις και πιέσεις που αυτή δέχεται τα τελευταία χρόνια έχουν αφήσει τα ίχνη τους διάσπαρτα, συνθέτοντας κατά αυτό τον τρόπο ένα ετερογενές τοπίο, το οποίο παρουσιάζει ιδιαίτερες διαφορές από το ένα τμήμα του στο άλλο.

Στην παρούσα ενότητα καταγράφονται τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, περιλαμβάνοντας τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή, τις χρήσεις γης, τον αριθμό ορόφων, την χρονολογία κατασκευής του κτιριακού δυναμικού, το οδικό δίκτυο και το δίκτυο συγκοινωνιών. Σκοπός είναι ο εντοπισμός των ιδιαίτερων μορφολογικών στοιχείων της περιοχής, που θα μπορέσουν να αξιοποιηθούν κατά τη σύνταξη των προτάσεων ανάπλασης της περιοχής.

8.1 Όροι δόμησης

Οι συντελεστές δόμησης της περιοχής καθορίστηκαν το 1998 με το διάταγμα 616 Δ' το οποίο προέβλεπε συγκεκριμένο συντελεστή σε διάφορα τμήματα της περιοχής του Μεταξουργείου. Το συγκεκριμένο διάταγμα χώριζε την περιοχή σε ζώνες και καθόριζε τόσο τον συντελεστή δόμησης που θα επικρατούσε στην περιοχή, όσο και τον μέγιστο αριθμό των ορόφων αλλά και του μέγιστου ύψους των κτιρίων.

Πιο συγκεκριμένα και όπως φαίνονται και στον χάρτη που ακολουθεί, το διάταγμα προέβλεπε τα εξής :

- Για τον τομέα Δ1, που περιλαμβάνει τα οικόπεδα που έχουν πρόσοψη στην οδό Αγησιλάου και στην οδό Αχιλλέως έχει οριστεί συντελεστής δόμησης 2,6 και μέγιστος αριθμός ορόφων πέντε.
- Για τον τομέα Δ2 που περιλαμβάνει δύο τμήματα της περιοχής έχει οριστεί συντελεστής δόμησης 2,2 και μέγιστος αριθμός ορόφων οι τέσσερις. Πιο συγκεκριμένα τα τμήματα για τα οποία ορίζεται αυτό είναι α: το τμήμα που περικλείεται μεταξύ των οδών Ιεράς Οδού, Αγησιλάου, Πλαταιών και Κωνσταντινουπόλεως, β: το τμήμα που περικλείεται μεταξύ των οδών Σαλαμίνας, Αγησιλάου, Αχιλλέως και Δελιγιώργη με εξαίρεση όλα τα οικόπεδα που έχουν πρόσοψη στους δρόμους αυτούς που εφαρμόζεται διαφορετικός συντελεστής δόμησης.
- Για τον τομέα Δ3, που περιλαμβάνει το τμήμα της περιοχής που περικλείεται μεταξύ των οδών Πλαταιών, Πειραιώς, Σαλαμίνας και Αχιλλέως και τα οικόπεδα που έχουν προσόψεις στους δρόμους αυτούς, αλλά και για το τμήμα της περιοχής που

περικλείεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Ιεράς Οδού, Αγησιλάου και Πλαταιών, καθώς επίσης και για το τμήμα της περιοχής που περικλείεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Σαλαμίνας, Αγησιλάου και Θερμοπυλών, έχει οριστεί συντελεστής δόμησης 1,4 και μέγιστος αριθμός ορόφων οι δύο.

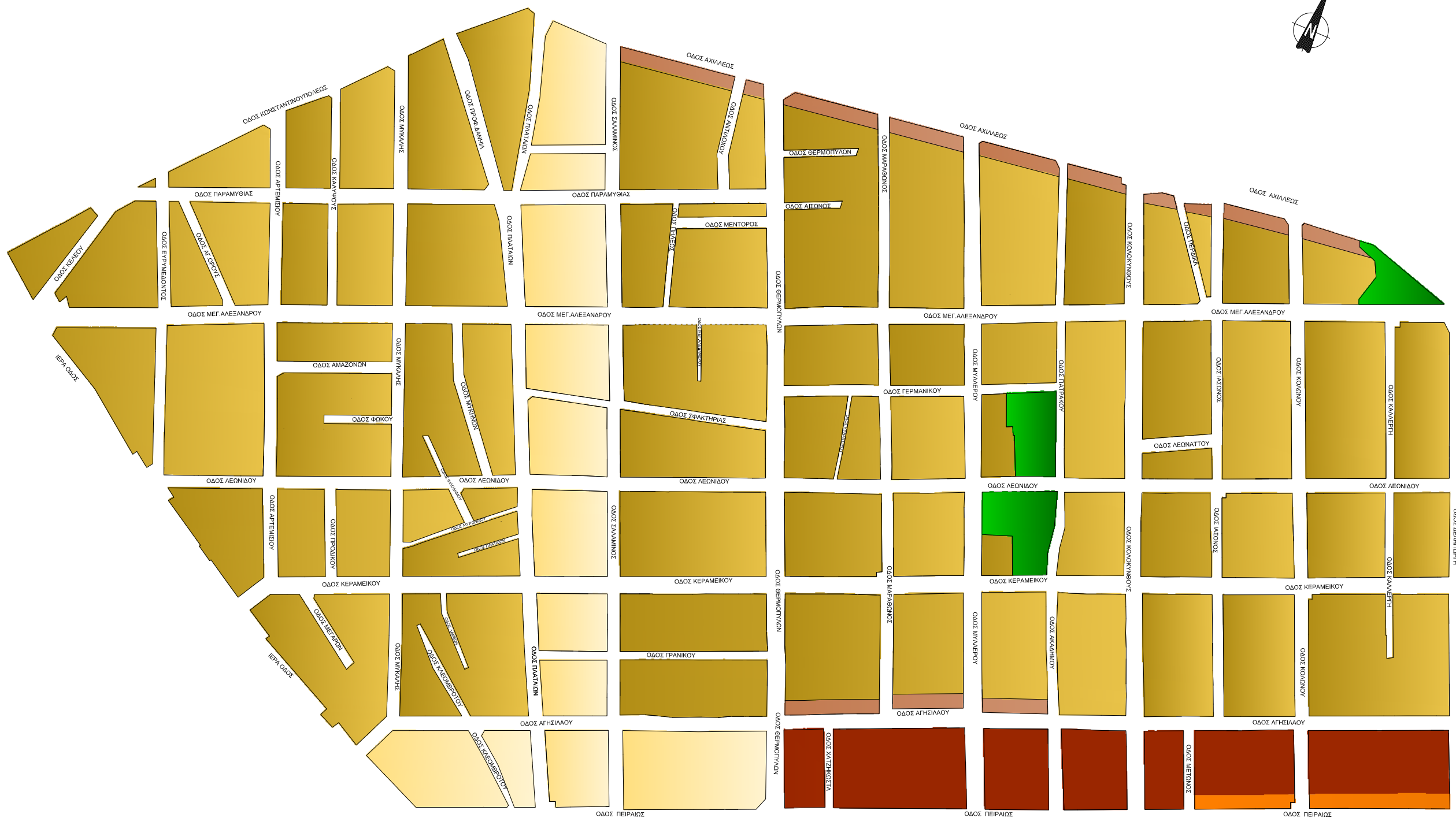
- Για τον τομέα Γ, που περιλαμβάνει το τμήμα της περιοχής που περικλείεται μεταξύ των οδών Θερμοπυλών, Αγησιλάου (χωρίς τα οικοπέδα που έχουν πρόσοψη στην οδό), Δεληγιώργη και Πειραιώς (συμπεριλαμβανομένου και των οικοπέδων που έχουν πρόσοψη στην οδό ως το ύψος της οδού Μέτωνος), έχει οριστεί συντελεστής δόμησης 3,0 και μέγιστος αριθμός ορόφων οι πέντε.
- Τέλος για τον τομέα Β, που περιλαμβάνει τα οικοπέδα που έχουν πρόσοψη στην οδό Πειραιώς από το ύψος της οδού Μέτωνος μέχρι την οδό Δεληγιώργη, έχει οριστεί συντελεστής δόμησης 3,5 και μέγιστος αριθμός ορόφων οι έξι.

Κατά το ίδιο Προεδρικό Διάταγμα ορίστηκε πως στο σύνολο της περιοχής μελέτης απαγορεύεται η οικοδόμηση PILOTIS.

Μικρή αλλαγή στους όρους δόμησης της περιοχής επήλθε με το νεότερο διάταγμα 883 Δ'/14-08-2003, σύμφωνα με το οποίο εφαρμόστηκαν αυστηρότεροι συντελεστές στο τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Ιερά Οδός, Αγησιλάου, Πλαταιών, Αγ. Κωνσταντίνου, Σαλαμίνας και Θερμοπυλών (ζώνη Δημόσιου Σήματος). Συγκεκριμένα, ο συντελεστής δόμησης μειώθηκε από 2.2 σε 1.4 και το συνολικό ύψος των νέων οικοδομών ορίστηκε στα 8,50 μέτρα, επιτρέποντας την κατασκευή διώροφων κατοικιών. Επιπλέον, η ζώνη αυτή χαρακτηρίστηκε ως περιοχή γενικής κατοικίας, που σήμαινε την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων, με εξαίρεση τα πρατήρια βενζίνης.







Όπως παρατηρείται, ο μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης στην περιοχή σημειώνεται κατά μήκος της οδού Πειραιώς όπου υπάρχουν πολυκατοικίες με αριθμό ορόφων που ξεπερνά τους έξι σε αντίθεση με το εσωτερικό της περιοχής του Μεταξουργείου όπου κυριαρχούν οι διώροφες κατοικίες.

Οι τελευταίες προτάσεις για τροποποίηση του ΣΔ της περιοχής πραγματοποιήθηκαν από την Εταιρία Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) Α.Ε., η οποία καθορίζει σημαντική μείωση των ισχυόντων ΣΔ.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

- | | |
|--|--|
|  ΤΟΜΕΑΣ Β Σ.Δ. 3,5 |  ΤΟΜΕΑΣ Δ2 Σ.Δ. 2,2 |
|  ΤΟΜΕΑΣ Γ Σ.Δ. 3,0 |  ΤΟΜΕΑΣ Δ3 Σ.Δ. 1,4 |
|  ΤΟΜΕΑΣ Δ1 Σ.Δ. 2,6 |  ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ |

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013

8.2 Χρήσεις γης

Αντίστοιχα προς την ποικιλομορφία που χαρακτηρίζει το κτηριακό δυναμικό της περιοχής, αξιοσημείωτη είναι και η καταγραφή πολλών και διαφορετικών χρήσεων γης. Πιο συγκεκριμένα, έπειτα από τη διεξαγωγή επιτόπιας έρευνας στην υπό μελέτη περιοχή κατεγράφησαν οι χρήσεις γης των κτιρίων και αποτυπώθηκαν σε τρεις χάρτες, διαχωρισμένες σε γενικευμένες χρήσεις γης, σε χρήσεις γης ισογείων και ορόφων.

Ο χάρτης των γενικευμένων χρήσεων γης κατατάσσει τις καταγεγραμμένες χρήσεις της υπό μελέτη περιοχής στις εξής βασικές κατηγορίες: χρήσεις κέντρου πόλης, χρήσεις γειτονιάς, γενική και αμιγής κατοικία, οχλούσα και μη οχλούσα βιοτεχνία, κοινωνικές και πολιτιστικές υποδομές.

Περιοχές *αμιγούς κατοικίας* αποτελούν τα τμήματα της περιοχής μελέτης όπου με συγκεκριμένες επεμβάσεις είναι δυνατό να αναβιώσει ο χαρακτήρας της γειτονιάς.

Σύμφωνα με τον Χάρτη, περιοχές αμιγούς κατοικίας μπορούν να χαρακτηριστούν αφενός, το τμήμα που εκτείνεται μετά την οδό Πλαταιών με κατεύθυνση προς την Ιερά Οδό, αλλά και αφετέρου, ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται κοντά στην πλατεία Αυδή δηλαδή στο τμήμα της συνοικίας που ορίζεται κυρίως από τις οδούς Κεραμεικού και Αγησιλάου, αλλά και βορειότερα ως την οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου, και χαρακτηρίζεται ως η περισσότερο παραδοσιακή περιοχή κατοικίας με τις αντίστοιχες χρήσεις, όπως μικρά καταστήματα τοπικού χαρακτήρα. Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Πολεοδομικού Διατάγματος (Π.Δ.) της 23/2/1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987) στην κατηγορία της αμιγούς κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία
- Εμπορικά καταστήματα μικρής κλίμακας που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλεία, φαρμακεία, χαρτοπωλεία, κλπ.)
- Γραφεία, εφόσον συνδυάζονται με κύρια χρήση την κατοικία (π.χ. ιατρεία, συμβολαιογραφεία, κλπ.)
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης που συνδυάζονται επίσης με κύρια χρήση την κατοικία (εργαστήριο γλυπτικής ή ζωγραφικής, παραδοσιακές χειροτεχνίες, κλπ.)
- Καφενεία παραδοσιακού τύπου και ζαχαροπλαστεία.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας μικρής κλίμακας
- Κτίρια πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις κλίμακας γειτονιάς.
- Πολιτιστικές λειτουργίες επιπέδου γειτονιάς (βιβλιοπωλεία, πολιτιστικός σύλλογος, κλπ.)

Το τμήμα αυτό του Μεταξουργείου παρουσιάζει όλες αυτές τις χρήσεις δεδομένου ότι πρόκειται για την περιοχή που διατηρεί το μεγαλύτερο ποσοστό των παλιών της κατοίκων, ενώ παράλληλα δέχτηκε και αρκετούς νέους κατοίκους από της δεκαετία του '80 και εξής.

Οι περιοχές *γενικής κατοικίας* εκτείνονται κυρίως κατά μήκος κύριων και δευτερευόντων οδικών αξόνων, όπου επικρατεί η μίξη χρήσεων γης, συνήθως σε πολυώροφα κτίρια, των οποίων το ισόγειο στεγάζει χρήσεις εμπορίου ή υπηρεσίας και οι όροφοι την κατοικία. Όπως παρατηρείται από τον Χάρτη Α.6, το Μεταξουργείο αποτελεί κυρίως περιοχή γενικής

κατοικίας, με την πλειοψηφία των κτιρίων της να συνδυάζει μικρά εμπορικά καταστήματα, καφενεία ή ιδιωτικές υπηρεσίες στο ισόγειο και κατοικία στους ορόφους. Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Π.Δ. της 23/2/1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987) στην κατηγορία της γενικής κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία
- Ξενοδοχεία μέχρι 100 κλινών και ξενώνες.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις υπεραγορές, τα πολυκαταστήματα, τις μάνδρες πώλησης – ενοικίασης αυτοκινήτων και τις μάνδρες οικοδομικών υλικών.
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί.
- Κτίρια εκπαίδευσης.
- Εστιατόρια και αναψυκτήρια, με εξαίρεση τα κέντρα διασκέδασης και τα μπαρ.
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (όπως προηγουμένως).
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Χώροι στάθμευσης
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

Πολεοδομικό κέντρο επιπέδου πόλης συνιστά το «τρίγωνο» ανατολικά της οδού Δεληγιώργη (Αγ. Κωνσταντίνου – Δεληγιώργη – Πειραιώς), τα δύο οικοδομικά τετράγωνα εκατέρωθεν της οδού Αχιλλέως που έχουν πρόσωπο επί της Πλατείας Καραϊσκάκη, τα οικοδομικά τετράγωνα κατά μήκος της οδού Πειραιώς μέχρι την Πλατεία Αγ. Γεωργίου, καθώς και το οικοδομικό τετράγωνο Αγησιλάου – Μαραθώνος – Κεραμεικού – Μυλλέρου όπου στεγάζεται το κτίριο της ΔΕΗ. Σε όλα αυτά τα οικοδομικά τετράγωνα έχουν ήδη κυριαρχήσει οι λειτουργίες επιπέδου πόλης, ενώ κατέχουν κεντρική θέση στον ευρύτερο χώρο του εμπορικού κέντρου των Αθηνών. Εκεί Τα πολυώροφα κτήρια (κυρίως πέντε ή έξη ορόφων στεγάζουν συνήθως υπηρεσίες, τράπεζες, γραφεία, ξενοδοχεία, καταστήματα. Δεν αποκλείεται ωστόσο κατοικίες να καταλαμβάνουν τους ορόφους και επαγγελματικές (εμπορικές ή βιοτεχνικές) δραστηριότητες το ισόγειο. Στο εγγύτερο προς την οδό Αχιλλέως τμήμα της συνοικίας συγκεντρώνονται συνεργεία, μηχανουργεία, φανοποιεία και γενικότερα οχλούσες χρήσεις καθώς και οίκοι ανοχής Σύμφωνα με το άρθρο 11 του Π.Δ. της 23/2/1987 (ΦΕΚ 166Δ'/1987) στην κατηγορία της γενικής κατοικίας επιτρέπονται οι παρακάτω χρήσεις:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις.
- Εμπορικά καταστήματα, με εξαίρεση τις μάνδρες οικοδομικών υλικών.
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες και κοινωφελείς οργανισμοί.
- Κτίρια διοίκησης
- Κτίρια εκπαίδευσης.
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα διασκέδασης – αναψυχής.
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (όπως προηγουμένως).
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Χώροι στάθμευσης
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων.

• Πρατήρια βενζίνης, πλην των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο σε πεζόδρομο.
Συμπερασματικά, μπορούμε να πούμε ότι το Μεταξουργείο παρουσιάζει έντονη ανομοιομορφία όσον αφορά την κατανομή των χρήσεων γης στο χώρο του, καθώς ο χαρακτήρας της γειτονιάς φαίνεται να μειώνεται όσο πλησιάζουμε στην περιοχή της Ομόνοιας και της Πλατείας Βάθης. Έτσι, όσο κατευθυνόμαστε από τα δυτικά προς τα ανατολικά πραγματοποιούμε ένα πέρασμα από την αμιγή κατοικία στη γενική και τέλος σε χρήσεις κέντρου πόλης.

Γενικότερα όμως σε όλη την περιοχή του Μεταξουργείου τα ισόγεια και πολλοί από τους ορόφους καταλαμβάνονται από επιχειρήσεις χονδρεμπορίου και μικρές βιοτεχνίες, δραστηριότητες οι οποίες σε μεγάλο βαθμό συνδέονται με την μαζική έλευση τα τελευταία χρόνια μεταναστών από ανατολικές χώρες και κυρίως την Κίνα. Την ίδια στιγμή οι ελληνικές επιχειρήσεις διέρχονται κρίση αδυνατώντας να ανταπεξέλθουν στον έντονο ανταγωνισμό. Όσον αφορά τις οχλούσες χρήσεις πρέπει να επισημάνουμε ότι σύμφωνα με το ΠΔ της 23/2/1987, στην περίπτωση της αμιγούς κατοικίας τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχληση που αναφέρονται στις επιτρεπόμενες χρήσεις πρέπει να πληρούν δύο προϋποθέσεις: (α) να αποτελούν οικοτεχνίες (συνδυασμός κατοικίας και βιοτεχνίας) και (β) η ισχύς των μηχανημάτων να μην υπερβαίνει του 15 ίππους και 50 KW. Ρητά απαγορεύονται στο σύνολο της περιοχής μελέτης:

- Μηχανουργεία, πλην των εργασιών που σχετίζονται με είδη λαϊκής τέχνης
- Μάνδρες οικοδομικών υλικών
- Φανοποιεία – βαφές αυτοκινήτων
- Βαφές επιγραφών

Η απόφαση αυτή προκάλεσε την άμεση αντίδραση των ιδιοκτητών των παραπάνω επιχειρήσεων, καθώς η λειτουργία του εργοστάσιου μεταξιού και ο χαρακτηρισμός του Μεταξουργείου ως εργατική συνοικία είχε ως αποτέλεσμα την έλξη πολλών οχλουσών βιοτεχνιών, οι οποίες λειτουργούν πολλά χρόνια στην περιοχή. Κατά την έκδοση του Π.Δ. 616 Δ'/23-07-1998, με το οποίο καθορίστηκαν οι όροι δόμησης στην περιοχή μελέτης, αναγκάστηκαν να κλείσουν τριάντα δύο (32) φανοποιεία, ενώ υπό την απειλή εφαρμογής της εγκυκλίου υπ' αριθμόν 30/2001 της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., σύμφωνα με την οποία αμφισβητείται η νομιμότητα της λειτουργίας των συνεργείων αυτοκινήτων στις περιοχές γενικής κατοικίας ή πολεοδομικού κέντρου, σφραγίστηκαν πέντε (5) ακόμη φανοποιεία. Σήμερα, συνεχίζουν να λειτουργούν τρία (3) φανοποιεία και ένα (1) εργαστήριο βαφής επιγραφών κατά μήκος των οδών Κωνσταντινουπόλεως και Αχιλλέως. Αξιοσημείωτο είναι το γεγονός ότι το Προεδρικό Διάταγμα του 1998 είχε ως στόχο τον περιορισμό των οχλουσών παραγωγικών χρήσεων στην περιοχή και την προστασία της κατοικίας αλλά επίσης οδήγησε και στην ανάπτυξη χρήσεων αναψυχής. Έτσι, από τα τέλη της δεκαετίας του '90 διαφαίνεται μια γενικότερη τάση για ένταξη νέων χρήσεων στην περιοχή, που αφορούν κυρίως χώρους ψυχαγωγίας και διασκέδασης, όπως εστιατόρια, νυχτερινά κέντρα, θέατρα και καλλιτεχνικά εργαστήρια. Η έντονα ανοδική αυτή τάση ευνοείται από την εγγύτητα του χώρου με δύο άλλες περιοχές, των οποίων η μετάλλαξη σε περιοχές αναψυχής και διασκέδασης προηγήθηκε και παρουσιάζουν πλέον έντονα στοιχεία κορεσμού. Πρόκειται για το Γκάζι και την περιοχή του Ψυρρή, των οποίων ωστόσο η μονολειτουργική ανάπτυξη της διασκέδασης απέβη μοιραία για τον οικιστικό ιστό, καθώς οι κάτοικοι έχουν πλήρως ή σε μεγάλο βαθμό εκδιωχθεί άμεσα ή έμμεσα από τις εστίες τους.

Άλλα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής του Μεταξουργείου είναι τα εξής: γεινίαση με τους πολιτιστικούς χώρους που αναπτύσσονται, κεντρικότητα της περιοχής που προσφέρει εύκολη πρόσβαση, πολλά εγκαταλειμμένα κτήρια και αποθήκες κατάλληλα για επανάχρηση με εναλλακτικές δραστηριότητες, καθώς και φθηνά ενοίκια.

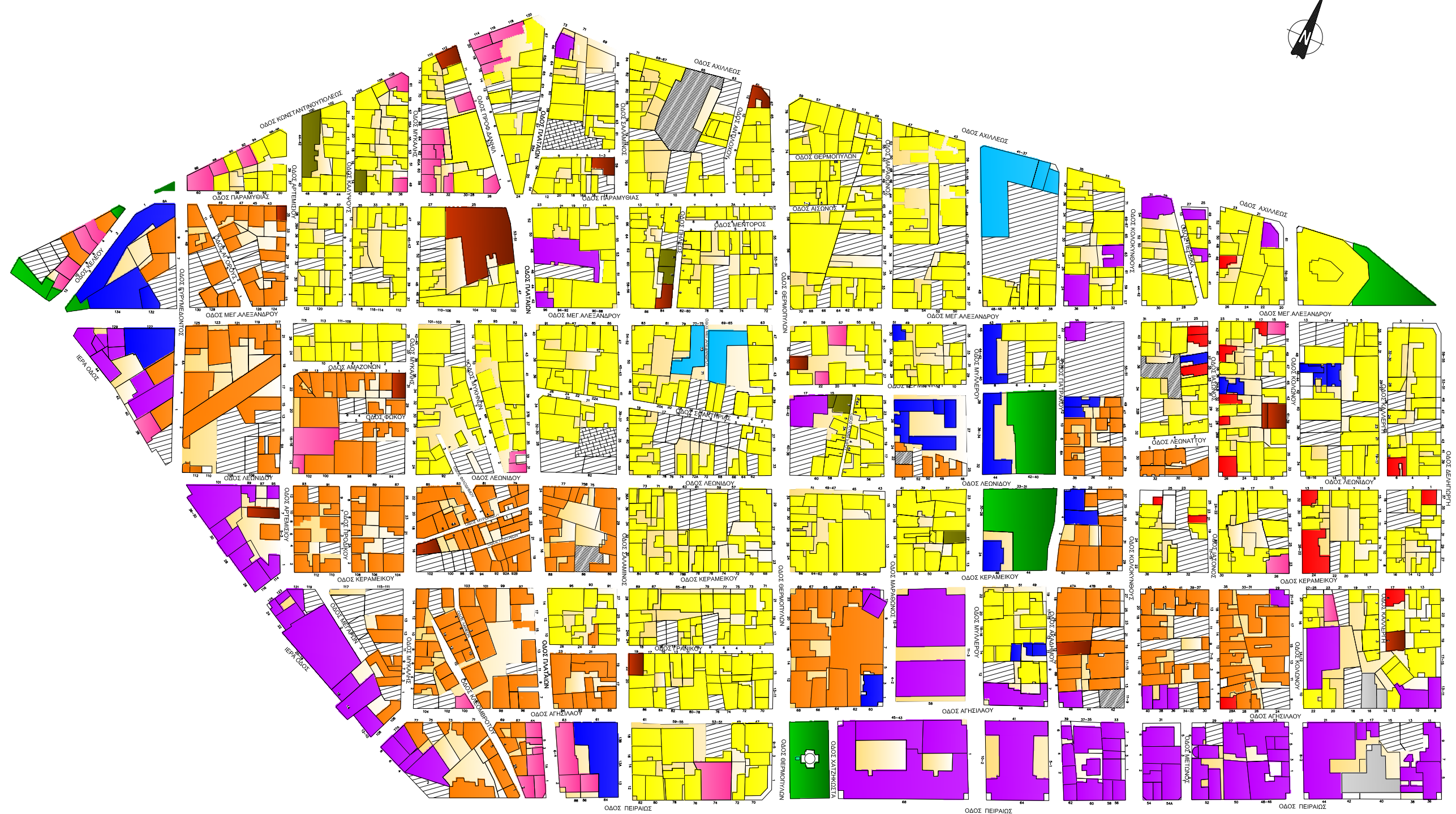
Σήμερα οι νέες χρήσεις διασκέδασης έχουν εγκατασταθεί κυρίως πέριξ του άξονα της οδού Γιατράκου και εντός της πλατείας Αυδή, ενώ χαρακτηριστικό της εξάρτησης των χώρων διασκέδασης από τους χώρους πολιτισμού είναι η χωροθέτησή τους σε άμεση γεινίαση με αυτούς, καθώς προηγήθηκε η εγκατάσταση πειραματικών θεάτρων και ακολούθησε η πλαισίωσή τους από καφετέριες, εστιατόρια και μπαρ. Οι παραπάνω χώροι προσελκύουν νέες ομάδες ανθρώπων στην περιοχή και προβάλλουν τη σύγχρονη δυναμική για τη δημιουργία ενός νέου πλαισίου.

Όσον αφορά τις πολιτιστικές και κοινωνικές υποδομές του Μεταξουργείου, διαπιστώνεται ότι στην πλειοψηφία τους συγκεντρώνονται κυρίως στο κεντρικό τμήμα της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή μελέτης λειτουργούν δύο (2) εκπαιδευτικά ιδρύματα, το 136ο Δημοτικό Αθηνών και το 1ο και 10ο ΤΕΕ, δύο (2) κλινικές και δέκα (10) θεατρικές σκηνές. Στις πολιτιστικές υποδομές θα μπορούσαμε να προσθέσουμε και το κτίριο του πρώην εργοστασίου μεταξιού, το στεγάζει τμήμα της Εθνικής Πινακοθήκης.

Επιπλέον, αξίζει να σημειωθεί ότι εκτός των δύο εκκλησιών του Μεταξουργείου (Ιερό Ναοί Αγ. Κωνσταντίνου και Αγ. Γεωργίου), στην περιοχή κατεγράφησαν δύο τζαμιά, τα οποία σε συνδυασμό με τη λειτουργία καταστημάτων που βρίσκονται στην ιδιοκτησία μεταναστών, ενισχύουν την υπόθεση ότι ένα μεγάλο μέρος των μεταναστών μουσουλμανικής κυρίως καταγωγής έχει αφομοιωθεί στον αστικό ιστό της περιοχής μελέτης.












Οι μετανάστες που βρίσκονται στην περιοχή έχουν διαμορφώσει ένα δικό τους δίκτυο εξυπηρέτησης των αναγκών τους, όπως εμπορικά καταστήματα και εστιατόρια με δικά τους προϊόντα, καφενεία, τηλεφωνικά κέντρα κ.α. Η νεότερη τάση αφορά εμπορικές και παραγωγικές δραστηριότητες που απευθύνονται στην ευρύτερη αγορά, όπως τα εθνικά εστιατόρια και τα εμπορικά καταστήματα των Κινέζων.

Τέλος, σημαντικό θα ήταν να γίνει μία σύντομη αναφορά και στην πληθώρα οίκων ανοχής και κακόφημων ξενώνων που λειτουργούν στην περιοχή. Η περιοχή του Μεταξουργείου «φιλοξενεί» το 20-25% (περίπου 70) του συνόλου των οίκων ανοχής και στούντιο που λειτουργούν στο Λεκανοπέδιο της Αττικής και οι περισσότεροι είναι παράνομοι. Επίσης, 57 οίκοι ανοχής είναι συγκεντρωμένοι γύρω από τις οδούς Ιάσονος και Κολωνού και 13 στούντιο κυρίως στην Ιερά Οδό και στην Κωνσταντινουπόλεως. Ειδικά για την οδό Ιάσονος, υπογραμμίζεται ότι αποτελεί τμήμα της πόλης που έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό, με 30 από τα 57 κτίρια χαρακτηρισμένα διατηρητέα. Ωστόσο, η συγκεκριμένη οδός αποτελεί κεντρικό άξονα δραστηριοποίησης των οίκων ανοχής, με 20 από αυτούς να λειτουργούν εντός 12 διατηρητέων, κάτι που απαγορεύεται από τη νομοθεσία.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΓΕΝΙΚΕΥΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

 ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	 ΘΡΗΣΚΕΥΤΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ	 ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΟΛΗΣ	 ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
 ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	 ΟΙΚΟΣ ΑΝΟΧΗΣ	 ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	 ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ
 ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	 ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	 ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ	 ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ
 ΜΗ ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	 ΚΟΙΝΩΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	 ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	 ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013

8.3 Χρονολογία κατασκευής κτιρίων

Όπως αναφέρθηκε και πιο πάνω την περιοχή του Μεταξουργείου την χαρακτηρίζει ποικιλομορφία, όσον αφορά το κτιριακό δυναμικό της. Έτσι δίπλα σε μία πολυκατοικία του 1970 μπορεί κανείς να δει μια νεοκλασική κατοικία με περίτεχνα διακοσμητικά σχέδια στην όψη της.

Σήμερα στην περιοχή υπάρχουν πολυκατοικίες το μεγαλύτερο μέρος των οποίων χρονολογούνται στο διάστημα μεταξύ 1950-1970. Από το 1980 και μετά όμως, η ανοικοδόμηση στην περιοχή αρχίζει σταδιακά να μειώνεται, καθώς η έντονη πλέον υποβάθμιση της περιοχής μελέτης αποτρέπει τους υποψήφιους κατοίκους να εγκατασταθούν σε αυτή. Φυσικά, λόγω της έλλειψης καινούργιων οικοδομημάτων στην περιοχή διασώθηκαν τόσα ιστορικής σημασίας κτίρια. Περί τα 200 είναι χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα στην περιοχή με έτος κατασκευής από το 1880 έως και το 1945. Πλήθος των κτιρίων αυτών συγκεντρώνεται κατά μήκος της οδού Ιάσονος και της Σαλαμίνας καθώς επίσης εκατέρωθεν της οδού Αχιλλέως και φυσικά κατά μήκος των κεντρικών οδικών αξόνων της οδού Πειραιώς και Ιεράς οδού.

Πιο συγκεκριμένα για την οδό Ιάσονος, ο κύριος όγκος των αξιόλογων κτιρίων της οδού είχε κτιστεί μέχρι το 1900, ενώ τα υπόλοιπα ιστορικά κτίρια είχαν ολοκληρωθεί μέχρι την περίοδο του μεσοπολέμου. Στην οδό Μεγάλου Αλεξάνδρου και Λεωνίδου βλέπουμε μεσοαστικές κατοικίες με έτος ανέγερσης την τελευταία εικοσαετία του 19^{ου} αιώνα. Στην οδό Σαλαμίνας παρατηρούμε πως ο όγκος των ιστορικών κτιρίων κατασκευάστηκε μέχρι το 1940 ενώ στην οδό Γιατράκου και Κεραμεικού η πλειονότητα των ιστορικών κτιρίων τους έχουν κατασκευαστεί μεταξύ 1900 και 1920. Φυσικά ανάμεσα στα αξιόλογα αυτά κτίρια συναντούμε βιοτεχνικές μονάδες του 1950 και εμπορικά καταστήματα του 1970 τα οποία όμως έχουν μικρές νεοκλασικές αναφορές σε διαφορετικούς βαθμούς, αλλά λόγω του χαμηλού ύψους εντάσσονται αρμονικά στο τοπίο.

Όσον αφορά τις πιο πρόσφατες κατασκευές της περιοχής, δηλαδή αυτές που χρονολογούνται από το 1990 μέχρι το 2000 είναι ελάχιστες, καθώς επίσης και αυτές από το 2000 και έπειτα.

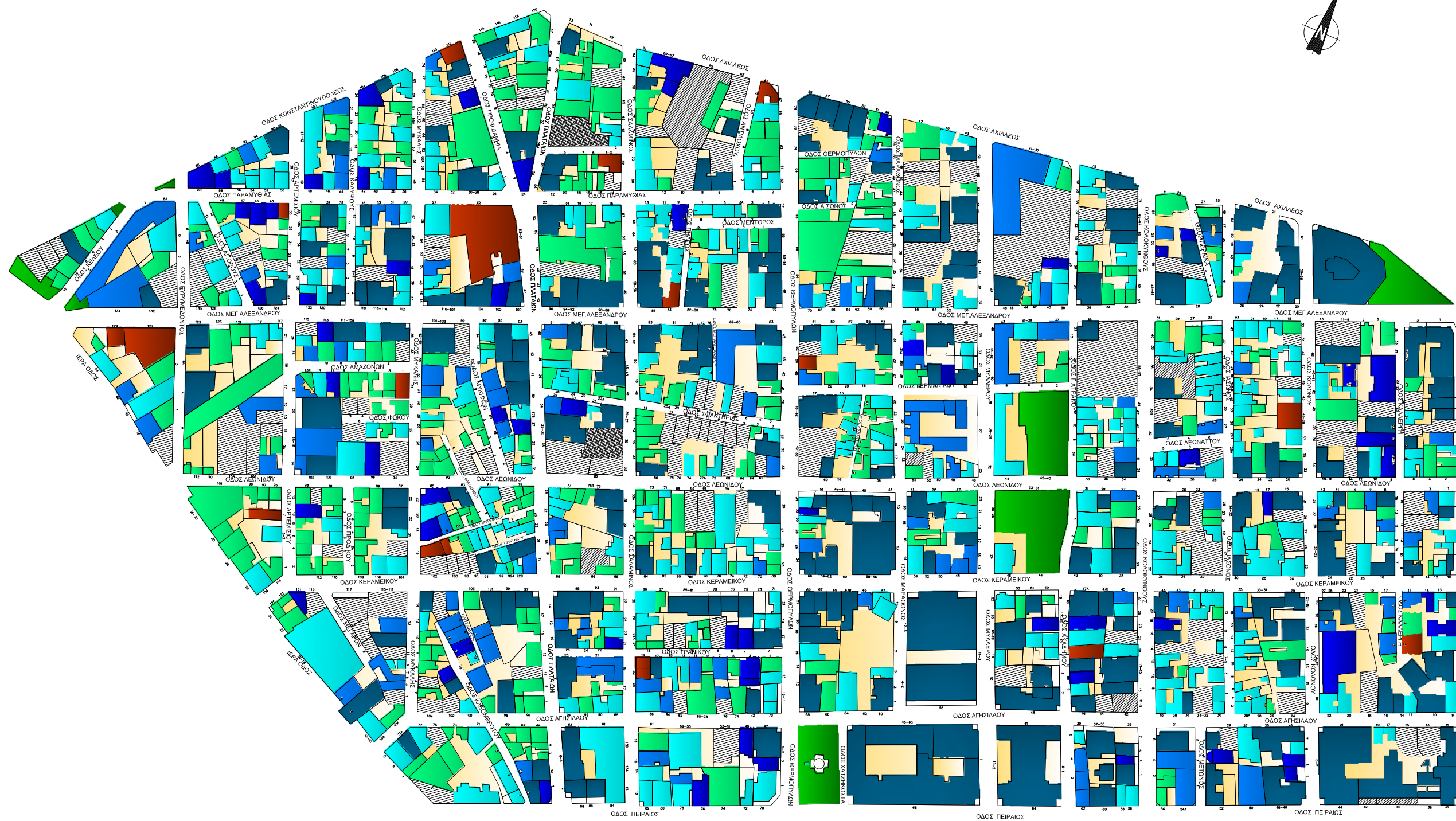
8.4 Όροφοι κτιρίων

Το Μεταξουργείο κατά τον 20^ο αιώνα αποτελούσε κυρίως περιοχή με πολλές βιοτεχνίες και εργαστήρια όπου διέμεναν κατά κύριο λόγο εργάτες και μικροαστοί. Συνεπώς η περιοχή είχε ένα καθαρά λαϊκό χαρακτήρα με μονώροφα και διώροφα κτίρια. Περί το 1950, που ήταν η περίοδος της μεγάλης ανοικοδόμησης της Αθήνας κυρίως μέσω της διαδικασίας της αντιπαροχής, στην περιοχή του Μεταξουργείου η διαδικασία της αντικατάστασης των οικοδομημάτων με πολυκατοικίες δεν λειτούργησε στο σύνολό της. Σε αυτό συνέβαλε τόσο ο λαϊκός χαρακτήρας της περιοχής, τα μικρά οικόπεδα, τα στενά πλάτη των δρόμων, η πιθανότητα ανεύρεσης αρχαιολογικών λειψάνων όσο η υποβάθμιση της περιοχής και η ανάπτυξη της σαν μια καθαρά παραγωγική ζώνη.

Παρ' όλα αυτά οι πολυώροφες κατοικίες υψώθηκαν και στο Μεταξουργείο κυρίως στους πλατιούς δρόμους και σε αυτού με την μεγαλύτερη κυκλοφορία. Το 1998 με το ΠΔ 616 Δ' καθορίστηκαν τα ύψη που θα πρέπει να έχουν οι πολυκατοικίες και πόσους ορόφους ανάλογα με την περιοχή στην οποία θα οικοδομούνταν.

Σήμερα παρατηρείται μια ποικιλομορφία του κτιριακού δυναμικού, με τα σύγχρονα πολυώροφα κτίρια να συνυπάρχουν με τα παλιά ισόγεια ή διώροφα κτίσματα του 19^{ου} αιώνα. Όπως παρατηρείται και από τον χάρτη που ακολουθεί, τα μονώροφα και διώροφα κτίρια συγκεντρώνονται κυρίως στο κεντρικότερο τμήμα της περιοχής του Μεταξουργείου. Τα κτίρια με τους περισσότερους ορόφους βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα κατά μήκος της οδού Πειραιώς με ορόφους που πολλές φορές ξεπερνούν τους έξι. Επίσης σε οδούς με μεγάλη κυκλοφορία όπως η οδός Αχιλλέως αλλά και η Αγησιλάου καταγράφονται πολυκατοικίες με πάνω από τέσσερις ορόφους. Τέλος, σε τμήματα της περιοχής όπου ο μέγιστος αριθμός των ορόφων δεν θα έπρεπε να ξεπερνά τους δύο ή τους τέσσερις, όπως η περιοχή του Δημοσίου Σήματος, καταγράφηκαν πολυκατοικίες με πέντε αλλά και περισσότερους ορόφους.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το 2003 συντάχθηκε νέο Προεδρικό Διάταγμα, το 883 Δ', βάση του οποίου οι συντελεστές δόμησης και τα επιτρεπόμενα μέγιστα ύψη κτιρίων τροποποιούνταν σε ακόμη μικρότερα από αυτά που ήταν σε προσπάθεια διατήρησης του χαρακτήρα της περιοχής.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΡΟΦΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

- | | | | | | | | |
|--|----------|--|--------------------|--|--------------------------|--|---------------------|
| | ΜΟΝΩΡΟΦΟ | | ΤΕΤΡΑΩΡΟΦΟ | | ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ | | ΑΚΑΛΥΠΤΟΣ ΧΩΡΟΣ |
| | ΔΙΩΡΟΦΟ | | ΠΕΝΤΑΩΡΟΦΟ ΚΑΙ ΑΝΩ | | ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ | | ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΣ ΧΩΡΟΣ |
| | ΤΡΙΩΡΟΦΟ | | ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ | | ΑΔΟΜΗΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ | | |

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΕΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013

8.5 Δίκτυο οδικής κυκλοφορίας και συγκοινωνιών

Το Μεταξουργείο είναι μια περιοχή του κέντρου που βρίσκεται σε άμεση συσχέτιση με τις λειτουργίες του. Γεινιάζοντας με την περιοχή της Ομόνοιας, της Ακαδημίας-Πλάτωνος, του Ψυρρή, αλλά και όντας κοντά στον Σταθμό Λαρίσης και στο Εμπορικό Τρίγωνο η σημασία του για τις μετακινήσεις μέσα στην πόλη δεν θα μπορούσε παρά να είναι κομβική.

Επίσης, επειδή η περιοχή είχε ενταχθεί στα πρώτα κιάλας σχέδια για την Πρωτεύουσα, η ρυμοτομία που παρουσιάζει είναι κανονική ακολουθώντας στο μεγαλύτερο μέρος της το ιπποδάμειο σύστημα, με δρόμους παράλληλους και κάθετους προς την οδό Πειραιώς. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζεται στο τμήμα της περιοχής νοτίως της οδού Αχιλλέως και μεταξύ των οδών Δεληγιώργη και Θερμοπυλών όπου παρατηρείται εναλλαγή τα πλάτη των δρόμων κατά την κάθετη προς την οδό Πειραιώς κατεύθυνση. Αυτό συμβαίνει διότι στις οδούς με μικρότερο πλάτος έχουν διατηρηθεί κατά βάση τα παλαιά κτίσματα με χαμηλό ύψος ενώ αντίθετα στις οδούς με μεγαλύτερο πλάτος έχουν οικοδομηθεί πολυώροφες πολυκατοικίες στις οποίες η χρήση των ισογείων είναι συνήθως εμπορική.

Οι παράλληλοι προς την οδό Πειραιώς δρόμοι παρουσιάζουν μικρότερη διαφοροποίηση στα πλάτη τους. Από τις οδούς αυτές αυτή που παρουσιάζει την μεγαλύτερη κίνηση είναι η Μεγάλου Αλεξάνδρου η οποία στην ουσία ξεκινά από την Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως, διαπερνά την Ιερά οδό και εκβάλλει στην πλατεία Καραϊσκάκη, αποτελώντας ίσως τον βασικό οδικό άξονα του Μεταξουργείου, που εξυπηρετεί κυρίως υπερτοπικές κινήσεις.

Ακόμα μια εναλλαγή πλάτους των δρόμων παρουσιάζεται και μεταξύ των οδών Θερμοπυλών και Πλαταιών με την παρεμβολή της ήδη πεζοδρομημένης οδού Σαλαμίνας. Τέλος, στο τμήμα μεταξύ των οδών Πλαταιών και Ιεράς Οδού χαρακτηριστική είναι η παρεμβολή στενών και λοξών δρόμων μικρού μήκους ή αδιέξοδων, που δεν αναιρεί εντούτοις την κανονικότητα της ρυμοτομίας (Δήμος Αθηναίων, 1993).

Ακολουθώντας το σύστημα ιεράρχησης του οδικού δικτύου σε τέσσερις (4) βασικές κατηγορίες, ανάλογα με τη λειτουργία των οδών και την έμφαση που δίνεται στην εξασφάλιση της «υπηρεσίας» πρόσβασης ή της κινητικότητας (Γιαννόπουλος Γ., Φραντζεσκάκης Ι., 2005), μπορούμε να κατατάξουμε τις οδούς του Μεταξουργείου ως εξής :

- *Κεντρικές αρτηρίες:* Κωνσταντινουπόλεως, Ιερά Οδός, Πειραιώς και Αχιλλέως
- *Συλλεκτήριες αρτηρίες:* Μ.Αλεξάνδρου, Κολοκυνθούς, Μυλλέρου, Δεληγιώργη και Θερμοπυλών
- *Τοπικοί οδοί:* όλο το υπόλοιπο δίκτυο συνιστούν οδοί τοπικής εμβέλειας και κυκλοφορίας

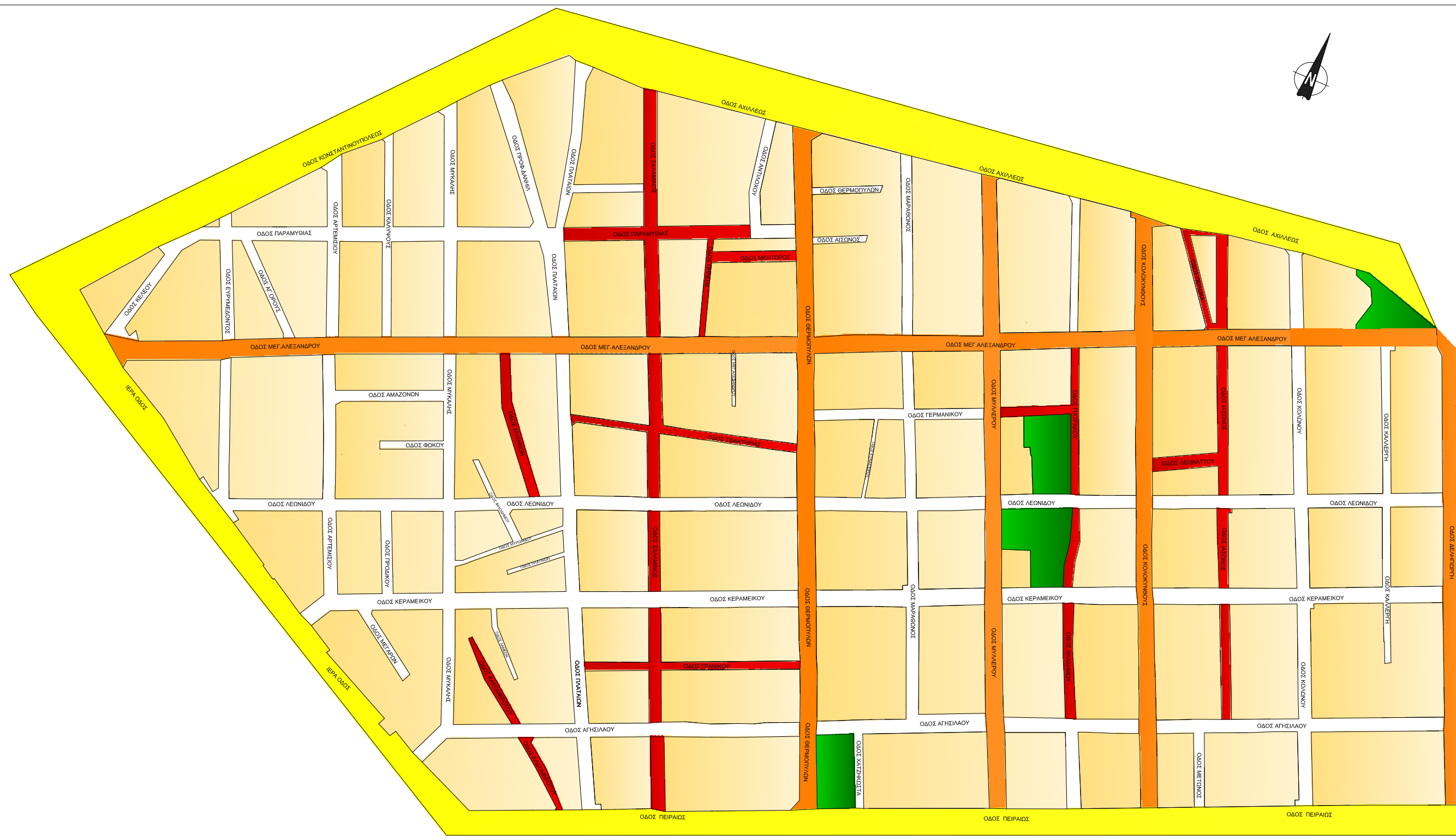
- *Πεζόδρομοι:* Το Μεταξουργείο χαρακτηρίζεται από ένα μικρό δίκτυο πεζοδρόμων με κυριότερους: Σαλαμίνας, Ιάσονος και Γιατράκου.

Αδιαμφισβήτητα, οι κεντρικές οδοί που διασχίζουν την περιοχή μελέτης αποτελούν και τα σύνορα της με τις υπόλοιπες περιοχές του κέντρου. Έτσι, η οδός Κωνσταντινουπόλεως αποτελεί βασικό φραγμό μεταξύ του Μεταξουργείου και των βορειοδυτικών περιοχών, όπως είναι η Ακαδημία Πλάτωνος. Η οδός Αχιλλέως συνεχίζει μέχρι σήμερα να λειτουργεί ως διαχωριστικό στοιχείο μεταξύ του βορείου και νότιου τμήματος της περιοχής μελέτης, ενώ η οδός Κολοκυνθούς χωρίζει με τη σειρά της την περιοχή σε δυτική και ανατολική. Σε ότι αφορά την οδό Πειραιώς αποτελεί το όριο που διαχωρίζει το Μεταξουργείο από τη νοτιοανατολική περιοχή του εμπορικού κέντρου των Αθηνών. Τέλος, η οδός Δεληγιώργη αποτελεί διαχωριστικό όριο ανάμεσα στο «εμπορικό τρίγωνο» της περιοχής και της υπόλοιπης έκτασής της.

Αντιθέτως, οι εσωτερικές συλλεκτήριες αρτηρίες της περιοχής λειτουργούν ως σημεία σύνδεσής της με τον γειτονικό χώρο. Συνεπώς, η οδός Μ. Αλεξάνδρου λειτουργεί ως πέρασμα από την περιοχή του Κεραμεικού προς την Ομόνοια, συνδέοντας την ανατολική με τη δυτική πλευρά του Μεταξουργείου, ενώ αντίστοιχα οι οδοί Θερμοπυλών, Μυλλέρου και Κολοκυνθούς εξυπηρετούν την πρόσβαση από την περιοχή της Ακαδημίας Πλάτωνος στις περιοχές του Κεραμεικού και του Ψυρρή, συνδέοντας τη βόρεια και τη νότια πλευρά του Μεταξουργείου.

Καθώς λοιπόν η περιοχή μελέτης περιτριγυρίζεται αλλά και διαπερνάται από κεντρικές λεωφόρους, βασικής σημασίας για το κέντρο της Αθήνας, ο κυκλοφοριακός φόρτος παρουσιάζεται αρκετά αυξημένος ακόμα και στο εσωτερικό της συνοικίας. Τα μικρά πλάτη των δρόμων, η έλλειψη σωστών πεζοδρομίων αλλά και ο μικρός αριθμός πεζοδρόμων δυσχαιρένουν την κατάσταση ακόμα πιο πολύ. Το έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα σε συνδυασμό με την πυκνοκατοίκηση της περιοχής δημιουργούν την ανάγκη αποσυμφόρησης της ακόμα περισσότερο. Μεγάλος παράγοντας αυτού είναι και η έλλειψη χώρων στάθμευσης τόσο δημόσιας όσο και ιδιωτικής χρήσης.

Μια ανάσα αποσυμφόρησης της περιοχής έγινε έπειτα από την κατασκευή των σταθμών του μετρό του Μεταξουργείου στην πλατεία Καραϊσκάκη, της Ομόνοιας στην πλατεία Ομοιοίας αλλά και του Κεραμεικού. Ωστόσο με την κατασκευή των σταθμών αυτών ενισχύθηκε και η κυκλοφορία των συγκοινωνιών καθώς στη έξοδο του μετρό του σταθμού του Μεταξουργείου βρίσκονται αφετηρίες αστικών λεωφορείων. Η χρήση των αστικών συγκοινωνιών φυσικά και κρίνεται θετικά διότι μειώνονται και οι εκπομπές καυσαερίων από την ελάττωση χρήσης των ιδιωτικών οχημάτων. Παρόλα αυτά δημιουργούνται προβλήματα όταν τα λεωφορεία διασχίζουν εσωτερικές οδούς της περιοχής που λόγω του μικρού πλάτους του δεν δύναται να εξυπηρετούν τις λεωφορειακές γραμμές και συχνά δημιουργείται κυκλοφοριακό μπλοκάρισμα σε αυτές τις οδούς.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΟΔΟΣ
- ΣΥΛΛΕΚΤΗΡΙΑ ΟΔΟΣ
- ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΣ
- ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

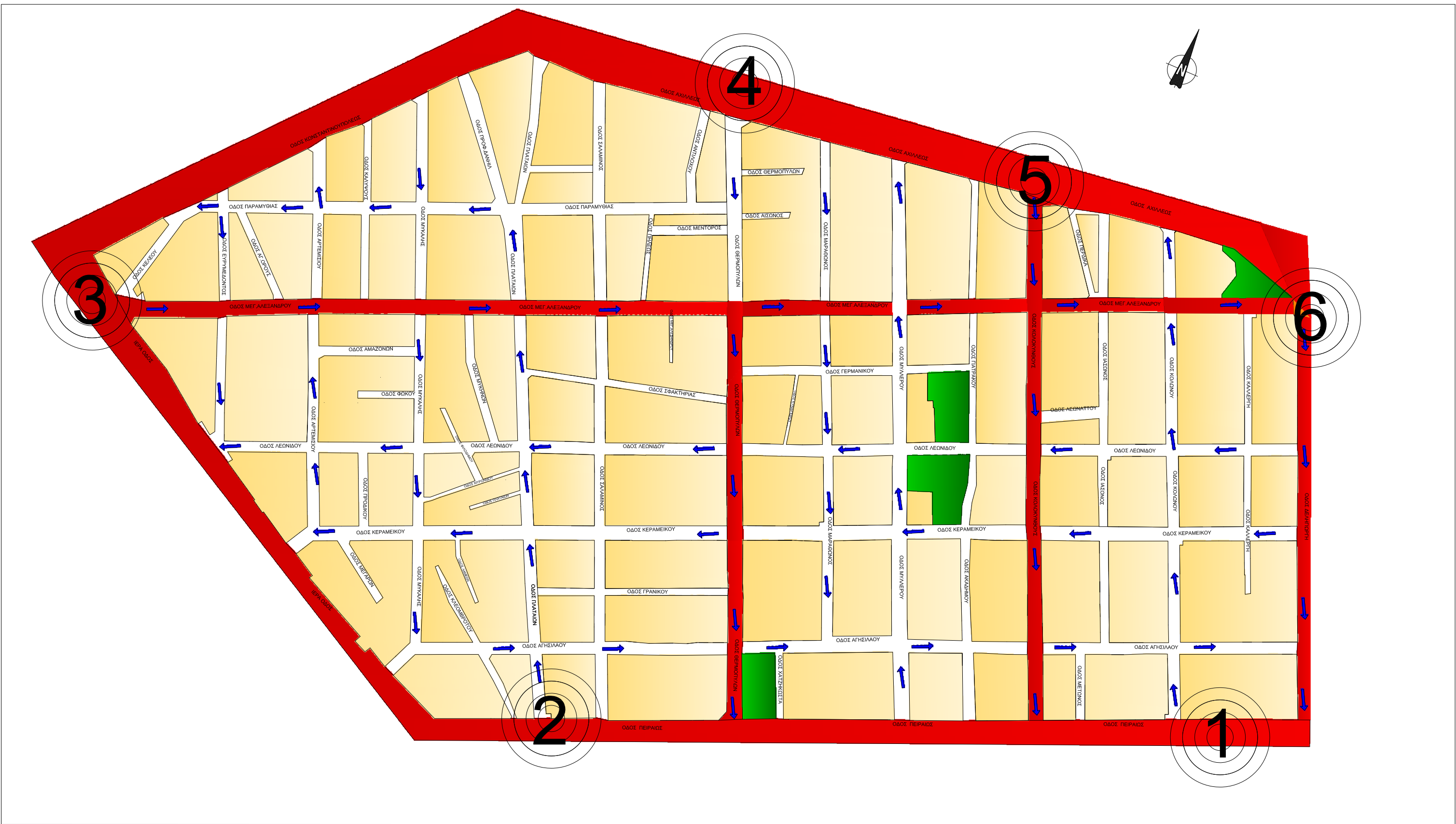
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ**

- ΕΝΤΟΝΗ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΦΟΡΤΙΣΗ
- ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- ΣΗΜΕΙΑ ΕΙΣΟΔΟΥ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

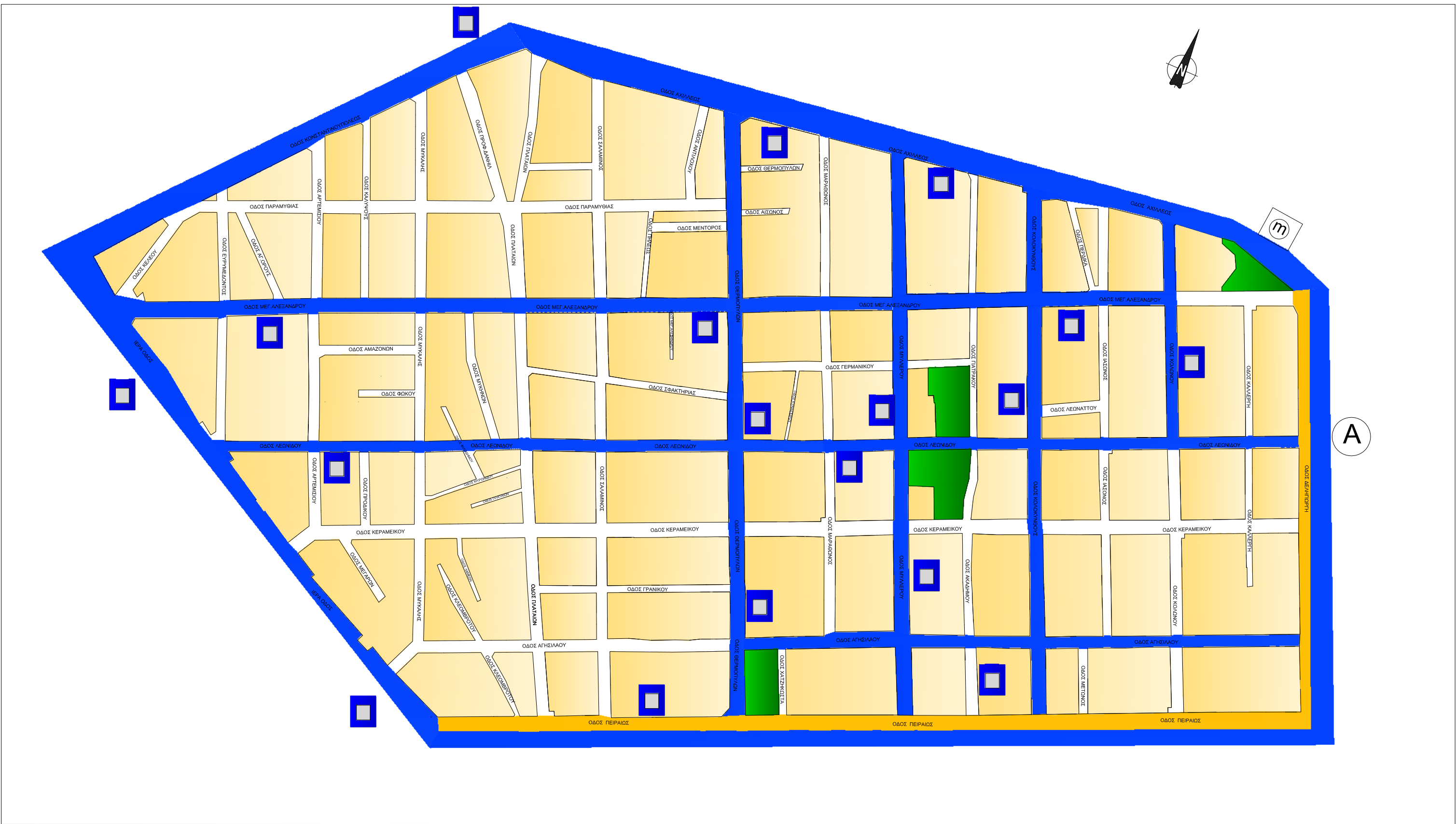
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΔΙΚΤΥΟ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΩΝ**

- ΓΡΑΜΜΗ ΛΕΩΦΟΡΕΙΟΥ
- ΓΡΑΜΜΗ ΤΡΟΛΛΕΪ
- ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- A ΑΦΕΤΗΡΙΑ ΛΕΩΦΟΡΕΙΩΝ
- ΣΤΑΣΗ ΛΕΩΦΟΡΕΙΟΥ
- M ΣΤΑΘΜΟΣ ΜΕΤΡΟ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

**ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:
 ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013

9. ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ

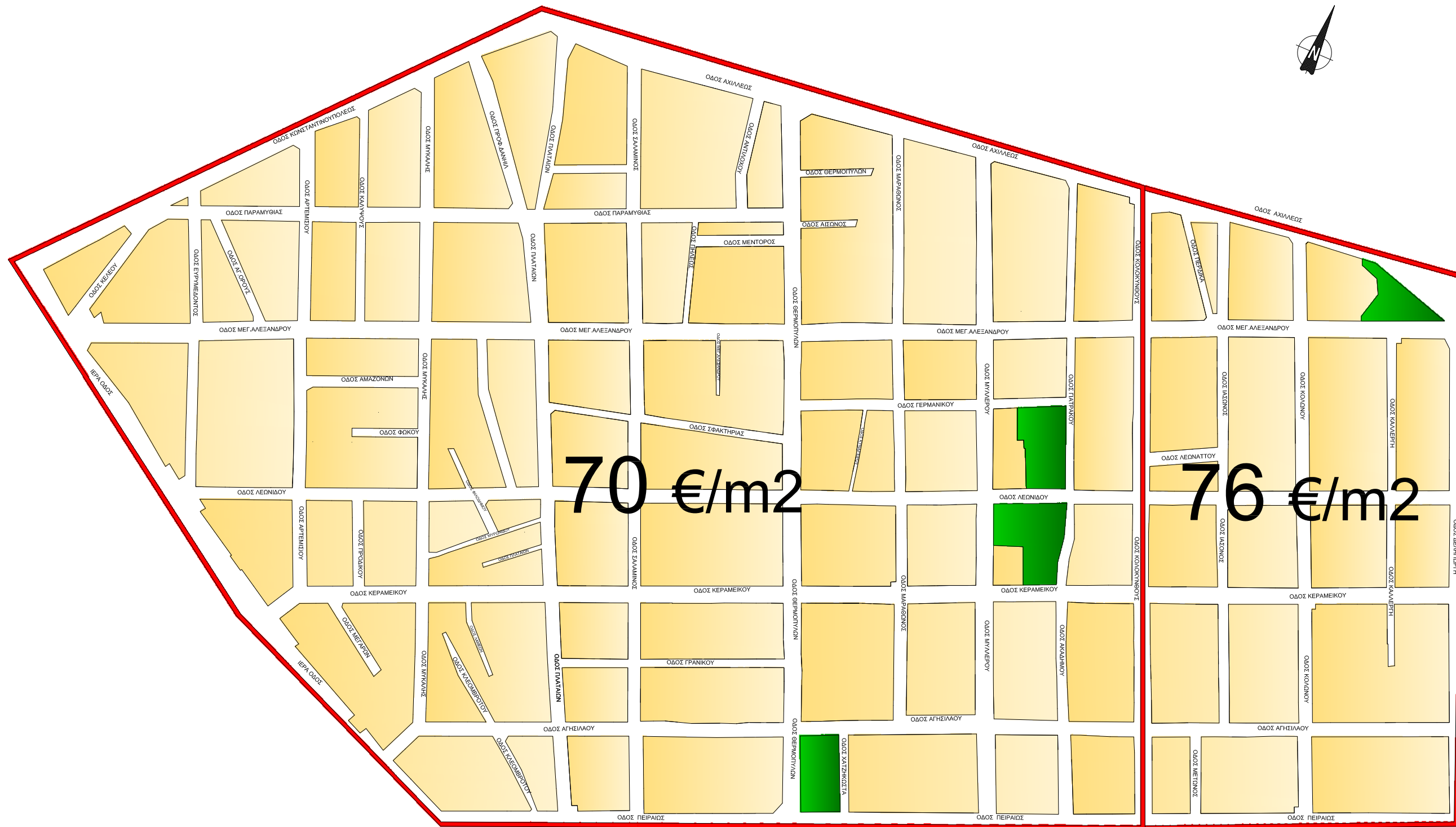
Μελετώντας την περιοχή του Μεταξουργείου δεν θα μπορούσε να παραληφθεί και η εξέταση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων όπως έχουν διαμορφωθεί κατά το πέρασ των ετών. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζει η μεταβολή των αξιών κατά την τελευταία τριακονταετία, αφού οι μεταβολές αυτές αντανακλούν την ανατροπή που έχει σημειωθεί στην περιοχή του Μεταξουργείου τα τελευταία χρόνια και επιπλέον δίνουν και μία εικόνα των αλλαγών που πρόκειται να συμβούν στην περιοχή μελλοντικά.

Η αντικειμενική αξία ενός ακινήτου αποτελεί φορολογικό τεκμήριο της αξίας ενός ακινήτου και εκφράζεται σε αξία ανά τετραγωνικό μέτρο. Οι αντικειμενικές αξίες εκδίδονται από το Υπουργείο Οικονομικών και διαφοροποιούνται ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου. Με τη θέσπιση των αντικειμενικών αξιών ορίζεται από το κράτος το κατώτατο όριο αξίας ενός ακινήτου, ώστε σε μια συναλλαγή να ορίζεται το ελάχιστο αντίτιμο που δηλώνει ο αγοραστής του ακινήτου. Επομένως, οι αντικειμενικές αξίες δεν ανταποκρίνονται πάντα στην πραγματική αξία της συναλλαγής, αφού στη πράξη είναι πάντα χαμηλότερες από την αγοραία αξία του ακινήτου.

Στην παρούσα ενότητα εξετάζεται η εξέλιξη και η ποσοστιαία μεταβολή των αντικειμενικών αξιών ακινήτων του Μεταξουργείου κατά τα έτη 1984, 1990, 2000, 2007 ως και το 2013 έτσι όπως αυτές ορίστηκαν από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών. Όλες δε οι τιμές παρουσιάζονται σε ευρώ, ούτως ώστε να είναι δυνατή η άμεση σύγκρισή τους μεταξύ των ετών.


Όπως φαίνεται και από τους χάρτες, οι αντικειμενικές αξίες για την περιοχή του Μεταξουργείου την περίοδο 1984 – 1990 ήταν μεγαλύτερες στις ζώνες Ε και ΣΤ κοντά στην πλατεία Ομονοίας, με αμέσως επόμενες τις Γ και Δ ανατολικά της οδού Κολοκυνθούς. Τότε το συγκεκριμένο τμήμα της περιοχής μελέτης διαφοροποιούνταν έντονα από το υπόλοιπο της περιοχής όσον αφορά τα πολεοδομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά του και γι' αυτό παρουσίαζε τη μεγαλύτερη αντικειμενική αξία. Η έντονη όμως υποβάθμιση που γνώρισε τα επόμενα χρόνια κατέταξε τις ζώνες αυτές στις χαμηλότερες τιμές των αντικειμενικών αξιών του 2007.

Οι χαμηλές αξίες γης που επικρατούσαν στην περιοχή, τουλάχιστον μέχρι σήμερα, ήταν αποτέλεσμα του κλίματος ανασφάλειας που είχε δημιουργηθεί στο Μεταξουργείο και συνεχίζει να υπάρχει. Η υψηλή εγκληματικότητα που σημειώνεται κυρίως στο τμήμα της περιοχής που γειτνιάζει με την Ομόνοια, από τις ταραχές, τη διακίνηση των ναρκωτικών, τις κλοπές και την πορνεία, έριξε τις τιμές των ακινήτων τουλάχιστον κατά 20% έως 25%. Αντίστροφη πορεία φαίνεται να ακολούθησαν οι ανατολικές ζώνες του Μεταξουργείου. Έτσι, απότομη αύξηση σημείωσαν οι αντικειμενικές τιμές στη ζώνη Α που βρίσκεται κοντά στη Ιερά Οδό, καθώς μέσα στο διάστημα των τελευταίων εικοσιπέντε (25) ετών η αξία τους πολλαπλασιάστηκε σχεδόν δεκαέξι φορές. Γεγονός που εξηγείται εύκολα, αν αναλογιστεί κανείς την ανάπτυξη που έχει σημειώσει τα τελευταία χρόνια η ζώνη της Ιεράς Οδού λόγω των επιχειρήσεων των νυχτερινών κέντρων διασκέδασης. Από τις υψηλότερες τιμές των αντικειμενικών αξιών του 2007 εμφανίζει και η ζώνη Β, η οποία αφορά το κεντρικό τμήμα του Μεταξουργείου. Είναι προφανές ότι το τμήμα αυτό της περιοχής μελέτης βρίσκεται σε μία συνεχή προσδοκία για ανάπτυξη, κάτι που αποδεικνύει και η ανέγερση πολυτελών συγκροτημάτων κατοικίας στις οδούς Μυλλέρου και Μεγάλου Αλεξάνδρου.



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΤΟΥΣ 1984

 ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

 ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

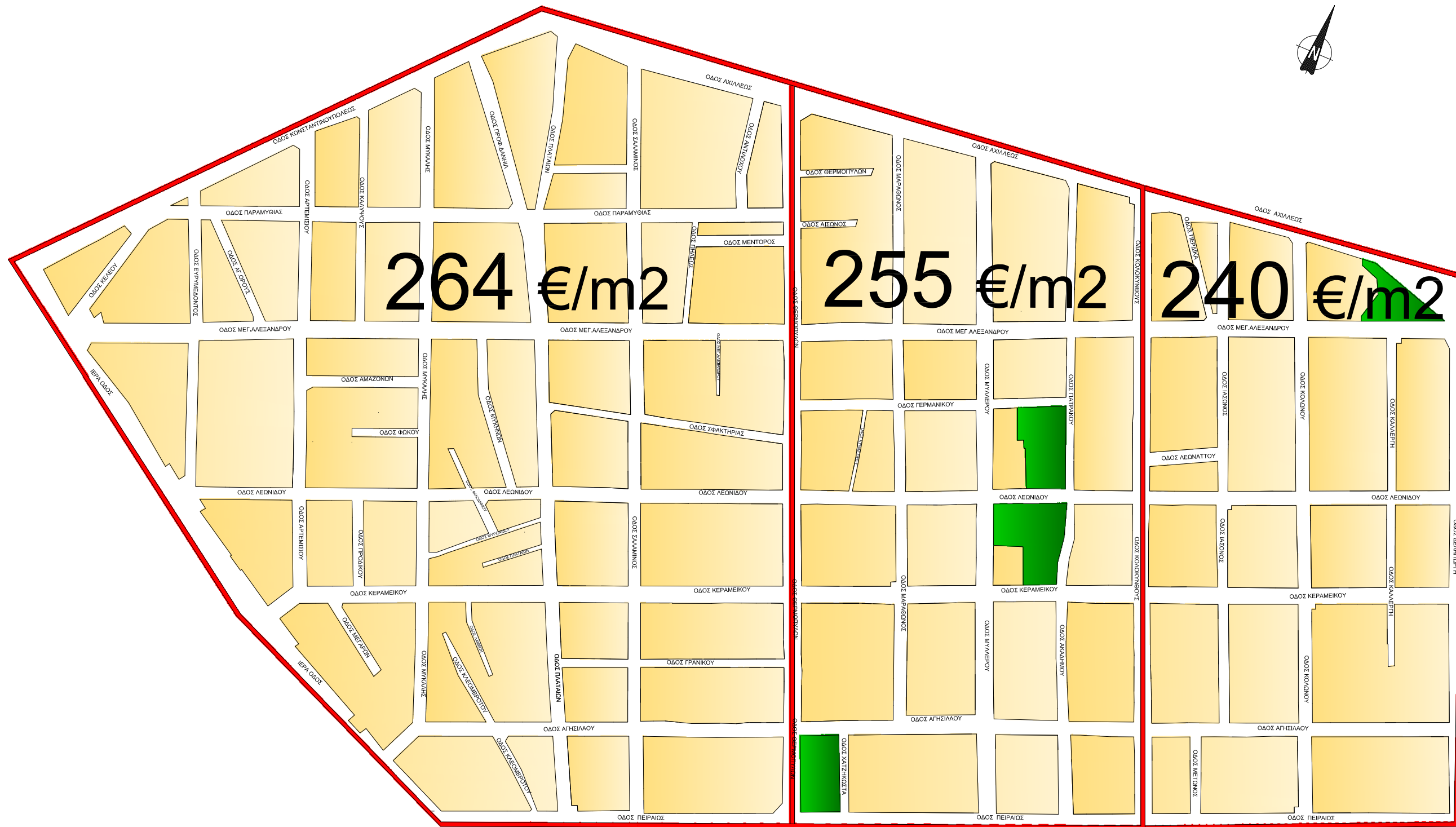
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013




264 €/m²

255 €/m²

240 €/m²

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΤΟΥΣ 1990

 ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ

 ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

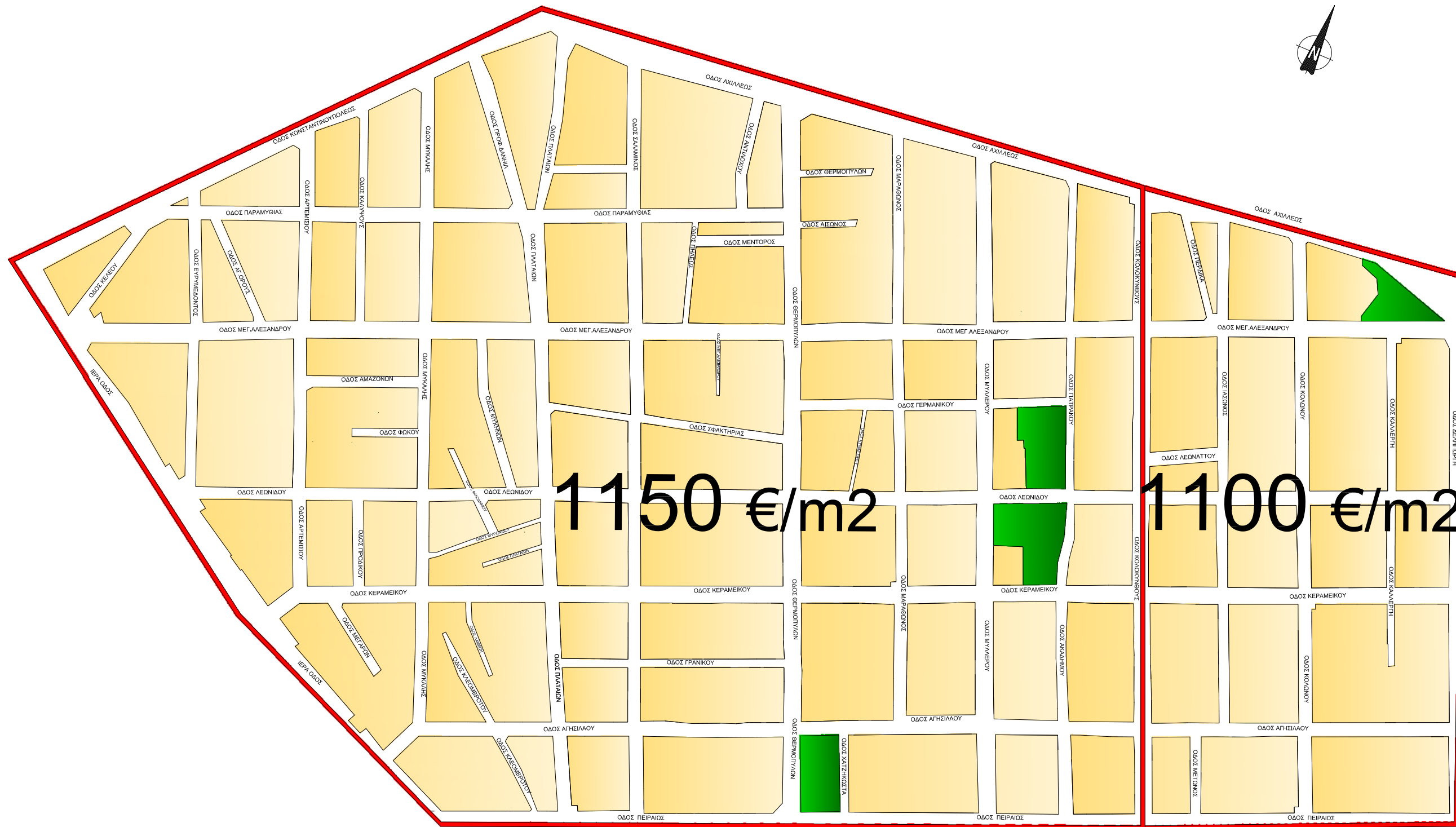
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

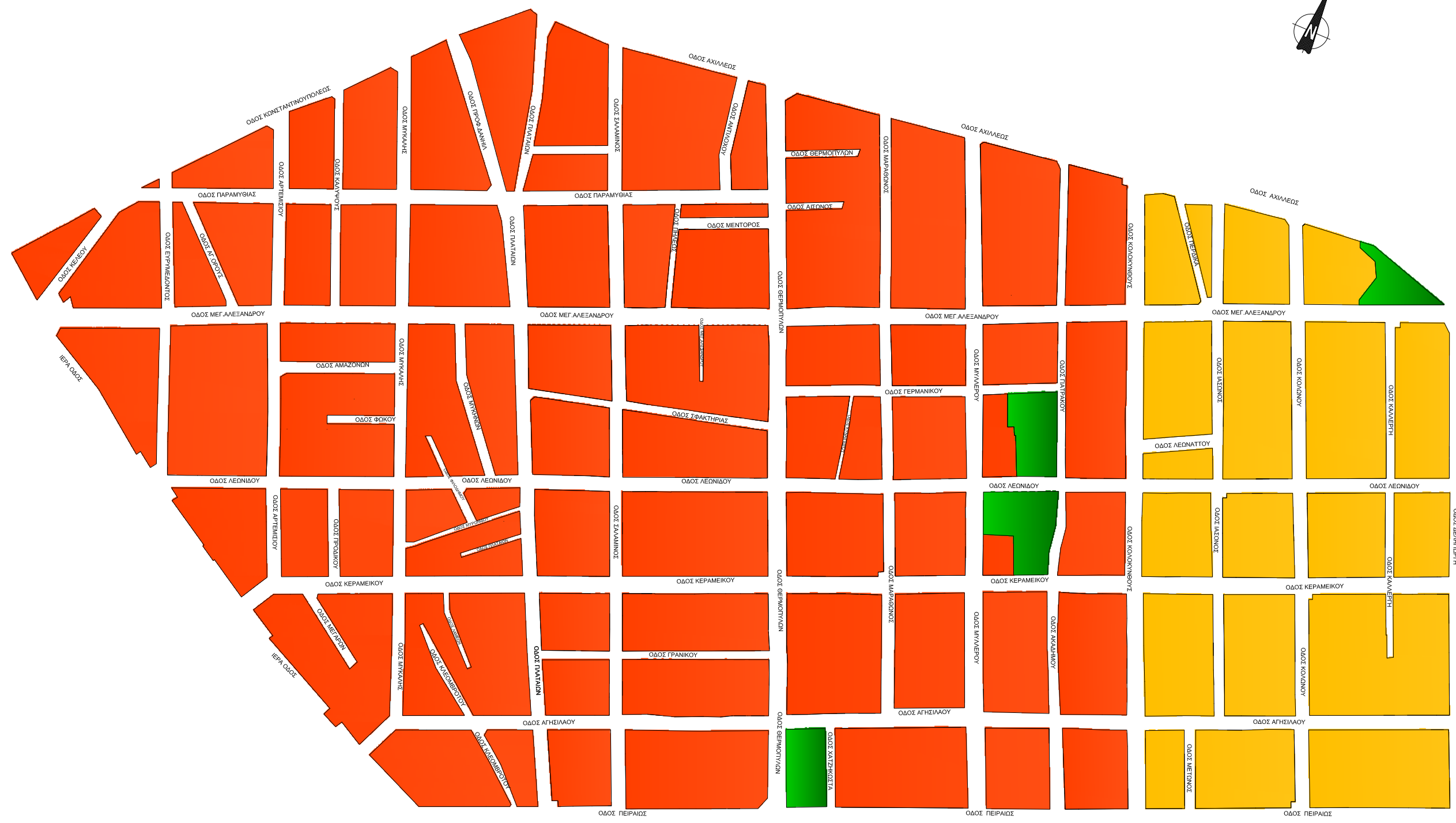
ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013



ΥΠΟΜΝΗΜΑ
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΤΩΝ 2007 - 2013
<div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: green; border: 1px solid black;"></div> ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ </div> <div style="display: flex; align-items: center; gap: 10px; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red; border: 1px solid black;"></div> ΟΡΙΟ ΖΩΝΗΣ </div>
ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ
ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ
ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ: ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ
ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ
ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

ΠΟΣΟΣΤΙΑΙΑ ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ ΕΤΩΝ 1984 - 2013

- ΠΛΑΤΕΙΑ - ΧΩΡΟΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ
- 500 - 1500 %
- > 1500 %

ΚΛΙΜΑΚΑ: 1/3000

ΑΝΩΤΑΤΟ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ

ΤΜΗΜΑ: ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ:

ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΗ ΑΞΙΟΛΟΓΟΥ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΑΠΟΘΕΜΑΤΟΣ ΠΕΡΙΚΛΥΟΜΕΝΟ ΑΠΟ ΤΙΣ ΠΑΡΑΚΑΤΩ ΟΔΟΥΣ ΣΤΗΝ ΑΘΗΝΑ (ΔΕΛΙΓΙΩΡΓΗ-ΠΕΙΡΑΙΩΣ-ΙΕΡΑ ΟΔΟΣ-ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ-ΑΧΙΛΛΕΩΣ) ΚΑΙ ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΡΙΕΣ: ΚΑΡΑΓΚΟΥΝΗ ΖΗΝΟΒΙΑ - ΡΟΤΣΟΥ ΜΑΡΓΑΡΙΤΑ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΜΠΑΡΛΑΣ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ

ΠΑΤΡΑ: ΙΟΥΝΙΟΣ 2013

10. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΔΙΑΤΑΓΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΞΥΓΙΑΝΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Το Μεταξουργείο είναι μια περιοχή η οποία έχει απασχολήσει πολύ δημοσίους και ιδιωτικούς φορείς λόγω της υποβάθμισης που είχε δεχθεί. Έχουν γίνει παρεμβάσεις για την αναβάθμισή της που είτε έχουν προταθεί ή και υλοποιηθεί μέσα από διάφορα σχέδια και προγράμματα που αφορούν τον ευρύτερο χώρο της Αθήνας.

Ξεκινώντας από το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών του 1985 ως και τις ομάδες πολιτών που δραστηριοποιούνται σήμερα στο Μεταξουργείο, παρατίθενται περιληπτικά οι προτεινόμενες παρεμβάσεις που έχουν γίνει καθώς καταγράφονται και οι δράσεις που έχουν πραγματοποιηθεί.

10.1 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (1985)

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών περιελάμβανε μέτρα και κατευθύνσεις για την εξυγίανση της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών. Πιο συγκεκριμένα οι γενικότεροι στόχοι του τίθενται, είναι οι εξής :

- Η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.
- Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.
- Η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.
- Η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της Πρωτεύουσας.
- Η ποιοτική αναβάθμιση κάθε γειτονιάς και η προστασία των περιοχών κατοικίας από οχληρές λειτουργίες και χρήσεις.

Σύμφωνα με την οικιστική οργάνωση των Αθηνών που ορίζει το συγκεκριμένο Σχέδιο, η περιοχή του Μεταξουργείου φαίνεται να περιλαμβάνεται στα κέντρα γειτονιάς, για τα οποία προτείνεται η ανασυγκρότησή τους. Όπως περιγράφεται στο Παράρτημα Α', Κεφ. 2.1.4, «η ανασυγκρότηση της γειτονιάς γίνεται με τη συλλογική δραστηριοποίηση των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση με οργάνωση του κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων καθώς και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού» (Ν. 1515/1985).

10.2 ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ (1988)

Σύμφωνα με το σχέδιο αυτό (ΦΕΚ 80Δ/1988) η περιοχή του Μεταξουργείου εντάσσεται στο τρίτο Δημοτικό Διαμέρισμα σαν υποπεριοχή της συνοικίας Ρουφ. Η περιοχή του Μεταξουργείου χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένη και προτείνεται :

- Τόνωση της χρήσης της κατοικίας και αναβάθμισή της ποιότητας της
- Πεζοδρομήσεις μεγάλης κλίμακας, και συγκεκριμένα των οδών Σαλαμίνας και Πλαταιών.
- Καθορισμός χρήσεων γης ανά οικοδομικό τετράγωνο
- Αποκατάσταση όψεων σε παραδοσιακά κτίρια
- Αναβάθμιση της περιοχής του Δημοσίου Σήματος γύρω από τους δρόμους Μοναστηρίου-Σαλαμίνας-Πλαταιών, με απαίτηση των ελευθέρων οικοπέδων πάνω από το σημείο που εκτείνεται ο αρχαιολογικός χώρος για να γίνει δυνατή η αποκάλυψη και ανάδειξή του.

10.3 ΜΕΛΕΤΗ ΔΗΜΟΥ ΑΘΗΝΑΙΩΝ (1993)

Το 1993 εκπονήθηκε από την Εταιρία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ Ι.Δ. Δημητριάδης και Συνεργάτες μία μελέτη αναβάθμισης της περιοχής του Μεταξουργείου, για λογαριασμό του Δήμου Αθηναίων, στα πλαίσια του Ρυθμιστικού Προγράμματος της Αθήνας και του Προγράμματος Στρατηγικών Παρεμβάσεων.

Η μελέτη αυτή είχε ως πρωταρχικό στόχο την ενίσχυση της χρήσης της κατοικίας στην περιοχή. Σύμφωνα με την μελέτη ανάθεσης, η περιοχή παρουσίαζε εικόνα υποβάθμισης, οπότε και προέκυψε η ανάγκη αναβάθμισής της. Επίσης αναγκαία η διάσωση και η διατήρηση της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής όπως επίσης και τα στοιχεία ιστορικού και παραδοσιακού ενδιαφέροντος.

Πιο συγκεκριμένα οι στόχοι της μελέτης όπως αναφέρονται, είναι οι εξής :

- Ενίσχυση της κατοικίας και αναβάθμιση της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς του Μεταξουργείου.
- Ανάδειξη των ιστορικής και αρχαιολογικής σημασίας, τμημάτων της περιοχής.
- Διάσωση και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς – κτιριακού πλούτου της περιοχής, και του αρχικού πολεοδομικού ιστού.
- Απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων.
- Αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος
- Αισθητική αναβάθμιση της περιοχής και βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος.

Στην συγκεκριμένη μελέτη δίνεται πάρα πολύ μεγάλη σημασία στην διάσωση και ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της περιοχής. Προτείνονται ρυθμιστικά προγράμματα, προγράμματα οργανωμένης ανάπτυξης σε ειδικές ζώνες όπως αυτής του Δημοσίου Σήματος, και τέλος προγράμματα πεζοδρομήσεων και σημειακών παρεμβάσεων.

Επίσης δίνεται σημασία στη ρυμοτομία της περιοχής και το σύστημα των δημόσιων ελεύθερων χώρων. Αναγνωρίζοντας την ιστορικότητα καθώς και τα πλεονεκτήματα που παρουσιάζει το εσωτερικό οδικό δίκτυο του Μεταξουργείου, οι μελετητές δεν προχωρούν σε τροποποιήσεις της υπάρχουσας ρυμοτομίας αλλά, αντιθέτως, προτείνουν την αναβάθμιση του χαρακτήρα των υφιστάμενων δρόμων και τη μείωση της διερχόμενης από αυτούς κυκλοφορίας μέσω πεζοδρομήσεων.

Με γνώμονα το δίκτυο πεζοδρόμησης γίνονται και σημαντικές προτάσεις για την κυκλοφορία και τις συγκοινωνίες όπως την δημιουργία τριών σταθμών του Μετρό, γραμμές τραμ και τοπικών λεωφορείων.

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί ότι η γενική εικόνα που δίνει η συγκεκριμένη μελέτη είναι ο σχεδιασμός μιας ανάπτυξης της περιοχής λαμβάνοντας ως βάση τον ιδανικό κάτοικο μιας νέας μεσαίας αστικής τάξης και όχι τον υπάρχοντα πληθυσμό, ο οποίος αποτελείται κυρίως από μικρομεσαία αστικά στρώματα και μετανάστες. Συγκεκριμένα, σε κεφάλαιο της μελέτης που αφορά στις προτεινόμενες πεζοδρομήσεις αναφέρεται: *«με την πάροδο του χρόνου και με την επιδιωκόμενη εισροή κατοίκων υψηλότερου οικονομικού επιπέδου, αναμένεται να αυξηθεί σημαντικά ο αριθμός των Ι.Χ. που ανήκουν σε κατοίκους της περιοχής»* (Δήμος Αθηναίων, 1993, σελ. 86). Ένα ακόμη σημείο στο οποίο γίνεται νύξη για έναν επιδιωκόμενο εξευγενισμό της περιοχής είναι στις κοινωνικές υποδομές, όπου δεν υπολογίζονται οι ανάγκες με βάση τον υπάρχοντα πληθυσμό, αλλά θεωρείται δεδομένο ότι με την εφαρμογή του προγράμματος ανάπτυξης η σύνθεση του πληθυσμού θα γίνει «ομαλότερη». Συγκεκριμένα αναφέρεται: *«Ο μελλοντικός αυτός πληθυσμός αναμένεται να είναι σταθερότερος και ομοιογενέστερος από τον σημερινό, δεδομένου ότι η αναβάθμιση είναι φυσικό να οδηγήσει σταδιακά στην απομάκρυνση σημαντικού αριθμού μεταναστών, κυρίως των εξωτερικών που η εγκατάστασή τους είναι προσωρινή, αλλά και στην αφομοίωση εκείνων που θα απομείνουν ως μόνιμοι κάτοικοι. Θα πρέπει πάντως να ληφθεί υπόψη ότι, λόγω της κεντρικότητάς της, η περιοχή θα προσελκύσει μεγαλύτερο του συνήθους ποσοστό ολιγομελών νοικοκυριών»* (Δήμος Αθηναίων, 1993, σελ. 90).

10.4 ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΙΣ Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.

Το 1993 το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. εκπόνησε μελέτη για την ανάδειξη της οδού Πειραιώς, η οποία έχει ήδη εφαρμοστεί. Η μελέτη αυτή έθετε κάποιους στόχους οι οποίοι φυσικά θα επηρέαζαν και το Μεταξουργείο, μίας και η Πειραιώς αποτελεί κεντρική αρτηρία της περιοχής. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με την μελέτη αυτή κάποιοι από τους στόχους που θέτει το Υπουργείο είναι:

- Να αποκτήσει η οδός Πειραιώς πολιτιστικό χαρακτήρα, διαμέσου της ενίσχυσης των δραστηριοτήτων πολιτιστικού ενδιαφέροντος, αναψυχής και διοίκησης και απομάκρυνσης όσων οχλούν.
- Σύνδεση του δρόμου με περιοχές που έχουν εκπονηθεί ανάλογες μελέτες στην ακτίνα επιρροής των οποίων είναι και η Πειραιώς όπως πχ. Το Μεταξουργείο.
- Αναγνώριση, αποκατάσταση και ανάδειξη του κτιριακού πλούτου του δρόμου και επανάχρηση αυτού.
- Προστασία και ανάδειξη αρχαιολογικών χώρων που συγκεντρώνονται στην περιοχή.
- Επισήμανση και προβολή στον δρόμο, των σημείων εκείνων που ήδη έχουν έναν πολιτιστικό χαρακτήρα.

10.5 ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΑΧΑ Α.Ε.

Το Πρόγραμμα της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) Α.Ε. είναι ένα κοινό πρόγραμμα των Υπουργείων ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Πολιτισμού που περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό παρεμβάσεων σε έξι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, μεταξύ των οποίων είναι και το Μεταξουργείο μιας και κατέχει μια ιδιαίτερα σημαντική θέση μέσα στον ιστορικό πυρήνα της πόλης.

Πιο συγκεκριμένα, το 2001 ανατέθηκε από την ΕΑΧΑ ΑΕ στο μελετητικό γραφείο της Α.Καρύδη η εκπόνηση μελέτης με θέμα «Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου».

Στόχος της μελέτης είναι η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας και της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής, διαμέσου της διάσωσης, αποκατάστασης και επανάχρησης των παραδοσιακών κτιρίων και ο έλεγχος των χρήσεων γης ούτως ώστε να προστατευθεί και να ενισχυθεί η κατοικία από τις οχλούσες χρήσεις. Ειδικότερα οι στόχοι και οι παρεμβάσεις που αναφέρονται είναι οι εξής:

- Επανεένταξη του Μεταξουργείου στην αντιληπτική ενότητα του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας με αποκατάσταση των προσπελάσεων των πεζών και ανάδειξη αναφορών και μνημείων.
- Καθορισμός των χρήσεων γης.
- Προτείνεται καθορισμός πέντε (5) τομέων συντελεστών δόμησης με σημαντική μείωση των ισχυόντων συντελεστών.
- Πρόκληση ενδιαφέροντος από συλλογικούς και δημοσίους φορείς που να μπορούν να αναλάβουν επικουρικό ρόλο στην αναμόρφωση του περιεχομένου και του οικονομικού ρόλου στην περιοχή, μετέχοντας με επενδυτικά προγράμματα στην ανάπτυξή της.
- Λειτουργική ενσωμάτωση σε μια ενιαία δομή υπηρεσιών μητροπολιτικού κέντρου, η οποία συνδυάζει και ενότητες κατοικίας.
- Λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση του δημοσίου χώρου διαμέσου σημειακών αναπλάσεων.

Ουσιαστικά λοιπόν η μελέτη αυτή προτείνει μία ανανέωση της περιοχής και επανεένταξή της στην λειτουργία του κέντρου των Αθηνών διαμέσου του μηχανισμού αγοράς. Επένδυση ιδιωτικού και δημοσίου κεφαλαίου με σκοπό την ανάπτυξη της ανταγωνιστικότητας και την αναθέρμανση της αγοράς της περιοχής και μετασχηματισμός της σε περιοχή κατοικίας και κεντρικών χρήσεων. Τέλος επισημαίνεται ότι κατά την μελέτη αυτή 334 κτίρια επισημάνθηκαν για την αποκατάσταση όψων, τα 183 εκ των οποίων κρίθηκαν ως άμεσα έργα. Τέλος επισημάνθηκαν 190 κτίρια ως αξιόλογα και προς κήρυξη ως διατηρητέα.

10.6 ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΑΘΗΝΩΝ (2009)

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών του 2009 δεν παρουσιάζει πολλές διαφορές από εκείνο του 1985. Οι δύο πιο σημαντικές διαφορές που έχει είναι πρώτον ότι ενσωματώνει σε όλους τους τομείς του την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης και δεύτερον περιλαμβάνει για πρώτη φορά μέτρα κοινωνικής πολιτικής. Θέτονται στόχοι στρατηγικοί, για βιώσιμη ανάπτυξη, συνετή διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς. Βάσει αυτών των στόχων αυτό που επιζητάτε κατά την επίτευξή του είναι :

- Ισόρροπη οικονομική ανάπτυξη, βελτίωση της ανταγωνιστικότητας και ενίσχυση του ρόλου της Αθήνας ως διεθνούς και ευρωπαϊκής μητρόπολης και ως «Πόλης-Πύλης» για τη Νοτιοανατολική Ευρώπη.
- Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, συνετή διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους, κοινωνική και χωρική εξισορρόπηση στην κατανομή των πόρων και των ωφελειών από την ανάπτυξη για την προώθηση της οικονομικής και κοινωνικής συνοχής .

Σε αυτό το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών η περιοχή του Μεταξουργείου ανήκει στα Τοπικά Κέντρα Δήμων-Κατοικίας-Γειτονιάς για τα οποία το σχέδιο ορίζει τις εξής επιδιώξεις :

- Οργάνωση του εσωτερικού δικτύου των κέντρων με ρύθμιση της διαμπερούς κυκλοφορίας και δημιουργία επαρκών χώρων στάθμευσης.
- Δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών και διασφάλιση της απευθείας σύνδεσης με μέσα μαζικής μεταφοράς.
- Αντιμετώπιση των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού ή διαχωρισμού.
- Εμπλούτιση των πολεοδομικών κέντρων με την χωροθέτηση λειτουργιών, δημόσιας ή ιδιωτικής πρωτοβουλίας, που μπορεί να λειτουργήσουν ως πόλοι έλξης για την αύξηση της ελκυστικότητάς τους.
- Ανάπλαση και ανάπτυξη ενός δικτύου κοινόχρηστων χώρων των πολεοδομικών κέντρων για την βελτίωση της λειτουργίας, του εξοπλισμού, της διαμόρφωσης και της αισθητικής τους.

Οι παραπάνω στόχοι, καθώς και αυτοί που αναφέρονται και στο Κεφάλαιο Ε' σχετικά με την προστασία του περιβάλλοντος, έρχονται σε άμεσο συσχετισμό με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις για την ανάπλαση της περιοχής του Μεταξουργείου. Πιο συγκεκριμένα, θέτεται ως στόχος η προστασία και η ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής και αρχιτεκτονικής κληρονομιάς και εντάσσεται στην σύγχρονη δραστηριότητα της πόλης και συμπλέκεται με αυτήν. Επαναχρησιμοποιούνται διατηρητέα ή άλλα κελύφη για ποικίλες χρήσεις και εξασφαλίζονται θέσεις σύγχρονων καλλιτεχνικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων άμεσα συσχετιζόμενες με το πολιτιστικό-ιστορικό δίκτυο της πόλης. Σύμφωνα με το σχέδιο αυτό, η έννοια της ανάπλασης περιλαμβάνει ένα ευρύ φάσμα δράσεων κατά το οποίο εφαρμόζονται προγράμματα αποτελεσματικής διαχείρισης και λειτουργίας του δημοσίου χώρου, εξασφαλίζεται η συστηματική χρήση των

περιοχών είτε από κατοίκους ,εργαζομένους ή επισκέπτες για την αποφυγή της τμηματικής ερήμωσης της, εφαρμογή ειδικών όρων δόμησης με σκοπό την διατήρηση της μορφής του ιστορικού κέντρου αλλά και των στοιχείων που είναι άρρηκτα δεμένα με την ιδιομορφία της περιοχής και τέλος με την χρήση εργαλείων οικονομικής και κοινωνικής φύσεως.

10.7 ΔΡΑΣΕΙΣ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΚΑΙ ΟΜΑΔΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ

Όπως είχε αναφερθεί σε προηγούμενο κεφάλαιο ο σωστός εξευγενισμός ή ο εκδημοκρατισμός μίας περιοχής απαιτεί την ανάπτυξη πρωτοβουλίας από τη μεριά των κατοίκων και της συντονισμένης δράσης τους. Στην περιοχή του Μεταξουργείου δραστηριοποιούνται τόσο σύλλογοι όσο και ομάδες πολιτών ή γειτονιάς οι οποίοι με την σειρά τους πραγματοποιούν αξιόλογες προσπάθειες για την βελτίωση της ζωής στην περιοχή. Βασικός στόχος των ομάδων και των συλλόγων είναι η αναβάθμιση, η ανάπτυξη και η βελτίωση της περιοχής διαμέσου οργάνωσης δράσεων και δραστηριοτήτων.

Πιο συγκεκριμένα, παρατίθενται παρακάτω κάποιοι από τους συλλόγους και τις ομάδες που δραστηριοποιούνται στην περιοχή, καθώς επίσης και οι στόχοι που έχουν και ενέργειες που έχουν κάνει.

• ΚΜ ΠΡΟΤΥΠΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑ

Η ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά είναι μη κερδοσκοπικός οργανισμός, που ιδρύθηκε το 2008 από επτά κατοίκους και επαγγελματίες του Κεραμεικού - Μεταξουργείου. Είναι μία ανοικτή πλατφόρμα επικοινωνίας, δράσης και προβληματισμού, που σκοπό έχει την προστασία και ανάδειξη της περιοχής μέσα από την συλλογή και ανταλλαγή τεχνογνωσίας και ιδεών, την παραγωγή και την εφαρμογή προτάσεων για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής στην περιοχή. Το όραμα του οργανισμού είναι η δημιουργία μίας *σύγχρονης, πρότυπης, οικολογικής γειτονιάς στο κέντρο της Αθήνας* που θα ενσωματώνει παραδοσιακά και σύγχρονα στοιχεία της αρχιτεκτονικής, του πολιτισμού και της κοινωνίας, σε ένα πλαίσιο σχεδιασμού και υλοποίησης που βασίζεται στην ποιότητα, την καινοτομία, στην παραγωγικότητα, στην βιωσιμότητα, στην διαφορετικότητα, στην συνεργασία και την γνώση. Οι στόχοι του είναι :

- ✧ Σύγχρονη αρχιτεκτονική παρέμβαση στο ΚΜ: Εισαγωγή νέων τυπολογιών και δημιουργία συνθηκών στον ιδιωτικό και δημόσιο χώρο που να εξυπηρετούν τις σύγχρονες ανάγκες διαβίωσης
- ✧ Οικολογική γειτονιά: Ενεργειακή παρέμβαση στο ΚΜ φιλική προς το περιβάλλον: Πιλοτικό πρόγραμμα οικολογικών εφαρμογών σε επίπεδο κτιρίων και δημόσιου χώρου
- ✧ Ανάδειξη των διατηρητέων κτιρίων κατά τρόπο που να σέβεται την ιστορία και να εξυπηρετεί τις σύγχρονες ανάγκες κατοίκησης

- ✧ Πρότυπη κοινωνική διαστρωμάτωση πληθυσμού στην γειτονιά: Η ανάδειξη και διατήρηση της ετερογένειας του πληθυσμού στο ΚΜ αποτελεί βασικό στοιχείο της ταυτότητας της γειτονιάς
- ✧ Ανάδειξη της πολιτιστικής κληρονομιάς της περιοχής κατά τρόπο που να εξοικειώνει τον σύγχρονο άνθρωπο με το παρελθόν του αλλά και να ενισχύει το δικαίωμα του στην σύγχρονη δημιουργία
- ✧ Βελτίωση της ποιότητας ζωής στο ΚΜ: συγκοινωνιακές παρεμβάσεις, επέκταση / διαμόρφωση δικτύου πεζοδρόμων, ποδηλατοδρόμων, δρόμων ήπιας κυκλοφορίας, αύξηση των κοινόχρηστων / κοινωφελών χώρων
- ✧ Ισόρροπη ανάπτυξη χρήσεων στην περιοχή με κύρια χρήση αυτή της κατοικίας: Για την βιωσιμότητα του εγχειρήματος αναζωογόνησης στην περιοχή απαιτείται μελετημένη, ισόρροπη ανάπτυξη χρήσεων ώστε να αποφεύγεται κορεσμός και απαξίωση. Η κατοικία είναι η χρήση που διασφαλίζει την βιωσιμότητα μίας περιοχής.

Μέχρι σήμερα η ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά έχει δημιουργήσει μια προσωρινή παιδική χαρά σε οικόπεδο που έχει παραχωρήσει ο Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων και έχει δημιουργήσει και τρεις (3) προσωρινούς κήπους σε εγκαταλελειμμένα οικόπεδα στην περιοχή. Έχει επίσης συντάξει μια πρόταση ανάπλασης των οδών Κεραμεικού και Σαλαμίνοσ στο Μεταξουργείο σε συνεργασία με τα γραφεία decaArchitecture, ANTONAS office, Doxiadis+, Point Supreme Architects, VOIS, Ναταλία Κοκοτού και Palimpsest, τα οποία εργάστηκαν αφιλοκερδώς. Τέλος βοήθησε στην ανάδειξη του Δημοσίου Σήματος στην οδό Σαλαμίνοσ και Πλαταιών με τον καθαρισμό του γειτονικού οικοπέδου και την δημιουργία πλατείας.

• REMAP

Το ReMap είναι ένα διεθνές πρόγραμμα σύγχρονης τέχνης, που πραγματοποιείται κάθε δυο χρόνια στην περιοχή του Κεραμεικού-Μεταξουργείου (ΚΜ) παράλληλα με την Μπιενάλε της Αθήνας. Διοργανώνεται από τον μη κερδοσκοπικό φορέα ReMapΚΜ που ιδρύθηκε με αποκλειστικό στόχο την επιμέλεια, παραγωγή, δημιουργία και προώθηση σύγχρονων πολιτιστικών δράσεων, με έμφαση στην συνύπαρξη της Ελληνικής και της Διεθνούς τέχνης στο κέντρο της Αθήνας και αφετηρία την περιοχή του Κεραμεικού- Μεταξουργείου (ΚΜ).

Στόχος είναι η συνεισφορά στην δημιουργία μιας σύγχρονης πολιτιστικής ταυτότητας της Αθήνας, με την ενεργή συνδρομή της σύγχρονης τέχνης, όταν αυτή αναπτύσσεται μέσα στον ιστό της πόλης, καθιστώντας την προσιτή στους κατοίκους και τους επισκέπτες της πόλης. Οι 50 και πλέον εκθέσεις που φιλοξενούνται στο ReMap προτείνουν στους επισκέπτες μια διαφορετική περιήγηση στη γειτονιά του Κεραμεικού- Μεταξουργείου, η οποία εξελίσσεται σε μια σύγχρονη πολιτιστική γειτονιά στο κέντρο της Αθήνας, όπου συνυπάρχουν η νέα Πινακοθήκη του Δήμου Αθηναίων, η Ταινιοθήκη της Ελλάδος, η Kunsthalle Athena, οι γκαλερί The Breeder και Ρεβέκκα Καμχή, ο

Πολιτιστικός Οργανισμός ΑΤΟΠΟΣ Contemporary Visual Culture (ΑΤΟΠΟΣ CVC), το Ε.Δ.Ω, οι Frown Tails, αλλά και μεγάλος αριθμός θεατρικών σκηνών όπως η νέα πειραματική σκηνή Συνεργείο, αλλά και το διεθνώς καταξιωμένο Θέατρο Άτις που βρίσκεται στην περιοχή τα τελευταία 20 χρόνια. Όλοι αυτοί οι φορείς συμμετέχουν στο πρόγραμμα του ReMap και συνυπάρχουν για τις 6 εβδομάδες της διάρκειάς του, με τις υπόλοιπες εκθέσεις του ReMap που στεγάζονται προσωρινά σε αναξιοποίητους χώρους της γειτονιάς, διαφορετικούς από τους «κλασικούς» εκθεσιακούς χώρους των μουσείων, φουάρ, ή γκαλερί, όπως διαμερίσματα της δεκαετίας του 70, νεοκλασικά κτήρια, αυλές, κενά οικόπεδα ή και μπαλκόνια της περιοχής. του 70, νεοκλασικά κτήρια, αυλές, κενά οικόπεδα ή και μπαλκόνια της περιοχής.

Φέτος τον Σεπτέμβρη το REMAP ανοίγει και πάλι τις πόρτες του για να κάνει για ακόμα μια φορά την γειτονιά του Μεταξουργείου μια τεράστια γκαλερί. Το ReMap τελεί υπό την Αιγίδα του Υπουργείου Πολιτισμού & Τουρισμού και του Δήμου Αθηναίων και εντάσσεται στο πρόγραμμα του Υπουργείου Πολιτισμού και Τουρισμού Athens Every Week.

- **OLIAROS – KM PROPERTIES**

Η εταιρία OLIAROS ιδρύθηκε το 2004 από τον Ιάσων Τσάκωνα. Πρόκειται για μία εταιρία που δραστηριοποιείται στον χώρο της σύγχρονης αρχιτεκτονικής στον τομέα της ανάπτυξης μικρό- περιβαλλόντων που σέβονται και εναρμονίζονται με το φυσικό και αστικό περιβάλλον με στόχο να θέσουν νέα πρότυπα ποιότητας για τη σύγχρονη ζωή.

Το 2006 η εταιρία ενδιαφέρθηκε για πρώτη φορά για την περιοχή του Κεραμεικού-Μεταξουργείου. Μέρος του ενδιαφέροντός της ήταν να συμβάλει στην εκ νέου ενεργοποίηση μίας από τις πιο παλιές γειτονιές της Αθήνας.

Το 2009 η OLIAROS οργάνωσε τον διεθνή διαγωνισμό UP TO 35, όπου προσκαλούσε αρχιτέκτονες έως 35 χρονών να σχεδιάσουν ένα συγκρότημα φοιτητικών κατοικιών. Το 2010 η εταιρία ανακοινώνει τους νικητές το σχέδιο των οποίων αποτελεί βάση για την υλοποίηση ενός συγκροτήματος φοιτητικών κατοικιών στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Το ΚΜ, OLIAROS έχει ως στόχο να συμβάλει στη δημιουργία μιας νέας πολιτιστικής και αστικής ταυτότητας για την Αθήνα με την εισαγωγή ενός κοινωνικά ολοκληρωμένου μοντέλου που εκτιμά το ρόλο της σύγχρονης αρχιτεκτονικής τόσο στον ιδιωτικό όσο και στο δημόσιο χώρο. Ένα μοντέλο που ενισχύει τις δημιουργικές συνέργειες που θα δημιουργηθούν με τη συγκέντρωση πολυτάλαντων ανθρώπων, τόσο ελλήνων όσο και ξένων σε μια γεωγραφική περιοχή και τονίζει τη σημασία μιας εποικοδομητικής συμμετοχικής διαδικασίας μεταξύ όλων των σχετικών φορέων.

Το 2013 η εταιρία συνεχίζοντας το όραμά της για την αναβάθμιση της περιοχής συμφωνεί με τον Δήμο Αθηναίων επένδυση στην περιοχή που αγγίζει τα 70 εκατομμύρια ευρώ. Μέσω της διαδικασίας της γρήγορης

αδειοδότησης (fast track) και του προγράμματος Jessica, προωθείται η αποκατάσταση και η ανακαίνιση σε 30 κτίρια στο Μεταξουργείο και η επανάχρησή τους. Τα κτίρια αυτά θα μετασκευαστούν σε πρότυπες κατοικίες, φοιτητικές κατοικίες καθώς και σε χώρους που θα φιλοξενηθούν επιχειρήσεις τεχνολογίας.

• ΔΙΚΤΥΟ ΝΟΜΑΔΙΚΗΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ

Το Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής δημιουργήθηκε στην Αθήνα το 2005. Αποτελεί ένα διεπιστημονικό, συνεχώς διευρυνόμενο δίκτυο ατόμων και ομάδων, ο πυρήνας του οποίου αποτελείται από αρχιτέκτονες και εικαστικούς. Το ΔΝΑ ασχολείται με ζητήματα τα οποία αφορούν το αστικό έδαφος, το δημόσιο χώρο, τις περιοχές σε κρίση, τον αγώνα για τα δικαιώματα των κατοίκων στις πόλεις. Διερευνά τις αστικές αλλαγές και τις πολιτιστικές, κοινωνικές και πολιτικές προεκτάσεις αυτών.

Ένα από τα ζητήματα στα οποία εστιάζει το Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής αποτελεί ο εκτοπισμός κατοίκων του Μεταξουργείου εξαιτίας καλλιτεχνικών δρώμενων στην περιοχή.

Το Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής, ως συνέχεια των projects που έχουν πραγματοποιήσει στις περιοχές του Γκαζοχωρίου και του Μεταξουργείου, αποφάσισε να δημιουργήσει το Παρατηρητήριο Κατοίκησης. Το Παρατηρητήριο είναι ένας χώρος όπου συγκεντρώνονται χαρτογραφήσεις, απόψεις, εικόνες για τις περιοχές Κεραμεικός, Μεταξουργείο, Γκάζι και Ελαιώνας. Αποτελεί ουσιαστικά ένα διευρυμένο χώρο στο διαδίκτυο, όπου αρχιτέκτονες, καλλιτέχνες, κοινωνιολόγοι αλλά και ο καθένας/η καθεμία που επιθυμεί εμπλέκονται με τους κατοίκους και τις συλλογικότητες που δρουν στις υπό μελέτη περιοχές. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός αρχείου πληροφοριών, καθώς και η επέμβαση με δράσεις γύρω από τα ζητήματα που αφορούν την κατοίκηση στις παραπάνω περιοχές. Τα ζητήματα γύρω από τα οποία περιστρέφεται είναι:

- ✧ Ο εκτοπισμός των κατοίκων.
- ✧ Η περιοχή ως καταφύγιο των μεταναστών.
- ✧ Η εμπλοκή των καλλιτεχνών και των αρχιτεκτόνων στην περιοχή.
- ✧ Ο ρόλος του Δήμου της Αθήνας και γενικότερα των θεσμών στην περιοχή.

Όπως διατυπώνεται στην επίσημη ιστοσελίδα του Παρατηρητηρίου Κατοίκησης, *«η τέχνη έως τώρα έμεινε αδιάφορη για αυτά τα ζητήματα, καθώς κενά ή κατοικημένα από μετακινούμενους - εκτοπισμένους κτίρια, χρησιμοποιήθηκαν ως εκθεσιακοί χώροι για καλλιτέχνες οι οποίοι καμιά σχέση δεν είχαν ούτε επεδίωξαν να έχουν με το κείμενο της πόλης. Lofts φιλοξενούν πρωτοποριακές εκθέσεις, για να μπορέσουν έτσι να αποκτήσουν μεγαλύτερη αγοραστική αξία, ενώ αρχιτέκτονες επεξεργάζονται projects σε συνεργασία με*

επενδυτές. Οι περιοχές Κεραμεικός - Μεταξουργείο - Γκάζι - Ελαιώνας αλλάζουν δραματικά.

Σκοπός του Παρατηρητηρίου είναι να συμβάλει στη δημιουργία ενός κινήματος πόλης όπου η τέχνη και η αρχιτεκτονική θα έχουν δυναμικό ρόλο, ώστε οι κάτοικοι ν' αποκτήσουν φωνή, να δημιουργηθεί ένα πλήθος με την έννοια μιας δύναμης από κατοίκους, αρχιτέκτονες, καλλιτέχνες, συλλογικότητες που να μπορέσει να επέμβει δυναμικά στην τοποθεσία και να αναδιατυπώσει την ιστορική συγκυρία, όχι από την κυρίαρχη εκδοχή που έχουμε συνηθίσει να ακούμε από επίσημους φορείς και οικονομικά συμφέροντα, αλλά από την οπτική όσων περιθωριοποιούνται, εκτοπίζονται και σωπαίνονται».

• **ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ-ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ BLOGSPOT**

Αξιόλογη προσπάθεια για την αναβάθμιση της περιοχής του Μεταξουργείου σημειώνουν και οι κάτοικοι της συνοικίας, δημιουργώντας έναν ιστότοπο με την ονομασία «Μεταξουργείο, Κεραμεικός». Η σημαντικότερη ενέργεια εκ μέρους τους αποτελεί η διαρκής ενημέρωση του κοινού για θέματα που απασχολούν την περιοχή, για τις δράσεις και τα τεκταινόμενα.

• **ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΚΑΤΟΙΚΩΝ ΓΚΑΖΙ-ΚΕΡΑΜΕΙΚΟΣ-ΡΟΥΦ «ΜΕΓΑΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ»**

Πρόκειται για ένα σύλλογο ο οποίος προσπαθεί να απομακρύνει τα νυχτερινά κέντρα διασκέδασης από την ζώνη της Ιεράς Οδού, όσα δεν έχουν άδεια λειτουργίας και όσα καταπατούν τους ελεύθερους δημοσίους χώρους. Πιο συγκεκριμένα αυτό που επιζητούν είναι :

- ✧ Την εφαρμογή του Νόμου για την ηχορύπανση.
- ✧ Επανελέγχο από μηδενική βάση όλων των αδειών των διασκεδαστηρίων.
- ✧ Ελεύθερο διάδρομο 90 εκατοστών για την κυκλοφορία των πεζών στα πεζοδρόμια.
- ✧ Αφαίρεση όλων των εμποδίων από το οδόστρωμα των δρόμων.
- ✧ Θέσεις στάθμευσης για τους κατοίκους.
- ✧ Σωστή διαχείριση των απορριμμάτων των κέντρων διασκέδασης.
- ✧ Δέντρα στα πεζοδρόμια και στους ελεύθερους χώρους.

Αυτοί είναι μερικοί από τους συλλόγους και τις ομάδες που δρουν στην περιοχή προσπαθώντας ο καθένας να φροντίσει για το καλύτερο. Μπορεί να μην είναι ομοιόδεατες όμως δρουν για ένα κοινό σκοπό και έχοντας ένα κοινό στόχο είτε συλλογικά είτε μεμονωμένα.

11. ΤΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

Το Μεταξουργείο, είναι μία από τις κεντρικότερες περιοχές της Αθήνας και ίσως μία από τις πιο υποβαθμισμένες της πόλης. Πολλές φορές έχει απασχολήσει δημόσιους αλλά και ιδιωτικούς φορείς, οι οποίοι αναγνωρίζοντας την αξία της περιοχής, εκπόνησαν μελέτες για την ανάπλασή και αναβίωσή της. Στο κεφάλαιο 2 έγινε μια περιληπτική αναφορά για την κατάσταση της περιοχής σήμερα, όμως τώρα θα γίνει μια πιο προσεγγιστική αναφορά στα προβλήματα και τα αίτια που έχουν οδηγήσει την περιοχή στην κατάσταση που βρίσκεται σήμερα.

Η περιοχή του Μεταξουργείου έχει διατηρήσει σε μεγάλο βαθμό την φυσιογνωμία της κατά το πέρασ του χρόνου. Την περίοδο 1950-1970, κατά την οποία η Πρωτεύουσα γνώρισε μια έντονη οικοδομική δραστηριότητα στην περιοχή του Μεταξουργείου, παρά την κεντρικότητα της, η διαδικασία της πολυκατοικιοποίησης με το σύστημα της αντιπαροχής λειτούργησε ατελώς.

Συνεπώς η ανανέωση του οικοδομικού αποθέματος υπήρξε περιορισμένη και η περιοχή συνέχισε να υποβαθμίζεται με ραγδαίους ρυθμούς. Επιπλέον ρόλο στην υποβάθμισή έπαιξε ότι περιμετρικά το Μεταξουργείο κατακλύστηκε με δρόμους υψηλής κυκλοφορίας γεγονός που αύξησε την κίνηση και την κυκλοφορία των αυτοκινήτων με αποτέλεσμα λόγω της κυκλοφοριακής συμφόρησης που δημιουργείται καθημερινά, πολλοί κάτοικοι αναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν την περιοχή. Επιπλέον, η συγκοινωνιακή σημασία των δρόμων αυτών συνετέλεσε στην εγκατάσταση οχλουσών χρήσεων στην περιοχή και χρήσεων ασυμβίβαστων με την κατοικία, προπάντων συνεργεία αυτοκινήτων και άλλες συναφείς βιοτεχνικές εγκαταστάσεις ή αποθήκες. Επίσης, λόγω της άμεσης γειτνίασης του με το λιγότερο ευγενές τμήμα του εμπορικού κέντρου, προσέλκυσε οίκους ανοχής, ξενοδοχεία και μπαρ.

Ως αποτέλεσμα όλων των παραπάνω η περιοχή υπέστη περιβαλλοντική υποβάθμιση, το κτιριακό δυναμικό της απαξιώθηκε και συνεπώς σιγά-σιγά προσέλκυσε περιθωριακές ομάδες οι οποίες εγκαταστάθηκαν στην περιοχή και οδήγησαν στην αύξηση της εγκληματικότητας και την έλλειψη ασφάλειας στην περιοχή.

Τέλος, στην υποβάθμιση που υφίσταται το Μεταξουργείο θεωρείται ότι παίζουν ρόλο και οι αναπλάσεις των τριγύρω περιοχών δηλαδή του Ψυρρή, του Κεραμεικού. Οι αναπλάσεις που προτάθηκαν για τις περιοχές αυτές δεν συνδέονταν μεταξύ τους και ορισμένες από αυτές ήταν σημειακές με αποτέλεσμα στην ουσία να μην καταπολεμούν ουσιαστικά τα προβλήματα της εκάστως περιοχής αλλά να τα απομακρύνουν από την περίμετρο των υπό ανάπλαση περιοχών και να τα «μεταφέρουν» σε μια άλλη γειτονική περιοχή. Στην προκειμένη περίπτωση αυτή η γειτονική περιοχή ήταν το Μεταξουργείο. Με αποτέλεσμα η γειτονιά του Μεταξουργείου να αποτελέσει ένα «σκουπιδότοπο» στον οποίο το κέντρο απέρριπτε όλες τις ανεπιθύμητες λειτουργίες του.

Αναφορικά με τα όσα ειπώθηκαν παραπάνω, τα προβλήματα του Μεταξουργείου εντοπίζονται ως εξής :

- **ΕΓΚΑΤΑΛΕΙΨΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ**

Ένα από τα πιο σημαντικά προβλήματα της περιοχής του Μεταξουργείου είναι η εγκατάλειψη του κτιριακού δυναμικού της. Δυστυχώς, πολλά από τα αξιόλογα κτίρια που βρίσκονται στην περιοχή είναι απαξιωμένα και έχουν εγκαταλειφθεί. Τα περισσότερα από αυτά χτίστηκαν μεταξύ του τέλους του 19^{ου} αιώνα και στις αρχές του 20^{ου} αιώνα και έπειτα εγκαταλείφθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους λόγω της γενικότερης υποβάθμισης που άρχισε να υφίσταται η περιοχή.

Σήμερα ο αριθμός των εγκαταλελειμμένων αξιόλογων κτιρίων ανέρχεται στα 236 περίπου. Πολλά από αυτά αφού εγκαταλείφθηκαν από τους νόμιμους ιδιοκτήτες τους μετατράπηκαν σε καταλύματα αστέγων, τοξικομανών καθώς και σε παράνομα πορνεία, με αποτέλεσμα να γίνονται και εστίες μόλυνσης. Η πολιτεία έχει χαρακτηρίσει πολλά από αυτά ως διατηρητέα και σε μελέτες ανάπτυξης που έχουν γίνει στην περιοχή τίθεται ως πρωταρχικό μέλημα η αποκατάσταση και η ανάδειξη της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς της περιοχής.



Εικόνα 29-30-31 : Εγκαταλελειμένα διατηρητέα κτίρια της περιοχής



- **ΈΛΛΕΙΨΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ**

Η ραγδαία ανάπτυξη των πόλεων σε συνδυασμό με τον κακό πολεοδομικό σχεδιασμό και την αυξανόμενο εισαγωγή των αυτοκινήτων στην πόλη οδήγησαν σε υποβάθμιση του αστικού τοπίου. Το περπάτημα, η συνένευση με άλλους ανθρώπους σε δημόσιους χώρους, η ανάγκη για χώρους πρασίνου εκτοπίστηκαν για να δώσουν τη θέση τους σε χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων, σε γκρίζες γειτονιές και σε μεγάλους δρόμους. Στο Μεταξουργείο δεν κυριαρχεί η κλίμακα των πολύ ψηλών κτιρίων που κάνουν τους ανθρώπους να φαίνονται μικροί αλλά η πυκνή δόμηση σε συνδυασμό με την υποβάθμιση της περιοχής εμποδίζει την καθιέρωση καλών δημόσιων χώρων, στερώντας έτσι την δυνατότητα ενός καλού βιωτικού επιπέδου από τους κατοίκους της περιοχής.

Οι κάτοικοι μη έχοντας κοινούς χώρους να συνεβρεθούν, να κοινωνικοποιηθούν μεταξύ τους και να δραστηριοποιηθούν, γίνονται άγνωστοι, κλείνονται μέσα στα σπίτια τους, γίνονται νωθροί και δημιουργείται το αίσθημα της δυστυχίας και της μοναξιάς. Επίσης τα αυτοκίνητα έχουν καταλάβει μεγάλο μέρος των ανοιχτών δημόσιων χώρων και των αδόμητων οικοπέδων. Τα πεζοδρόμια έχουν γίνει χώροι στάθμευσης εμποδίζοντας την προσπέλαση των πεζών. Οι πεζοί πρέπει να κατεβαίνουν και να περπατούν στους δρόμους με κίνδυνο πολλές φορές να προκληθεί κάποιο ατύχημα. Όλοι αυτοί οι παράγοντες συμβάλουν έτσι ώστε παραδοσιακές εκφάνσεις της καθημερινότητας στον δημόσιο χώρο να τείνουν να εξαφανιστούν. Ο πραγματικά διαθέσιμος χώρος καθημερινά μειώνεται προς εξεύρεση νέων θέσεων στάθμευσης και κάθε τύπου δραστηριότητα στο δημόσιο χώρο πλήττεται από τον θόρυβο, την μόλυνση και την ανασφάλεια.



Εικόνα 32 : Η ανάπτυξη των συγχρονων πόλεων

- **ΣΥΣΣΩΡΕΥΣΗ ΟΙΚΩΝ ΑΝΟΧΗΣ ΚΑΙ ΚΑΚΟΦΗΜΩΝ ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΩΝ**

Οι οίκοι ανοχής σαν ετεροτοπίες του αστικού χώρου εντοπίζονται έξω από αυτόν αλλά και σε άμεση συσχέτιση με αυτόν. Σε κρυφά σημεία της πόλης, σε περιοχές κακόφημες, συνδυασμένες με την παρακμή και την υποβάθμιση. Το Μεταξουργείο όντας για πολλά χρόνια μια από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές της Αθήνας, πολύ γρήγορα και προσέλκυσε και ανέπτυξε δραστηριότητες τέτοιου τύπου. Τα πορνεία και τα κακόφημα ξενοδοχεία ή αλλιώς studio όπως ονομάζονται πλέον πιο ευγενικά, κυριαρχούν στην περιοχή. Πάνω από το 25% του συνόλου των οίκων ανοχής του Λεκανοπεδίου της Αττικής φιλοξενείται στην περιοχή του Μεταξουργείου. Τα βράδια οι περισσότεροι δρόμοι που γεινιάζουν με την περιοχή της Ομόνοιας μετατρέπονται σε «πιάτσες» ιερόδουλων, ενώ το πρόβλημα οξύνεται καθώς οι περισσότερες γυναίκες εργάζονται σε συνθήκες αδήλωτης εργασίας, χωρίς να διαθέτουν τα απαραίτητα βιβλιάρια υγείας.

Η οδός Ιάσονος και η οδός Κολωνού συγκεντρώνουν 57 οίκους ανοχής, ενώ 13 είναι τα στούντιο που καταγράφονται στην Ιερά οδό και στην Κωνσταντινουπόλεως.

Ειδικότερα για την οδό Ιάσονος, είναι ένας δρόμος με παλιά κτίρια χαμηλού ύψους τα περισσότερα εκ των οποίων χρονολογούνται στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα. Είναι ένα τμήμα της περιοχής το οποίο έχει χαρακτηριστεί ως παραδοσιακό με 30 από τα 57 κτίρια της χαρακτηριζόμενα ως διατηρητέα. Ωστόσο η συγκεκριμένη οδός αποτελεί άξονα δραστηριοποίησης των οίκων ανοχής, με 20 από αυτούς να λειτουργούν στην συγκεκριμένη οδό εντός διατηρητέων κτιρίων, παρόλο που το 1999 με ειδική νομοθετική ρύθμιση απαγορεύτηκε η εγκατάσταση των οίκων ανοχής σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα.

Το ισχύον νομοθετικό πλαίσιο όσον αφορά τους οίκους ανοχής έχει χαρακτηριστεί ως «αναποτελεσματικό» από την αντιδήμαρχο Αθηναίων Ν.Παπαχελά. Ο δήμος έχει δηλώσει αδυναμία στην αντιμετώπιση της κατάστασης αφού το μόνο που μπορεί να κάνει είναι να σφραγίζει τους παράνομους οίκους ανοχής, οι οποίοι ξαναοίγουν λίγη ώρα μετά από την σφράγιση τους λόγω ασάφειας του νόμου που επιτρέπει την ανάκλησή τους ύστερα από προσφυγή στη Δικαιοσύνη.



Εικόνα 33 : Η οδός Ιάσονος το βράδυ



- **ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗ ΟΧΛΟΥΣΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ**

Όπως έχει αναφερθεί και ανωτέρω, το Μεταξουργείο από το 1850 ενσωματώθηκε την πρωτεύουσα σαν μια εργατική συνοικία. Μέχρι την δεκαετία του 1960 η περιοχή συγκέντρωνε μικρές βιοτεχνίες, αμαξοποιία και σιδεράδικα. Όμως με την εφαρμογή του Προεδρικού Διατάγματος 616 Δ'/23-07-1998, το οποίο καθόρισε και τους όρους δόμησης στην περιοχή, οι περισσότερες από αυτές τις χρήσεις χαρακτηρίστηκαν ως οχλούσες και ασυμβίβαστες με την κατοικία, οπότε και οδηγήθηκαν στην απομάκρυνσή τους από την περιοχή. Σήμερα οι δραστηριότητες αυτές συναντούνται ακόμα στην περιοχή αλλά σε πολύ μικρό βαθμό και κυρίως στις μεγάλες οδικές αρτηρίες όπως στην οδό Κωνσταντινουπόλεως και την Αχιλλέως και στο τμήμα εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού.

Ως οχλούσες χρήσεις θα μπορούσαν να χαρακτηρισθούν και τα κέντρα διασκέδασης που υπάρχουν στην περιοχή, τα οποία προκαλούν προβλήματα ηχορύπανσης, πολλά εκ των οποίων λειτουργούν μη έχοντας την απαιτούμενη άδεια.



Εικόνα 34-35-36-37 : Οχλούσες χρήσεις στην περιοχή

- **ΔΙΑΚΙΝΗΣΗ ΤΩΝ ΝΑΡΚΩΤΙΚΩΝ**

Όπως έχει προαναφερθεί το Μεταξουργείο λόγω της υποβάθμισης του συγκέντρωνε περιθωριακές ομάδες αλλά έγινε και κέντρο συσσώρευσης μεταναστών, αστέγων, αλλά και ναρκομανών. Η διακίνηση αλλά και η χρήση των ναρκωτικών γίνεται πλέον απροκάλυπτα στην περιοχή. Η γειτνίαση με την πλατεία Ομονοίας και με την πλατεία Κουμουνδούρου επηρεάζουν ακόμα περισσότερο την περιοχή. Το 2003 ιδρύθηκε στην περιοχή η Δ' Θεραπευτική Μονάδα του ΟΚΑΝΑ γεγονός που συνέβαλε περισσότερο στην υποβάθμιση της περιοχής αφού μαζί με τους χρήστες, στην περιοχή ήρθαν και οι έμποροι ναρκωτικών. Το Μεταξουργείο έγινε πλέον η μεγαλύτερη «πιάτσα» διακίνησης ναρκωτικών. Το 2005 κοντά στο κέντρο του ΟΚΑΝΑ ιδρύθηκε και το Κέντρο Υποδοχής Αστέγων το οποίο φροντίζει για την σίτιση 1.200 αστέγων.

Προβλήματα δημιουργούνται και από την εγχώρια δράση των κυκλωμάτων της νύχτας τα οποία έχουν μετατρέψει το Μεταξουργείο σε έδρα τους .

Το τελευταίο χρονικό διάστημα διαφαίνεται ότι γίνονται προσπάθειες για την εξάρθρωση των κυκλωμάτων αυτών. Η αστυνόμευση αυξήθηκε παρόλα αυτά η περιοχή το βράδυ μετατρέπεται σε άβατο μιας και η διακίνηση των ναρκωτικών, η μικροεγκληματικότητα, η πορνεία κυριαρχούν στην περιοχή.



Εικόνα 38-39-40 : Χρήση ναρκωτικών στην περιοχή

- **ΤΑ ΓΚΕΤΟ, ΟΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΣ ΚΑΙ ΟΙ ΔΙΕΝΕΞΕΙΣ**

Φυσικά η αύξηση της εγκληματικότητας στην περιοχή δεν οφείλεται μόνο στους εμπόρους και τους χρήστες ναρκωτικών .

Το Μεταξουργείο λόγω της υποβάθμισης του έγινε περιοχή συγκέντρωσης τόσο περιθωριακών ομάδων όσο και μεταναστών.

Πολλοί από αυτούς μη έχοντας την οικονομική δυνατότητα να νοικιάσουν κάποιο σπίτι, διέμεναν σε πολλά από τα εγκαταλελειμμένα σπίτια στην περιοχή ομαδικά κάτω από αντίξοες συνθήκες. Η έλλειψη συνθηκών υγιεινής οδηγούσε πολλές φορές στην ανάπτυξη ασθενειών με κίνδυνο τόσο της ζωής των ίδιων των μεταναστών αλλά και της δημόσιας υγείας.

Επίσης μετανάστες της ίδιας εθνικότητας ή της ίδιας θρησκείας εγκαθίσταντο σε τμήματα της περιοχής δημιουργώντας ολόκληρες συνοικίες, τα γνωστά γκέτο. Στα γκέτο οι μετανάστες ανέπτυξαν ένα δικό τους τρόπο ζωής μεταφέροντας τα ήθη και τα έθιμά τους, δημιουργώντας τις δικές τους επιχειρήσεις οι οποίες λειτουργούν στα πλαίσια της γκετοποιημένης κοινωνίας που έχει αναπτυχθεί, δημιουργώντας μια μικροοικονομία μέσα στην ίδια μικροοικονομία της περιοχής.

Η πολυπολιτισμικότητα όμως που κυριαρχεί στην περιοχή αρκετές φορές δημιουργεί και προβλήματα καθώς δημιουργούνται διενέξεις μεταξύ των μεταναστών που πολλές φορές καταλήγουν σε συμπλοκές μεταξύ τους με αποτέλεσμα τον τραυματισμό πολλών από αυτών, κάποιες φορές και θανάσιμα.



Εικόνα 41-42-43-44 : Τα γκέτο των μεταναστών

- **ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ**

Η περιοχή του Μεταξουργείου περιβάλλεται από μερικές από τις κεντρικότερες κυκλοφοριακές αρτηρίες της Αθήνας. Η Πειραιώς, η Ιερά Οδός, η Αχιλλέως και η Δεληγιώργη είναι όλες οδοί με μεγάλη προσπελασιμότητα και πολλές φορές δημιουργείται και μεγάλη κυκλοφοριακή συμφόρηση. Φυσικά η δημιουργία των σταθμών του Μετρό του Μεταξουργείου στην πλατεία Καραϊσκάκη, του Κεραμεικού στο Γκάζι αλλά και της Ομόνοιας στην πλατεία Ομονοίας συνετέλεσαν στην αποσυμφόρηση εν μέρη της κυκλοφοριακής κίνησης της περιοχής αλλά και στην εύκολη προσβασιμότητα της από κάθε σημείο της πόλης, δυστυχώς όμως χωρίς την επίλυση του προβλήματος. Επίσης σε συνδυασμό με το μεγάλο αριθμό λεωφορειακών γραμμών που έχουν συνήθως την αφετηρία τους στην περιοχή και διασχίζουν εσωτερικές οδούς της περιοχής, οι οποίες λόγω του στενού πλάτους δεν δύναται να εξυπηρετούν λεωφορειακές γραμμές, επιδεινώνουν ακόμα περισσότερο την κατάσταση.

Η έλλειψη πεζοδρόμων και πεζοδρομίων σε πολλά σημεία της περιοχής αποτελεί πρόβλημα και για την κίνηση και μετακίνηση των πεζών.

Τέλος, λόγω της έλλειψης σημείων στάθμευσης των αυτοκινήτων και των μηχανών πολλές φορές δημιουργούνται προβλήματα στην περιοχή. Οι οδηγοί σταθμεύουν οπουδήποτε τους εξυπηρετεί, πολλές φορές και πάνω στα λιγοστά πεζοδρόμια, με αποτέλεσμα να δυσκολεύουν ακόμα περισσότερο την προσπέλαση των πεζών αλλά και άλλων οχημάτων.



Εικόνα 45 : Κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' :

ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ

1. Ο ΑΝΘΡΩΠΟΣ ΚΑΙ Η ΠΟΛΗ

Η πόλη είναι τόπος ζωής και οφείλει να παρέχει στους κατοίκους της τις απαραίτητες και αναγκαίες προϋποθέσεις για στοιχειώδη ποιότητα διαβίωσης. Για δεκαετίες η ανθρώπινη διάσταση παραμελήθηκε και ελάχιστα απασχόλησε τους πολεοδόμους, ενώ άλλα προβλήματα όπως η ολοένα και αυξανόμενη κίνηση των αυτοκινήτων, τέθηκε ως βασική προτεραιότητα. Οι δημόσιοι χώροι έγιναν θέμα δευτερευούσης σημασίας, μαζί με την κίνηση των πεζών και τον ρόλο που παίζει ο δημόσιος χώρος για τους κατοίκους μιας πόλης. Οι ίδιες οι πόλεις σιγά σιγά έγινες αφιλόξενες για τον ίδιο τον άνθρωπο. Η ανθρώπινη διάσταση παραμελήθηκε, χάθηκε, αγνοήθηκε. Η συνθήκες για την ζωή στην πόλη έγιναν με το πέρασμα του χρόνου όλο και πιο επαχθείς. Γι' αυτόν το λόγο ο άνθρωπος ξεκίνησε την εξεύρεση νέων κατοικιών έξω από το κέντρο της πόλης – στα προάστια. Οι πόλεις μεγάλωσαν σε σύντομο χρονικό διάστημα στην προσπάθεια του ανθρώπου να βρει και να εξασφαλίσει μία νέα, ζωντανή, ασφαλή και βιώσιμη πόλη.

Η εγκατάλειψη όμως του κέντρου των πόλεων οδήγησε στην σταδιακή υποβάθμιση πολλών από τις περιοχές της. Η εγκατάλειψη του κτιριακού δυναμικού, μαζί με όλα τα προβλήματα που επέφερε, οδήγησε ολόκληρες περιοχές σε υποβάθμιση και εξαθλίωση. Ωστόσο, η ανάγκη αναβάθμισης του κέντρου των πόλεων οδήγησε σε μελέτες ανάπτυξης των υποβαθμισμένων περιοχών με σκοπό την αναγέννηση των περιοχών αυτών, πλέον όμως λαμβάνοντας υπόψη και τον πιο σημαντικό παράγοντα – τον άνθρωπο.

Η ανάγκη για ένα υψηλότερο βιωτικό επίπεδο, για επαφή με την φύση, για κοινωνικοποίηση, για δραστηριοποίηση στα πλαίσια της πόλης έγινε πλέον μια απαραίτητη ανάγκη για τον άνθρωπο.



Εικόνα 46- 47 : Το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον σε αντίθεση με το υγιές αστικό τοπίο.

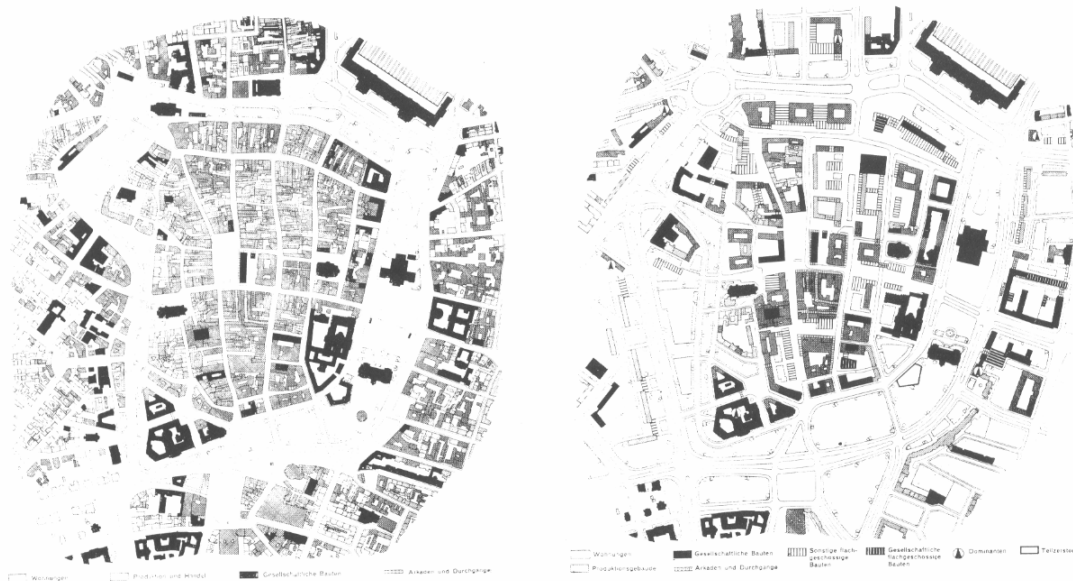
2. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΑΣΤΙΚΩΝ ΠΕΡΙΟΧΩΝ

Ως ανάπλαση θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, η οποία περιλαμβάνει σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα με σκοπό τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Οι περιοχές ανάπλασης που ορίζονται σαν περιοχές κατάλληλες για επέμβαση είναι συνήθως οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεως ή οροθετημένων οικισμών, στις οποίες υφίστανται ιδιαίτερα προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, τα οποία δε μπορεί να αντιμετωπισθούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Για να χαρακτηριστεί μια περιοχή ως περιοχή ανάπλασης πρέπει να διαπιστώνεται η συνδρομή μιας σειράς προβλημάτων, όπως μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις χρήσεων, έλλειψη προστασίας των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής. Οι επεμβάσεις που μπορούν να γίνουν σε μια περιοχή καθορίζονται αποκλειστικά και μόνο από μέγεθος των προβλημάτων που υπάρχουν στην περιοχή αυτή και μπορούν να είναι είτε ήπιας μορφής ή ριζικές.

Οι ριζικές επεμβάσεις, είναι «τολμηρές» επεμβάσεις ανατρεπτικού χαρακτήρα αφού φέρουν τεράστιες αλλαγές στην περιοχή στην οποία λαμβάνουν χώρα. Οι αλλαγές αυτές μεταφράζονται σε ισοπέδωση και ξαναχτίσιμο από την αρχή και ενδεχόμενα να συνεπάγονται και αλλαγές στον πληθυσμό και στις λειτουργίες που θα στεγαστούν στη νέα πλέον περιοχή. Επομένως, αυτού του είδους η ανάπλαση αποτελεί την δραστικότερη μορφή πολεοδομικής επέμβασης που αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής, δηλαδή στην αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής που μετατρέπεται σε ανάπτυξη «νέας» περιοχής. Από τα παραπάνω, είναι φανερό ότι αυτού του είδους οι επεμβάσεις συναντούν τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης κ.ά.

Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και σε όλη τη δεκαετία του '50, οι ριζικές αναπλάσεις για την ακρίβεια ανοικοδομήσεις, ήταν η συνηθέστερη, αν όχι η μοναδική, μορφή επέμβασης στις δομημένες περιοχές, κυρίως στις χώρες που είχαν υποστεί καταστροφές ανεξαρτήτως από το κοινωνικοοικονομικό τους σύστημα. Έτσι, ακόμα και κεντρικές και ιστορικές περιοχές – με επιχείρημα τις μεγάλες καταστροφές τους – ισοπεδώθηκαν και άλλαξαν τελείως μορφή, ενώ το γνωστό συνεχές οικοδομικό σύστημα σχεδόν παραγκωνίστηκε και αντικαταστάθηκε από τις ελεύθερες διατάξεις των κτιριακών όγκων. Ένα τέτοιο παράδειγμα έχουμε στο κέντρο του Λείψιγκ στη Γερμανία, όπου μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε η ανοικοδόμησή του με κατάργηση του παραδοσιακού χαρακτήρα και του συνεχούς οικοδομικού συστήματος και αντικατάστασή του από την ελεύθερη σύνθεση. (Αραβαντινός, 1997/98).



Εικόνα 48 : Παράδειγμα ριζικής ανάπλασης στο Leipzig στη Γερμανία

Τα προγράμματα των ριζικών αναπλάσεων όπως ήταν αναμενόμενο είχαν κάποιες αρνητικές επιπτώσεις που προκάλεσαν την έντονη αντίδραση των πολιτών στις περιοχές όπου εφαρμόστηκαν. Οι επιπτώσεις αυτών των πολεοδομικών παρεμβάσεων είχαν να κάνουν κυρίως με το σύστημα χρηματοδότησης που ωφέλησε τις οικοδομικές επιχειρήσεις, ενώ με την αύξηση των ενοικίων, όπως αναφέρθηκε και παραπάνω, πολλοί από τους ενοικιαστές που ανήκαν σε χαμηλά εισοδηματικά στρώματα αναγκάζονταν να εγκαταλείψουν την περιοχή.

Οι επεμβάσεις ήπιου, συντηρητικού χαρακτήρα, αποσκοπούν όχι σε διαρθρωτικές αλλαγές, αλλά σε βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, όψεις ή την εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, όπως επίσης συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτίρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.λ.π.

Η μορφή της πολεοδομικής παρέμβασης των ήπιων αστικών αναπλάσεων άρχισε να εφαρμόζεται στα μέσα της δεκαετίας του '70 σε μεμονωμένα κτίρια, οικοδομικά τετράγωνα και γειτονιές προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές επιπτώσεις που είχαν παρουσιάσει νωρίτερα οι ριζικές αναπλάσεις. Αυτή η στροφή της πολιτικής σε προγράμματα αναπλάσεων με διατήρηση της υπάρχουσας πολεοδομικής και κτιριακής δομής, ανταποκρινόταν στη γενική πολιτική περιορισμού των δημόσιων δαπανών και στην κρίση του τομέα των κατασκευών.

Τα προγράμματα αναπλάσεων με διατήρηση της πολεοδομικής και κτιριακής δομής λόγω του ότι ανταποκρινόταν στη γενική πολιτική περιορισμού των δημόσιων δαπανών θεωρούνται πιο εύκολα στην υλοποίησή τους και προτιμούνται περισσότερο από αυτά των ριζικών επεμβάσεων παρόλα αυτά και εδώ αρκετές φορές εμφανίζεται το φαινόμενο της

«εκούσιας» απομάκρυνσης των παλιών ενοικιαστών που αδυνατούσαν και πάλι να αντεπεξέλθουν στο νέο υψηλό ενοίκιο. Παρόλο που οι στόχοι των επεμβάσεων είναι η αναδημιουργία μιας περιοχής το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι δυνατόν να συναντηθεί και στις δύο περιπτώσεις.

Στις μέρες μας η αστική ανάπτυξη αποτελεί ένα βασικό μέσο αντιμετώπισης των υποβαθμισμένων περιοχών των πόλεων. Με εργαλείο την ανάπτυξη τα άλλοτε υποβαθμισμένα αστικά κέντρα μετατρέπονται γρήγορα σε πόλους έλξης νέων επενδύσεων, σε αναπτυσσόμενους οικονομικούς τομείς. Λόγω αυτής της αντιμετώπισης της ανάπτυξης εμφανίστηκε και το φαινόμενο του εξευγενισμού. Ενισχύοντας τις πολιτιστικές και τουριστικές κυρίως λειτουργίες για την αναβάθμιση των αστικών κέντρων, εκτοπίζονται άλλες κυρίαρχες χρήσεις τους, όπως η κατοικία ή άλλες παραδοσιακές χρήσεις γειτονιάς. Ως αποτέλεσμα, πολλές περιοχές των αστικών κέντρων, οι οποίες μπορεί να έχουν έναν ιστορικό χαρακτήρα, χάνουν την ιδιαίτερη φυσιογνωμία τους, καθώς μετατρέπονται σε μικρές τουριστικές νησίδες μιας ομογενοποιημένης κατά τα άλλα μητρόπολης. Από την άλλη πλευρά, οι επεμβάσεις ανάπτυξης που εφαρμόζονται τα τελευταία χρόνια έχουν κερδοσκοπικό χαρακτήρα, ενώ στοχεύουν στην επανακατοίκηση των υπό ανάπτυξη περιοχών από τα ανώτερα εισοδηματικά στρώματα, προκαλώντας τον εκτοπισμό πολλών κατοίκων που δεν μπορούν να αντεπεξέλθουν στις νέες αυξημένες τιμές γης που επέφερε η ανάπτυξη της περιοχής τους.

Στόχος λοιπόν των αστικών αναπλάσεων δεν θα πρέπει να είναι απλά και μόνο η αναγέννηση και η αναβάθμιση μιας υποβαθμισμένης περιοχής σε κτιριακό και οικονομικό επίπεδο αλλά κύριο λόγο θα πρέπει να έχει ο ανθρώπινος παράγοντας, η κοινωνική του διάσταση, ο αστικός δημόσιος χώρος καθώς επίσης και το αδόμητο περιβάλλον. Θα πρέπει μέσω της ανάπτυξης να γίνεται ενδυνάμωση της κοινωνικής ευημερίας και της κοινωνικής συνοχής και να δίνεται έμφαση στην ολοκληρωμένη προσέγγιση προβλημάτων που επηρεάζουν την τοπική απασχόληση, την ισότητα και την κοινωνική ένταξη. Κατά την ανάπτυξη λοιπόν μιας περιοχής θα πρέπει να τίθενται πολύπλευροι στόχοι και κατευθύνσεις με κύριο παράγοντα τον άνθρωπο και ανάλογα τα χαρακτηριστικά και την ιδιαιτερότητα της εκάστωτε περιοχής να δίνεται έμφαση στην όσο το δυνατόν ορθότερη ανάπτυξή της.

3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΕΡΙ ΑΝΑΠΛΑΣΕΩΝ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

3.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Στην πολεοδομική νομοθεσία ο όρος «ανάπλαση» αναφέρεται για πρώτη φορά στη δεκαετία του 1970, εποχή κατά την οποία τέθηκαν οι βάσεις, ειδικότερα μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, της θεσμοθέτησης του χωροταξικού και πολεοδομικού σχεδιασμού και έγιναν προσπάθειες για την αναβάθμιση της οικιστικής πολιτικής.

Η νομοθεσία της εποχής εκείνης ανταποκρίνεται κυρίως στη μεθοδολογία των αναπλάσεων που είχαν εφαρμοστεί στις Δυτικοευρωπαϊκές χώρες, μετά τις καταστροφές του Β΄ Παγκόσμιου Πολέμου, που στάθηκαν η αφορμή για την ανανέωση του πολεοδομικού ιστού των ίδιων αυτών πόλεων, τη ριζική – αναδιάταξη του δομημένου περιβάλλοντος στις συγκεκριμένες θέσεις. Τα χαρακτηριστικά αυτών των ρυθμίσεων είναι η μεγάλη κλίμακα παρεμβάσεων, η ενεργός συμμετοχή του δημόσιου τομέα στο σχεδιασμό και στην εκτέλεση των προγραμμάτων και η ίδρυση για το σκοπό αυτό δημοσίων επιχειρήσεων.

Η ανάπλαση καθιερώνεται ως έννοια με νομικό περιεχόμενο για πρώτη φορά από το ν. δ. 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας» όπου ορίζεται ως πολεοδομική εξυγίανση και εκσυγχρονισμός συνόλου ή μέρους ενός οικισμού.

Μετά την ψήφιση του Συντάγματος του 1975, καταργείται αυτό το ν. δ. και αντικαθίσταται από το ν. 947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», στον οποίο αναφέρεται ο όρος «αναμόρφωση», το οποίο φαίνεται να είναι ταυτόσημο με εκείνο της ανάπλασης. Παράλληλα, ο νόμος αυτός εισάγει και τις Ζώνες Αστικού Αναδασμού. Ο αναδασμός συνίσταται στην εισφορά και συνένωση των ιδιοκτησιών που περιλαμβάνονται στην περιοχή και στην αναδιανομή τους, υπό τη μορφή πολεοδομημένης γης ίσης αξίας στους αρχικούς ιδιοκτήτες, μετά την αφαίρεση των εισφορών γης για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων. Παρά το γεγονός ότι ο νέος αυτός νόμος δίνει τη δυνατότητα για μια ελεγχόμενη πολεοδομική ανάπτυξη, καθώς και μια εκτεταμένη επέμβαση σε περιοχές με προβληματικό ιδιοκτησιακό καθεστώς, παρέμεινε ανενεργός για πάνω από 10 χρόνια.

Στο πνεύμα του κρατικού παρεμβατισμού, το 1973 ιδρύθηκε από την Εθνική Κτηματική Τράπεζα η «ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Εταιρεία Ενεργού Πολεοδομίας ΑΕ» και το 1976 ιδρύθηκε η Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομίας και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ). Οι φορείς αυτοί λειτουργούσαν με τους κανόνες ιδιωτικής οικονομίας, αλλά ανήκαν εξ ολοκλήρου στο Δημόσιο ή σε Κρατικές Τράπεζες.

Το 1978 δημοσιεύεται το π. δ. 4/19/1978, το οποίο αναφέρεται, στην εφαρμογή μελετών ανάπλασης, ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, οικισμών ή περιοχών αυτών και στον καθορισμό των υποχρεώσεων των παρόδων ιδιοκτητών. Η ανάπλαση στο διάταγμα

αυτό αποβλέπει κυρίως σε διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων για πολεοδομικούς σκοπούς, με ενδεχόμενη και περιορισμένη επέμβαση στα κτίρια.

Το 1983 ψηφίζεται ο νέος οικιστικός νόμος 1337/83, «Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις». Ο νόμος αυτός ρυθμίζει τις εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης ή επεκτάσεις του σχεδίου, καθώς επίσης σημαντικές τροποποιήσεις εντός του σχεδίου, εφόσον πρόκειται για προβληματικές περιοχές ή πολεοδομικά συγκροτήματα της πόλης που απαιτούν αναμόρφωση. Επίσης, ο νόμος αυτός προβλέπει ζώνες επεμβάσεων, όπως οι Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης και οι Ζώνες Ειδικών Κινήτρων με στόχο την ανάπτυξη των πυρήνων των πόλεων ή κτιρίων τους.

Το 1985 ψηφίζεται ο ν. 1577/85 (ΓΟΚ), ο οποίος καθιερώνει το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο, ορίζοντας ότι: «ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει μεταξύ άλλων, στην ανάπτυξη του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακαλύπτων χώρων...».

Η ιδεολογία αυτής της περιόδου φαίνεται να διχάζεται ανάμεσα σε ένα έντονο κρατικό παρεμβατισμό του τύπου των ριζικών αναπλάσεων από ευρύτερη κλίμακα παρέμβασης (ΖΕΠ) ως και σημειακές παρεμβάσεις (ΖΕΕ) και στην εφαρμογή των κανονιστικών όρων δόμησης και παροχής χρηματοδοτικών κινήτρων για την ανάπτυξη (ΖΕΚ, ενεργό πολεοδομικό τετράγωνο, κ.ά.). Παράλληλα, επιδιώκεται η συναίνεση των ενδιαφερομένων κατοίκων της περιοχής με τη θεσμοθέτηση μηχανισμών συμμετοχής τους στις διαδικασίες για τη λήψη των αποφάσεων, όπως η Πολεοδομική Επιτροπή Γειτονιάς και η Γενική Συνέλευση του Ενεργού Οικοδομικού Τετραγώνου.

Στην πράξη φάνηκε ότι δεν υπήρχε πρόθεση εφαρμογής των διατάξεων που προέβλεπαν παρεμβατικές αναπλάσεις, ακόμη και σε μικρή κλίμακα. Αυτό αποδεικνύεται από το γεγονός ότι οι μελέτες που συντάχθηκαν στα πλαίσια της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (ΕΠΑ), για τις οποίες έχουν επιχειρηθεί όλες οι εντάξεις ή επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως, αγνόησαν εντελώς τη φιλοσοφία των αναπλάσεων και των σχετικών διατάξεων και περιορίστηκαν στον τρόπο σχεδιασμού από το ν. δ. 1923, δηλαδή στις συμβατικές χαράξεις των ρυμοτομικών γραμμών, τακτοποιήσεις, προσκυρώσεις και καθορισμό κοινοχρήστων, κοινωφελών και ιδιόκτητων χώρων εφαρμόζοντας μόνο τις νέες ρυθμίσεις για την εισφορά σε γη και χρήμα.

3.2 ΤΟ ΙΣΧΥΟΝ ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Ο νέος οικιστικός νόμος **2508/97** με τίτλο «Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των Πόλεων και Οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», έρχεται ως συνέχεια και συμπλήρωση του Ν. 1337/83 με την φιλοδοξία να αποτελέσει ένα νέο ευέλικτο και αποτελεσματικό εργαλείο για την επέκταση, ανάπτυξη και γενικότερα αναβάθμιση και προστασία των πόλεων και οικισμών της χώρας (Αθ. Ι. Αραβαντινός, 1997).

Συγκεκριμένα ο νόμος θέτει ένα γενικό πλαίσιο πολεοδομικών αρχών, κατευθύνσεων, όρων και διαδικασιών για τη μελλοντική οργάνωση και ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας, με σκοπό να συμβάλει αποφασιστικά στην αναβάθμιση του οικιστικού

περιβάλλοντος, καθώς και την εξασφάλιση και διατήρηση της βιωσιμότητας (αιφορίας) των πόλεων, των οικισμών και της ευρύτερης περιοχής τους.

Σύμφωνα με τον ορισμό του νόμου, «ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, οικονομικού 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».

Σύμφωνα με το άρθρο 8 του κεφαλαίου Β΄ του Νόμου 2508, *περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.*

Οι περιοχές ανάπλασης ορίζονται στα αντίστοιχα ΓΠΣ, ΣΧΟΟΑΠ, ή Ρυθμιστικά Σχέδια, ή καθορίζονται με απόφαση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, όταν συντρέχουν σε αυτές ιδιαίτερα προβλήματα οικιστικής υποβάθμισης που δε μπορούν να αντιμετωπιστούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα. Τέτοια προβλήματα είναι μεγάλες κτιριακές πυκνότητες και ελλείψεις κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, συγκρούσεις χρήσεων γης, έλλειψη προστασίας πολιτιστικών στοιχείων, εντεινόμενη υποβάθμιση αισθητικής και φυσικών στοιχείων και σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα των κατοικιών. Τα σχέδια αυτά όμως χαρακτηρίζονται από την απουσία ρυθμίσεων σχετικά με την οικονομική και κοινωνική βιωσιμότητα των παρεμβάσεων.

Η διαδικασία ανάπλασης της περιοχής γίνεται με πρωτοβουλία:

- α) του οικείου οργανισμού τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας
- β) του οικείου συμβουλίου της περιοχής, αν αυτή εμπίπτει στα όρια δύο ή περισσότερων οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης πρώτης βαθμίδας
- γ) της οικείας νομαρχιακής αυτοδιοίκησης
- δ) του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
- ε) της Δ. Ε .Π. Ο .Σ.
- στ) του οικοδομικού συνεταιρισμού προκειμένου για την έκτασή του

Η καινοτομία του νόμου αυτού είναι η δημιουργία του πρώτου στην Ελλάδα θεσμικού πλαισίου για αναπλάσεις και αναμορφώσεις εντός σχεδίου υποβαθμισμένων περιοχών, πολεοδομικών ενοτήτων ή τμημάτων τους, οι οποίες χαρακτηρίζονται από προβληματικές πολεοδομικές συνθήκες. Για πρώτη φορά η κύρια έμφαση σε έναν οικιστικό νόμο μετατοπίζεται από τις επεκτάσεις σχεδίων πόλεως προς τη διαχείριση του σχεδιασμού στις περιοχές εντός σχεδίου με στόχο και κατεύθυνση την πολεοδομική και περιβαλλοντική τους αναβάθμιση.

Εντούτοις, οι αναπλάσεις, έτσι όπως περιγράφονται στο κεφάλαιο Β΄ του νόμου 2508/97, δεν έχουν προχωρήσει σχεδόν καθόλου από τους αρμόδιους φορείς, γεγονός που γεννά αμφιβολίες ως προς την αποτελεσματικότητα του νέου αυτού θεσμικού πλαισίου και δημιουργεί ίσως την ανάγκη για απλούστευση των διατάξεων του νόμου και συμπλήρωσή τους με τις νεότερες τάσεις της Ευρώπης και τις κατευθύνσεις στρατηγικού σχεδιασμού.

4. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ – ΣΤΟΧΟΙ ΕΠΕΜΒΑΣΗΣ

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί, αν όχι την πιο υποβαθμισμένη, μία από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές του κέντρου των Αθηνών. Είναι μία περιοχή με ποικιλομορφία όσον αφορά το κτιριακό δυναμικό της, με πλούσια αρχιτεκτονική κληρονομιά που γνωρίζει όμως την εγκατάλειψη. Σε διάφορα τμήματα της περιοχής έχει διατηρηθεί ακόμα ο οικιστικός χαρακτήρας της πλην όμως είναι αλλοιωμένος λόγω των χρήσεων γης που είναι ασύμβατες με την περιοχή. Παράλληλα στην περιοχή υπάρχουν στοιχεία τόσο αρχαιολογικού όσο και ιστορικού ενδιαφέροντος των οποίων η διάσωση, η διατήρηση και η ανάδειξη κρίνεται αναγκαία και απαραίτητη. Η έλλειψη δημοσίων χώρων και τα κυκλοφοριακά προβλήματα έρχονται να προστεθούν και αυτά στην λίστα με τα προβλήματα της περιοχής.

Ωστόσο το Μεταξουργείο παρόλη την υποβάθμιση που έχει υποστεί τις τελευταίες δεκαετίες καθώς και τα πολλαπλά προβλήματα που κυριαρχούν στην περιοχή είναι ίσως από τις λίγες περιοχές που διατηρεί ακόμα περισσότερο εκτεταμένη κατοίκηση. Τα ποσοστά κατοίκησης χρόνο με το χρόνο μειώνονται και οι ιδιοκτήτες των κατοικιών εγκαταλείπουν τα σπίτια τους και πρέπει άμεσα να ληφθούν μέτρα αναβάθμισης την περιοχής.

Βασικός άξονας λοιπόν της πρότασης για επέμβαση στην περιοχή μελέτης είναι η ανάπλασή της με κύριο στόχο τον ανθρώπινο παράγοντα αλλά και την κατοικία, την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής και την αναζωογόνηση του χαρακτήρα της γειτονιάς. Σκοπός των προτεινόμενων παρεμβάσεων δεν είναι να επαναφέρουμε την περιοχή στην προϋπάρχουσα κατάστασή της αλλά να μπει σαν βάση ο χαρακτήρας που διατηρούσε η περιοχή εντάσσοντας νέα στοιχεία που θα αναβαθμίσουν την περιοχή χωρίς να αλλοιώνουν τον χαρακτήρα της. Το Μεταξουργείο να γίνει μια νέα ελκυστική περιοχή κατοικίας για τους παλιούς, τους τωρινούς αλλά και τους νεότερους κατοίκους της διαμέσου προτάσεων που θα απευθύνονται σε όλα τα κοινωνικά στρώματα και όχι μόνο στην ανώτερη εισοδηματική τάξη. Το Μεταξουργείο να γίνει μια ζωντανή, ασφαλής, βιώσιμη και υγιής περιοχή τόσο για τους κατοίκους της όσο και για αυτούς που την επισκέπτονται.

Ως γενικοί λοιπόν στόχοι για την αναβάθμιση της περιοχής μπορούν να προταθούν οι εξής :

- Ανάδειξη χαρακτήρα της γειτονιάς
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής
- Μείωση κυκλοφοριακού φόρτου
- Διατήρηση της πολυπολιτισμικότητας
- Ανάδειξη αρχαιολογικής κληρονομιάς
- Αύξηση δημοσίων χώρων – χώρων συνάθροισης

Τα κύρια σημεία που θα πρέπει να αντιμετωπιστούν ώστε η αναβάθμιση της περιοχής να είναι βιώσιμη και λειτουργική θα πρέπει να είναι :

- Η εγκατάλειψη του κτιριακού δυναμικού της περιοχής
- Η εγκληματικότητα και η συσσώρευση περιθωριακών ομάδων
- Η απειλή της δημόσιας υγείας λόγω των περιθωριακών ομάδων
- Η συγκέντρωση οχλουσών χρήσεων
- Η περιβαλλοντολογική υποβάθμιση της περιοχής

Κάποιοι βασικοί παράγοντες που έπαιξαν ρόλο στις προτάσεις ανάπλασης της περιοχής είναι :

- Η ύπαρξη της Νεκρόπολης του Κεραμεικού στην προέκταση της οδού Πλαταιών, του Δημοσίου Σήματος στην περιοχή μεταξύ των οδών Πλαταιών και Σαλαμίνας και η πρόταση για ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων της Αθήνας.
- Η άμεση γεινίαση της περιοχής μελέτης με το Εμπορικό Τρίγωνο
- Οι σταθμοί του Μετρό που υπάρχουν περιμετρικά της περιοχής μελέτης καθώς και οι υπερτοπικής σημασίας οδοί και συγκοινωνίες που διαθέτει.
- Η εξέλιξη των περιοχών που γεινιάζουν με την περιοχή του Μεταξουργείου (Γκαζοχώρι, Ψυρρή, Κεραμεικός).
- Η συγκέντρωση οχλουσών χρήσεων στις οδούς Κωνσταντινουπόλεως και Αχιλλέως.

Λαμβάνοντας, λοιπόν υπόψη τα προβλήματα της περιοχής που αναλύθηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο και τους γενικότερους στόχους παρέμβασης που τέθηκαν για την περιοχή του Μεταξουργείου, θέτονται κάποιοι ειδικοί στόχοι παρέμβασης στην περιοχή, οι οποίοι είναι :

- Η ενίσχυση της δομής της γειτονιάς
- Η ανάδειξη της αρχαιολογικής και ιστορικής σημασίας τμημάτων της περιοχής
- Η τόνωση της κατοικίας στην περιοχή
- Η ανάδειξη και προστασία του κτιριακού πλούτου της περιοχής
- Η αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού φόρτου της περιοχής με περιορισμό τόσο της ταχύτητας των αυτοκινήτων της περιοχής και της διερχόμενης κυκλοφορίας αλλά και η πρόταση εναλλακτικών μέσων μετακίνησης.
- Η αναμόρφωση ήδη υπάρχοντων δημοσίων χώρων και διαμόρφωση καινούργιων
- Η ανάπτυξη δραστηριοτήτων στον αστικό χώρο
- Απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων
- Ενίσχυση μικροοικονομίας της περιοχής
- Διατήρηση κοινωνικής διάρθρωσης της περιοχής και πολυπολιτισμικότητας της
- Περιβαλλοντολογική αναβάθμιση
- Ανάπτυξη αισθήματος ασφάλειας της περιοχής

Φυσικά οι παρεμβάσεις που προτείνονται να γίνουν στην περιοχή έχουν ως στόχο την αναβάθμιση της περιοχής χωρίς την πιθανότητα εμφάνισης του φαινομένου του εξευγενισμού. Όπως όμως έχει αναφερθεί σε ανώτερο κεφάλαιο, κατά την ανάπλαση μιας περιοχής είτε η ανάπλαση είναι ριζικής μορφής είτε είναι ήπιας όπως και στην περίπτωση που εξετάζεται στο Μεταξουργείο, πάντα υπάρχει η πιθανότητα εμφάνισης του φαινομένου

με τελικό αποτέλεσμα αυτού συνήθως τον διωγμό της κοινωνικής τάξης που κατοικεί στην περιοχή και αντικατάστασή του με μια ανώτερη εισοδηματικά τάξη. Ο μόνος τρόπος αποφυγής λοιπόν αυτού, είναι από τα πρώτα κιόλας στάδια της διαδικασίας αναμόρφωσης της περιοχής, ο ίδιος ο κάτοικος να συμμετέχει στις διαδικασίες και να αναπτύσσει πρωτοβουλίες.

Τέλος, θα πρέπει να αναφερθεί ότι οι παρεμβάσεις στην περιοχή θα πρέπει να γίνονται συνεχώς έτσι ώστε να αποφευχθεί τυχόν ξανά υποβάθμιση της περιοχής και άρα υπεραξίες της γης αλλά να υπάρχει και συλλογικός και συντονισμένος σχεδιασμός που θα προάγει την βιωσιμότητά της.

5. ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ

Ο Michael Weinstock σε μια διάλεξή του σχετικά με τα συστήματα ανάπτυξης των πόλεων αναφέρει πως προκειμένου να δούμε πως θα αναπτυχθεί μελλοντικά μια πόλη πρέπει να ερευνήσουμε τους παράγοντες που επέδρασαν προκειμένου η πόλη να φτάσει στο σημείο που είναι σήμερα.

Πάνω σε αυτούς τους παράγοντες και στα προβλήματα που προκλήθηκαν από αυτούς εστιάστηκαν οι προτάσεις αναβάθμισης προκειμένου να αποτραπούν οι μελλοντικές επιδράσεις αυτών στην πόλη. Στόχος των προτάσεων είναι, όχι η προσπάθεια να γυρίσει η πόλη στην αρχική της κατάσταση αλλά διαμέσου της τεχνολογίας, των αναγκών των σύγχρονων πόλεων και κυρίως των ιδίων των κατοίκων αλλά και των στοιχείων και χαρακτηριστικών της πόλης να δημιουργηθεί μια καινούργια εξελικτική πορεία για την περιοχή του Μεταξουργείου.

Με στοχευόμενες παρεμβάσεις, δράσεις και έργα γίνεται η προσπάθεια δημιουργίας μιας πρότυπης περιοχής. Μιας «ζωντανής» περιοχής όπου θα εστιάζει πάνω στο ανθρώπινο στοιχείο δημιουργώντας σχέσεις αλληλεπίδρασης.

Η περιοχή του Μεταξουργείου προσφέρεται για πολλαπλές δράσεις. Είναι μια περιοχή της Αθήνας που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί από την πολυμορφία (ποικιλομορφία) της.

Η κεντρική ιδέα των παρεμβάσεων στην περιοχή είναι η δημιουργία μεγαλύτερων οικοδομικών τετραγώνων που σαν στόχο θα έχουν την ενίσχυση της έννοιας της γειτονιάς. Η γειτονιά θα αποτελεί έναν ασφαλή, βιώσιμο χώρο, όπου ο άνθρωπος θα αποτελεί το κύριο στοιχείο της. Εσωτερικά οι γειτονίες πεζοδρομούνται και γι' αυτό τον λόγο η κίνηση των οχημάτων μεταφέρεται περιμετρικά των γειτονιών σε δρόμους χαμηλής ταχύτητας και σε συνδυασμό με τις υπερτοπικές οδούς που υπάρχουν περιμετρικά του Μεταξουργείου. Δημιουργείται λοιπόν ένα δίκτυο τριών ταχυτήτων για να εξυπηρετηθεί η διέλευση των οχημάτων μέσα από την περιοχή χωρίς όμως να εκτοπισθεί η ανθρώπινη διάσταση.

Για την ανάδειξη της περιοχής αλλά και για την εξυπηρέτηση και των κατοίκων της, δημιουργείται ένα δίκτυο διαδρομών περιπάτου αλλά και ποδηλάτου με συγκεκριμένο χαρακτήρα η καθεμία αλλά και σε άμεση αλληλεπίδραση μεταξύ τους. Στόχος των διαδρομών αυτών είναι ο περαστικός να γνωρίσει όλες τις **πτυχές** της περιοχής ευχάριστα και να ακολουθήσει την διαδρομή αυτή που τον ελκύει περισσότερο είτε εναλλάσσοντας τις διαδρομές μεταξύ τους για να φτάσει στον προορισμό του. Η όποια διαδρομή θα ακολουθεί να είναι μία εμπειρία. Επίσης δίνοντας πολύ σημασία στους δημόσιους χώρους και στις κοινωνικές σχέσεις δημιουργούνται στην περιοχή σημεία δραστηριοτήτων για ανθρώπους κάθε ηλικίας με στόχο την δυνατότητα συμμετοχής στην αστική ζωή. Ο δημόσιος χώρος πρέπει να είναι ένα σημείο συνάθροισης, ανάπαυλας αλλά παράλληλα να προσφέρει και την δυνατότητα της δραστηριότητας και όχι απλά και μόνο να είναι ένα πέρασμα. Τέλος προσπαθώντας να επανέλθουν οι χρήσεις γειτονιάς στην περιοχή δημιουργούνται μικρές αγορές, τοπικού χαρακτήρα σε διάφορα σημεία της περιοχής που όμως να μπορούν να εξυπηρετήσουν όλους τους κατοίκους.

Το περπάτημα στην πόλη δίνει την δυνατότητα και τον χρόνο να βιώσει κανείς ότι μπορεί να του προσφέρεται και να απολαύσει τον πλούτο των λεπτομερειών και πληροφοριών. Οι βόλτες γίνονται πιο ενδιαφέρουσες και γεμάτες νόημα, ο χρόνος περνάει γρηγορότερα και οι αποστάσεις φαίνονται μικρότερες.

Λαμβάνοντας, λοιπόν, υπ'όψιν και τους ειδικούς στόχους που τέθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο για την αναβάθμιση της περιοχής οι προτάσεις παρέμβασης κατατάσσονται σε πέντε κατηγορίες :

- Αναβάθμιση Γειτονιάς
- Ιστορικός και αρχαιολογικός πλούτος
- Κυκλοφορία – στάθμευση – συγκοινωνίες
- Αξιοποίηση κτιριακού δυναμικού
- Χρήσεις γης - μικροοικονομία
- Δημόσιος χώρος
- Πολιτισμός

Πιο αναλυτικά :

- **ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ**

Η έννοια της γειτονιάς είχε μια πολύ ξεχωριστή θέση στον ελλαδικό χώρο.

Κατά το παρελθόν, αποτελούσε μια δομημένη περιοχή βασισμένη σε κοινωνικές σχέσεις, με αναπτυγμένο το αίσθημα της συλλογικότητας, με χώρους συνάθροισης, όπως κάποια πλατεία ή καφενείο και με μια ιδιαίτερη αυτονομία, που επιτυγχανόταν με την ανάμειξη των χρήσεων γης. Με άλλα λόγια η γειτονία ήταν ένας ασφαλής χώρος κοινωνικοποίησης.

Με την ανάπτυξη όμως των πόλεων και την εκβιομηχάνευσή τους η γειτονιά έχασε την σημασία που είχε και τις έννοιες που πρόσβευε. Έτσι στην σύγχρονη κοινωνία η γειτονία αποτελεί απλά τον ενδιάμεσο και μεταβατικό χώρο μεταξύ της κατοικίας και της πόλης. Οι γειτονίες και οι συνοικίες δεν έχουν πλέον ορατά όρια ή στοιχεία ταυτότητας και διαφοροποίησης, με αποτέλεσμα τα πολεοδομικά συγκροτήματα να χαρακτηρίζονται από αναρχία στη δομή τους και έλλειψη ιεράρχησης, τόσο σε αισθητικό όσο και σε λειτουργικό επίπεδο. Η έννοια της γειτονιάς, ως στοιχείο σύνδεσης του κατοίκου με το χώρο, καθίσταται εξαιρετικά δύσκολη και αυτό κυρίως λόγω αυτής της ελλιπούς δυνατότητας συναρμογής των πολυκατοικιών με τον άμεσό τους περίγυρο, το δρόμο ή το δημόσιο χώρο.

Το Μεταξουργείο όμως λόγω της πολύ καλής ρυμοτομίας που διαθέτει δίνει την δυνατότητα επαναπροσδιορισμού της έννοιας της γειτονιάς και ανάπτυξης ενός καινούργιου προτύπου. Αυτό επιτυγχάνεται με τον διαχωρισμό της περιοχής σε 11 επιμέρους γειτονίες. Η κάθε γειτονιά μπορεί να λειτουργήσει σαν μια αυτόνομη μονάδα αλλά όλες είναι και σε άμεση σύνδεση μεταξύ τους. Στο εσωτερικό της γειτονιάς δημιουργείται ένα ασφαλές περιβάλλον το οποίο επικεντρώνεται στον ανθρώπινο παράγοντα.



Εικόνα 49 : Διαχωρισμός γειτονιών στην περιοχή του Μεταξουργείου

Όλοι οι δρόμοι εσωτερικά των γειτονιών πεζοδρομούνται και δημιουργούνται ποδηλατοδρόμοι. Η κίνηση των αυτοκινήτων μεταφέρεται περιμετρικά των γειτονιών σε δρόμους ήπιας κυκλοφορίας με μέγιστη ταχύτητα τα 15 χλμ/ώρα.



Εικόνα 50 : Απεικόνιση των αυτοκινητόδρομων με μπλέ και με πράσινο των πεζοδρόμων

Στόχος είναι με την δημιουργία των νέων αυτών βιώσιμων γειτονιών η βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, η αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, ο έλεγχος των δαπανών σε επίπεδο γειτονιάς και η εφαρμογή μεθόδων οργάνωσης, και έλεγχου της αστικής εξάπλωσης. Πιο συγκεκριμένα με τις μεταβολές σε επίπεδο γειτονιών:

- αναπτύσσονται οι αστικές δραστηριότητες και η συνεργασία μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων,
- καλλιεργείται η αστική συνείδηση και οι κάτοικοι έχουν πιο έντονο το αίσθημα της οικειότητας, καθώς μοιράζονται ένα κοινό αστικό χώρο,
- ενισχύεται η ενεργός κοινωνική και πολιτική συμμετοχή των πολιτών και η τοπική αλληλεγγύη,
- και τέλος, προάγεται η συλλογική διαχείριση της δημόσιας ιδιοκτησίας: με τη συμμετοχή των κατοίκων στη βελτίωση του περιβάλλοντος διαβίωσής τους και στην αξιολόγηση των σχεδίων που αφορούν την γειτονιά στην οποία κατοικούν.

Βασικά στοιχεία των γειτονιών αποτελούν η ανάπτυξη των κοινωνικών σχέσεων μεταξύ των κατοίκων, η δυνατότητα παροχής ενός ασφαλούς περιβάλλοντος και αίσθηση του ανθρώπινου παράγοντα στα πλαίσια της πόλης.

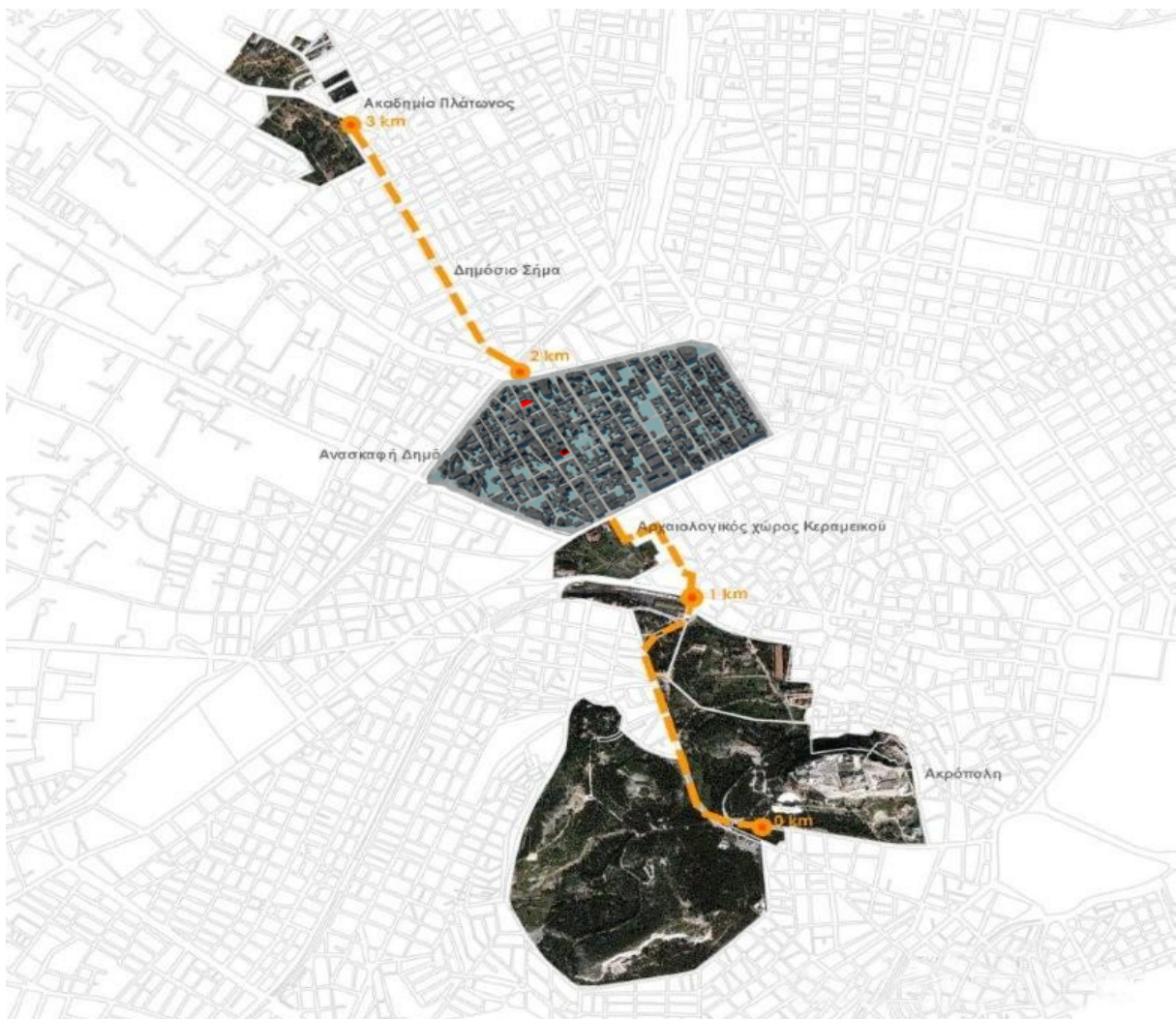


Εικόνα 51 : Παράδειγμα κοινωνικοποίησης

- **ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ**

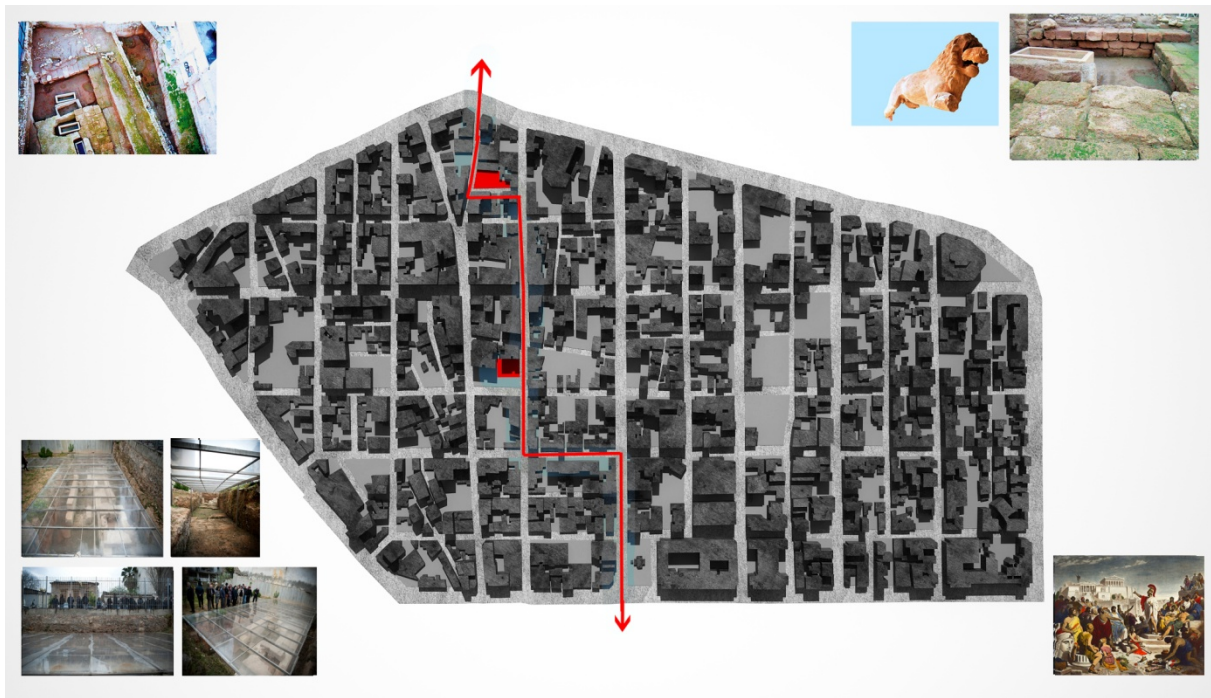
Η Αθήνα διαθέτει μερικούς από τους πιο σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους του κόσμου. Αναμφίβολα η ανάδειξη και η αξιοποίησή τους αποτελεί από μόνο του ένα στόχο. Το πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας έχει θέσει ως στόχο την δημιουργία ενός μεγάλου περιπάτου ο οποίος θα ενώνει τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Αθήνας. Με βάση αυτή την σαν κεντρική ιδέα δεν θα μπορούσε παρά να ακολουθηθεί και στην περιοχή του Μεταξουργείου.

Το Μεταξουργείο διαθέτει έναν πολύ σημαντικό αρχαιολογικό χώρο, που όμως δεν είναι ευρέως γνωστός, αυτός του Δημοσίου Σήματος. Επίσης γειτνιάζει με την περιοχή της Ακαδημίας-Πλάτωνος καθώς επίσης και με την Νεκρόπολη του Κεραμεικού.



Εικόνα 52 : Χάρτης σύνδεσης αρχαιολογικών χώρων Ακαδημίας Πλάτωνος - Δημοσίου Σήματος και Νεκρόπολης του Κεραμεικού

Σαν στόχος λοιπόν τίθεται η ανάδειξη των αρχαιολογικών αυτών χώρων και η ανάδειξή τους. Αυτό επιτυγχάνεται με την δημιουργία μία διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου η οποία θα ενώνει όλους αυτούς τους αρχαιολογικούς χώρους. Η διαδρομή εισέρχεται από την περιοχή της Ακαδημίας-Πλάτωνος, την περιοχή που ο Πλάτωνας ίδρυσε το περίφημο Γυμνάσιο και που δίδαξε, στην οδό Πλαταιών που βρίσκεται μέρος του Δημοσίου Σήματος, όπου ήταν ο χώρος ταφής των επιφανών Αθηναίων καθώς και των "πεσόντων εν πολέμω". Η διαδρομή συνεχίζεται στην οδό Σαλαμίνας, όπου υπάρχει και εδώ τμήμα του Δημοσίου Σήματος, και καταλήγει να ενώσει και την Νεκρόπολη του Κεραμεικού διαμέσου της οδού Θερμοπυλών όπου στην γωνία με την οδό Πειραιώς υπάρχει ο Ναός Αγίου Γεωργίου Ορφανοτροφείου Χατζηκώνστα κτισμένος το 1899-1901 από τον Ερνέστο Τσίλλερ.



Εικόνα 53 : Απεικόνιση της διαδρομής που περνά από τον αρχαιολογικό χώρο του Δημοσίου Σήματος και εικόνες από αυτόν

- **ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ – ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ – ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ**

Οι μετακινήσεις εντός της πόλης αποτελούν ένα μεγάλο κομμάτι για την βιωσιμότητά της. Δυστυχώς πολλές φορές λόγω του κακού ρυμοτομικού σχεδιασμού των πόλεων, του μικρού πλάτους των δρόμων και της κακής κυκλοφοριακής μελέτης δημιουργείται κυκλοφοριακή συμφόρηση η οποία προκαλεί πολλαπλά προβλήματα. Ηχορύπανση, περιβαλλοντολογική υποβάθμιση λόγω της εκπομπής των καυσαερίων αλλά έχει επίπτωση και στον ίδιο τον άνθρωπο.

Το Μεταξουργείο όπως έχει προαναφερθεί διαθέτει ένα πολύ καλό ρυμοτομικό σχεδιασμό με δρόμους που εξυπηρετούν εύκολα την κίνηση στους δρόμους και τον προσανατολισμό στην περιοχή. Περιμετρικά η περιοχή μελέτης διατρέχεται από υπερτοπικούς δρόμους μεγάλης κυκλοφορίας ενώ στο εσωτερικό της οι δρόμοι διασχίζουν την περιοχή από την μια πλευρά ως την άλλη. Οι κεντρικές αρτηρίες της περιοχής έχουν ένα επαρκές πλάτος ενώ εισερχόμενος σε δρόμους μικρότερης κυκλοφορίας μικραίνει και το πλάτος των δρόμων. Η προσπέλαση όμως των πεζών είναι σχεδόν αδύνατη λόγω του μικρού πλάτους των πεζοδρομίων που πολλές φορές καταλαμβάνουν τα αυτοκίνητα που παρκάρουν πάνω. Τα όρια ταχύτητας δεν τηρούνται με αποτέλεσμα τον κίνδυνο της ζωής του πεζού που δεν έχει από που να περάσει.

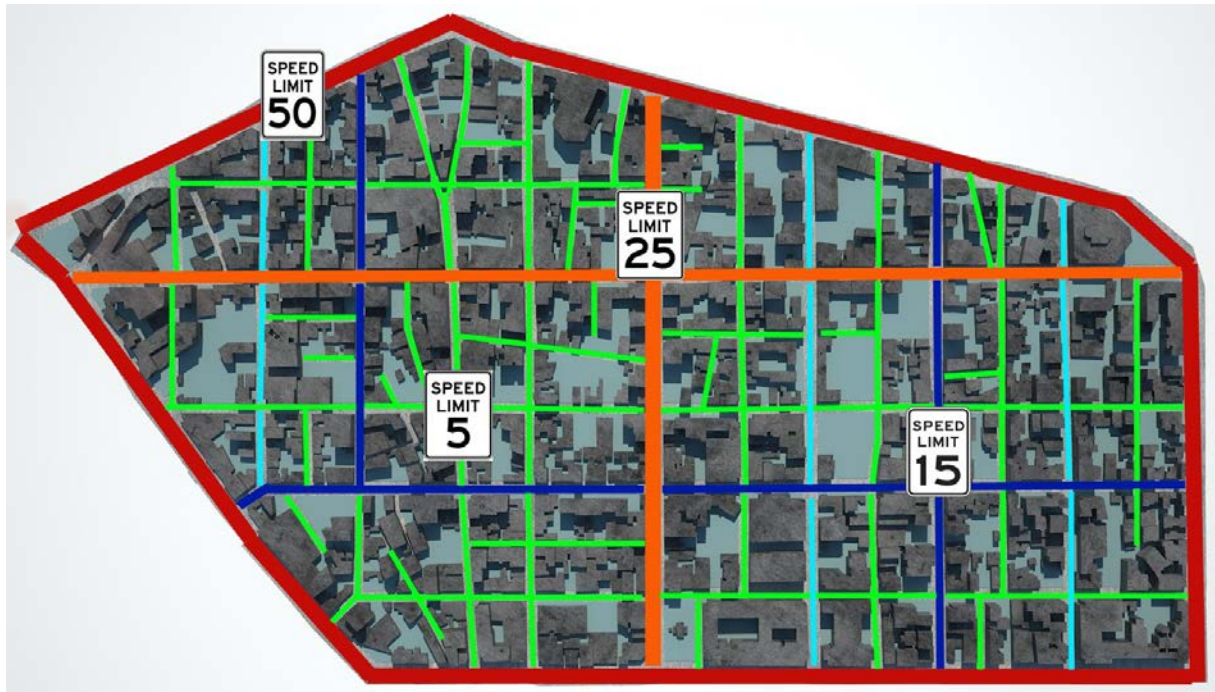
Για την αντιμετώπιση αυτού του προβλήματος δημιουργείται ένα δίκτυο κυκλοφορίας τριών ταχυτήτων. Η κυκλοφορία των οχημάτων ορίζεται περιμετρικά της περιοχής στους υπερτοπικούς δρόμους Πειραιώς, Ιεράς Οδού, Κωνσταντινουπόλεως, Αχιλλέως και Δεληγιώργη με όριο ταχύτητας τα 50 χλμ/ώρα. Οι δρόμοι διαμορφώνονται με μεγάλα πεζοδρόμια για να διευκολύνουν την κίνηση των πεζών.

Η είσοδος στην περιοχή από τις υπερτοπικές οδούς γίνεται διαμέσου δύο κάθετων δρόμων της οδού Θερμοπυλών και της οδού Μεγάλου Αλεξάνδρου. Οι δρόμοι αυτοί αποτελούν τις κεντρικές αρτηρίες της περιοχής με ανώτατο όριο ταχύτητας τα 25 χλμ/ώρα. Διαμορφώνονται με πεζόδρομο για την κίνηση των πεζών και ποδηλατόδρομο για την κίνηση των ποδηλάτων. Λόγω της εμπορικότητας των δρόμων αυτών διαμορφώνονται θέσεις προσωρινής στάθμευσης για την εξυπηρέτηση των οχημάτων καθώς επίσης και των ανθρώπων με κινητικά προβλήματα.

Στην συνέχεια η κίνηση περιμετρικά των διαμορφωμένων γειτονιών εξυπηρετείται με δρόμους πολύ χαμηλής ταχύτητας, της τάξεως των 15 χλμ/ώρα. Διαμορφωμένοι και αυτοί με μεγάλα πεζοδρόμια και ποδηλατόδρομο ο σκοπός τους είναι να εξυπηρετούν τους κατοίκους της γειτονιάς χωρίς όμως να δίνεται η δυνατότητα μόνιμης στάθμευσης στους δρόμους αυτούς. Τα όρια της ταχύτητας μειώνονται με σκοπό να παρέχουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ασφάλεια στους πεζούς και ποδηλάτες καθώς επίσης με αυτό τον τρόπο η προσπέλαση των οχημάτων θα μειωθεί στο ελάχιστο. Έτσι εσωτερικά των γειτονιών δημιουργούνται ασφαλής πεζόδρομοι όπου θα μπορούν να κινηθούν οι πεζοί και τα ποδήλατα. Μειώνεται η ηχορύπανση λόγω των αυτοκινήτων καθώς επίσης μειώνονται και οι εκπομπές των καυσαερίων. Φυσικά σε περίπτωση έκτακτης ανάγκης τα οχήματα μπορούν να διέλθουν από τον πεζόδρομο με πολύ χαμηλή ταχύτητα.

Στόχος είναι η σταδιακή απομάκρυνση των αυτοκινήτων από την περιοχή και η δημιουργία διαδρομών περιπάτου και ποδηλάτου. Η ανάπτυξη μιας φιλοσοφίας ποδηλάτου όπου αντί

για το αυτοκίνητο όλοι θα κινούνται με τα ποδήλατα. Με την δημιουργία μιας ασφαλούς περιοχής η οποία θα σου παρέχει την δυνατότητα κίνησης γρήγορα, με ασφάλεια, οικονομικά και με την ανάπτυξη περιβαλλοντολογικής συνείδησης.



Εικόνα 54 : Χάρτης προτεινόμενων ταχυτήτων στην περιοχή

Για την εξυπηρέτηση των ποδηλάτων δημιουργείται και ένα δίκτυο «Pit-Stop» σε κομβικά σημεία της περιοχής όπου οι ποδηλάτες θα μπορούν να σταματούν, να ανεφοδιάζονται για να μπορούν να συνεχίσουν την διαδρομή τους. Στους σταθμούς αυτούς θα παρέχεται νερό, ηλεκτρικό ρεύμα αλλά και εργαλεία και αποτελούν σημεία ενέργειας καθώς σε αυτά θα μπορεί να γίνει επαναφόρτιση κινητών, φορητών υπολογιστών και άλλων μέσων.



Εικόνα 55 : Χάρτης προτεινόμενων Pit-Stop στην περιοχή

Επίσης διαμορφώνονται περιμετρικά της περιοχής θέσεις στάθμευσης και πάρκινγκ για τα αυτοκίνητα όπου όποιος θέλει θα μπορεί από το ίδιο σημείο να «δανείζεται» ένα ποδήλατο για να εξυπηρετηθεί στο εσωτερικό της περιοχής σε περίπτωση που δεν θέλει να περπατήσει προς τον προορισμό του. Σε όλους τους δημοσίου χώρους διαμορφώνονται και προσωρινές θέσεις στάθμευσης ποδηλάτων.

Τέλος όσον αφορά τις συγκοινωνίες, περιμετρικά της περιοχής υπάρχουν τρεις σταθμοί του μετρό, αυτοί του Μεταξουργείου, της Ομόνοιας και του Κεραμεικού που μπορούν να εξυπηρετήσουν την περιοχή. Η διαδρομή των λεωφορείων γίνεται περιμετρικά της περιοχής στις υπερτοπικές οδούς. Όσον αφορά τα λεωφορεία που διαπερνούν την περιοχή, η διαδρομή τους μεταφέρεται στις δύο κύριες αρτηρίες. Όλες οι στάσεις των λεωφορείων μεταφέρονται σε σημεία τέτοια ώστε να εξυπηρετούν όλες τις γειτονιές. Επίσης για την καλύτερη παραμονή όσων κινούνται μέσω λεωφορείων, οι στάσεις διαμορφώνονται με τέτοιο τρόπο ώστε να παρέχουν σκίαση και δροσιά το καλοκαίρι και προστασία από την βροχή και το κρύο το χειμώνα.

• ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΚΤΙΡΙΑΚΟΥ ΔΥΝΑΜΙΚΟΥ

Το Μεταξουργείο λόγω του ότι δεν επηρεάστηκε πολύ από το φαινόμενο της αντιπαροχής, που είχε πάρει τεράστιες διαστάσεις την δεκαετία του 1950, είναι μία από τις λίγες περιοχές των Αθηνών που διατηρούν ακόμα τμήματα που θυμίζουν την αρχική της κατάσταση. Το Μεταξουργείο ήταν κατεξοχήν περιοχή με ισόγεια και διώροφα κτίρια. Σήμερα στην περιοχή μελέτης υπάρχουν 236 κτίρια χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα. Τα περισσότερα από αυτά είναι κτισμένα μεταξύ του τέλους του 19^{ου} αιώνα και στις αρχές του 20^{ου} και είναι κατά κανόνα κτισμένα στο λαϊκό νεοκλασικό ιδίωμα και παρουσιάζουν ιδιαίτερο ιστορικό και μορφολογικό ενδιαφέρον. Δυστυχώς όμως τα περισσότερα βρίσκονται σε ημειρειπωμένη κατάσταση, διάσπαρτα στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής, ανάμεσα σε νεότερες οικοδομές.

Για την αξιοποίηση και ανάδειξη τόσο των ίδιων των κτιρίων αλλά και της περιοχής, προτείνεται :

- Η ανακαίνιση των κτιρίων με την βοήθεια τόσο δημοσίων όσο και ιδιωτικών φορέων. Πολλές φορές η ανακαίνιση ενός διατηρητέου κτιρίου μπορεί να είναι πολύ δαπανηρή και ο ιδιοκτήτης μπορεί να μην μπορεί να ανταπεξέλθει οικονομικά στο μεγάλο κόστος αυτής την ενέργειας. Γι'αυτό μέσω του δημοσίου αλλά και ιδιωτών θα δίνονται χρηματοδοτήσεις προκειμένου την αποκατάσταση των κτιρίων αυτών που έχουν τόσο αρχιτεκτονική αλλά και ιστορική σημασία.
- Επίσης προτείνεται η επανάχρησή τους είτε για να στεγάσουν λειτουργίες κοινωνικού και πολιτιστικού χαρακτήρα είτε ως κατοικίες. Όσον αφορά την χρήση τους σαν κατοικία προτείνεται να ληφθούν μέτρα ελεγχόμενου χαμηλού ενοικίου ώστε να είναι προσιτά σε όλες της κοινωνικές ομάδες.
- Τέλος, προτείνεται η δημιουργία μίας διαδρομής περιπάτου και ποδηλάτου στην περιοχή, η οποία θα περνά μπροστά από πλήθος διατηρητέων κτιρίων. Στόχος αυτής θα είναι η ανάδειξη του κλασσικού λαϊκού νεοκλασσικού ρυθμού των κατοικιών, η ανάδειξη και προβολή του παλαιού χαρακτήρα της περιοχής. Ένας περίπατος στη Αθήνα του 1900. Η διαδρομή που θα ακολουθείται θα εισέρχεται από την Ιερά Οδό και θα περνάει από την οδό Κεραμεικού, Αγησιλάου, Σαλαμίνας. Συνεχίζει στην οδό Λεωνίδα, στην οδό Γερμανικού και Γιατράκου για εξέλθει από την περιοχή στην οδό Αχιλλέως διαμέσου της οδού Ιάσονος. Η διαδρομή έχει διαμορφωθεί έτσι ώστε ο πεζός να περνάει από όσο το δυνατόν περισσότερα διατηρητέα κτίρια και να μπορεί να πάρει μια αίσθηση για το πως ήταν η περιοχή 100 χρόνια πριν.



Εικόνα 56 : Χάρτης που αναπαριστά την διαδρομή που περνά από τα διατηρητέα κτίρια της περιοχής



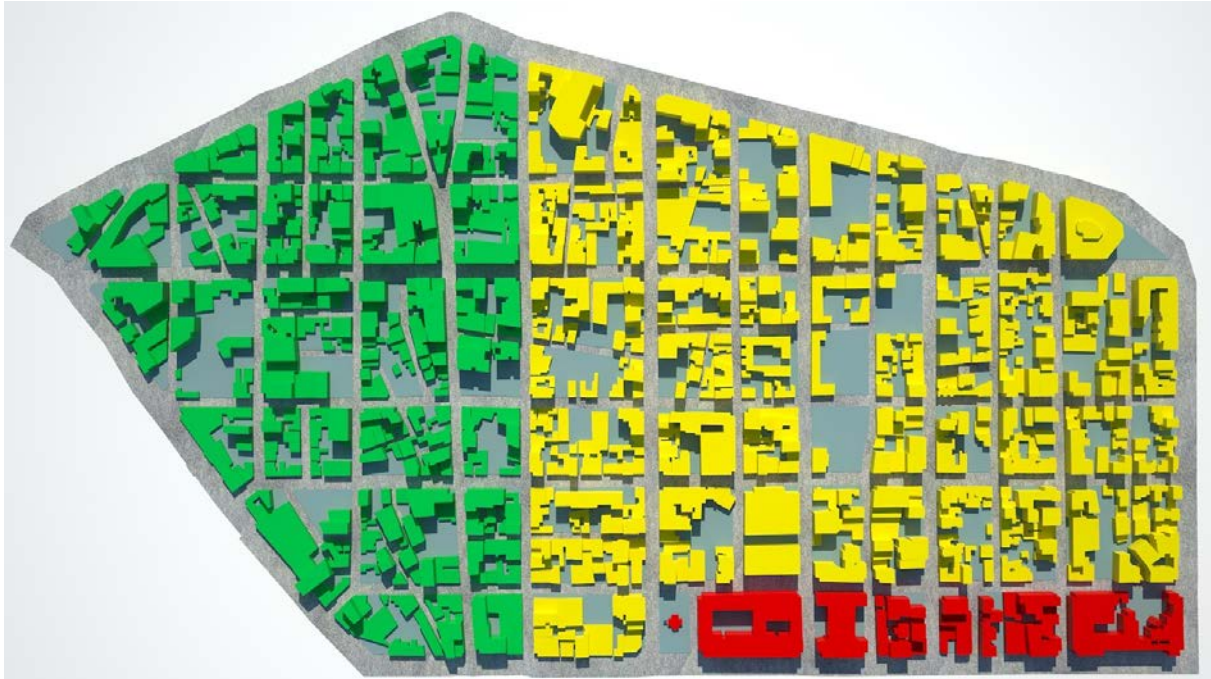
Εικόνα 57 : Διατηρητέα κτίρια του Μεταξουργείου

• ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ - ΜΙΚΡΟΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Το Μεταξουργείο, όπως έχει προαναφερθεί, ήταν μια περιοχή στην οποία συγκεντρώνονταν πολλές οχλούσες χρήσεις. Συνεργεία αυτοκινήτων, μικρές βιοτεχνίες, σιδεράδικα και αποθήκες. Με το ΠΔ του 1987 όμως απαγορεύτηκαν οι χρήσεις αυτές χαρακτηρίστηκαν ως οχλούσες και ασυμβίβαστες με την κατοικία και οδηγήθηκαν στην απομάκρυνσή τους από την περιοχή. Σήμερα, οι δραστηριότητες αυτές απαντούνται ακόμα στην περιοχή σε ελάχιστο βαθμό και κυρίως στους δρόμους υπερτοπικού χαρακτήρα περιμετρικά της περιοχής.

Για την διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής αλλά και για την ανάπτυξη της μικροοικονομίας της περιοχής προτείνονται νέες χρήσεις στην περιοχή. Έτσι η περιοχή μελέτης χωρίζεται σε τρεις ζώνες.

- Αρχικά ορίζεται μια ζώνη με επικράτηση της «αμιγούς κατοικίας». Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το τμήμα της περιοχής που ορίζεται μεταξύ των οδών Ιεράς Οδού, Κωνσταντινουπόλεως, ένα μικρό τμήμα της οδού Αχιλλέως, Σαλαμίνας και Πειραιώς. Στο τμήμα αυτό της περιοχής επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, κάποιες εμπορικές χρήσεις που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής όπως φούρνοι, κρεοπωλεία, φαρμακεία κτλ., πολιτιστικά κτίρια, αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Στην συνέχεια ορίζεται μια ζώνη με επικράτηση της «γενικής κατοικίας». Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το κομμάτι της περιοχής που ορίζεται μεταξύ των οδών Σαλαμίνας, ένα μικρό τμήμα της Πειραιώς, Θερμοπυλών, Αγησιλάου, Δεληγιώργη και Αχιλλέως. Στην ζώνη αυτή επιτρέπονται χρήσεις κατοικίας, εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα, εστιατόρια και αναψυκτήρια, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πολιτιστικά κέντρα και αθλητικές εγκαταστάσεις.
- Στην τρίτη και τελευταία ζώνη ορίζονται χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου». Η ζώνη αυτή περιλαμβάνει το κομμάτι της περιοχής που ορίζεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Χατζηκώστα, Αγησιλάου και Δεληγιώργη. Στο κομμάτι αυτό της περιοχής επιτρέπονται κατοικίες, εμπορικά καταστήματα, εστιατόρια, αναψυκτήρια, κτίρια διοίκησης, γραφεία, τράπεζες, κοινωφελείς οργανισμοί, πρατήρια βενζίνης.
- Επίσης προτείνεται όσον αφορά τα κέντρα αναψυχής και διασκέδασης που υπάρχουν διάσπαρτα στην περιοχή, επιτρέπονται μόνο όσα γειτνιάζουν με κάποια μεγάλη πλατεία και έχουν ως επί το πλείστον παραδοσιακό χαρακτήρα. Μικρά καφέ-καφενεία, ουζερί που δεν προκαλούν ηχορύπανση και δεν κρίνονται ασυμβίβαστα με τον χαρακτήρα της περιοχής. Σε καμία περίπτωση όμως δεν μπορούν να βρίσκονται στο κέντρο των γειτονιών.
- Όσον αφορά τους οίκους ανοχής που βρίσκονται διάσπαρτοι σε όλη την περιοχή του Μεταξουργείου προτείνεται φυσικά η απομάκρυνσή τους. Δεδομένου όμως ότι η νομοθεσία σχετικά με την απομάκρυνσή τους δεν είναι ξεκάθαρη, με την αναβάθμιση της περιοχής πιστεύεται πως οι οίκοι ανοχής θα αποχωρίσουν από μόνοι τους από την περιοχή. Για όσους παραμένουν απαγορεύεται να βρίσκονται στο κέντρο των γειτονιών και σε απόσταση μικρότερη των 200 μ. από σχολική μονάδα.



Εικόνα 58 : Χάρτης που αναπαριστά τον διαχωρισμό των προτεινόμενων χρήσεων γης στο Μεταξουργείο. Με πράσινο απεικονίζεται η ζώνη με χρήσεις αμιγής κατοικίες, με κίτρινο η ζώνη με χρήσεις «γενικής κατοικίας» και με κόκκινο οι χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου».

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως σε κομβικά τμήματα των γειτονιών δημιουργούνται μικρές αγορές οι οποίες θα έχουν καθαρά χαρακτήρα γειτονιάς. Στόχος των αγορών αυτών είναι όχι μόνο η ανάπτυξη του μικροεμπορίου και της οικονομίας της περιοχής αλλά και η εξυπηρέτηση των κατοίκων στις καθημερινές τους ανάγκες. Επίσης θα δημιουργήσουν μια επιπλέον κίνηση στους δρόμους της περιοχής, οι κάτοικοι θα μπορούν να αποκτήσουν διαπροσωπικές σχέσεις με αυτόν που προμηθεύονται τα προϊόντα των καθημερινών τους αναγκών και θα δημιουργηθούν σχέσεις εμπιστοσύνης.



Εικόνα 59 : Αναπαράσταση των σημείων που τοποθετούνται οι μικρές τοπικές αγορές.

• ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

Η ζωή ανάμεσα στα κτίρια περιλαμβάνει όλες τις διαφορετικές δραστηριότητες στις οποίες εμπλέκονται οι πολίτες όταν χρησιμοποιούν το δημόσιο χώρο. Περπάτημα για να μετακινηθούν από το ένα μέρος σε ένα άλλο, βόλτες με τα πόδια, σύντομες στάσεις, στάσεις μεγαλύτερης διάρκειας, βόλτα στα μαγαζιά, συζητήσεις, συναντήσεις, άσκηση, αναψυχή, εμπορική δραστηριότητα, το παιχνίδι των παιδιών. Σε μία ζωντανή και βιώσιμη πόλη είναι απαραίτητο να δίνονται όλες αυτές οι δυνατότητες.

Η περιοχή του Μεταξουργείου δυστυχώς έχει έλλειψη από τέτοιους χώρους. Χώρους ανάπαυλας, χώρους πρασίνου, παιχνιδιού, κοινωνικοποίησης και δραστηριοτήτων ανάμεσα στους κατοίκους. Λαμβάνοντας υπ' όψιν ότι η πόλη πρέπει να προσφέρει στον άνθρωπο και ότι φτιάχτηκαν για να είναι βιώσιμες όλα αυτά θεωρούνται σαν απαραίτητες προϋποθέσεις. Σαν βασικό κομμάτι της ανάπτυξης της περιοχής θεωρείται και η δημιουργία δημοσίων χώρων πολλαπλών δραστηριοτήτων. Κάθε γειτονιά αποκτά τους δικούς της χώρους πρασίνου. Στους χώρους αυτούς στήνονται παιδικές χαρές, δημιουργούνται χώροι ανάπαυλας, χώροι δραστηριοτήτων και κοινωνικοποίησης.

Οι παιδικές χαρές βρίσκονται σε σημεία πιο προστατευμένα ούτως ώστε να μπορούν να παρέχουν όσο το δυνατόν μεγαλύτερη ασφάλεια στα παιδιά που παίζουν αλλά και στους γονείς. Βρίσκονται διάσπαρτες σε όλη την περιοχή προκειμένου να εξυπηρετούν όλες τις γειτονιές.

Επίσης δημιουργούνται χώροι πολλαπλών δραστηριοτήτων σε χώρους πρασίνου τόσο για τους μεγάλους όσο και για τα παιδιά. Οι δραστηριότητες σε εξωτερικούς χώρους είναι συνήθως πιο ευχάριστες. Η δυνατότητα συμμετοχής σε αυτές είτε σαν μονάδα είτε συλλογικά είναι πάντα ευχάριστη. Οι δραστηριότητες αυτές έχουν ως στόχο την κοινωνικοποίηση και την δραστηριοποίηση των πολιτών, την ψυχαγωγία τους διαμέσου κάτι που διαλέγουν να κάνουν και τους παρέχεται δωρεάν. Έτσι προκύπτει η δημιουργία πολλαπλών διαφορετικών δημοσίων δραστηριοτήτων διάσπαρτα στην περιοχή έτσι ώστε με τις εναλλαγές των δραστηριοτήτων να υπάρχει και εναλλαγή στο οπτικό πεδίο και να βιώνεται όλη η περιοχή. Εξάλλου το να βιώνει κανείς τη πόλη αποτελεί και αυτό μια δραστηριότητα από μόνο του.

Φυσικά σε όλους τους δημόσιους χώρους δημιουργούνται και κάποιοι χώροι ανάπαυλας. Στόχος τους είναι όχι μόνο η ξεκούραση των περαστικών αλλά και η δυνατότητα να σταθεί κάποιος, να μιλήσει με τον διπλανό του ή ένα φίλο του, να παρατηρήσει το τοπίο γύρω του. Με την ολοκλήρωση των σημείων των δημοσίων χώρων δημιουργούνται διάφορες διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου που ενώνουν πράσινους χώρους όλων των δραστηριοτήτων. Ορίζοντας σαν «καρδιά» της περιοχής το πάρκο που βρίσκεται στην οδό Σφακτηρίας, δημιουργούνται πέντε διαδρομές όπου όλες περνούν από σημεία ανάπαυλας, παιδικές χαρές και χώροι δραστηριοτήτων και σε οδηγούν σε περάσματα για τις περιοχές που γειτνιάζουν με την περιοχή μελέτης. Στόχος των διαδρομών αυτών είναι να μπορεί κανείς με ασφάλεια να περπατήσει στην περιοχή, να βιώσει το αστικό τοπίο και μετά να βρεθεί σε ένα σημείο συγκέντρωσης, σε ένα σημείο κοινωνικών δραστηριοτήτων και δραστηριοτήτων αναψυχής.

Ο κόσμος συγκεντρώνεται εκεί που συμβαίνουν πράγματα. Ο άνθρωπος, όπως γράφει ο Δανός αρχιτέκτονας Jan Gehl, στο βιβλίο του «Ανθρώπινες Πόλεις», αποτελεί το μεγαλύτερο αξιοθέατο. Οι άνθρωποι πηγαίνουν σε μέρη όπου θα μπορούν να δουν άλλους

ανθρώπους. Αυτός είναι και ο στόχος των παρεμβάσεων στους δημοσίους χώρους. Η δημιουργία κίνησης στην περιοχή, οι δραστηριότητες που ικανοποιούν τον άνθρωπο, η κοινωνικοποίηση.

Όταν η πόλη προσφέρει στον άνθρωπο, τότε και ο άνθρωπος θα προσφέρει στην πόλη.



Εικόνα 60 : Αναπαράσταση δικτύου διαδρομών που περνούν από τους προτεινόμενους χώρους πρασίνου.



Εικόνα 61 : : Χάρτης προτεινόμενων δραστηριοτήτων στους χώρους πρασίνου. Το μπλε αναπαριστά τις παιδικές χαρές, το κίτρινο τις δημόσιες δραστηριότητες ευτονου χαρακτήρα, το ροζ τις δημόσιες δραστηριότητες ήπιου χαρακτήρα και το πορτοκαλί τους χώρους ανάπαυλας

- **ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ**

Η προαγωγή του πολιτισμού είναι σίγουρα μια ακόμα πολύ σημαντική παρέμβαση. Στο Μεταξουργείο τα τελευταία χρόνια διαφάνεται η τάση ανάπτυξη πολλαπλών πολιτισμικών χώρων που χωροθετούνται καθόλη την έκταση της περιοχής. Στούντιο ζωγραφικής, γλυπτικής, γκαλερί αλλά και θέατρα και χώροι έκφρασης. Ο συνολικός αριθμός τους στην περιοχή ξεπερνά τους τριάντα με ίσως από τους πιο σημαντικούς χώρους το παράρτημα της Δημοτικής Πινακοθήκης που έχει εγκατασταθεί στο ανακαινισμένο εργαστάσιο του Μεταξουργείου αλλά και την Ταινιοθήκη της Ελλάδος που στεγάζεται στο θερινό σινεμά Λαίς.

Για την ανάδειξη λοιπόν του πολιτιστικού χαρακτήρα που έχει αναπτυχθεί τα τελευταία στην περιοχή δημιουργούνται δύο διαδρομές κίνησης ποδηλάτου και πεζών που ενώνουν όλα τα θέατρα και τους χώρους έκφρασης και όλες τις γκαλερί.



Εικόνα 62 : Χάρτης που αναπαριστά τις δύο πολιτιστικές διαδρομές

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Είναι αναμφίβολο γεγονός πως τα τελευταία χρόνια το κέντρο της Αθήνας αλλάζει. Οι υποβαθμισμένες περιοχές της προσελκύουν όλο και περισσότερο κόσμο και διαφαίνεται μια τάση επιστροφής προς το κέντρο της πόλης. Η ανάγκη όμως των κατοίκων για ένα καλύτερο βιωτικό επίπεδο, αλλά και η εισροή ιδιωτικού κεφαλαίου στις υποβαθμισμένες περιοχές οδηγούν σε παρεμβάσεις αναπλάσεων. Πολλές φορές λόγω των μη σωστών παρεμβάσεων εμφανίζεται το φαινόμενο του εξευγενισμού κατά το οποίο αναπτύσσονται φαινόμενα κοινωνικής μετατόπισης καθώς εποφελούνται οι υψηλές εισοδηματικές τάξεις.

Το Μεταξουργείο είναι μια υποβαθμισμένη και αυτή περιοχή των Αθηνών στην οποία έχουν γίνει πολλαπλές μελέτες για την ανάπλασή της. Τα τελευταία χρόνια η περιοχή διαμέσου των πολιτιστικών δράσεων που αναπτύσσονται στην περιοχή φαίνεται να αναβαθμίζεται. Παρόλα αυτά η έντονη υποβάθμιση κυριαρχεί ακόμα στην περιοχή. Το Μεταξουργείο είχε γίνει μια περιοχή που συγκέντρωνε καθαρά περιθωριακές ομάδες όπως αστεγους και ναρκωμανείς. Η εγκατάλειψη του κτιριακού δυναμικού της περιοχής συνέβαλε ακόμα περισσότερο στην προσέλκυση αυτών των κοινωνικών ομάδων καθώς επίσης και χρήσεων ασυμβίβαστων με το κέντρο της Αθήνας. Η περιοχή κατέχει το 25% το πορνείων του λεκανοπαιδίου και τα βράδια μετατρέπεται σε μια τεράστια «πιάτσα» διακίνησης ναρκωτικών και λευκής σαρκός.

Κρίνεται λοιπόν αναγκαία η άμεση επέμβαση στην περιοχή και η αναβάθμισή της. Το Μεταξουργείο αποτελεί μια περιοχή της Αθήνας που ακόμα διατηρεί τον χαρακτήρα της. Την έντονη περίοδο της ανοικοδόνησης και της αντιπαροχής η περιοχή δεν επιρεάστηκε πολύ με αποτέλεσμα να υπάρχουν πολλά αξιόλογα κτίρια. Η ποικιλομορφία ίσως είναι από τα πιο ενδιαφέροντα χαρακτηριστικά της. 236 είναι τα χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα στην περιοχή. Δυστυχώς αρκετά από αυτά όμως στέκονται εγκαταλελειμένα και παρατημένα είτε από τους ιδιοκτήτες τους είτε και από την ίδια την πολιτεία.

Η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, το κυκλοφοριακό πρόβλημα, η περιβαντολογική υποβάθμιση είναι μερικά από τα πιο σημαντικά προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή. Συνεπώς καθίσταντο αναγκαίες στοχευμένες επεμβάσεις στην περιοχή οι οποίες θα βελτιώσουν όχι μόνο το φυσικό αλλά και το ανθρωπογενές περιβάλλον της το οποίο έχει εκτοπιστεί.

Έτσι γίνεται μια προσπάθεια προτάσεων ανάπλασης οι οποίες δεν θα στοχεύουν στην κερδοσκοπική εκμετάλλευση των δυνατοτήτων της περιοχής, ούτε σε έναν επιτηδευμένο «εξευγενισμό» της στα πλαίσια της γενικότερης κάθαρσης του κέντρου της Αθήνας από περιθωριακές και μειονοτικές ομάδες πληθυσμού. Σκοπός της παρούσας μελέτης ήταν η σύνταξη ενός σχεδίου ανάπλασης που σέβεται τον ανάμεικτο και πολυπολιτισμικό χαρακτήρα του Μεταξουργείου και που επιδιώκει να εμποδίσει την εμφάνιση του φαινομένου του εξευγενισμού.

Λαμβάνοντας ως βάση τις αρχές μίας ήπιας αστικής ανάπλασης, δηλαδή τη διατήρηση μεγάλου τμήματος του κτιριακού αποθέματος της περιοχής παρέμβασης, τη βελτίωση του υπάρχοντος αστικού ιστού και τη χωροθέτηση εκείνων των δραστηριοτήτων που εξυπηρετούν τις ανάγκες των κατοίκων της, καταλήξαμε σε έξι γενικούς στόχους:

- Ανάδειξη χαρακτήρα της γειτονιάς
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής
- Μείωση κυκλοφοριακού φόρτου
- Διατήρηση της πολυπολιτισμικότητας
- Ανάδειξη αρχαιολογικής κληρονομιάς
- Αύξηση δημοσίων χώρων – χώρων συνάθροισης

Η ανάδειξη του χαρακτήρα της γειτονιάς και η ενίσχυσή του επιτυγχάνεται διαμέσου του διαχωρισμού της περιοχής σε 11 γειτονιές. Όλες οι γειτονιές παρόλα αυτά βρίσκονται σε άμεση συσχέτιση μεταξύ τους. Οι γειτονιές πεζοδρομούνται έτσι ώστε να αναπτυχθεί το αίσθημα της ασφάλειας στην περιοχή και να γίνουν πιο προσιτές και πιο ελκυστικές για τους κατοίκους τους. Επίσης ο περιορισμός στις χρήσεις γης είναι και αυτός ένας παράγοντας όχι μόνο ενίσχυσης της γειτονιάς αλλά και διατήρησης της φυσιογνωμίας της.

Η δημιουργία πολλαπλών δημοσίων χώρων θα δίνουν την δυνατότητα δραστηριοποίησης και κοινωνικοποίησης στους κατοίκους καθώς επίσης θα ενισχύουν και την ψυχολογία τους.

Η δημιουργία ενός εκτεταμένου δικτύου ποδηλατοδρόμων στην περιοχή στοχεύει όχι μόνο στην ανάδειξη των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της αλλά και στην μείωση της κυκλοφοριακής συμφόρησης στην περιοχή. Έτσι δημιουργούνται διαδρομές περιπάτου και ποδηλάτου με συγκεκριμένο χαρακτήρα προκειμένου να αναδειχθούν στα χαρακτηριστικά του Μεταξουργείου, να υπάρχει σύνδεση μεταξύ των γειτονιών αλλά και να δίνεται η δυνατότητα στους κατοίκους της εύκολης μετακίνησης αλλά και της ασφάλειας.

Η κίνηση των αυτοκινήτων στην περιοχή μειώνεται όσο το δυνατόν στο ελάχιστο δημιουργώντας στην ουσία μια κίνηση τριών ταχυτήτων στην περιοχή. Τα αυτοκίνητα εισερχόμενα στην περιοχή από κάποια από της υπερτοπικού χαρακτήρα οδούς πρέπει άμεσα να μειώσουν την ταχύτητα τους, γεγονός που επιτυγχάνεται με την μείωση του πλάτους των αυτοκινητόδρομων.

Γενικός στόχος όλων των παρεμβάσεων στην περιοχή είναι η ενίσχυση του βιωτικού επιπέδου των κατοίκων αλλά και η δημιουργία μιας πρότυπης γειτονιάς. Μιας γειτονιάς η οποία θα έχει ως πρωτεύον στοιχείο τον ανρώπινο παράγοντα. Είναι αυτονόητο ότι η συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό κρίνεται από πολύ σημαντική ως απαραίτητη, αφού οι πολεοδομικές ρυθμίσεις επηρεάζουν καθοριστικά τα συμφέροντα τους και διαμορφώνουν το περιβάλλον στο οποίο ζουν. Παράλληλα, η συμμετοχή τους ενδυναμώνει το διάλογο μεταξύ των ειδικών και πολιτών, αυξάνει τη δυνατότητά τους να ελέγχουν τις διοικητικές αποφάσεις και περιορίζει τις διοικητικές αυθαιρεσίες, τις δυσλειτουργίες και τις καθυστερήσεις ως προς τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Η πόλη είναι τόπος ζωής και οφείλει να παρέχει στους κατοίκους της τις απαραίτητες και αναγκαίες προϋποθέσεις για στοιχειώδη ποιότητα διαβίωσης. Όπως και ο άνθρωπος πρέπει να την σέβεται και να την φροντίζει. Πόλη και άνθρωπος είναι δύο άρρικτα συνδεδεμένες έννοιες με σχέσεις αλληλοπροσφοράς. Όταν η πόλη δίνει στον άνθρωπο, τότε και ο άνθρωπος δίνει στην πόλη και το αντίστροφο.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγγριαντώνη Χ., Χατζηγιάννου Μ., Το Μεταξουργείο της Αθήνας, Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών – Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών, Αθήνα, 1995
2. Αγγριαντώνη Χ., Η Αθήνα τον 19^ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο,
3. Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννάκου Α., Καυκάλας Γ., Πιτσιαβά-Λατινοπούλου Μ., Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη, Α' Έκδοση, Εκδόσεις Κριτική, Αθήνα, 2007
4. Αραβαντινός Α., Εμπορικό τρίγωνο κέντρου Αθήνας - Πολεοδομική έρευνα και προγραμματισμός αναβάθμισης: Ερευνητικό πρόγραμμα 1989 - 1991 για τον δήμο Αθηναίων, Τ.Ε.Ε., Αθήνα, 1996
5. Βασενχόβεν Λ., Εισαγωγή στην έννοια της Χωροταξίας, Διάλεξη Ε.Μ.Π., Τμήμα Πολιτικών Μηχανικών
6. Βαταβάλη Φ., Η οδός Κεραμεικού στο Μεταξουργείο, Διπλωματική εργασία Ε.Μ.Π., Τμήμα Μηχανικών Α.Π.Θ., Μάρτιος 2008
7. Γιαννακοπούλου Μ., Νέες Κοινωνικοοικονομικές Μεταβολές των Κεντρικών Περιοχών της Πόλης - Η Περίπτωση της Περιοχής: Μεταξουργείο - Γκάζι, στην Αθήνα, Διπλωματική Εργασία, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, 2009
8. Δήμος Αθηναίων, Εταιρία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ, Μεταξουργείο: Μελέτη αναβάθμισης – Γ' Φάση, Αθήνα, 1993
9. Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής, Το κέντρο της Αθήνας και ο μετασχηματισμός του. Πως η τέχνη μπορεί να συμβάλλει;, Αθήνα, 2010
10. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Νεοκλασικά σπίτια της Αττικής, Αρχείο Σπουδαστηρίου Αρχιτεκτονικής Μορφολογίας, Αθήνα, 2009
11. Ζαμπαζά Β., Κάσσιός Κ., Κυριακάκης Δ., Μακρή Π., Μέλισσας Δ., Παναγοπούλου Γ., Αστικό Πράσινο και η Διαχείρησή του από τους ΟΤΑ, Μελέτη, Αθήνα, 2009
12. Καιπατζή Δ., Βιώσιμη Ανάπτυξη του Μεταξουργείου, Μεταπτυχιακή Διατριβή, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα, 2007
13. Καρατζάς Γ., Αναπαράσταση χαρακτηριστικών Νεοελληνικής ταυτότητας στον αστικό χώρο - Μελέτη περίπτωσης: Η περιοχή του Μεταξουργείου, Μεταπτυχιακή διάλεξη Ε.Μ.Π., 2008

14. Καρύδη Α., Αναγνώριση και Προτάσεις Παρεμβάσεων για την περιοχή του Μεταξουργείου, Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, Αθήνα, 2001
15. Καρύδης Δ., Μαντουβάλου Μ., Μαυρίδου Μ., Πολύζος Ι., Σαρηγιάννη Α, Ανάπλαση της περιοχής Γκάζι-Κεραμεικός με Χρήση Ήπιων Μορφών Ενέργειας, Ερευνητικό Πρόγραμμα, ΕΜΠ Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα, 1994
16. Κουρκάκης Κ., Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας.
17. Κουσιδώνης Χ., Η Ιργάνωση του χώρου και ο Πραγματισμός, Θεσ/νίκη, 2007
18. Κουτρουμπή Κ., Διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) στο Μεταξουργείο : μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές,
19. Κοκκώσης Χ., Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., Γούσιος Δ., Δέφνερ Α., Ψυχάρης Γ., Αειχώρος – Κείμενα πολεοδομίας Χωροταξίας και Ανάπτυξης, Επιστημονικό Περιοδικό, Τεύχος 1, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, 2007
20. Μαρμαράς Ε., Σχεδιασμός και οικιστικός χώριος, εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα, 2002
21. Μπίρης Κ., Τα πρώτα σχέδια των Αθηνών, Αθήνα, 1933
22. Μπίρης Κ., Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925, Β' Έκδοση, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα, 2003
23. Μοσχίδου Α., Η αστική ανάπτυξη στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο-Παράδειγμα του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας, Διπλωματική Εργασία, ΕΜΠ, Τμήμα Αγρονόμων και Τοπογράφων Μηχανικών, Αθήνα 2011
24. Νικολαΐδου Σ. Η κοινωνική οργάνωση του αστικού χώρου, εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα, 1993
25. Παπαγεωργίου – Βενέτας Α., Ο Αθηναϊκός Περίπατος και το Ιστορικό Τοπίο των Αθηνών, Εκδόσεις Καπόν, Αθήνα, 2004
26. Πρότυπη Γειτονιά, Παρουσίαση προτάσεων της ΚΜ Πρότυπης Γειτονιάς για την ποιοτική αναβάθμιση των οδών Κεραμεικού και Σαλαμίνας σε άξονες πολιτισμού, συνδέοντας το Εθνικό Θέατρο με την Τεχνόπολη μέσω της Δημοτικής Πινακοθήκης και τον αρχαιολογικό χώρο του Κεραμεικού με την Ακαδημία Πλάτωνος μέσω του Δημόσιου Σήματος, Αθήνα, 2010
27. Στεφάνου Ι., Στεφάνου Ι., Περιγραφή της εικόνας της πόλης, Α' Έκδοση, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Ε.Μ.Π., Αθήνα, 1999
28. Ταξιάρχη Π., Ιστορική και Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα.

29. Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών, Γενική Διεύθυνση Δημόσιας Περιουσίας & Εθνικών Κληροδοτημάτων, Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Στέγασης, Τμήμα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Φορολογητέας Αξίας Ακινήτων, Πίνακες Τιμών Αντικειμενικών Αξιών, Περιφέρεια Αττικής, 2007
30. Υπουργείο Οικονομικών, Φορολογικά κίνητρα αποκατάστασης και εκσυγχρονισμού κτηρίων των περιοχών «Γεράνι» & Κεραμεικός- Μεταξουργείο του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, Δελτίο Τύπου, Αθήνα, 2011
31. Φιλιππίδης Δ., Νεοελληνική Αρχιτεκτονική, Α' Έκδοση, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα, 1984
32. Χατζήνα Σ., Οι οίκοι ανοχής σαν "ετεροτοπίες" στον Αστικό Ιστό, Μεταπτυχιακή Διάλεξη Ε.Μ.Π., Αθήνα, 2006
33. Atkinson R., Bridge G., Gentrification in a global context: The new urban colonialism, publ. Routledge, London, 2003
34. Charles L., The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators, Β' Έκδοση, 2000
35. Glass R., London: Aspects of change, publ. MacGibbon % Kee, London, 1964
36. Kenneth Frampton, Μοντέρνα Αρχιτεκτονική Ιστορία και Κριτική, Δ' Έκδοση, Έκδόσεις Θεμέλιο, Αθήνα, 2009
37. Le Corbusier, Για μια Αρχιτεκτονική, Β' Έκδοση, Εκδόσεις Εκκρεμές, Αθήνα, 2005
38. Smith N., The new urban frontier - Gentrification and the Revanchist city, publ. Routledge, London, 1996

ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γογιακάς Π., «Τα γκέτο του σήμερα, φιλέτα του αύριο», Εφημερίδα *Τα Νέα*, Ημ/νία Δημοσίευσης: 27/6/09
2. Ιάσων Τσάκωνας : Στοχεύοντας στο Κέντρο, Περιοδικό *Status*, Ημ/νία Δημοσίευσης 02/11
3. Ρηγόπουλος Δ., «Ο νέος Κεραμεικός», Περιοδικό *Lifo*, Ημ/νία Δημοσίευσης: 2008
4. Ρηγόπουλος Δ. «Το κέντρο αναζητεί τη νέα του ταυτότητα», Εφημερίδα *Καθημερινή*, Ημ/νία Δημοσίευσης 14/06/09
5. Ρηγόπουλος Δ., «Δύο Γειτονιές διεκδικούν το Μέλλον», Εφημερίδα *Καθημερινή*, Ημ/νία Δημοσίευσης 2008
6. Ρουμπιέν Δ., Η Διασπορά των Δημοσίων Κτίριων ως Παράγοντας Αστικής Ανάπτυξης, Το Παράδειγμα της Οθωνικής Αθήνας, Τεχ. Χρον. Επιστ., Εκδόσεις ΤΕΕ, τεύχος 1-2, Αθήνα, 2005
7. Τριβολή Δ., «Το νέο γκέτο της Αθήνας», Περιοδικό *Lifo*, Τεύχος 82 / 2005

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗ ΑΡΘΡΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αντωνάς Α., «The impossible invisibility», <http://aris-konstantinidis.blogspot.gr/>, Τελευταία επίσκεψη: 21/05/2013
2. Αυγερινού-Κολωνία Σ., Τουφεγγοπούλου Α., «Ο Σχεδιασμός της Πολιτιστικής Κληρονομιάς με Όρους Βιωσιμότητας Οι Επιπτώσεις του στην Τουριστική Εικόνα και την Ανάπτυξη του Αστικού Χώρου, μέσα από την εμπειρία της Κέρκυρας», http://www.citybranding.gr/2012/04/blog-post_25.html, Τελευταία επίσκεψη: 15/05/2013
3. Βλαστού Ε., «Η Αθήνα του Αλέκου Φασιανού - Μια βόλτα στην πόλη με 10 στάσεις», <http://stavrochoros.pblogs.gr/2009/02/a-fasianos-h-athhna-ths-anarhias-.html>, Τελευταία επίσκεψη: 15/05/2013
4. Γρατσιά Ε., «Ο ρόλος των πολιτών στην προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς», <http://www.monumenta.org>, Τελευταία επίσκεψη: 16/05/2013
5. Δήμας Κ., Μπαζαίου Ν., Σίγκα Α., «Neighbourhood and the Digital», <http://www.ntua.gr/archtech/d-c/neigh2/text.htm>, Τελευταία επίσκεψη: 21/05/2013
6. Ιστοσελίδα "Η Αθήνα μέσα στο χρόνο", «Μεταξουργείο», <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=227204840625218&set=a.191608544184848.47296.149801415032228&type=3&theater>, Τελευταία επίσκεψη: 16/05/2013
7. Ιστοσελίδα "Η Αθήνα μέσα στο χρόνο", «Τα κορίτσια, τα "σπίτια" & οι πιάτσες», <https://www.facebook.com/media/set/?set=a.219135551432147.63080.149801415032228&type=3>, Τελευταία επίσκεψη: 02/06/2013
8. Ιστοσελίδα Εθνικού Ιδρύματος Ερευνών, « *Μεταξουργείο- οδός Μυλλέρου 32-46, Μ. Αλεξάνδρου, Γιατράκου & Λεωνίδου* », http://www.eie.gr/archaeologia/gr/arxeio_more.aspx?id=174, Τελευταία επίσκεψη: 17/05/2013
9. Ιστοσελίδα Εταιρείας Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε., «Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας», <http://www.astynet.gr/static.php?c=5>, Τελευταία επίσκεψη: 18/05/2013
10. Ιστοσελίδα Κομπρεσέρ (201), «Ενάντια στη λήθη – Μεταξουργείο», <http://kompreser.espivblogs.net/2011/04/02/enantiastilithi-metaksourgeio/>, Τελευταία επίσκεψη: 06/06/2013

11. Ιστοσελίδα Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας, Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (ΡΣΑ), <http://www.organismosathinas.gr/Default.aspx?id=16>, Τελευταία επίσκεψη: 22/05/2013
12. Ιστοσελίδα Enet.gr - Ελευθεροτυπία (2013), «Δρομολογείται η ανάπτυξη του Κεραμεικού στο Μεταξουργείο», <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=358162>, Τελευταία επίσκεψη: 28/05/2013
13. Ιστοσελίδα Epirotica (2010), «Ο "Λέων του Μεταξουργείου" από το Δημόσιο Σήμα της αρχαίας Αθήνας», <http://epirotica.blogspot.gr/2010/12/blog-post.html>, Τελευταία επίσκεψη: 12/06/2013
14. Ιστοσελίδα Lifo (2013), «Αλλάζουν πρόσωπο Κεραμεικός και Μεταξουργείο», <http://www.lifo.gr/nov/life/25832>, Τελευταία επίσκεψη: 02/06/2013
15. Ιστοσελίδα Michel Foucault.info , «Of Other Spaces, Heterotopias», <http://www.foucault.info/doc/documents/heterotopia/foucault.heterotopia.en.html>, Τελευταία επίσκεψη: 22/05/2013
16. Ιστοσελίδα Oliaros (2010), «Κεραμεικός - Μεταξουργείο: Μια μελετημένη προσέγγιση», <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=134>, Τελευταία επίσκεψη: 13/06/2013
17. Ιστοσελίδα Oliaros (2009), «Mapping the KM Area», <http://www.oliaros.com/kerameikos-metaxourgeio/process/#MAPPING>, Τελευταία επίσκεψη: 10/06/2013
18. Ιστοσελίδα Wikipedia, «Gentrification », <http://en.wikipedia.org/wiki/Gentrification>, Τελευταία επίσκεψη: 13/05/2013
19. Ιστοσελίδα Wikipedia, «Urban renewal», http://en.wikipedia.org/wiki/Urban_renewal, Τελευταία επίσκεψη: 21/05/2013
20. Καλλιβρετάκης Λ., « Η Αθήνα τον 19ο αιώνα: Από επαρχιακή πόλη της Οθωμανικής Αυτοκρατορίας, πρωτεύουσα του Ελληνικού Βασιλείου», http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_9.aspx, Τελευταία επίσκεψη: 08/06/2013
21. Κανέλλης Β., άρθρο εφ. Ημερησία (2011), «Επενδύσεις real estate στο ελληνικό... Σόχο», <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=26510&subid=2&pubid=97343157>, Τελευταία επίσκεψη: 18/05/2013
22. Κανέλλης Β., «Κατεδάφιση» τιμών με επίκεντρο το Κέντρο », <http://www.e-go.gr/news/article.asp?catid=17826&subid=2&pubid=129031771>, Τελευταία επίσκεψη: 07/05/2013

23. Καρίμαλη Α., « Ο χάρτης της πορνείας στην Αθήνα»,
<http://metaxourgeio.wordpress.com/2012/05/07/o-xartis-tis-porneias-sto-kentro/>,
Τελευταία επίσκεψη: 19/05/2013
24. ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά, , «13 Κινήσεις Σε 12 Μήνες σε Μεταξουργείο, Κεραμεικό»,
<http://metaxourgeio.wordpress.com/page/30/>, Τελευταία επίσκεψη: 06/06/2013
25. ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά, « Δημόσιο Σήμα ΙΙ - Ολοκλήρωση της προσωρινής διαμόρφωσης του χώρου γύρω από την ανασκαφή του Δημοσίου Σήματος σε προσωρινό πάρκο, μέχρι την επέκταση της ανασκαφής σε αυτόν»,
<http://www.groorio.com/el/projects/display/28/>, Τελευταία επίσκεψη: 17/05/2013
26. Κουτσουφλάκης Γ., « Κεραμεικός - Περιήγηση στον Αρχαιολογικό χώρο»,
<http://www.holidayshop.gr/texts.asp?ElementId=2342>, Τελευταία επίσκεψη:
29/05/2013
27. Κώπτη Α., άρθρο εφ. Το Έθνος (2010), «Λιοντάρι στο Μεταξουργείο»,
<http://www.ethnos.gr/article.asp?catid=22784&subid=2&pubid=43306949>, Τελευταία
επίσκεψη: 01/06/2013
28. Λιάλιος Γ., άρθρο εφ. Η Καθημερινή (2010), «Διατηρητέα δεκάδες σπίτια στο Μεταξουργείο»,
http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_100011_28/08/2010_412960,
Τελευταία επίσκεψη: 14/06/2013
29. Λυμπεροπούλου Κ., άρθρο εφ. Το Βήμα (2010), «Η μεταμόρφωση του Μεταξουργείου»,
<http://www.tovima.gr/culture/article/?aid=337312>, Τελευταία
επίσκεψη: 19/05/2013
30. Μαράκη Μ. (2010), «Διαμόρφωση στη γειτονιά του Κεραμεικού»,
<http://www.protagon.gr/?i=protagon.el.fwtografia&id=809>, Τελευταία επίσκεψη:
13/06/2013
31. Μπαλαούρα Ό., « Για τον 'εξευγενισμό' του Μεταξουργείου»,
<http://www.anoihtipoli.gr/arthra/gia-ton-ekseygenismo-toy-metaksoyrgeiou>, Τελευταία
επίσκεψη: 23/05/2013
32. Μπαλαούρα Ό., «Κεραμεικός-Μεταξουργείο: ένα νέο πολεοδομικό μέτωπο»,
http://www.reconstruction.gr/actions_dtls.php/50, Τελευταία επίσκεψη: 11/06/2013
33. Νεσφυγέ Λ., άρθρο εφ. Τα Νέα (2009), «Τα γκέτο άλλαξαν γειτονιά»,
<http://www.tanea.gr/news/greece/article/4526892/?iid=2>, Τελευταία επίσκεψη:
10/05/2013

34. Νικητίδης Ν. (2007), «Ένα ποτάμι στο κέντρο της Αθήνας», http://www.dimosiosima.blogspot.gr/2010_08_01_archive.html, Τελευταία επίσκεψη: 29/05/2013
35. Ρηγόπουλος Δ., άρθρο εφ. Η Καθημερινή (2010), «Η αρχιτεκτονική σώζει το ιστορικό κέντρο;», http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_civ_2_28/03/2010_395517, Τελευταία επίσκεψη: 17/05/2013
36. Ρηγόπουλος Δ., άρθρο εφ. Η Καθημερινή (2010), «Τα ερείπια της Αθήνας », http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_columns_2_24/02/2010_391875, Τελευταία επίσκεψη: 11/06/2013
37. Ρούμπανης Θ., (2010), «176 χρόνια μεγάλα λόγια για όμορφη πόλη», <http://metaxourgeio.wordpress.com/2010/10/30/176-xronia-megala-logia-gia-omorfi-poli/>, Τελευταία επίσκεψη: 22/05/2013
38. Σταθακόπουλος Π., Αναστασιάδης Α., Άσημος Π. (2012), «Οι Αστικές Αναπλάσεις ως Εργαλείο Ανάπτυξης στα Πλάισια της Έννοιας της Συμπαγούς Πόλης», <http://www.nomosphysis.org.gr/articles.php?artid=4509&lang=1&catid=1>, Τελευταία επίσκεψη: 29/05/2013
39. Τζαναβάρα Χ., «Αθήνα: νέες ιδέες για παλιά προβλήματα», <http://metaxourgeio.wordpress.com/2011/01/30/nees-idees-palia-provlimata/>, Τελευταία επίσκεψη: 05/06/2013
40. Τζαναβάρα Χ., «Τα λαϊκά διατηρητέα», <http://metaxourgeio.wordpress.com/2010/09/30/diatiritea-3/>, Τελευταία επίσκεψη: 20/05/2013
41. Χαραλαμπίδης Μ., άρθρο εφ. Τα Νέα, «Πώς θα γίνει η Αθήνα Κοπεγχάγη του Νότου», <http://www.tanea.gr/news/greece/article/4732334/?iid=2>, Τελευταία επίσκεψη: 02/06/2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- ΦΕΚ 198 Α΄, Ν.Δ. 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας»
- ΦΕΚ 169 Α΄, Ν. 947/79 «περί οικιστικών περιοχών»
- ΦΕΚ 33 Α΄, Ν. 1337/83 «επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις», Ημερομηνία δημοσίευσης: 13/4/1983
- ΦΕΚ 210 Α΄, ΓΟΚ 1577/85, Ημερομηνία δημοσίευσης: 18/12/1985
- ΦΕΚ 124 Α΄, Ν. 2508/97 «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις», Ημερομηνία δημοσίευσης: 13/06/1997
- ΦΕΚ 207 Α΄, Ν. 2742/99 «Χωροταξικός σχεδιασμός, αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», Ημερομηνία δημοσίευσης: 7/10/1999
- ΦΕΚ 567 Α΄, Π.Δ. 21/9/1979, Ημερομηνία δημοσίευσης: 13/10/1979
- ΦΕΚ 80 Δ΄, Απόφαση 255/45 «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αθηναίων»
- ΦΕΚ 18 Α΄/1985, Ν. 1515/1985 «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών»
- ΦΕΚ 616 Δ΄/1998, Π.Δ. 23-7-98 «Καθορισμός χρήσεων της γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στην περιοχή του Μεταξουργείου»
- ΦΕΚ 248 Α΄/2002, Ν. 3064, Ημερομηνία δημοσίευσης: 15/10/2002
- ΦΕΚ 285 Δ΄/ 2004, Απόφαση 10788 για τα πολεοδομικά σταθερότυπα, Ημερομηνία δημοσίευσης: 5/3/2004

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

- Εικόνα 1 : Ζώνες τις Αττικής
Εικόνα 2 : Χάρτης θέσης Μεταξουργείου
Εικόνα 3 : Όρια περιοχής Μεταξουργείου
Εικόνα 4 : Περιοχή μελέτης
Εικόνα 5 : Σχέδιο Αθηνών 1821
Εικόνα 6 : Σχέδιο Κλεάνθους και Σούμπερτ 1833
Εικόνα 7 : Σχέδιο Κλένζε 1834
Εικόνα 8 : Εργοστάσιο Μεταξουργείου επί ιδιοκτησίας Wrampe 1853 – 1854
Εικόνα 9 : Σχέδιο Αθηνών Στ. Λελούδα 1918
Εικόνα 10 : Παραγωγικές εγκαταστάσεις στο Μεταξουργείο το 1930
Εικόνα 11 : Πολυκατοικίες
Εικόνα 12 : Μετανάστες
Εικόνα 13 : Μετανάστες
Εικόνα 14 - 15 – 16 : Εγκαταλελειμένα κτήρια στο Μεταξουργείο
Εικόνα 17 : Πινακίδα που αναγράφει πολιτιστικούς χώρους στο Μεταξουργείο
Εικόνα 18 : Η ταινιοθήκη της Ελλάδος
Εικόνα 19 : Συγκρότημα κατοίκων της ΓΕΚ-ΤΕΡΝΑ στο Μεταξουργείο
Εικόνα 20 : Η πλατεία Αυδή
Εικόνα 21 – 22 : Ανακαινισμένα κτήρια στην περιοχή
Εικόνα 23 : Κτηριακή πολυμορφία
Εικόνα 24 : Ιερός ναός του Αγίου Γεωργίου, έργο του Ερν. Τσίλλερ
Εικόνα 25 : Αρχαιολογικός χώρος του Δημοσίου Σπνάτος στην οδό Σαλαμίνας
Εικόνα 26 : Οχλούσες χρήσεις στην περιοχή 1950
Εικόνα 27 : Ιερόδουλες της οδού Ιάσονος 1940
Εικόνα 28 : Διατηρητέα κτήρια στεγάζουν δημόσιους φορείς
Εικόνα 29 – 30 – 31: Εγκαταλελειμένα διατηρητέα κτήρια της περιοχής
Εικόνα 32 : Η ανάπτυξη των σύγχρονων πόλεων
Εικόνα 33 : Η οδός Ιάσονος το βράδυ
Εικόνα 34 – 35 – 36 – 37 : Οχλούσες χρήσεις στην περιοχή
Εικόνα 38 - 39 – 40 : Χρήση ναρκωτικών στην περιοχή
Εικόνα 41 – 42 – 43 – 44 : Τα γκέτο των μεταναστών
Εικόνα 45 : Κυκλοφοριακή συμφόρηση στην περιοχή
Εικόνα 46 – 47 : Το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον σε αντίθεση με το υγιές αστικό τοπίο
Εικόνα 48 : Παράδειγμα ριζικής ανάπτυξης στο Leirzig στη Γερμανία
Εικόνα 49 : Διαχωρισμός γειτονιών στην περιοχή του Μεταξουργείου
Εικόνα 50 : Απεικόνιση κίνησης των αυτοκινήτων με μπλε και πράσινο των πεζοδρόμων
Εικόνα 51 : Παράδειγμα κοινωνικοποίησης
Εικόνα 52 : Χάρτης σύνδεσης αρχαιολογικών χώρων Ακαδημίας Πλάτωνος – Δημοσίου Σήματος και Νεκρόπολης του Κεραμεικού
Εικόνα 53 : Απεικόνιση της διαδρομής που περνά από τον αρχαιολογικό χώρο του Δημοσίου Σήματος και εικόνες από αυτόν
Εικόνα 54 : Χάρτης προτεινόμενων ταχυτήτων στην περιοχή
Εικόνα 55 : Χάρτης προτεινόμενων Pit-Stop στην περιοχή

Εικόνα 56 : Χάρτης που αναπαριστά τη διαδρομή που περνά από τα διατηρητέα κτήρια της περιοχής

Εικόνα 57 : Διατηρητέα κτήρια του Μεταξουργείου

Εικόνα 58 : Χάρτης που αναπαριστά τον διαχωρισμό των προτεινόμενων χρήσεων γης στο Μεταξουργείο. Με πράσινο απεικονίζεται η ζώνη με χρήσεις αμιγής κατοικίας, με κίτρινο η ζώνη με χρήσεις «γενικής κατοικίας» και με κόκκινο οι χρήσεις «πολεοδομικού κέντρου».

Εικόνα 59 : Αναπαράσταση των σημείων που τοποθετούνται οι μικρές τοπικές αγορές

Εικόνα 60 : Αναπαράσταση Δικτύου διαδρομής που περνούν από τους προτεινόμενους χώρους πρασίνου

Εικόνα 61 : Χάρτης προτεινόμενων δραστηριοτήτων στους χώρους πρασίνου. Το μπλε αναπαριστά τις παιδικές χαρές, το κίτρινο τις δημόσιες δραστηριότητες ευτονου χαρακτήρα, το ροζ τις δημόσιες δραστηριότητες ήπιου χαρακτήρα και το πορτοκαλί τους χώρους ανάπαυλας

Εικόνα 62 : Χάρτης που αναπαριστά τις δύο πολιτιστικές διαδρομές

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

A/A	Διεύθυνση	Κατάσταση - Όροφοι	Εικόνα
1	Δεληγιώργη 31	Μέτρια - 2 Όροφοι	
2	Δεληγιώργη 33	Μέτρια - 2 Όροφοι	
3	Κολωνού 5	Μέτρια - 2 Όροφοι	
4	Κολωνού 27	Καλή - 2 Όροφοι	
5	Κολωνού 42	Μέτρια - 2 Όροφοι	






6	Κολωνού 44	Κακή - 2 Όροφοι	
7	Κολωνού 46	Κακή - 2 Όροφοι	
8	Κολωνού 47	Μέτρια - 2 Όροφοι	
9	Κολωνού 49	Κακή - 3 Όροφοι	
10	Καλλέργη 2	Ανακαινίζεται - 3 Όροφοι	






11	Καλλέργη 24	Κακή - 2 Όροφοι	
12	Ιάσωνος 1	Μέτρια - 2 Όροφοι	
13	Ιάσωνος 3	Κακή - 2 Όροφοι	
14	Ιάσωνος 10	Μέτρια - 2 Όροφοι	
15	Ιάσωνος 12	Κακή - 2 Όροφοι	



16	Ιάσονος 14	Καλή - 2 Όροφοι	
17	Ιάσονος κ Λεωνίδου 28	Μέτρια - 2 Όροφοι	
18	Ιάσονος 18	Κακή - 2 Όροφοι	
19	Ιάσονος 19	Μέτρια - 2 Όροφοι	
20	Ιάσονος 20	Μέτρια - 2 Όροφοι	

21	Ιάσονος 21-23	Κακή - 1 Όροφος	
22	Ιάσονος 2 κ Αγησιλάου	Καλή - 2 Όροφοι	
23	Ιάσονος 25 κ Λεωνίδου 23	Καλή - 3 Όροφοι	
24	Ιάσονος 26	Κακή - 2 Όροφοι	
25	Ιάσονος 29	Κακή - Υπερ. Ισόγειο	

26	Ιάσονος 30	Καλή - Υπερ. Ισόγειο	
27	Ιάσονος 31	Μέτρια - 2 Όροφοι	
28	Ιάσονος 32	Μέτρια - 2 Όροφοι	
29	Ιάσονος 33	Μέτρια - 2 Όροφοι	
30	Ιάσονος 34	Μέτρια - 2 Όροφοι	

31	Ιάσονος 35	Μέτρια - 2 Όροφοι	
32	Ιάσονος 37	Μέτρια - 2 Όροφοι	
33	Ιάσονος 39	Κακή - Ισόγειο	
34	Ιάσονος 4	Κακή - 2 Όροφοι	
35	Ιάσονος 40	Μέτρια - 2 Όροφοι	

36	Ιάσωνος 41	Καλή - 2 Όροφοι	
37	Ιάσωνος 6	Καλή - 2 Όροφοι	
38	Ιάσωνος 9	Κακή - 2 Όροφοι	
39	Ιάσωνος 42 κ Μεγ. Αλεξ. 23	Κακή - 2 Όροφοι	
40	Κολοκυνθούς 22 κ Κεραμεικού 36	Κακή - 2 Όροφοι	
41	Κολοκυνθούς 59	Κακή - 2 Όροφοι	

42	Γιατράκου κ Λεωνίδου 38	Μέτρια - 3 Όροφοι	
43	Γιατράκου 10	Μέτρια - 2 Όροφοι	
44	Γιατράκου 2	Κακή - Ισόγειο	
45	Γιατράκου 4	Κακή - 2 Όροφοι	
46	Γιατράκου 8	Μέτρια - Ισόγειο	




47	Γιατράκου 8Α	Μέτρια - 2 Όροφοι	
48	Ακαδήμου 11	Καλή - 2 Όροφοι Με Δώμα	
49	Ακαδήμου 12	Κακή - 2 Όροφοι	
50	Ακαδήμου 13	Καλή - 2 Όροφοι	
51	Ακαδήμου 14 (Θέατρο)	Καλή - 2 Όροφοι	

52	Ακαδήμου 16	Καλή - 3 Όροφοι	
53	Μυλλέρου 24 κ Κεραμεικού 46	Καλή - 2 Όροφοι	
54	Μυλλέρου κ Μεγ. Αλεξ. 50	Καλή - 2 Όροφοι	
55	Μαραθώνος 17	Καλή - 2 Όροφοι	
56	Μαραθώνος 14 κ Κεραμεικού 54	Κακή - 2 Όροφοι	






57	Μαραθώνος 19	Καλή - 2 Όροφοι	
58	Μαραθώνος 21	Καλή - Ισόγειο	
59	Μαραθώνος 23	Μέτρια - 2 Όροφοι	
60	Μαραθώνος 24	Καλή - 2 Όροφοι	
61	Μαραθώνος 25 κ Γερμανικού	Κακή	

62	Θερμοπυλών κ Γρανικού 1	Καλή - 2 Όροφοι	
63	Θερμοπυλών 15	Καλή - 2 Όροφοι	
64	Θερμοπυλών 21 κ Κεραμεικού 71	Κακή - 2 Όροφοι	
65	Θερμοπυλών 23	Μέτρια - Ισόγειο	
66	Θερμοπυλών 27	Μέτρια - 2 Όροφοι	

67	Θερμοπυλών 33 κ Λεωνίδου	Καλή - 2 Όροφοι	
68	Θερμοπυλών 37 κ Σφακτηρίας 1	Καλή - 2 Όροφοι	
69	Θερμοπυλών 41	Καλή - Ισόγειο	
70	Θερμοπυλών 45	Καλή - 2 Όροφοι	
71	Θερμοπυλών 59 κ Παραμυθιάς 2	Καλή - 2 Όροφοι	






72	Σαλαμίνος 15 κ Αγησιλάου 88	Καλή - 2 Όροφοι	
73	Σαλαμίνος 28 κ Κεραμεικού 89	Μέτρια - 2 Όροφοι	
74	Σαλαμίνος κ Παραμυθιάς 15	Μέτρια - 2 Όροφοι	
75	Σαλαμίνος 17	Κακή - Ισόγειο	
76	Σαλαμίνος 20	Καλή - 2 Όροφοι	






77	Σαλαμίνος 22 , 22A	Κακή - 2 Όροφοι	
78	Σαλαμίνος 23	Καλή - 2 Όροφοι	
79	Σαλαμίνος 24 κ Γρανικού 18	Καλή - Ισόγειο	
80	Σαλαμίνος 24A	Καλή - 2 Όροφοι	
81	Σαλαμίνος 25	Μέτρια - 2 Όροφοι	






82	Σαλαμίνος 26	Μέτρια - 2 Όροφοι	
83	Σαλαμίνος 27 κ Κεραμεικού	Κακή - Ισόγειο	
84	Σαλαμίνος 34	Καλή - Ισόγειο	
85	Σαλαμίνος 40	Κακή - Ισόγειο	
86	Σαλαμίνος 44	Καλή - Ισόγειο	

87	Σαλαμίνος 36Α κ Λεωνίδου	Καλή - Ισόγειο	
88	Σαλαμίνος 46 κ Σφακτηρίας	Καλή - 2 Όροφοι	
89	Σαλαμίνος 48	Μέτρια - 2 Όροφοι	
90	Σαλαμίνος 50	Κακή - Ισόγειο	
91	Σαλαμίνος 68 κ Παραμυθίας	Καλή - 2 Όροφοι	

92	Σαλαμίνος 76	Καλή - Ισόγειο	
93	Σαλαμίνος κ Σφακτηρίας 19	Κακή - Ισόγειο	
94	Σαλαμίνος 51	Κακή - Ισόγειο	
95	Σαλαμίνος 36	Καλή - Ισόγειο	
96	Πειραιώς 56	Μέτρια - Ισόγειο	



97	Πειραιώς 58	Μέτρια - 2 Όροφοι	
98	Πειραιώς 62 κ Ακαδήμου	Κακή - 3 Όροφοι	
99	Πειραιώς 64	Μέτρια - Πολυόροφο	
100	Πειραιώς 72	Μέτρια - 2 Όροφοι	
101	Πειραιώς 78	Καλή - 2 Όροφοι	

102	Πειραιώς 84	Καλή - 2 Όροφο	
103	Αγησιλάου 12	Μέτρια - 3 Όροφοι	
104	Αγησιλάου 17	Μέτρια - 2 Όροφοι	
105	Αγησιλάου 19	Μέτρια - 2 Όροφοι	
106	Αγησιλάου 20	Κακή - 2 Όροφοι	

107	Αγησιλάου 38	Κακή - 2 Όροφοι	
108	Αγησιλάου 90	Καλή - 2 Όροφοι	
109	Αγησιλάου 92	Καλή - 2 Όροφοι	
110	Αγησιλάου 61	Καλή - 2 Όροφοι	
111	Σφακτηρίας 20	Καλή - Ισόγειο	

112	Σφακτηρίας 22	Μέτρια - Ισόγειο	
113	Γερμανικού 18	Κακή - Ισόγειο	
114	Μεγάλου Αλεξάνδρου 57	Καλή - 2 Όροφοι	
115	Μ. Αλεξάνδρου 28 κ Περδίκας 1	Μέτρια - 2 Όροφοι	
116	Κυναιγείρου 1 κ Λεωνίδου	Κακή - 2 Όροφοι	

117	Κυναιγείου 2 κ Λεωνίδου	Μέτρια - Ισόγειο	
118	Κυναιγείου 3	Καλή - Ισόγειο	
119	Κυναιγείου 3Α	Καλή - 2 Όροφοι	
120	Κυναιγείου 4	Μέτρια - Ισόγειο	
121	Κυναιγείου 5	Κακή - Ισόγειο	

122	Κυναιγείρου 6Α κ Γερμανικού	Κακή - 2 Όροφοι	
123	Κυναιγείρου 7 κ Γερμανικού	Καλή - Ισόγειο	
124	Πηλέως 8	Καλή - 2 Όροφοι	
125	Μέντορος 8 κ Πηλέως 1 κ Παραμυθιάς 7	Μέτρια - 2 Όροφοι	
126	Μέντορος 7	Καλή - 2 Όροφοι	

127	Μέντορος 9 κ Πηλέως 3	Καλή - Ισόγειο	
128	Λεωνίδου 10	Καλή - 2 Όροφοι	
129	Λεωνίδου 64	Κακή - Ισόγειο	
130	Λεωνίδου 66	Κακή - Ισόγειο	
131	Λεωνίδου 73	Κακή - Ισόγειο	






132	Κεραμεικού 13	Μέτρια - 2 Όροφοι	
133	Κεραμεικού 7 κ Καλλέργη 6	Καλή - 3 Όροφοι	
134	Κεραμεικού 28	Μέτρια - 2 Όροφοι	
135	Κεραμεικού 34	Κακή - 2 Όροφοι	
136	Κεραμεικού 43	Μέτρια - 3 Όροφοι	






137	Κεραμεικού 74	Μέτρια - Ισόγειο	
138	Κεραμεικού 76	Καλή - 2 όροφοι	
139	Κεραμεικού 78	Μέτρια - 2 Όροφοι	
140	Κεραμεικού 80	Μέτρια - 2 Όροφοι	
141	Κεραμεικού 82	Μέτρια - 2 Όροφοι	






142	Κεραμεικού 87	Καλή - 2 Όροφοι	
143	Κεραμεικού 88 κ Πλαταιών	Μέτρια - Ισόγειο	
144	Κεραμεικού 90 κ Πλαταιών 19	Καλή - 3 Όροφοι	
145	Κεραμεικού 26 κ Κολωνού 23	Καλή - 2 Όροφοι	
146	Γρανικού 10	Καλή - 2 Όροφοι	






147	Γρανικού 11	Καλή - 2 Όροφοι	
148	Γρανικού 12	Καλή - Ισόγειο κ Πίσω(2 Όροφο Μεταγενέστερο)	
149	Γρανικού 13	Καλή - 2 Όροφοι	
150	Γρανικού 15	Καλή - 2 Όροφοι	
151	Γρανικού 22	Κακή - 2 Όροφοι	






152	Γρανικού 24		
153	Κεραμεικού 35 κ Ιασόνος	Μέτρια	
154	Πλαταιών 58	Κακή	
155	Κεραμεικού 68 κ Θερμοπυλών 23	Μέτρια	
156	Πλαταιών 16	Μέτρια	

157	Πειραιώς 92 - 96		
158	Κλεομβρότου 1 - 5Α		
159	Κλεομβρότου 1 ή 3 κ Πειραιώς 92	Κακή - 2 Όροφοι	
160	Κλεομβρότου 5	Κακή - Ισόγειο	
161	Κλεομβρότου 4	Μέτρια - Ισόγειο	






162	Κλέομβρότου 6 κ Αγησιλάου 98	Μέτρια - Ισόγειο	
163	Άγησιλάου 65 κ Πλαταιών	Καλή - Ισόγειο	
164	Αγησιλάου 67	Κακή - Ισόγειο	
165	Αγησιλάου 69 κ Κλεομβρότου	Καλή προς Μέτρια - 2 Όροφοι	
166	Αγησιλάου 100 κ Κλεομβρότου 7	Καλή - 2 Όροφοι	






167	Αγησιλάου 73	Μέτρια προς Καλή - Ισόγειο	
168	Αγησιλάου 77	Μέτρια προς Καλή - 3 Όροφοι	
169	Πλαταιών 3	Μέτρια - Ισόγειο - 2 Όροφοι	
170	Πλαταιών 15	Καλή - Υπερυψωμένο Ισόγειο	
171	Πλαταιών 17	Καλή - Ισόγειο	






172	Πλαταιών 19 κ Κεραμεικού	Καλή - 3 Όροφοι	
173	Πλαταιών 23 κ Πάροδος Πλαταιών	Καλή - 2 Όροφοι	
174	Πλαταιών 25 κ Μυρωνίδου	Κακή - Ισόγειο	
175	Πλαταιών 35	Μέτρια - Ισόγειο	
176	Μυκάλης 6	Μέτρια - 2 Όροφοι	






177	Μυκάλης 8 κ Κλεομβρότου 17	Καλή - Ισόγειο	
178	Μυκάλης 10	Κακή - Ισόγειο	
179	Μυκάλης 12	Καλή(Ανακαινισμένο) - 2 Όροφοι	
180	Μυκάλης 3	Κακή - 2 Όροφοι	
181	Μυκάλης 7	Μέτρια - 3 Όροφοι	

182	Μυκάλης 24 κ Λεωνίδου	Κακή - Ισόγειο	
183	Μυκάλης 29 κ Φώκου	Κακή - Ισόγειο	
184	Μυκάλης 32	Μέτρια προς Κακή - Ισόγειο	
185	Ιερά Οδός 18 - 20	Καλή - 2 Όροφοι	
186	Ιερά Οδός 44	Καλή - Ισόγειο	

187	Ιερά Οδός κ Μεγάλου Αλεξάνδρου 136	Καλή - 2 Όροφοι	
188	Κεραμεικού 104 κ Μύκαλης	Κακή - 2 Όροφοι	
189	Κεραμεικού 106	Καλή - Ισόγειο	
190	Κεραμεικού 108 κ Προδίκου 2	Καλή - Ισόγειο	
191	Κεραμεικού 110 κ Προδίκου	Καλή - Ισόγειο	


192	Κεραμεικού 114 κ Αρτεμισίου	Μέτρια προς Κακή - 2 Όροφοι	
193	Προδίκου 2Α	Μέτρια - Ισόγειο	
194	Προδίκου 4	Μέτρια προς Κακή - Ισόγειο	
195	Προδίκου 8 κ Λεωνίδου	Κακή - Ισόγειο	
196	Προδίκου 7	Κακή - Ισόγειο	



197	Προδίκου 3	Μέτρια προς Κακή - 2 Όροφοι	
198	Λεωνίδου 89	Μέτρια - Ισόγειο	
199	Αρτεμισίου 4	Καλή - Ισόγειο	
200	Αρτεμισίου 6	Καλή - Ισόγειο	
201	Αρτεμισίου 8	Μέτρια προς Κακή - Ισόγειο	

202	Αρτεμισίου 1(ή 3 - 5)	Μέτρια προς Κακή - 2 Όροφοι	
203	Αρτεμισίου 9Α	Κακή - Ισόγειο	
204	Αρτεμισίου 15	Καλή - Υπερυψωμένο Ισόγειο	
205	Μικηνών 10	Μέτρια - Ισόγειο	
206	Μεγάλου Αλεξάνδρου 112 κ Μύκαλης 37	Καλή(Ανακαινισμένο) - 2 Όροφοι	

207	Προφήτη Δανιήλ 3 - 5	Καλή - Ισόγειο	
208	Αμαζόνων 4		
209	Δεληγιώργη 11 - 13 κ Αγησιλάου	Καλή	
210	Κολωνού 43	Κακή	
211	Κολωνού 10 κ Αγησιλάου 22	Καλή	

212	Κυναιγείρου 1	Κακή - 2 Όροφοι	
213	Κολοκυνθούς 45	Κακή	
214	Ακαδήμου 2 κ Πειραιώς 62	Κακή - 3 Όροφοι	
215	Μυλλέρου 40 - 46	Καλή - 2 Όροφοι	
216	Μυλλέρου 32 - 38		

217	Κυναιγείρου 7	Καλή - Ισόγειο	
218	Κυναιγείρου 6A	Κακή - 2 Όροφοι	
219	Κυναιγείρου 2	Μέτρια - Ισόγειο	
220	Σαλαμίνας 72	Καλή - 2 Όροφοι	
221	Μέντρου 9 κ Πηλέως 3	Καλή - Ισόγειο κ 2 Όροφοι	

222	Πλαταιών 38	Κακή - Ισόγειο	
223	Πειραιώς (ναός)	Καλή - Ισόγειο	
224	Κολωνού 16	Καλή-3 όροφοι	