

ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΟΔΟΥ ΚΥΝΑΙΓΕΙΡΟΥ  
ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ, ΑΘΗΝΑ



ΑΘΗΝΑ 2014

ZABITZANOY MARINETTA  
NITSO AINTA

ΡΟΥΜΠΙΕΝ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

## ΤΙΤΛΟΣ

---

# ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΟΔΟΥ ΚΥΝΑΙΓΕΙΡΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ, ΑΘΗΝΑ

## ΕΠΟΠΤΗΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ

---

ΡΟΥΜΠΙΕΝ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ

## ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ

---

ΖΑΒΙΤΣΑΝΟΥ ΜΑΡΙΝΕΤΤΑ Α.Μ:6500 (1478)  
ΝΙΤΣΟ ΑΪΝΤΑ Α.Μ:6462 (1432)

ΑΘΗΝΑ 2014

# ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....	4
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	6

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' : Εξέλιξη των αναπλάσεων.

1: Η έννοια της Ανάπλασης.....	9
2: Ιστορική εξέλιξη του όρου.....	11
3: Το φαινόμενο “gentrification”.....	15
4: Παραδείγματα Αναπλάσεων.....	18
4.1: Αναπλάσεις στο εξωτερικό.....	18
4.2: Αναπλάσεις στην Ελλάδα.....	22
5: Αναπλάσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας.....	26
6: Θεσμικό Πλαίσιο αναπλάσεων στην Ελλάδα.....	29

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β' : Ανάλυση του Μεταξουργείου.

1: Η Θέση του Μεταξουργείου.....	33
1.1: Ιστορική Εξέλιξη.....	37
2: Πολεοδομική οργάνωση.....	58
3: Γνωρίζοντας το Μεταξουργείο.....	62
3.1: Αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά.....	62
3.2: Πολιτιστική κληρονομιά.....	67
3.3: Προβλήματα περιοχής.....	69
4: Σχέδια αναβάθμισης Μεταξουργείου.....	70

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' : Οδός Κυναιγείου.

1: Η οδός Κυναιγείου.....	77
2: Θεσμικό Πλαίσιο.....	82
3: Αποτύπωση της οδού Κυναιγείου.....	84
3.1: Σχέδια Αποτύπωσης.....	85
4: Αξιολόγηση της παρούσας κατάστασης.....	92
5: Συμπέρασμα.....	107

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ' : Πρόταση ανάπλασης της οδού Κυναιγείου.

1 : Πρόταση ανάπλασης.....	109
1.1: Όραμα.....	109
2: Παρουσίαση Πρότασης.....	110
3: Υλοποίηση.....	111
4: Τεχνικές αποκατάστασης κτιρίων.....	130
4.1: Κατηγορίες βλαβών.....	130
4.2: Τεχνικές αποκατάστασης.....	132
5: Project Αναγνωστήριο Βιβλιοθήκης.....	135

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	144
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	145

## ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Τα τελευταία χρόνια, η ανάπτυξη των πόλεων περνά σε μία εκ νέου αναβίωση των κεντρικών περιοχών. Λόγω των ταχύτατων αλλαγών στην οικονομία, στη παραγωγή, στην πολιτική και τον πολιτισμό, το ενδιαφέρον των ανθρώπων άρχισε να στρέφεται ξανά στις κεντρικές περιοχές των σύγχρονων αστικών κέντρων.

Για την ανάκτηση των υποβαθμισμένων κεντρικών περιοχών χρησιμοποιούνται παρεμβάσεις ανάπλασης, οι οποίες με τη σειρά τους έφεραν στο προσκήνιο τη διαδικασία του **gentrification**, “Ο όρος **εξευγενισμός** είναι η ελληνική απόδοση του όρου *gentrification* και εκφράζει τη διαδικασία, κατά την οποία οι φτωχές εργατικές συνοικίες στο κέντρο της πόλης αναμορφώνονται μέσω της δράσης του κτηματικού κεφαλαίου, των μεσοαστών αγοραστών και ενοικιαστών ακινήτων και των ιδιοκτητών γης και κατοικιών. Η διαδικασία συνοδεύεται από την αλλαγή της κοινωνικής σύνθεσης των περιοχών αυτών. Όπως επισημαίνει ο P. Marcuse “η απομάκρυνση (*dislocation*) συγκεκριμένων κοινωνικών ομάδων είναι στόχος του εξευγενισμού, όχι μια παρενέργεια”. Ωστόσο, ανώδυνες περιγραφές του φαινομένου περιλαμβάνουν τους όρους «ανακύκλωση της γειτονιάς», «αναβάθμιση», «αναγέννηση»<sup>1</sup>. Δηλαδή στην εκδίωξη του προϋπάρχοντος πληθυσμού από μια αναβαθμιζόμενη αστική περιοχή και την παράλληλη εισροή σε αυτή νέου πληθυσμού ανώτερου κοινωνικό αλλά και οικονομικού επιπέδου.

Στα πλαίσια μίας γενικότερης προσπάθειας προβολής της αθηναϊκής πρωτεύουσας, το ζήτημα επανακατοίκησης των κεντρικών αστικών περιοχών τίθεται τον τελευταίο καιρό και για το κέντρο της Αθήνας. “Στη μεταλλαγή της Αθήνας συνέβαλαν οι μελέτες αναπλάσεων που διεξήχθησαν τη δεκαετία του 1990 σε κεντρικές συνοικίες της, η σύσταση οργανισμού Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων για την προστασία και ανάδειξη του ιστορικού κέντρου, και φυσικά τα μεγάλα έργα υποδομής που πραγματοποιήθηκαν εν αναμονή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004”<sup>2</sup>.

Μία περιοχή κατοικίας με έντονο το πολυπολιτισμικό στοιχείο είναι και το Μεταξουργείο. Ο λόγος η εγκατάσταση σε αυτήν ενός σημαντικού αριθμού εξωτερικών μεταναστών. Μία περιοχή που την βαραίνει τόσο η ιστορία και η πολιτιστική κληρονομιά της Αθήνας, όσο και τα προβλήματά της, κυκλοφοριακά προβλήματα, έξαρση εγκληματικότητας, κ.α. Αυτό όμως που κεντρίζει το ενδιαφέρον είναι οι δραστηριότητες που αναπτύσσονται με γρήγορους ρυθμούς γύρω από το Μεταξουργείο τα τελευταία χρόνια.

<sup>1</sup> Αθανασόπουλος Ο., Καραβά Μ. (2008), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Το φαινόμενο του εξευγενισμού (*gentrification*) κεντρικών περιοχών των πόλεων», <<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>>, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ.

<sup>2</sup> Αραβαντινός Α. (1996), *Εμπορικό Τρίγωνο Κέντρου Αθήνας - Πολεοδομική έρευνα & προγραμματισμός αναβάθμισης: Ερευνητικό Πρόγραμμα 1989-1991 για το Δήμο Αθηναίων*, ΤΕΕ, Αθήνα



Δραστηριότητες όπως , νέες μορφές αναψυχής, κατασκευή πολυτελών κατοικιών αλλά και νέα στέκια πολιτισμού που δημιουργούνται σε αυτή έλκουν τον ενδιαφέρον των ιδιωτικών επενδύσεων και σταδιακά οδηγούν σε υπεραξίες γης χωρίς κανένα έλεγχο από το κράτος. Οι υψηλές αξίες γης και η εισροή χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής δημιουργούν πιέσεις στην περιοχή, καθώς αυξάνεται ο φόβος εκτοπισμού των χαμηλότερων εισοδηματικών στρωμάτων και των μειονοτήτων, αλλά και της κατοικίας, του τοπικού εμπορίου, των μικρών βιοτεχνιών και των υπολοίπων παραδοσιακών χρήσεων επιπέδου γειτονιάς που υπάρχουν στην περιοχή.

Αυτές οι αλλαγές που λαμβάνουν χώρα όχι μόνο στο Μεταξουργείο αλλά και σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, δεν θα μπορούσαν παρά να μας κινήσουν το ενδιαφέρον , να ασχοληθούμε με το θέμα, εξετάζοντας τις επιπτώσεις τους αλλά και να θέσουμε την δική μας πρόταση ανάπλασης μέσα από την πτυχιακής μας εργασία με θέμα 'Ανάπλαση της οδού Κυναιγείου, στο Μεταξουργείο' .

Μια εργασία που σαν στόχο έχει να δείξει πως μέσα από μια πρόταση ανάπλασης με βάση, την ανάδειξη του πλούτου και της ομορφιάς των εγκαταλελειμμένων και ερειπωμένων κτιρίων, με χωρίς ιδιαίτερες αλλαγές , μπορεί να επιτευχτεί ομογένεια στον χώρο, κρατώντας έτσι την αρχική εικόνα, αλλά και διατηρώντας την κληρονομία της περιοχής.

Στην συνέχεια της εργασίας θα γίνει λόγος για τα βήματα που ακολουθήσαμε ως προς την υλοποίηση της ( από τη αποτύπωση μέχρι την πρόταση ανάπλασης), τις δυσκολίες που αντιμετωπίσαμε αλλά και τις γνώσεις που αποκτήσαμε.

Στο σημείο αυτό θα θέλαμε να ευχαριστήσουμε τον επόπτη καθηγητή μας Κ. Ρουμπιέν Διονύσιο, για την πολύτιμη βοήθεια του κατά την διάρκεια της εργασίας .Είτε με προσωπικό του υλικό (πληροφορίες, φωτογραφίες ), είτε με άμεση ενημέρωση μέσω ηλεκτρονικής αλληλογραφίας ( μιας και η εργασία πραγματοποιήθηκε στη Αθήνα), ήταν πάντα στην διάθεση μας για ερωτήσεις, δίνοντας μας σωστή κατεύθυνση πάνω στο θέμα της ανάπλασης. Σας ευχαριστούμε .

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η συνεχόμενη βελτίωση του περιβάλλοντος και των υποδομών της Αθήνας έχει φέρει ξανά στο προσκήνιο το ιστορικό της κέντρο και τις γύρω από αυτό γειτονίες. Ήδη οι παράγοντες της κτηματαγοράς εντοπίζουν μία τάση επιστροφής πολλών κατοίκων στο κέντρο της πόλης. Το φαινόμενο αυτό συνδέεται με το ζήτημα επανακατοίκησης των κεντρικών αστικών περιοχών και την επιστροφή των κατοίκων από τα προάστια, που λαμβάνει χώρα τα τελευταία χρόνια σε πολλές ευρωπαϊκές πόλεις.

Η επικέντρωση του ενδιαφέροντος στο κέντρο της Αθήνας έχει επιφέρει σημαντικές αλλαγές στις υποβαθμισμένες συνοικίες του. Οι βασικές διαδικασίες μεταλλαγής της Αθήνας πηγάζουν κυρίως από την ανάγκη προβολής της προς τον διεθνή χώρο, καθώς προσανατολίζεται πια στον τουρισμό και την αναψυχή. Έτσι, το κέντρο αποκτά νέες χρήσεις που θα επαναπροσδιορίσουν τις σχέσεις των κατοίκων και θα αποτρέψουν τη συνεχή επέκταση της ήδη εκτεταμένης Πρωτεύουσας. Οι διαδικασίες αυτές ξεκίνησαν στην περιοχή του αθηναϊκού κέντρου με αφορμή τους Ολυμπιακούς Αγώνες και την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων και με δικαιολογία την έντονη οικιστική και κοινωνική υποβάθμιση των συνοικιών του. Σε αντίθεση, όμως, με τα ευρωπαϊκά παραδείγματα, η Αθήνα δεν έχει υποστεί σοβαρά πλήγματα στα χαρακτηριστικά και τη φυσιογνωμία της, αλλά ούτε παρουσιάζει έντονες κοινωνικές ανισότητες. Τέτοιες που να εκτοπίζονται πλήρως, μέχρι στιγμής τουλάχιστον, οι ντόπιοι από τις περιοχές κατοικίας τους. Ωστόσο, οι πιέσεις για έναν ενδεχόμενο «εξευγενισμό» του ιστορικού κέντρου έχουν γίνει έντονες και τα τελευταία χρόνια στρέφονται προς τις δυτικές περιοχές της Αθήνας, επηρεάζοντας και την περιοχή του Μεταξουργείου.<sup>3</sup>

### Σκοπός Εργασίας

Σκοπός της παρούσας εργασίας αποτελεί η ανάπλαση της οδού Κυναιγείρου στο Μεταξουργείο, χωρίς όμως μία τέτοια επέμβαση να αλλοιώσει τον σημερινό χαρακτήρα της περιοχής. Βασικό εργαλείο θα αποτελέσει μία ήπιας μορφής παρέμβαση, που θα διατηρήσει και θα αξιοποιήσει το κτιριακό απόθεμα της περιοχής, θα δημιουργήσει υποδομές που θα αφορούν κυρίως τις κοινωνικές ομάδες που την κατοικούν και θα μετατρέψει το Μεταξουργείο σε μία επιθυμητή περιοχή κατοικίας, όπου θα συνυπάρχουν παλιοί κάτοικοι, μετανάστες, καλλιτέχνες και ιδιαίτερες μειονοτικές κοινωνικές ομάδες.

<sup>3</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ. (2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .

Η παρούσα εργασία χωρίζεται στα παρακάτω τέσσερα (4) κεφάλαια:

- ❖ Το Α' Κεφάλαιο με τίτλο «*Εξέλιξη των αναπλάσεων*» αποτελεί ένα θεωρητικό πλαίσιο, στο οποίο γίνεται αναφορά στις έννοιες που διαπραγματεύεται η παρούσα εργασία. Πρώτον, αποδίδεται συνοπτικά η έννοια και το περιεχόμενο της αστικής ανάπλασης. Έπειτα, στην έννοια του gentrification (ο ελληνικός όρος είναι «εξευγενισμός») και τον λόγο για τον οποίο η διαδικασία αυτή φαίνεται να συνδέεται ολοένα και περισσότερο με τις επεμβάσεις ανάπλασης που διεξάγονται τα τελευταία χρόνια. Στην συνέχεια πραγματοποιείται περιγραφή της εξέλιξης των παρεμβάσεων της αστικής ανάπλασης στον ευρωπαϊκό χώρο, στην Ελλάδα, αλλά και πιο συγκεκριμένα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Το κεφάλαιο ολοκληρώνεται με την παράθεση του ελληνικού θεσμικού πλαισίου για τις αναπλάσεις, το οποίο θα χρησιμοποιηθεί για την διεξαγωγή της προτεινόμενης παρέμβασης στο Μεταξουργείο.
  
- ❖ Το Β' Κεφάλαιο με τίτλο «*Ανάλυση του Μεταξουργείου*», συνιστά μία εκτεταμένη ανάλυση όλων εκείνων των χαρακτηριστικών που συνθέτουν μία συνολική εικόνα για την περιοχή μελέτης. Πιο συγκεκριμένα, εξετάζονται η θέση του Μεταξουργείου στον ευρύτερο αθηναϊκό χώρο, η ιστορική πορεία της περιοχής, τα δημογραφικά, κοινωνικά, οικονομικά, πολιτιστικά, αρχιτεκτονικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά της, οι αντικειμενικές αξίες γης, αλλά και οι παρεμβάσεις που έχουν υλοποιηθεί ή πρόκειται να υλοποιηθούν στην περιοχή. Η ανάλυση της περιοχής μελέτης βασίζεται τόσο σε παλαιότερες μελέτες και στατιστικά δεδομένα για το Μεταξουργείο, όσο και σε στοιχεία που συγκεντρώθηκαν έπειτα από επιτόπια έρευνα και εμπειρική διερεύνηση. Όλα τα χωρικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτυπώνονται σε χάρτες.
  
- ❖ Στο Γ' Κεφάλαιο με τίτλο «*Οδός Κυναιγείου*» διατυπώνεται αναλυτικά όλη η πρώτη φάση γνωριμίας με την οδό. Ξεκινώντας από της περιήγηση και φτάνοντας στην αποτύπωση της παρούσας κατάστασης των κτιρίων. Στην συνέχεια θα γίνει αναφορά στην παθολογική ανάλυση, στον αρχιτεκτονικό ρυθμό και αξιολόγηση της κατάστασης των κτιρίων. Στο κεφάλαιο αυτό θα υπάρξει και παρουσίαση των σχεδίων της αποτύπωσης.
  
- ❖ Στο Δ' Κεφάλαιο με τίτλο «*Πρόταση ανάπλασης της οδού Κυναιγείου*» παρουσιάζονται αναλυτικά όλες οι δράσεις που προτείνονται να υλοποιηθούν στην οδό Κυναιγείου. Από τις αλλαγές στις όψεις των κτιρίων μέχρι την πρόταση για επανάχρηση κτιρίου σε βιβλιοθήκη. Τέλος η πρόταση ανάπλασης θα ολοκληρωθεί με αρχιτεκτονική σειρά σχεδίων της πρότασης αλλά και 3d απεικονίσεις της οδού και της βιβλιοθήκης.

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α' : *Εξέλιξη των αναπλάσεων.*

# 1. Η έννοια της Ανάπλασης

Είναι γνωστό πως με τον όρο ανάπλαση, σε γενικές γραμμές, θεωρείται η πολεοδομική εκείνη δραστηριότητα που αφορά την παρέμβαση σε μια παλιά ή προβληματική περιοχή. Η ανάγκη ανάληψης δράσης στις προβληματικές περιοχές των αστικών κέντρων πρωτοεμφανίζεται στις μεγάλες πόλεις των αναπτυγμένων χωρών του 19ου αιώνα, που έφθασαν πολύ νωρίς σε μεγάλα πληθυσμιακά μεγέθη και βρέθηκαν στα μέσα του 20ου αιώνα «φορτωμένες» με γειτονιές κατοικιών ή ζώνες οικονομικής δραστηριότητας γερασμένες και συνήθως ανθυγιεινές. Τόσο στο ευρύτερο πολεοδομικό περιβάλλον όσο και μέσα στις οικοδομές υπήρχαν σοβαρές ελλείψεις εξυπηρέτησεων και ανέσεων, το οικοδομικό απόθεμα είχε ανάγκη συντήρησης ή αντικατάστασης και οι δραστηριότητες, οικιστικές ή οικονομικές που αυτές οι περιοχές φιλοξενούσαν, είχαν περιθωριακό χαρακτήρα. Από την οπτική γωνία των διαμορφωτών της κοινής γνώμης, συνήθως εκείνης της άρχουσας τάξης αλλά και των ευρύτατων στρωμάτων των μεσαίων τάξεων, οι περιοχές αυτές αποτελούσαν τροχοπέδη στον εκσυγχρονισμό, στην οικονομική αποτελεσματικότητα και στον κοινωνικό και περιβαλλοντικό ευπρεπισμό των πόλεων. Εμφάνιζαν, επομένως, μια «παθογένεια» που απαιτούσε «θεραπεία». <sup>4</sup>

Συνεπώς, στα πλαίσια της πολιτικής για βελτίωση και θεραπεία αυτών των «άρρωστων» αστικών περιοχών αναπτύχθηκε η έννοια της αστικής ανάπλασης, η οποία αναφερόταν κατά κανόνα σε υποβαθμισμένες περιοχές με έντονα προβλήματα τόσο στο κέλυφος, όσο και στις χρήσεις αλλά και στη διάρθρωση του ίδιου του ανθρώπινου δυναμικού.<sup>5</sup>

Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών αποτελούν ένα από τα σημαντικότερα εργαλεία άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Η πληθώρα των μορφών παρέμβασης που καλύπτονται κάτω από την ομπρέλα του όρου ανάπλαση εκφράζονται στην καθημερινή πολεοδομική πρακτική με πολλές και διαφορετικές έννοιες. Μερικοί από τους όρους που συναντώνται σε περιπτώσεις αστικών αναπλάσεων είναι αποκατάσταση, αστική ανανέωση, αναστήλωση ενώ ακόμη μπορούν να συναντηθούν οι όροι επανασχεδιασμός, αναβίωση, αναζωογόνηση και επανάχρηση ανάλογα με το βαθμό και την ένταση των μορφών και του περιεχομένου των παρεμβάσεων. Η επαναμορφολόγηση τελικά μίας περιοχής με την εφαρμογή μίας ή περισσότερων παρεμβάσεων που αποσκοπεί στην επίλυση πολεοδομικών προβλημάτων και την αξιοποίηση των αναπτυξιακών προοπτικών σηματοδοτεί την έννοια της ανάπλασης.

Τα οφέλη για την πόλη και τους κατοίκους της είναι πολλαπλά τόσο αναφορικά με το φυσικό και δομημένο περιβάλλον που έχει άμεση επίδραση στην ποιότητα ζωής όσο και σαν μέσο προβολής της πόλης για την ανάπτυξη αστικού τουρισμού.

<sup>4</sup> Βασενχόβεν Λ. (1995), *Αστικές αναπλάσεις σε μία σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα

<sup>5</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

Η βελτίωση του βιοτικού επιπέδου του κοινωνικού συνόλου που ζει και εργάζεται στην ευρύτερη περιοχή μιας περιοχής ανάπλασης επιτυγχάνεται με την αισθητική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, με νέες χρήσεις γης, αναβαθμισμένα επίπεδα ασφάλειας και μειωμένους δείκτες οδικών ατυχημάτων.

Ταυτόχρονα ένα έργο ανάπλασης μπορεί να συνδυαστεί με οικιστικό πρόγραμμα προσφέροντας χαμηλού κόστους (και όχι απαραίτητα χαμηλής αξίας) κατοικία για άτομα ή κοινωνικές ομάδες. Παράλληλα η νέα αναβαθμισμένη εικόνα της πόλης σε συνδυασμό με τη δημιουργία νέων εξυπηρετήσεων για τους επισκέπτες μπορεί να αποτελέσει μέσο προσέλκυσης αστικού τουρισμού. Η αισθητική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος που συνοδεύει επιτυχημένα έργα ανάπλασης αποτελεί ένα από τα δυναμικότερα μέσα μιας πόλης προκειμένου να ενισχυθεί η θέση της στον διεθνή ανταγωνισμό των πόλεων. Στην περίπτωση που η ανάπλαση συνοδεύεται με ένα μεγάλο έργο, υψηλής αρχιτεκτονικής και αισθητικής αξίας τότε η πόλη μπορεί να αποκτήσει ένα τοπόσημο, ένα σημείο που θα την κάνει να ξεχωρίζει. Τέτοιο παράδειγμα είναι τα έργα του Καλατράβα στην Βαλένθια και την Λυόν, του Πιάνο στο Βερολίνο ή του Γκέρι στο Μπιλμπάο. Η ελκυστικότητα της πόλης αποτελεί άλλωστε μία από τις τρεις βασικές συνθήκες για την ανάπτυξη του αστικού τουρισμού μαζί με την ικανότητα προσφοράς ποικιλίας ανταγωνιστικών τουριστικών προϊόντων και την εξασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης σε ολόκληρο τον αναπτυξιακό κύκλο.

Η πολιτική της αειφόρου αστικής ανάπτυξης επιβάλλει την αξιοποίηση των χώρων και υποδομών της πόλης που για διάφορους λόγους στο παρελθόν εγκαταλείφθηκαν. Αυτό μπορεί να γίνει στα πλαίσια αξιοποίησης υπάρχοντος κτιριακού δυναμικού κάτι που μπορεί να αποτελέσει παρέμβαση στην κατεύθυνση της αειφόρου αστικής ανάπτυξης και μάλιστα χαμηλού κόστους.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ντάσιου Φ., Τυρολόγος Κ. (2001), *Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας*,.tee.gr

## 2. Ιστορική εξέλιξη του όρου

Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών κάνουν την εμφάνισή τους σαν πρακτική στις δυτικοευρωπαϊκές πόλεις μετά τους δύο παγκόσμιους πολέμους, με δεδομένη την ανάγκη που είχαν τα κράτη για αστική ανασυγκρότηση των κατεστραμμένων μετά τον πόλεμο πόλεων τους.<sup>7</sup>

Ήδη, βέβαια, από τις αρχές του 20ου αιώνα είχαν διαμορφωθεί οι βασικές αρχές και τα πρότυπα της σύγχρονης πολεοδομίας, τα οποία και αποτυπώθηκαν στην περίφημη «Χάρτα της Αθήνας». Λαμβάνοντας ως σημείο αναφοράς το τέλος των δύο παγκοσμίων πολέμων, παρακολουθούμε παρακάτω το πώς εξελίχθηκε ο σχεδιασμός του αστικού χώρου και η έννοια της αστικής ανάπλασης μέσα από την πορεία που ακολούθησε η ανάπτυξη των πόλεων, κυρίως των ευρωπαϊκών, προπολεμικά και μεταπολεμικά.<sup>8</sup>

- **Προπολεμική περίοδος**

Η επιρροή γεωγραφικών, οικονομικών, κοινωνικών και πολιτιστικών παραγόντων υπήρξε καθοριστική για την εξέλιξη των αστικών συγκεντρώσεων από την αρχαιότητα μέχρι σήμερα. Ωστόσο, οι σύγχρονες αστικές δομές αποτελούν μετεξελικτικές φάσεις μιας διαδικασίας αστικοποίησης που άρχισε από τα αυτοδύναμα διοικητικά κέντρα του Μεσαίωνα, πέρασε από τις πόλεις της αναγεννησιακής περιόδου, για να καταλήξει στην προβληματική βιομηχανική πόλη των αρχών του 19ου αιώνα. Η *βιομηχανική επανάσταση* επέφερε τη σταδιακή μετατροπή πολλών αστικών κέντρων σε μεγάλες βιομηχανικές πόλεις, με την εγκατάσταση στο χώρο τους πολυάριθμων μεταποιητικών μονάδων, γεγονός που είχε ως άμεσα αποτελέσματα την απότομη πληθυσμιακή τους αύξηση, από τον πληθυσμό που συνέρρεε συνεχώς από την ύπαιθρο, και την ανεξέλεγκτη πολεοδομική τους επέκταση. Η κατάσταση αυτή οδήγησε, από το ένα μέρος στην υποβάθμιση των παλαιότερων κεντρικών περιοχών και από το άλλο στην ανάπτυξη και δημιουργία νέων πόλεων και προαστίων.<sup>9</sup>

Την περίοδο αυτή είναι που τίθεται και το ζήτημα της διατήρησης των ιστορικών μνημείων, διατυπώθηκε για πρώτη φορά στο Διεθνές Συνέδριο Μοντέρνας Αρχιτεκτονικής (Congrès International d'Architecture Moderne – CIAM) που έγινε το 1931. Η ίδρυση του CIAM το 1928, από μία ομάδα 28 ευρωπαίων αρχιτεκτόνων με επικεφαλής τους Le Corbusier, Hélène de Mandrot και Sigfried Giedion, είχε στόχο την προώθηση της αρχιτεκτονικής ως κοινωνική τέχνη. Συνολικά πραγματοποιήθηκαν έντεκα (11) Διεθνή Συνέδρια, εκ των οποίων το σημαντικότερο παραμένει μέχρι και σήμερα εκείνο που έλαβε χώρα το 1933 στην Αθήνα.

---

<sup>7</sup> Ντάσιου Φ., Τυρολόγος Κ. (2001), *Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας*, .tee.gr

<sup>8</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ. (2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .

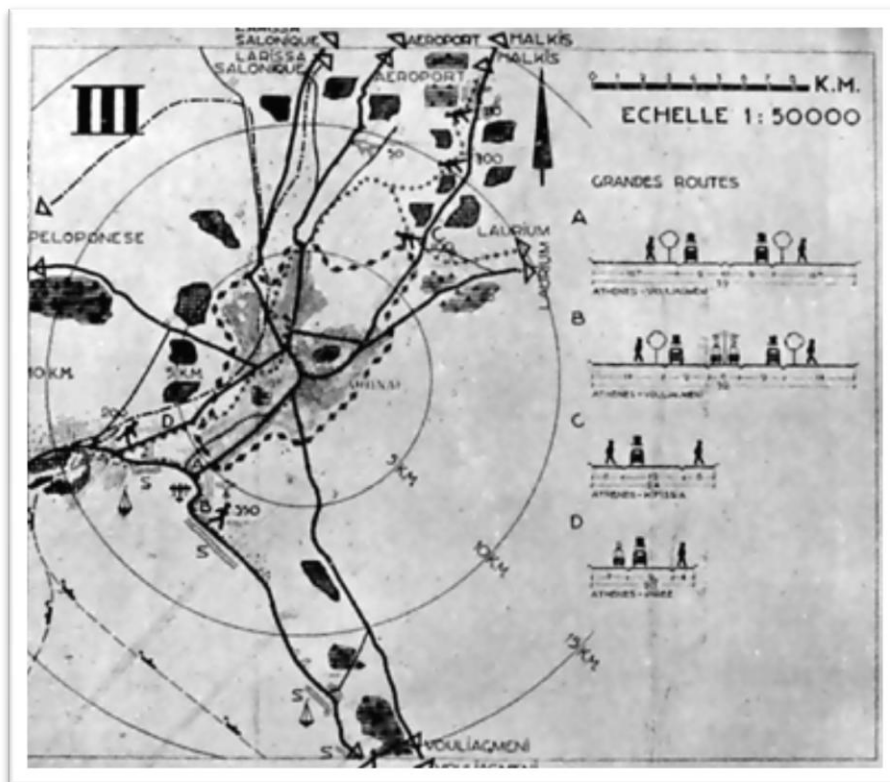
<sup>9</sup> Ροδολάκης Ν. (1997), *Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη*, Εκδόσεις Γ. Δεδούση, Θεσσαλονίκη





Στο τέταρτο CIAM (1933), λοιπόν, ο γάλλο-ελβετός αρχιτέκτονας Le Corbusier παρουσίασε την περίφημη «Χάρτα της Αθήνας», όπου και καθορίστηκαν οι βασικές αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού. Το σημείο εκκίνησης των σύγχρονων πολεοδομικών του απόψεων ήταν ο καθορισμός ζωνών κατοικίας με γνώμονα την υγιεινή διαβίωση των ανθρώπων μέσα σε αυτές, έχοντας ως βασικά στοιχεία τον καθαρό αέρα, τον ήλιο και το πράσινο.<sup>10</sup>

**Εικόνα 1: Σχέδια του Βερολίνου** στην Έκθεση στο 4ο CIAM στην Αθήνα το 1933. *Τεχνικά Χρονικά* τ.44-46, 1933  
<http://www.greekarchitects.gr/gr/home> Τα CIAM, η Χάρτα και η Πολεοδομία ως το 1960. Γ.Μ.Σαρηγιάννη



**Εικόνα 2: Κυκλοφοριακό σχέδιο της Αθήνας**, στην Έκθεση του 4ου CIAM. Απλοϊκό σχέδιο που δείχνει μόνο τις γραμμές του τραμ και τις 5-6 μεγάλες οδικές αρτηρίες της τότε Αθήνας. *Τεχνικά Χρονικά*, σπ.παρ.  
<http://www.greekarchitects.gr/gr/home> Τα CIAM, η Χάρτα και η Πολεοδομία ως το 1960. Γ.Μ.Σαρηγιάννη

<sup>10</sup> Ροδολάκης Ν. (1997), *Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη*, Εκδόσεις Γ. Δεδούση, Θεσσαλονίκη



- **Μεταπολεμική περίοδος**

Τη δεκαετία του 1960, η αστικοποίηση και οι συνεχείς επεκτάσεις των ευρωπαϊκών πόλεων καθώς και η υποβάθμισή τους, οδήγησε τους πολεοδόμους σε μία προσπάθεια αποκατάστασης και αναβίωσης των ιστορικών πυρήνων. Δηλαδή, η ανάγκη προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών πόλεων έγινε απολύτως απαραίτητη μετά τη σχεδόν πλήρη αποτυχία των περισσότερων σύγχρονων πολεοδομικών δομών, που εξελίχθηκαν σε απρόσωπες τσιμεντουπόλεις. Αν και η Χάρτα της Αθήνας αναφέρεται στην ιστορική κληρονομιά των πόλεων, ο τρόπος που αντιμετωπίζει το θέμα είναι επιφανειακός.<sup>11</sup>

Σημαντικό βήμα όμως για την προστασία της αρχιτεκτονικής και ιστορικής κληρονομιάς αποτέλεσε λίγο αργότερα η Χάρτα της Βενετίας. Έτσι, το Μάη του 1964 υλοποιείται στη Βενετία το δεύτερο Διεθνές Συνέδριο των Αρχιτεκτόνων και των Τεχνικών των Ιστορικών Μνημείων, στο οποίο διατυπώνεται, σε συνέχεια της Χάρτας της Αθήνας. Με αυτόν τον τρόπο επιβεβαιώνεται η σημασία των ιστορικών κέντρων και προαναγγέλλεται ο σχεδιασμός για τη διατήρησή τους. Γίνεται έτσι ευρύτερα αντιληπτό ότι η αντιμετώπιση των ιστορικών κέντρων πρέπει να ενταχτεί στα πλαίσια μιας γενικότερης οικονομικής και κοινωνικής πολιτικής.

- **Δεκαετία 1980 έως σήμερα**

Οι πολεοδομικές παρεμβάσεις που υλοποιούνται μετά το 1980 παρουσιάζουν ορισμένες διαφοροποιήσεις από εκείνες των πρώτων μεταπολεμικών χρόνων (μετά το 1945 και μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του 1980). Στις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, με τον έναν ή τον άλλο τρόπο επιβιώνουν οι μεσοπολεμικές αντιλήψεις γενικής συγκρότησης του χώρου: ελεύθερη διάταξη των κτιρίων στον χώρο και απαξίωση κάθε ίχνους του προϋπάρχοντος αστικού ιστού, πριμοδότηση του ύψους των κατασκευών ώστε να ελευθερωθεί όσο το δυνατόν περισσότερος χώρος στην επιφάνεια και επιδίωξη κάποιας σύνθεσης στη διάταξη των κτιριακών όγκων σε συνάρτηση με τον μεταξύ τους αδόμητο χώρο. Μάλιστα, μέσα σε αυτό το πλαίσιο βρήκαν προσοδοφόρο έδαφος για να ενταχθούν οι κυκλοφοριακές ρυθμίσεις που υπαγόρευε η αυξανόμενη χρήση του αυτοκινήτου. Από την άλλη πλευρά, οι αναπλάσεις των δεκαετιών 1980 και 1990 μοιάζει να τροφοδοτούνται από ένα διαφορετικό φάσμα αντιλήψεων: δεν υπάρχουν κανόνες ή αρχές πολεοδομικής σύνθεσης που πρέπει να τηρηθούν, τα κτίρια δεν είναι επιβεβλημένα να «εγγράφονται» στον χώρο, καθώς μπορούν να δημιουργούν τα ίδια «χώρο» με την ακτινοβολία της προσωπικής τους αρχιτεκτονικής έκφρασης. Και για τον λόγο αυτό, η αρχιτεκτονική πρακτική είναι εκείνη πλέον που καθορίζει το τελικό αποτέλεσμα.<sup>12</sup>

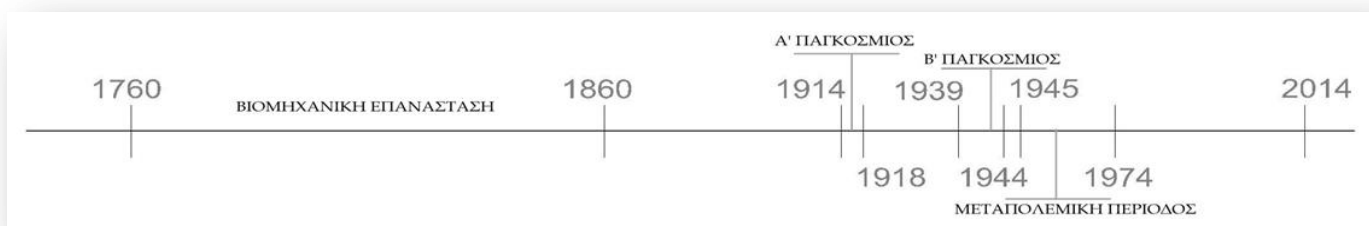
---

<sup>11</sup> Ντάσιου Φ., Τυρολόγος Κ. (2001), *Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας*,.tee.gr

<sup>12</sup> Καρύδης Δ. (2006), *Τα Επτά Βιβλία της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

Τέλος τις τελευταίες δεκαετίες η ανανέωση του πολεοδομικού ιστού ακολούθησε στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες μια πορεία, η οποία διακρίνεται σε τρία (3) στάδια:

- **Η ριζική ανακαίνιση**, η οποία χαρακτηρίζεται από επιχειρήσεις μεγάλης κλίμακας και υψηλού βαθμού παρέμβασης που αλλοιώνει τον αστικό ιστό. Οι παρεμβάσεις είναι κατεξοχήν επεκτατικές, με συνέπεια το υψηλό κόστος και τη μακρά διάρκεια. Η προτεινόμενη λύση, σε αυτή την περίπτωση, είναι η αστική ανακαίνιση ως ένα σύνολο ενεργειών που μετασχηματίζουν τον αστικό ιστό μέσω κατεδαφίσεων και ανοικοδόμησης νέων κτισμάτων.
- **Ενδιαφέρον για τη διατήρηση της κτισμένης κληρονομιάς**, όπου δίνεται έμφαση στη διατήρηση της υπάρχουσας κτισμένης κληρονομιάς, της οποίας η βελτίωση θεωρείται πιο πρόσφορη οικονομικά. Ο τρόπος της χρησιμοποιούμενης επέμβασης είναι η σοβαρής κλίμακας κτιριακή ανακατασκευή, με γενική επισκευή του φέροντος οργανισμού, διατηρώντας ωστόσο τα βασικά αρχιτεκτονικά και μορφολογικά του χαρακτηριστικά.
- **Η διακριτική επέμβαση και η έμφαση στα κοινωνικά δεδομένα**, η οποία χαρακτηρίζεται από διακριτικές επεμβάσεις που επηρεάζονται και ενσωματώνονται πιο καθαρά – αν και πολλές φορές ίσως μόνο θεωρητικά – στα κοινωνικά δεδομένα.<sup>13</sup>



**Εικόνα 3 :** Χρονικές Περιόδους ( προσωπικό αρχείο Ζαβιτσάνου Μαρινέττα)

<sup>13</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπτυξη: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

### 3. Το φαινόμενο “gentrification”

Το gentrification (όρος που αποδίδεται στα ελληνικά και ως «εξευγενισμός») είναι μια διαδικασία επανεπένδυσης στο κέντρο μιας πόλης και σχετίζεται άμεσα με την αστική ανάπτυξη νεωτερικών πόλεων. Όπως παρατηρείται, η ανάπτυξη των πόλεων μέσα από μία συνεχή διάχυση προς τα προάστια και την εγκατάλειψη των ιστορικών κέντρων, περνά σε μία εκ νέου αναβίωση των κεντρικών περιοχών. Λόγω των ταχύτατων αλλαγών στην παραγωγή, την οικονομία, την πολιτική και τον πολιτισμό, το ενδιαφέρον άρχισε να στρέφεται ξανά στις κεντρικές περιοχές των σύγχρονων αστικών κέντρων. Τις τελευταίες δεκαετίες το gentrification έχει απασχολήσει πολλούς ερευνητές, γι' αυτό και πολλές φορές χρησιμοποιείται για να περιγράψει γενικότερα τις αλλαγές που υπόκειται ο αστικός χώρος μέσα από την παγκοσμιοποίηση, την επαναχρησιμοποίηση και την αποβιομηχάνιση των κέντρων των πόλεων.

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. Σχετικά με τους πολιτισμικούς παράγοντες που συμβάλουν στην δημιουργία του φαινομένου μπορούμε να διακρίνουμε τους εξής: Την εμφάνιση μιας νέας μεσαίας τάξης, τη δράση διακριτών κοινωνικών ομάδων, την ανάπτυξη του διεθνούς ανταγωνισμού των πόλεων και της τουριστικής βιομηχανίας και τις επιπτώσεις της κυριαρχίας του καταναλωτισμού στην οργάνωση του χώρου.

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.

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 με πιο ασταθείς οικογενειακές σχέσεις 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.<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Αθανασόπουλος Ο., Καραβά Μ. (2008), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων», <<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>>, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ.

Στην Ελλάδα οι τάσεις εγκατάστασης- κατοίκησης στο κέντρο της Αθήνας σχετίζονται με παράγοντες προσφοράς όπως οι διακυμάνσεις στις αξίες γης και το κατάλληλο κτιριακό απόθεμα συναρθρώνονται με παράγοντες της ζήτησης δημιουργώντας το ιδιαίτερο χωρικό μόρφωμα που παρατηρείται στο κέντρο της Αθήνας. Την τελευταία δεκαετία αυξάνεται η ζήτηση κατοικιών σε περιοχές όπως στο Γκάζι, στο Ψυρή και στο Μεταξουργείο. Καλλιτέχνες από όλους τους τομείς, οι οποίοι «στήνουν» 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. Ως παράγοντες ζήτησης θα μπορούσαν να οριστούν η καλή συγκοινωνιακή κάλυψη, η μειωμένη ανάγκη χρήσης Ι.Χ., η συμβολική αξία του κτιριακού αποθέματος, η εγγύτητα της περιοχής σε ήδη αναπτυγμένους θύλακες κατοικίας και κατανάλωσης (υψηλών κοινωνικά στρωμάτων) και η μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου κατόπιν και της κρατικής παρέμβασης.<sup>15</sup>

- **Επιπτώσεις**

Η βασική επίπτωση του φαινομένου, όπως έχουμε ήδη σημειώσει είναι ο εκτοπισμός των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων από τις περιοχές του κέντρου στις οποίες κατοικούν και η αντικατάστασή τους από μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα. Εδώ πρέπει να σημειώσουμε ότι πέρα από τις σημαντικές επιπτώσεις που έχει η παραπάνω διαπίστωση στην κοινωνική και ταξική σύσταση των αστικών περιοχών του κέντρου της πόλης, η απώλεια της στέγης και η εξαναγκασμένη αλλαγή αστικού και κοινωνικού περιβάλλοντος έχει και σημαντικές ψυχολογικές επιπτώσεις σε μια μεγάλη ομάδα ανθρώπων. Ο “κοινωνικός εκτοπισμός” επηρεάζει άμεσα και την φυσιογνωμία των περιοχών αυτών, καθώς οι νέοι κάτοικοι έχοντας υψηλότερη θέση στην κοινωνική ιεραρχία έχουν και μεγαλύτερη πρόσβαση στους μηχανισμούς λήψης αποφάσεων με αποτέλεσμα να επιβάλλουν τις θέσεις τους, οι οποίες είναι περισσότερο εναρμονισμένες με τις απόψεις των τοπικών αρχών. Έτσι σταδιακά κάμπτονται οι συλλογικές αντιδράσεις της περιοχής πάνω σε κοινωνικά ζητήματα και εφαρμόζονται πολιτικές μηδενικής ανοχής σε φαινόμενα, όπως είναι η επαιτεία, οι πλανόδιοι μικροπωλητές, οι χρήστες, ή ακόμα και οι καταλήψεις στέγης ή οποιεσδήποτε εστίες αμφισβήτησης του κυρίαρχου ιδεολογικού και πολιτικού ρεύματος. Παράλληλα οι διεκδικήσεις των κατοίκων που αφορούν την αξιοπρεπή διαβίωση του συνόλου υποκαθίστανται από διεκδικήσεις που αφορούν κυρίως την αισθητική αναβάθμιση της περιοχής.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Σταυρούλα Κων/να ΚΟΥΤΡΟΥΜΠΗ Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ. *‘Διαδικασία εξευγενισμού (gentrification) στο Μεταξουργείο: μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές/υποβαθμισμένες περιοχές’*  
<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/134539/Koutroumpi.pdf>

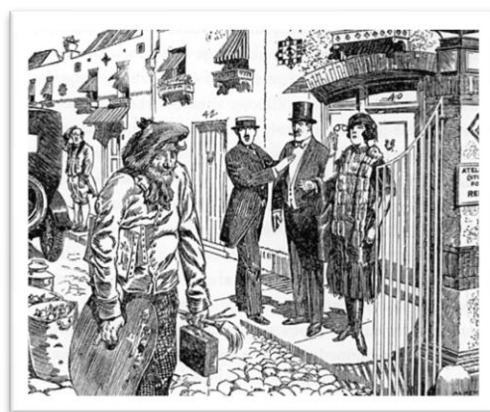
<sup>16</sup> Αθανασόπουλος Ο., Καραβά Μ. (2008), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων», <<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>>, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ.

- **Θετικές Επιπτώσεις**

Ωστόσο, πολλοί μελετητές διακρίνουν και θετικές επιπτώσεις στο φαινόμενο του εξευγενισμού. Με την επένδυση του κτηματικού κεφαλαίου στην περιοχή, υποστηρίζεται ότι επιχειρείται η διατήρηση και η αναβάθμιση του κτηριακού αποθέματος της περιοχής, βελτιώνοντας έτσι την εικόνα της πόλης και διατηρώντας την αρχιτεκτονική της κληρονομιά. Κάτι που σε ορισμένες περιπτώσεις αναπλάσεων έχει ως ένα βαθμό επιτευχθεί. Ωστόσο αν δεχθούμε ότι το αρχιτεκτονικό έργο είναι άμεσα συνδεδεμένο με τη ζωή που αναπτύσσεται μέσα και έξω από αυτό, η 'διατήρηση' που προβάλλεται μόνο εικονική είναι. Αφού η πλειονότητα των χρήσεων αλλάζει, 'αλλάζουν' και τα κτίρια που τις φιλοξενούν, άσχετα αν τα κελύφη παραμένουν ίδια, ή 'ανακαινισμένα'.

Επίσης ως θετικό αποτέλεσμα του εξευγενισμού προβάλλεται η μείωση των τάσεων κοινωνικού διαχωρισμού και η αύξηση των τάσεων για την κοινωνική ανάμειξη διαφόρων στρωμάτων με στόχο την επίτευξη κοινωνικής συνοχής. Όπως είδαμε όμως τα ασθενέστερα στρώματα αναγκάζονται να εγκαταλείψουν την περιοχή, οπότε αντί για ανάμειξη των κοινωνικών στρωμάτων έχουμε αντικατάσταση των χαμηλότερων από υψηλότερα στρώματα. Χαρακτηριστικές είναι προσπάθειες που έχουν γίνει σε ορισμένες ευρωπαϊκές πόλεις για τον περιορισμό του φαινομένου του "κοινωνικού εκτοπισμού" που προκαλεί ο εξευγενισμός με την λήψη μέτρων σχετικά με την διατήρηση ενός ποσοστού των ενοικίων σε χαμηλές τιμές. Άλλες θετικές παρατηρήσεις στο φαινόμενο του εξευγενισμού εστιάζουν στα οικονομικά οφέλη που αποκομίζει το κράτος από την αύξηση των αντικειμενικών αξιών των περιοχών του κέντρου και στην ώθηση που αποκτά η οικονομία της εξευγενισμένης περιοχής μέσα από την κίνηση του κεφαλαίου και την αύξηση των επενδύσεων.<sup>17</sup>

Συνοψίζοντας, το φαινόμενο του εξευγενισμού είναι ένα σύνθετο φαινόμενο, το οποίο μάλιστα βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της εξέλιξης και όπως φαίνεται πρόκειται να κυριαρχήσει στην πολεοδομική δραστηριότητα των επόμενων δεκαετιών.



**Εικόνες 4, 5 :** Εικόνες διαμαρτυρίας για το φαινόμενο του gentrification (εξευγενισμός ).

[https://www.google.gr/search?q=gentrification&biw=1366&bih=624&source=lnms&tbnm=isch&sa=X&ei=1MpfVLuCLsWP7AbO64DABg&ved=0CAgQ\\_AUoAQ](https://www.google.gr/search?q=gentrification&biw=1366&bih=624&source=lnms&tbnm=isch&sa=X&ei=1MpfVLuCLsWP7AbO64DABg&ved=0CAgQ_AUoAQ)

<sup>17</sup> Αθανασόπουλος Ο., Καραβά Μ. (2008), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων», <<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>>, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ.



## 4. Παραδείγματα Αναπλάσεων

Είναι γνωστό ότι από το τέλος του Β' Παγκόσμιου Πολέμου οι περισσότερες Ευρωπαϊκές πόλεις είχαν υποστεί τεράστιας κλίμακας καταστροφές. Εκείνες οι καταστροφές στάθηκαν η αφορμή για την ανανέωση του πολεοδομικού ιστού των ίδιων αυτών πόλεων, την πολεοδομική ανάπλαση των καταστραμμένων εκτάσεων, που εδώ έχει τη μορφή της ριζικής ανάπλασης του δομημένου περιβάλλοντος στις συγκεκριμένες θέσεις.<sup>18</sup> Παρακάτω θα αναλύσουμε φαινόμενα αναπλάσεων στο εξωτερικό αλλά και στην Ελλάδα.

### ❖ 4.1. Αναπλάσεις στο εξωτερικό

#### *Paris*

Στο Παρίσι, κατά την προεδρία του Mitterrand, στο ζήτημα της προβολής του μητροπολιτικού χαρακτήρα της πόλης υιοθετήθηκε μια προσέγγιση καθαρά προσανατολισμένη στον πρωτοποριακό αστικό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό. Τα μεγάλα έργα (grand travaux) αυτής της περιόδου, τα οποία υλοποιήθηκαν με γενναία δημόσια χρηματοδότηση και κάλυπταν όλο σχεδόν το Παρίσι, διασπαρμένα στο κέντρο και την περιφέρεια, ήταν όλα προϊόν διεθνών διαγωνισμών αρχιτεκτονικής και αστικού σχεδιασμού. Μερικά από αυτά είχαν ξεκινήσει από την προηγούμενη προεδρία όπως το Institute of the Arab World, το Science Museum στο La Villette και το Musée d'Orsay. Γενικότερα στην Γαλλία, κάθε δραστηριότητα ανάπλασης εξελίσσεται σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο των Ζωνών Συντονισμένης Διευθέτησης (ZAC). Το νομοθετικό περιεχόμενο αυτού συνοψίζεται σε ισότιμη συμμετοχή Δημόσιου και Ιδιωτικού τομέα, σεβασμό της κτισμένης παραδοσιακής και ιστορικής κληρονομιάς, επαναχρησιμοποίηση των υπάρχοντων κελύφων και την πλήρωση των αστικών κενών και ευελιξία στο σχεδιασμό.<sup>19</sup>



Εικόνα 6: La Grande Arche de la Défense<sup>20</sup>



Εικόνα 7: The Louvre Museum<sup>21</sup>

<sup>18</sup> Καρύδης Δ. (2006), *Τα Επτά Βιβλία της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα

<sup>19</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

<sup>20</sup> <http://parispropertygroup.com/blog/2014/pariss-arche-de-la-defense-undergo-major-renovation/>  
Νέα μοντέρνα μουσεία διάσπαρτα στο Παρίσι F.Mitterrand.

<sup>21</sup> <http://impressivemagazine.com/2013/06/20/interesting-facts-about-the-louvre-museum/>  
Μεταγενέστερο κτίριο εισόδου, προεδρία του F.Mitterrand.

# . Berlin

Στο Βερολίνο, τόσο ο αστικός σχεδιασμός όσο και η αρχιτεκτονική, χρησιμοποιήθηκαν συστηματικά στην προσπάθεια αναβάθμισης της πόλης σε μητροπολιτικό κέντρο της Ευρώπης. Μετά την κατεδάφιση του τείχους το 1989 και την ανακήρυξη του Βερολίνου ως πρωτεύουσας της Γερμανίας, ακολούθησε ένα μεγάλο κύμα παρεμβάσεων αστικού σχεδιασμού που αφορούσαν στην ανάπλαση υποβαθμισμένων περιοχών κοντά στο τείχος - Potsdamer Platz, Leipziger Platz, Friedrichstraße, Alexanderplatz. Ο επανασχεδιασμός του αστικού χώρου ήταν πάλι προϊόν διεθνών διαγωνισμών με συμμετοχή πολυεθνικών κατασκευαστικών εταιρειών σε συνεργασία με μεγάλα ονόματα αρχιτεκτόνων- πολυεθνικών.

Γενικότερα, στη Γερμανία, αν και πολύ αργότερα από τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, γίνεται φανερή η στροφή προς την επαναχρησιμοποίηση του κελύφους των ιστορικών πόλεων. Απέναντι στην αστική ανανέωση με «βαρειά» παρέμβαση μέσω σημαντικών κατεδαφίσεων, σήμερα προβάλλεται και εδώ μια πολιτική αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων συνοικιών, η οποία βασίζεται στα «μικρά βήματα».<sup>22</sup>



Εικόνα 8 : Leipziger Platz<sup>23</sup>



Εικόνα 9: Potsdamer Platz<sup>24</sup>

- Στα πλαίσια ανοικοδόμησης της πόλης μετά την πτώση του τείχους, η **Leipziger Platz** ανακατασκευάζεται στην αρχική της οκταγωνική μορφή, έτσι ώστε ν' αποτελεί και πάλι μια κομψή και διακεκριμένη πύλη εισόδου, πλαισιωμένη από εμπορικά κτίρια και το νέο κτίριο της Καναδικής Πρεσβείας.
- Το υλοποιημένο έργο της **Potsdamer Platz** αποτελεί ένα εξαιρετικό παράδειγμα όπου ο αρχιτεκτονικός εδιασμός εφαρμόζεται με απόλυτη συνέπεια μέχρι την τελευταία λεπτομέρεια. Οι χρήσεις στην περιοχή δεν έχουν αλλάξει σημαντικά σε σχέση με αυτές που αναπτύσσονταν εκεί τη δεκαετία του '20.

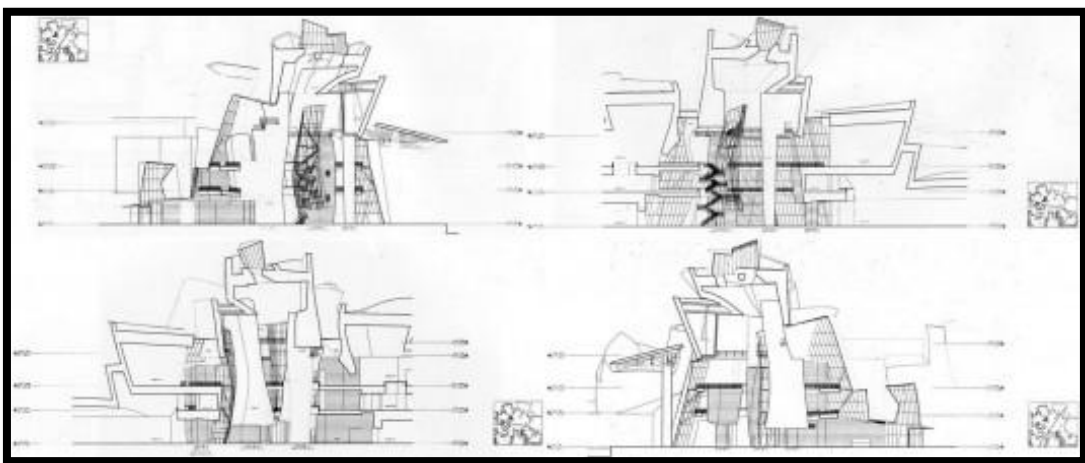
<sup>22</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

<sup>23</sup> [http://en.wikipedia.org/wiki/Leipziger\\_Platz](http://en.wikipedia.org/wiki/Leipziger_Platz)

<sup>24</sup> [http://en.wikipedia.org/wiki/Potsdamer\\_Platz](http://en.wikipedia.org/wiki/Potsdamer_Platz)

## . Bilbao

Σημαντικότερο παράδειγμα επίσης, είναι η πόλη Μπιλμπάο στην περιοχή των Βάσκων στην Ισπανία όπου ο αναπτυξιακός ρόλος του αστικού σχεδιασμού ως μέσον άρσης της περιθωριοποίησης καταδεικνύεται με τον καλύτερο τρόπο. Μέχρι τη δεκαετία του 1990, το Bilbao αποτελούσε αποβιομηχανοποιημένη πόλη με οξυμένα προβλήματα οικονομικής ύφεσης και ανεργία, με εγκαταλειμμένες ή υπολειπόμενες εγκαταστάσεις παραδοσιακής βαριάς βιομηχανίας στο κέντρο της πόλης δίπλα στο ποτάμι. Η μεγάλης κλίμακας ανάπλαση της παλαιάς βιομηχανικής περιοχής και ο πρωτοποριακός φυσικός ανασχεδιασμός του αστικού χώρου έχουν μετατρέψει το Bilbao σε κέντρο αστικού τουρισμού. Ειδικότερα, το κτήριο του Μουσείου Guggenheim και ο πρωτοποριακός σχεδιασμός του από τον Frank. O. Gehry, τεκμηριώνουν με τον καλύτερο τρόπο μια νέα τάση που αναδύεται διεθνώς και αφορά στον αστικό τουρισμό καθώς και στη σχέση μεταξύ χώρου και επισκέπτη: Ανεξαρτήτως των συγκεκριμένων λειτουργιών και δραστηριοτήτων που μπορεί να φιλοξενοούνται στο χώρο (κτήριο ή δημόσιο υπαίθριο χώρο), ο πρωτοποριακός φυσικός σχεδιασμός του χώρου μπορεί να καταστήσει έκθεμα τον ίδιο το χώρο και να τον μετατρέψει σε αξιοθέατο και πόλο τουριστικής έλξης.<sup>25</sup>



**Εικόνες 10, 11, 12 :** The Guggenheim Museum Bilbao / Frank Gehry <sup>26</sup>

<sup>25</sup> Μ. Μπαμπούκα, (2013) 'Από την εγκατάλειψη στην αναγέννηση αστικών περιοχών' Πολιτικός Μηχανικός, Msc Πολεοδομία – Χωροταξία [http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post\\_17.html](http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post_17.html)

<sup>26</sup> <http://www.archdaily.com/422470/ad-classics-the-guggenheim-museum-bilbao-frank-gehry/>



## . London

Στο Λονδίνο, η ανάπλαση των Docklands, που χαρακτηρίστηκε από μεγάλες επενδύσεις κρατικών και ιδιωτικών κεφαλαίων, μπορεί επίσης να θεωρηθεί έργο συνυφασμένο με την προσπάθεια πρωτοποριακού επανασχεδιασμού του αστικού χώρου με στόχο την υλοποίηση του οράματος επέκτασης του επιχειρηματικού κέντρου του City ανατολικά αλλά και της αναβάθμισης του μητροπολιτικού χαρακτήρα του Λονδίνου συνολικά. Τα Docklands αναπτύχθηκαν πριν από ενάμισι αιώνα. Η μεγάλη επέκταση των αποβάθρων (docks) από αυτές της Αγ. Αικατερίνης (St Katharine's) δίπλα στον πύργο του Λονδίνου ως το Barking δημιούργησε το μεγαλύτερο λιμάνι του κόσμου. Τη δεκαετία του 1830 αναπτύχθηκαν και ναυπηγεία. Η βιομηχανική ανάπτυξη ενθαρρύνθηκε από την κατασκευή αποβάθρων και από τη βελτίωση των οδικών μεταφορών. Όλα αυτά οδήγησαν στη δημιουργία κατοικιών για την εργατική τάξη.

Πολλοί είναι οι παράγοντες που συνέλαβαν τελικά στο κλείσιμο των Docklands. Διεθνείς συγκυρίες από την μια, σε συνδυασμό με εθνικούς παράγοντες ( ανταγωνισμός με άλλα βρετανικά λιμάνια) και τοπικούς παράγοντες (κακή διαχείριση) είναι κάποιοι από αυτούς. Τον Απρίλιο του 1971, ο Peter Walker ανήγγειλε ότι μια ολοκληρωμένη μελέτη των Docklands επρόκειτο να πραγματοποιηθεί. Η αναδιαμόρφωση θα βασιζόταν στις μεγάλης κλίμακας εμπορικές και γραφειακές εγκαταστάσεις, με μια έμφαση στις επενδύσεις ιδιωτικού τομέα (London Docklands Study Team, 1973). Σε πρόσφατες κριτικές θεωρήσεις της ανάπλασης των Docklands (Hinsley και Malone, 1996) διατυπώνεται η άποψη ότι η διαδικασία που ακολουθήθηκε πρώτον, αντιπροσωπεύει ένα πρότυπο αστικής ανάπλασης προσαρμοσμένο στους κανόνες της αγοράς ("market-led-process") όπου περιορίζεται συμμετοχή των τοπικών φορέων ενώ αυξάνονται οι επιλογές των ιδιωτικών συμφερόντων, και δεύτερον, εντάσσεται σε ένα πλαίσιο σαφώς προσανατολισμένο στη μορφή του αστικού χώρου ("form-based-framework"), όπου περιθωριοποιείται ο πολεοδομικός προγραμματισμός (urban planning) ενώ ανατίθεται κυρίαρχος ρόλος στον αστικό σχεδιασμό και την αρχιτεκτονική. Αυτά φαίνονται πολύ καθαρά ειδικότερα στην περίπτωση της περιοχής Canary Wharf των Docklands (Hinsley και Malone, 1996: 56-57). Γενικότερα, στην Αγγλία, γρηγορότερα από τις άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, έγινε αντιληπτή η αξία των μικρών παρεμβάσεων με στόχο την επανάχρηση του παλαιού κελύφους. Ήδη στα μέσα της δεκαετίας του '60 οι συνολικές ολοκληρωμένες παρεμβάσεις εγκαταλείπονται μετά από έντονη κριτική και στη θέση τους αρχίζουν οι μικρές παρεμβάσεις κλίμακας γειτονιάς. Η ρεαλιστική αυτή αντιμετώπιση δεν εμπόδισε τους Άγγλους να συλλάβουν και να πραγματοποιήσουν τη μεγαλύτερη ίσως επιχείρηση ανάπλασης του αιώνα που είδαμε παραπάνω, αυτή της επανάκτησης των DOCKS.<sup>27</sup>



Εικόνες 13,14: London Docklands<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

<sup>28</sup> [http://www.grannybuttons.com/granny\\_buttons/WindowsLiveWriter/London%20Docklands%20skyline%20b.jpg](http://www.grannybuttons.com/granny_buttons/WindowsLiveWriter/London%20Docklands%20skyline%20b.jpg)

## ❖ 4.2: Αναπλάσεις στην Ελλάδα

Οι αναπλάσεις στην Ελλάδα είναι ένα φαινόμενο που δεν έχει μεγάλη ιστορική πορεία, μπορούμε να πούμε ότι ουσιαστικά εφαρμόστηκε τα τελευταία χρόνια. Αρχικά αφορούσε στην επανάχρηση παλιών κτηρίων και συγκροτημάτων, πέρασε στην προβληματική των χρήσεων των χώρων και στη συνέχεια προσπάθησε να αντιμετωπίσει των θέμα των χρηστών αφού συχνά παρουσιάστηκε το πρόβλημα μια ανάπλαση να έχει σαν αποτέλεσμα την εξαίρεση από το χώρο χρήσεων και χρηστών που αρχικά υπήρχαν.

Με την διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων (ΑΘΗΝΑ 2004) είδαμε το πόσο σημαντικό είναι, προκειμένου να επιτευχθούν οι στόχοι που είχε θέσει η Αθήνα, να υλοποιηθεί μια σειρά μελετών αστικών αναπλάσεων. Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. σε συνεργασία με το Υπουργείο Πολιτισμού, προωθώντας ένα σχέδιο για την ενοποίηση του ιστορικού κέντρου, ίδρυσαν την «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας» Α.Ε. (Ε.Α.Χ.Α) με σκοπό να υλοποιήσει μια σειρά μελετών προς αυτήν την κατεύθυνση. Το πρόγραμμα αυτό ήταν από την αρχή του άσχετο με τους Αγώνες, στην συνέχεια όμως η οργανωτική επιτροπή των αγώνων το εκμεταλλεύτηκε προς όφελος της και οικειοποιήθηκε τα έργα του. Έργα της Ε.Α.Χ.Α υπήρξαν οι αναπλάσεις των πλατειών Ομονοίας, Συντάγματος, Μοναστηρακίου και Κουμουνδούρου.<sup>29</sup>

Από το 2004 και μετά στην Ελλάδα έχει βελτιωθεί αρκετά το φαινόμενο των αναπλάσεων. Παρακάτω θα δούμε τις 5 μεγάλες αναπλάσεις που είναι σε εξέλιξη και πρόκειται να πραγματοποιηθούν στην Αθήνα μέσα στα επόμενα χρόνια, καθώς και την προβολή της παράδοσης της ανάπλασης 'Νέας Παραλίας Θεσσαλονίκης', Θεσσαλονίκη.

- Πέντε έργα ανάπλασης που θα αλλάξουν σημαντικά το πρόσωπο της Αθήνας είναι μπροστά μας. Άλλωστε η κατάσταση στην πόλη αυτή τη στιγμή επιβάλλει μία νέα ακόμα πιο σύγχρονη εικόνα. Από το 2000 και μετά η πρωτεύουσα έχει να επιδείξει σειρά από μεγάλα έργα υποδομής που βελτιώνουν την συγκοινωνιακή της ταυτότητα. Σε αυτό που ακόμα υστερεί είναι η φυσική ομορφιά των ανοιχτών χώρων της.<sup>30</sup>

### 1. ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΙΔΡΥΜΑ ΣΤΑΥΡΟΣ ΝΙΑΡΧΟΣ

Αυτή την χρονική στιγμή από τα πέντε μεγάλα projects που έχουν δρομολογηθεί, μόνο το ένα έχει αρχίσει: η κατασκευή του Πολιτιστικού Πάρκου Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, που περιλαμβάνει και τις νέες εγκαταστάσεις της Εθνικής Βιβλιοθήκης και της Εθνικής Λυρικής Σκηνής, σε σχέδια του διεθνούς φήμης αρχιτέκτονα Ρέντσο Πιάνο. Το έργο χρηματοδοτείται 100% από το Ίδρυμα Σ.Νιάρχος με το εργοτάξιο να "έχει πάρει φωτιά" μιας και το χρονοδιάγραμμα είναι σε πλήρη συγχρονισμό με την απαίτηση του Ιδρύματος για ολοκλήρωση στα μέσα του 2016. Ήδη το κέλυφος του κτιριακού συγκροτήματος είναι ολοκληρωμένο.



**Εικόνες 15,16: ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ ΙΔΡΥΜΑ ΣΤΑΥΡΟΣ ΝΙΑΡΧΟΣ**<sup>31</sup>

<sup>29</sup> Διαλεισμάς Ξενοφώντας 'Ζητήματα Πολεοδομικού Προγραμματισμού στην Αθήνα των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας του 2004' <http://www.greekarchitects.gr/>

<sup>30</sup> Νίκος Καραγιάννης-ypodomes.com 'Οι εξελίξεις στις 5 μεγάλες Αναπλάσεις της Αθήνας'

<sup>31</sup> <http://konstantinep.blogspot.gr/2011/06/renzo-piano.html>

## **2. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΦΑΛΗΡΙΚΟΥ ΟΡΜΟΥ**

Το Ίδρυμα Στ. Νιάρχος χρηματοδοτεί τη μελέτη και την άλλη μεγάλη παρέμβαση στο παραλιακό μέτωπο του Φαλήρου (Φαληρικός Όρμος), από το Δέλτα και το γήπεδο του τάε κβον ντο μέχρι το Στάδιο Ειρήνης και Φιλίας. Με τις διεργασίες να είναι σε πλήρη εξέλιξη, η δημοπράτηση τοποθετείται στο τέλος του έτους. Το έργο περιλαμβάνει μετατόπιση και βύθιση του δρόμου προς τη θάλασσα, νέο πάρκο, σύνδεση με τους όμορους Δήμους, αντιπλημμυρικά κλπ. Αυτό το έργο έχει καθυστερήσει σε τέτοιο βαθμό που τελικά αναμένεται να ολοκληρωθεί στα τέλη του 2017 ακόμα και με τις καλύτερες προοπτικές. Το Κέντρο Πολιτισμού και η Ανάπλαση του Φαληρικού Δέλτα φέρουν την ίδια υπογραφή, του Ρέντσο Πιάνο.



**Εικόνες 17,18: ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΦΑΛΗΡΙΚΟΥ ΟΡΜΟΥ**<sup>32</sup>

## **3. ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ-RETHINK ATHENS**

Ο διαγωνισμός για το κέντρο της Αθήνας (Rethink Athens) με βασικό άξονα την ανάπλαση της οδού Πανεπιστημίου «τρέχει». Το έργο έχει έτοιμες μελέτες με χρηματοδότηση από το Ίδρυμα Ωνάση και την εμπειρία της Αττικό Μετρό. Είμαστε καθ'όλα έτοιμοι για τη δημοπράτηση που θα πραγματοποιηθεί στο τέλος του έτους. Αντικείμενο της ανάπλασης είναι η πεζοδρόμηση της Πανεπιστημίου, η ανάπλαση της Πλατείας Ομονοίας και η επέκταση του Τραμ από το Σύνταγμα μέχρι την συμβολή Πατησίων και Αλεξάνδρας. Τα έργα θα απαιτήσουν 24 μήνες για να ολοκληρωθούν με πιο πιθανό χρονοδιάγραμμα τα μέσα του 2017.



**Εικόνες 19,20: ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ-RETHINK ATHENS**<sup>33</sup>

<sup>32</sup> <http://www.badiera.gr/?p=15792>

<sup>33</sup> <http://news247.gr/eidiseis/koinonia/h-metamorfws-hs-athnas-ksekinoun-to-2015-ta-erga-anaplashs-ths-panepisthmioy-2956989.html>



#### **4 . ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ-ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ**

Η διπλή ανάπλαση σε Βοτανικό και Αλεξάνδρας κάνει βήματα μπρος και πίσω. Αν και πριν από λίγους μήνες εγκρίθηκε η μελέτη ωστόσο από τότε δεν έχουμε καμία ανακοίνωση από το Υπουργείο Υποδομών ή το ΥΠΕΚΑ. Ερώτημα αποτελεί αν θα το δούμε με να υλοποιείται με το νέο ΕΣΠΑ και ίσως η έκπληξη να είναι από την Περιφέρεια Αττικής. Πάντως σχετικά με τα γηπεδικά, δεν περιμένουμε πλέον ούτε νέο γήπεδο στον Βοτανικό ενώ ο Παναθηναϊκός επέστρεψε (για 5 χρόνια όπως δήλωσε) στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας για τα επόμενα πέντε χρόνια. Ωστόσο το έργο περιλαμβάνεται στο Νέο Ρυθμιστικό της Αθήνας.

#### **5 . ΕΛΛΗΝΙΚΟ**

Το Ελληνικό μετά την θετική έκβαση στην προσφορά της Lamda Development αναμένεται να μας απασχολήσει πολύ το επόμενο διάστημα. Αναμένοντας τη νέα απόφαση του ΣτΕ (μετά την πρώτη αρνητική) η κουβέντα για τη σύμβαση παραχώρησης έχει παγώσει. Στόχος το 2016 να ξεκινήσουν τα έργα και τουλάχιστον μέχρι το τέλος της δεκαετίας να έχει ολοκληρωθεί το Μητροπολιτικό Πάρκο και να έχει πάρει μία πρώτη μορφή, κυρίως στο παραλιακό μέτωπο. Η συνολική ολοκλήρωση θα απαιτήσει περίπου 15 χρόνια. 6.500 χιλιάδες στρέμματα περιμένουν την μεγάλη επένδυση. Το έργο θα δώσει απασχόληση σε δεκάδες χιλιάδες εργαζομένους όλων των τομέων και κλάδων και είναι η ναυαρχίδα των αποκρατικοποιήσεων.



**Εικόνα 21: ΕΛΛΗΝΙΚΟ** <sup>34</sup>

<sup>34</sup> <http://nstatic.tanea.gr/files/temp2/6be0a79505bc856ad8456674cc7e687e.jpg>

- ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

**Νέας Παραλίας Θεσσαλονίκης**

Η αναζήτηση μιας νέας αστικής ισορροπίας στο θαλάσσιο μέτωπο της πόλης.

Η Νέα Παραλία της Θεσσαλονίκης είναι ένας γραμμικός τόπος με περιορισμένο σχετικά βάθος και μεγάλο μήκος, γεγονός που του προσδίδει με ακρίβεια τα χαρακτηριστικά του 'μετώπου', του λεπτού φλοιού, που απλώνεται πάνω στο δύσκολο και προκλητικό όριο μεταξύ στεριάς και θάλασσας, μεταξύ φυσικού και κατασκευασμένου τοπίου. Ο σχεδιασμός σε αυτό το όριο οφείλει να συνυπάρξει και να συνδιαλλαγεί με το υδάτινο στοιχείο, δηλαδή τη φύση στη πιο ασταθή μορφή της. Η όποια επέμβαση σε αυτό το φόντο, παίρνει το χρώμα του, υπάρχει γιατί υπάρχει αυτό, δεν μπορεί να το ανταγωνιστεί παρά να συνυπάρξει και να κερδίσει λίγη από την ακούραστη αίγλη του. Για αυτούς τους λόγους, η βασική απόφαση της πρότασης ήταν να διατηρηθεί η χαρακτηριστική και αναγνωρίσιμη φυσιογνωμία του ενιαίου μετώπου προς τη θάλασσα, η συνέχεια και γραμμικότητα του τοπίου.

Γραμμική πορεία – Πράσινα δωμάτια και σημειακές επεμβάσεις.

Για το μέτωπο της Νέας Παραλίας διακρίναμε δύο σημαντικά χαρακτηριστικά, τη γραμμική πορεία και τα πράσινα δωμάτια, τα οποία θα οριοθετούν τις βασικές επιλογές της πρότασης. Η πορεία πάνω ακριβώς στο όριο μεταξύ στεριάς και θάλασσας, το πλακόστρωτο της παραλίας με τα χαρακτηριστικά της γραμμικότητας και της συνέχειας, το ανοικτό και μη διακοπτόμενο οπτικό πεδίο, η αίσθηση του απείρου λόγω της έντονης παρουσίας του νερού, η γραμμή του ορίζοντα μέσα στη θάλασσα, που άλλοτε διαγράφεται έντονη και καθαρή και άλλοτε χάνεται εντελώς, ενοποιώντας με εντυπωσιακά αποτελέσματα, τον ουρανό με τη θάλασσα. Οι χώροι πρασίνου, με διάσπαρτες χρήσεις αναψυχής και μικρών αθλοπαιδιών, διαφοροποιούν αυτό το τμήμα από το κρηπίδωμα, προσφέροντας σκίαση, μαλακά δάπεδα, οπτική απομόνωση, εναλλαγές χώρων.<sup>35</sup>



**Εικόνες 22,23:** Ανάπλαση νέας παραλίας Θεσσαλονίκης.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> Π.Νικηφορίδης Bernard Cuomo (2009) *Ανάπλαση νέας παραλίας Θεσσαλονίκης*. <http://domesindex.com/buildings/anaplash-neas-paralias-8essalonikh/s/>

<sup>36</sup> <http://www.econews.gr/2011/05/02/thessaloniki-anaplas-neas-paralias/>

## 5: Αναπλάσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας

Ένα από τα πιο πετυχημένα παραδείγματα αστικής ανάπλασης που συντελέστηκε στη χώρα μας, ήταν η ενοποίηση των αρχαιολογικών χώρων του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Στο πλαίσιο αυτό, οι ειδικότεροι στόχοι του προγράμματος αφορούσαν στην ανάκτηση της ιστορικής φυσιογνωμίας της πόλης, στην οργάνωση και αναβάθμιση των αρχαιολογικών χώρων, στη δημιουργία ενιαίου δικτύου πεζοδρόμων το οποίο θα συνέδεε τις αρχαιολογικές ζώνες και θα αποκαθιστούσε τις αρχαίες διαδρομές, τη δημιουργία περιοχών πρασίνου και ελευθέρων χώρων οι οποίοι θα "διέτρεχαν" ολόκληρη την περιοχή, εξασφαλίζοντας σημαντική αύξηση των ελευθέρων και χώρων πρασίνου σε συνδυασμό με νέες δενδροφυτεύσεις στο δίκτυο πεζοδρόμων που υλοποιήθηκε αλλά και θα συμπληρωθεί σταδιακά ώστε να αποτελέσει ολοκληρωμένη παρέμβαση, την αποκατάσταση και συντήρηση μνημείων και εξωραϊσμό κτηρίων (ανανέωση προσόψεων, αισθητική αποκατάσταση, καθαίρεση διαφημιστικών πινακίδων κλπ.), τη θεσμοθέτηση χρήσεων γης και διατύπωση κανονισμών συμβατών με τη φιλοσοφία και τους στόχους της όλης παρέμβασης, τη μείωση της πυκνότητας και του Σ.Δ. σε περιοχές οι οποίες επηρεάζουν το χαρακτήρα των υπό ενοποίηση ζωνών, την εφαρμογή κυκλοφοριακών ρυθμίσεων σχετικών με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς (MMM) και την κυκλοφορία και δημιουργία χώρων στάθμευσης σε αντιστοιχία με το σύστημα MMM (ενδεχομένως και εκτός ιστορικού κέντρου για τα τουριστικά λεωφορεία).<sup>37</sup>

- Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας.<sup>38</sup>

Το Πρόγραμμα της ΕΑΧΑ ΑΕ είναι ένα κοινό πρόγραμμα των Υπουργείων ΠΕΧΩΔΕ και Πολιτισμού που περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό παρεμβάσεων σε έξι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας.

1. Κεραμεικός - Πειραιώς - Ιερά Οδός - Γκάζι - Θησείο
2. Αρχαία Αγορά - Ρωμαϊκή Αγορά & Βιβλιοθήκη Αδριανού - Πλάκα
3. Ακρόπολη - Άξονας Διονυσίου Αρεοπαγίτου-Αποστόλου Παύλου - Φιλοπάππου - Μακρυγιάννη
4. Ακαδημία Πλάτωνος - Μεταξουργείο - Ψυρρή
5. Εμπορικό Τρίγωνο (Σταδίου - Μητροπόλεως - Ερμού - Αθηνάς) - Μοναστηράκι
6. Ολυμπείο - Ζάππειο - Στάδιο - Αρδηττός

Στο σχέδιο δράσης που εκπονήθηκε με την έναρξη της λειτουργίας της εταιρείας «Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας ΑΕ», περιλαμβάνονται:

- α) Έργα που έχουν σαφή προσανατολισμό την ανάδειξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας και τη σύνδεσή τους.
- β) Παρεμβάσεις με στόχο την ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου της πόλης. Οι παρεμβάσεις αυτές αποκαλύπτουν το ιστορικό πρόσωπο της Αθήνας, και αποδεικνύουν ότι η Αθήνα είναι μια σύγχρονη, ζωντανή πόλη, που εξελίσσεται και ενσωματώνει την ιστορικότητά της στη σημερινή της εικόνα.

<sup>37</sup> Μ. Μπαμπούκα, (2013) 'Από την εγκατάλειψη στην αναγέννηση αστικών περιοχών' Πολιτικός Μηχανικός, Msc Πολεοδομία – Χωροταξία [http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post\\_17.html](http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post_17.html)

<sup>38</sup> Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, 2008-2009 ' Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας' <http://www.astynet.gr/static.php?c=5>

Η δραστηριότητα της εταιρείας ξεκίνησε το 1998 και μέσα σε διάστημα επτά χρόνων είχε ήδη ολοκληρωθεί σημαντικός αριθμός παρεμβάσεων μεγάλης και μικρής κλίμακας. Οι κάτοικοι και οι επισκέπτες της Αθήνας άρχισαν σιγά σιγά να ανακαλύπτουν και να χαιρόνται το "ανοικτό και εκτεταμένο Μουσείο", που περιλαμβάνει τη μεγάλη έκταση των αρχαιολογικών χώρων και μνημείων της πρωτεύουσας και τις παραδοσιακές ενότητες του ιστορικού κέντρου. Οι νέοι πεζόδρομοι, οι αναπλάσεις δρόμων και πλατειών, οι καθαρές όψεις των κτηρίων κέρδισαν, σύμφωνα με τα σχόλια του εγχώριου αλλά και του διεθνούς τύπου, τις καλύτερες εντυπώσεις από το πλήθος των Αθηναίων αλλά και των ξένων επισκεπτών που βρέθηκαν στην Αθήνα την περίοδο των Ολυμπιακών Αγώνων το καλοκαίρι του 2004, και εξακολουθούν να συγκεντρώνουν μέχρι σήμερα θετικά σχόλια. Αρκετές πόλεις στην Ελλάδα που θέλουν να εφαρμόσουν αντίστοιχες πολιτικές ανάδειξης της ιστορικής τους φυσιογνωμίας, έχουν εκδηλώσει ενδιαφέρον για μεταφορά τεχνογνωσίας.

Η ΕΑΧΑ ΑΕ έχει μέχρι σήμερα ολοκληρώσει τα έργα για τη δημιουργία του Μεγάλου Περιπάτου (πεζοδρόμηση των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αποστόλου Παύλου, Αδριανού και Ερμού) και έχει πραγματοποιήσει αρκετά έργα για την ανάδειξη των έξι σημαντικότερων Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (Ολυμπίο, Βόρεια και Νότια Κλιτύς της Ακρόπολης, Φιλοπάππου, Αρχαία Αγορά, Ρωμαϊκή Αγορά και Βιβλιοθήκη Αδριανού, Κεραμεικός). Οι παρεμβάσεις αυτές διευκολύνουν την πρόσβαση στα σπουδαιότερα μνημεία της Αθήνας κατά μήκος του Μεγάλου Περιπάτου (Ακρόπολη, Στύλοι Ολυμπίου Διός, Θέατρο Διονύσου, Ωδείο Ηρώδου Αττικού, Πνύκα, Άρειος Πάγος, Στοά του Αττάλου, Ηφαιστείο, Κεραμεικός κ.α.). Το γεγονός της εύκολης προσέγγισης των μνημείων αυτών μέσω του Μεγάλου Περιπάτου και η δυνατότητα θέασής τους έξω από τους αρχαιολογικούς χώρους έκαναν τα μνημεία πολύ πιο προσιτά στο ευρύ κοινό. Δημιουργήθηκαν νέες πλατείες και νέοι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι στο σκεπτικό ενός «Ανοικτού Μουσείου», ίσως του πιο σημαντικού παγκοσμίως. Οι κάτοικοι και οι επισκέπτες της Αθήνας μπορούν να εντάξουν στην καθημερινή τους ζωή έναν περίπατο μέσα στην ιστορία. Παράλληλα οι αρμόδιες Εφορείες του ΥΠΠΟ, στα πλαίσια του Προγράμματος Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, έχουν ολοκληρώσει σημαντικές εργασίες ανάδειξης των μνημείων εντός των αρχαιολογικών χώρων με τρόπο ώστε να γίνεται αντιληπτή στον επισκέπτη η αρχική μορφή και λειτουργία των μνημείων, καθώς και η αρχαία τοπογραφία.

Στα πλαίσια του στόχου για την ανάδειξη της πολιτιστικής ταυτότητας, της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας και του ιστορικού προσώπου της Αθήνας εντάχθηκε και η ανάπλαση όψεων κτηρίων (κατά το δυνατόν συνόλων) στο Ιστορικό κέντρο με προτεραιότητα στα μέτωπα των κτηρίων κατά μήκος ιστορικών αξόνων στην περιφέρεια των αρχαιολογικών χώρων (Αδριανού), στο Εμπορικό Τρίγωνο (Σταδίου, Αθηνάς), αλλά και στα μέτωπα κεντρικών πλατειών της Αθήνας (Πλατεία Ομονοίας). Ο κτηριακός πλούτος του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας αναδείχθηκε με τα έργα της ανάπλασης των όψεων των κτηρίων και της καθαίρεσης των παράνομων υπαίθριων διαφημίσεων.

Στην επιτυχία του όλου εγχειρήματος ιδιαίτερα συνετέλεσε το γεγονός ότι άλλοι δύο φορείς ενεργοποιήθηκαν στην ίδια κατεύθυνση. Ο Δήμος Αθηναίων εφάρμοσε αντίστοιχο πρόγραμμα σε όλη την περιοχή αρμοδιότητάς του και το ΥΠΕΧΩΔΕ εφάρμοσε σχετικό πρόγραμμα για τα κτήρια κατά μήκος των «ολυμπιακών αξόνων». Πολλοί ήταν και οι ιδιώτες που, βλέποντας την εντυπωσιακή αλλαγή στην εικόνα του κέντρου της Αθήνας χάρη στη δράση των τριών φορέων, έσπευσαν να εξωραϊίσουν τις όψεις των κτηρίων τους, πραγματοποιώντας επισκευές και απομακρύνοντας τις διαφημιστικές επιγραφές, ώστε να μην αποτελούν παραφωνία στο νέο αναβαθμισμένο περιβάλλον.



Η ανάπλαση του ιστορικού κέντρου περιελάμβανε και αναπλάσεις πλατειών και ελευθέρων χώρων με παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν από το ΥΠΕΧΩΔΕ και την ΕΑΧΑ ΑΕ. Ήδη από τον πρώτο χρόνο λειτουργίας της η ΕΑΧΑ ΑΕ προκήρυξε αρχιτεκτονικούς διαγωνισμούς για την ανάπλαση - διαμόρφωση των πιο σημαντικών για την εικόνα της Αθήνας πλατειών: Συντάγματος, Ομονοίας, Μοναστηρακίου, Κουμουνδούρου. Ήδη οι πλατείες Ομονοίας, Συντάγματος και Κουμουνδούρου δέχονται τους Αθηναίους και τους επισκέπτες με νέο πρόσωπο.

Παράλληλα, με έργα όπως η ανάπλαση κεντρικών και κυρίως εμπορικών οδών (οδοί Αθηνάς, Μητροπόλεως, Κολοκοτρώνη, Περικλέους, Πραξιτέλους κ.ά.) και με πεζοδρομήσεις μικρής κλίμακας (οδός Αιόλου), δόθηκε η δυνατότητα της άνετης πρόσβασης και «βόλτας» στο Ιστορικό Κέντρο και της ανακάλυψης του μνημειακού πλούτου της πόλης.

Η ΕΑΧΑ ΑΕ, συνεχίζοντας σήμερα το Πρόγραμμα της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας, απαλλοτρίωσε και κατεδάφισε στο τέρμα του Μεγάλου Περιπάτου, στη συμβολή των οδών Ερμού και Πειραιώς, συγκρότημα παλαιών κατοικιών και αποθηκών τη λεγόμενη «Κορεάτικη Αγορά» και δημιούργησε στο ίδιο σημείο μια καινούρια πλατεία, την Πλατεία Κεραμεικού. Αποδίδει με αυτό τον τρόπο στους Αθηναίους αλλά και στους επισκέπτες της πόλης περισσότερα από 10 στρέμματα πρασίνου, αλλάζοντας την εικόνα της περιοχής.

Παράλληλα η ΕΑΧΑ ΑΕ συνεχίζει την προσπάθεια δραστηριοποίησης και σε άλλες περιοχές της αρμοδιότητάς της (π.χ. ευρύτερη περιοχή Ακαδημίας Πλάτωνος) και ολοκληρώνει τα έργα ανάπλασης στο Εμπορικό Τρίγωνο της Αθήνας πραγματοποιώντας ή σχεδιάζοντας παρεμβάσεις σε δρόμους και πλατείες (π.χ. ανάπλαση Πλατείας Μοναστηρακίου). Η αισθητική αναβάθμιση των όψεων των κτηρίων συνεχίζεται καθώς εξακολουθεί η εφαρμογή του Προγράμματος για την καθαίρεση των παράνομων υπαίθριων διαφημίσεων.

Οι παρεμβάσεις που περιλαμβάνονται στο Πρόγραμμα της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας έχουν στόχο την ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας. Είναι μία συγκροτημένη προσπάθεια να αναδειχθούν τα στοιχεία μνήμης που είναι άμεσα συνδεδεμένα με την ιστορία της πόλης, να γίνουν οικεία στους κατοίκους και τους επισκέπτες της Αθήνας και να ενταχθούν στη δημιουργική διαδικασία της συγκρότησης της νέας πολιτιστικής ταυτότητας της πόλης.



**Εικόνα24:** Συνολικό Πρόγραμμα<sup>39</sup>

<sup>39</sup> <http://www.minenv.gr/3/31/313/31303/g3130315.html>



## 6. Θεσμικό Πλαίσιο αναπλάσεων στην Ελλάδα.

### • ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΠΡΙΝ ΤΟΝ Ν. 2508/97

Στην Ελλάδα παρά την υψηλή οικοδομική δραστηριότητα της περιόδου '50-'60 και την ανάπτυξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στην δεκαετία του '70 δεν εμφανίστηκαν παρά ελάχιστα παραδείγματα ανάπλασης παρά το γεγονός ότι ήδη από την δεκαετία αυτή υπήρχε το θεσμικό πλαίσιο. Η ανάπλαση καθιερώνεται για πρώτη φορά ως έννοια με νομικό περιεχόμενο με το Ν.Δ. 1003/71 «περί ενεργού πολεοδομίας» και ορίζεται «ως δι' οργανωμένης δομήσεως ανάπλασις περιοχής, αποτελούσης το σύνολο ή μέρος ενός οικισμού, νοείται η πολεοδομική εξυγίανση και ο εκσυγχρονισμός αυτών». Σημαντικός πρέπει να θεωρηθεί και ο Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών», που στην ουσία αντικατέστησε το προηγούμενο ν.δ. και εισήγαγε όρους όπως η αναμόρφωση και ο αστικός αναδασμός. Το σημαντικότερο πολεοδομικό νομοθέτημα της προ του 2508 εποχής ήταν ο νόμος 1337/83 «Επέκταση πολεοδομικών σχεδίων» που καθιέρωνε ότι έργα ενεργού πολεοδομίας μπορεί να αναλάβει μόνο το δημόσιο ή μεικτοί φορείς όπου το δημόσιο έχει την πλειοψηφία και προέβλεπε στο άρθρο 13 για προβληματικές περιοχές ή πολεοδομικά συγκροτήματα που απαιτούν αναμόρφωση. Ο ίδιος νόμος καθιέρωνε τις Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ) και τις Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ) με στόχο την ανάπλαση πυρήνων των πόλεων ή κτιρίων τους. Τέλος και ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (ΓΟΚ Ν.1577/85) καθιέρωνε το ενεργό οικοδομικό τετράγωνο αναφέροντας «ο χαρακτηρισμός οικοδομικού τετραγώνου ως ενεργού αποβλέπει μεταξύ άλλων, στην ανάπλαση του οικοδομικού τετραγώνου, ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων...».<sup>40</sup>

### • Ο ΝΟΜΟΣ 2508/97

Το 1997 η Ελληνική Βουλή ψήφισε το νόμο 2508/97 για τη «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας...». Είναι η πρώτη φορά που σε θεσμικά κείμενα της πολεοδομικής πολιτικής αναφέρεται η έννοια της βιωσιμότητας στην αστική ανάπτυξη και αποτελεί μια εξέλιξη που ακολουθεί τα δυτικοευρωπαϊκά δεδομένα. Ο νόμος περιέχει πληθώρα πολεοδομικών ρυθμίσεων και καθιέρωση σημαντικών πολεοδομικών εργαλείων όπως η ανάπλαση που για πρώτη φορά θεσμοθετείται με συγκεκριμένους όρους, προϋποθέσεις και μέτρα παρέμβασης. Συγκεκριμένα στο άρθρο 8 γίνεται αναφορά στον ορισμό της περιοχής ανάπλασης και τα απαιτούμενα στοιχεία, στο άρθρο 9 αναφέρονται οι απαιτήσεις για την προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης, στο άρθρο 10 οι φορείς ενός προγράμματος ανάπλασης, στο άρθρο 11 η μελέτη ανάπλασης και τι περιλαμβάνει, στο άρθρο 12 τα μέσα πολεοδομικής παρέμβασης σε περιοχές αναπλάσεων ενώ στο άρθρο 13 τα χρηματοδοτικά μέσα που υποστηρίζουν τα προγράμματα ανάπλασης. Στο άρθρο 8 αναφέρεται ως ανάπλαση περιοχής «το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα που προκύπτουν από σχετική μελέτη και αποσκοπούν κυρίως στην 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».<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Ντάσιου Φ., Τυρολόγος Κ. (2001), *Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας*, [http://library.tee.gr/digital/books\\_notee/book\\_59509/book\\_59509\\_tirologos.pdf](http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_59509/book_59509_tirologos.pdf)

<sup>41</sup> ΥΠΕΚΑ (2009-2014) ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ <http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=379>

Οι προϋποθέσεις για να χαρακτηριστεί μία περιοχή ως περιοχή ανάπλασης είναι:

- Μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή μεγάλες ελλείψεις κοινόχρηστων - κοινωφελών χώρων.
- Συγκρούσεις χρήσεων γης ή ανάγκη ριζικής αναδιάρθρωσης χρήσεων γης
- Έλλειψη προστασίας και ανάδειξης ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων.
- Εντεινόμενη υποβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος.
- Σοβαρά προβλήματα στο απόθεμα κατοικιών.

Ο καθορισμός μιας περιοχής ως περιοχή ανάπλασης μπορεί να γίνει είτε από το Γ.Π.Σ. ή Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. είτε από το ρυθμιστικό σχέδιο ή τέλος με απόφαση του υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Οι απαιτήσεις για την ανάπλαση μιας περιοχής είναι:

- Προκαταρκτική πρόταση ανάπλασης
- Πρόγραμμα ανάπλασης
- Πολεοδομική μελέτη ανάπλασης

Η προκαταρκτική πρόταση θα πρέπει να περιέχει κατ' ελάχιστο :

- Τοπογραφικό διάγραμμα
- Στοιχεία ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις ανάπλασης
- Τρόπο ή εναλλακτικές ανάπλασης και συνέπειες αυτής
- Στοιχεία ή προκαταρκτικό σχέδιο (εκτίμηση κόστους, χρηματοδότηση, υποχρεώσεις ιδιοκτητών ακινήτων κ' δημόσιου και χρονοδιάγραμμα)
- Φορέα παρακολούθησης εκτέλεσης έργου
- Απόψεις οικιστών και αποτελέσματα συμμετοχικών διαδικασιών (άρθρο 8 παρ. 6 στεγαστικό έργο)

Η όλη διαδικασία ανάπλασης μιας περιοχής μπορεί να ξεκινήσει με πρωτοβουλία από :

- Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α' βαθμού
- Συμβούλιο Περιοχής
- Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση
- Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.
- Δ.Ε.Π.Ο.Σ.
- Οικοδομικοί Συνεταιρισμοί (για εκτάσεις τους)

Το πρόγραμμα ανάπλασης για μία περιοχή πρέπει να περιλαμβάνει χρονική και οικονομική εκτίμηση για :

- Κτηματογράφηση περιοχής (αν δεν υπάρχει)
- Σύνταξη κι' έγκριση πολεοδομικής μελέτης
- Τρόπο και μέσα πολεοδομικής επέμβασης
- Έργα κοινωνικής κ' τεχνικής υποδομής
- Απόκτηση τυχόν ακινήτων

Παροχές κ' ενισχύσεις σε περίπτωση στεγαστικού προγράμματος. Η μελέτη ανάπλασης πρέπει να περιλαμβάνει :

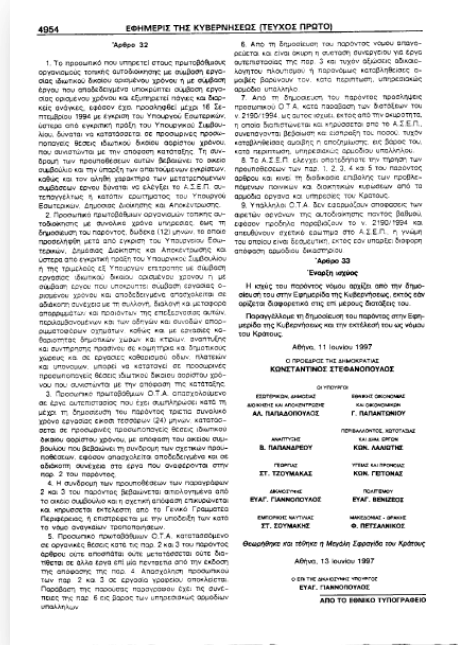
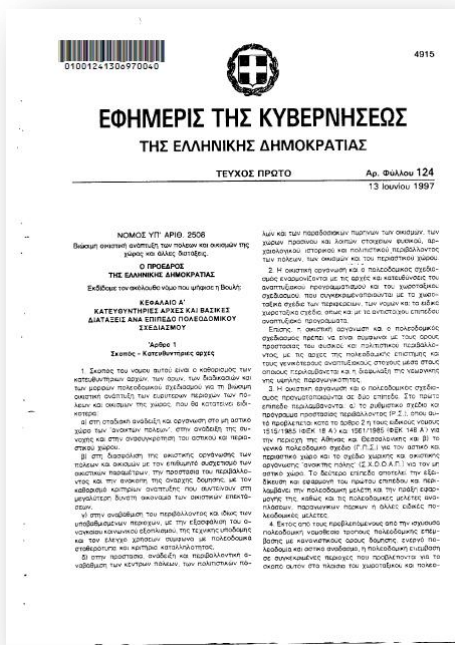
- Πολεοδομική Μελέτη
- Οικονομοτεχνική Μελέτη
- Ειδική Αρχιτεκτονική Μελέτη
- Κτιριακές Μελέτες

Τα μέσα που προβλέπονται για την πολεοδομική επέμβαση σε περιοχές αναπλάσεων κυριότερα από τα οποία είναι :

- Προτίμηση υπέρ του φορέα για αγορές ακινήτων
- Ζώνες αποκατάστασης κι' ανανέωσης του κτιριακού πλούτου
- Ζώνες αναβάθμισης ανάδειξης κι' ενοποίησης Κ.Χ.
- ΖΕΕ, ΖΕΚ, αυξημένο Σ.Δ. για ορισμένες χρήσεις

Τέλος για την εφαρμογή των έργων παρέμβασης του προγράμματος ανάπλασης προβλέπονται τα εξής μέσα και κίνητρα:

- Έσοδα από όργανα Γ.Π.Σ. (κατά προτεραιότητα)
- 30 % εσόδων Ε.Τ.Ε.Ρ.Π.Σ. (Ειδικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυμοτομικών και Πολεοδομικών Σχεδίων)
- Πάσης φύσης επιδοτήσεις
- Επιχορηγήσεις ή χορηγίες από φορείς
- Συμμετοχή σε Ευρωπαϊκά προγράμματα
- Προϋπολογισμό Τοπικής ή Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης
- Δανειοδοτήσεις του φορέα
- Εισφορές και έσοδα από Ν. 2508
- Έσοδα από πρόστιμα πολεοδομικών παραβάσεων



Εικόνα25,26 : Αποσπάσματα Νόμου Υπ' αριθ. 2508 . ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ.  
<http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=CjhHmS4MKqA%3D&...>

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β: Ανάλυση του Μεταξουργείου.**

# 1. Η Θέση του Μεταξουργείου.

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 ή αλλιώς «μείζονα περιοχή της Αθήνας», 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.<sup>42</sup>

Η **Αττική** είναι ιστορική περιοχή της Ελλάδας που σήμερα αποτελεί μία από τις 13 περιφέρειες της χώρας. Επίσης αποτέλεσε από το 1899 έως το 1909 και από το 1943 νομό της Ελλάδας. Η σημερινή περιφέρεια Αττικής περιλαμβάνει το νοτιοανατολικό τμήμα της Στερεάς Ελλάδας, την Τροιζηνία στην χερσόνησο της Αργολίδας, τα περισσότερα νησιά του Αργοσαρωνικού και τα νησιά Κύθηρα και Αντικύθηρα. Έχει έκταση 3.808 χλμ<sup>2</sup> και καλύπτει το 2,9% της συνολικής έκτασης της χώρας. Έχει έδρα την Αθήνα, την διοικητική πρωτεύουσα της Ελλάδας. Γεωγραφικά η Αττική χωρίζεται σε δύο μεγάλες υποενότητες, την περιοχή πρωτευούσης και το υπόλοιπο Αττικής. Η περιοχή πρωτευούσης περιλαμβάνει το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, δηλαδή όλους τους δήμους Αθηνών-Πειραιώς που ανήκαν στην τέως διοίκηση πρωτευούσης, και οριοθετείται από τον Σαρωνικό κόλπο και τα βουνά της Πάρνηθας, του Υμηττού και της Πεντέλης που ορίζουν το λεκανοπέδιο Αττικής. Το υπόλοιπο Αττικής καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης της περιφέρειας και αποτελείται από το ανατολικό και δυτικό τμήμα, τα νησιά του Σαρωνικού και την επαρχία Τροιζηνίας που βρίσκεται στην Πελοπόννησο. (Εικόνα :1)<sup>43</sup>

Σύμφωνα με το πρόγραμμα Καλλικράτης το οποίο τέθηκε σε εφαρμογή από την 1η Ιανουαρίου 2011, η ισχύουσα διοικητική διαίρεση της Αττικής έπαψε να υφίσταται και οργανώθηκε σε 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 διαιρείται 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.<sup>44</sup>

Η Αττική, για τις ανάγκες αναλυτικής ή συγκεντρωτικής μελέτης της χωρίζεται άτυπα σε επτά ζώνες, λαμβάνοντας υπόψη στοιχεία γεωγραφικής, κοινωνικοοικονομικής και ιστορικής φύσεως. Στη ζώνη Α' εντάσσεται η Πόλη των Αθηνών, στη Β' η Βορειοανατολική Αττική, στη ζώνη Γ' βρίσκουμε τη Νοτιοανατολική Αττική και στη ζώνη Δ' τη Δυτική Αττική. Στη ζώνη Ε' εντοπίζεται η Πόλη του Πειραιώς και στη ΣΤ' οι Νήσοι του Αργοσαρωνικού. Τέλος στη ζώνη Ζ' εντάσσονται τα Μεσόγεια με τη Λαυρεωτική.<sup>45</sup>(Εικόνα :2)<sup>46</sup>

<sup>42</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .

<sup>43</sup> <http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CF%84%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE>

<sup>44</sup> Αττική (Από τη Βικιπαίδεια, την ελεύθερη εγκυκλοπαίδεια) <http://el.wikipedia.org>

<sup>45</sup> Αττική (Από τη Βικιπαίδεια, την ελεύθερη εγκυκλοπαίδεια) <http://el.wikipedia.org>

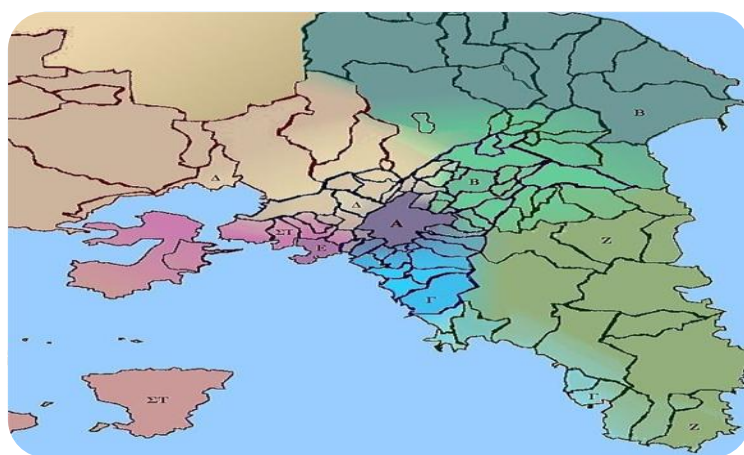
<sup>46</sup> <http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CF%84%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE>



- Αναλυτικά, η ζώνη Α εντοπίζεται στο κέντρο του άστεως των Αθηνών που επεκτείνεται προς πάσα κατεύθυνση στα δυτικά, τα βορειοανατολικά και τα νοτιοανατολικά, λαμβάνοντας υπόψη τους φυσικούς περιορισμούς των βουνών που το περιβάλλουν. Η καρδιά της πόλης εντοπίζεται στη ζώνη Α της Αθήνας όπου είναι εγκατεστημένος ο Δήμος Αθηναίων, τον οποίο περιβάλλουν τα βόρεια, τα νότια και τα δυτικά προάστια των Αθηνών, ήτοι δήμοι που εντάσσονταν διοικητικά στη Νομαρχία Αθηνών.
- Η ζώνη Β' καταλαμβάνει το βορειοανατολικό κομμάτι της Αττικής, από την Αθήνα μέχρι τον ευβοϊκό κόλπο. Η ζώνη αυτή ξεκινάει από τα βόρεια προάστια των Αθηνών στη βόρεια και τη βορειοανατολική διέξοδο από το λεκανοπέδιο, συνεχίζει στα περίχωρα και φτάνει έως τις παραθαλάσσιες κωμοπόλεις και χωριά της βορειοανατολικής Αττικής.
- Η ζώνη Γ καταλαμβάνει το νοτιοανατολικό κομμάτι της Αττικής που κοιτάζει στο Σαρωνικό κόλπο. Ξεκινάει από τα νότια προάστια του λεκανοπεδίου και εκτείνεται νοτιοανατολικά κατά μήκος της παραλιακής γραμμής του Σαρωνικού και περιμετρικά του Υμηττού, εναρμονιζόμενη με τη ζώνη της Λαυρεωτικής, στη νοτιοανατολική διέξοδο του λεκανοπεδίου.
- Η ζώνη Δ εσωκλείει περιφερειακούς δήμους των Αθηνών από τα Τουρκοβούνια έως τις παρυφές του Ποικίλου Όρους στη δυτική και στη βορειοδυτική διέξοδο από το λεκανοπέδιο, μέχρι και την Κινέτα στο δυτικό άκρο της Αττικής, κατά μήκος της παραλιακής γραμμής του Θριασίου Πεδίου και των κολπίσκων της Ελευσίνας.
- Στη ζώνη Ε εντοπίζεται το επίνειο των Αθηνών, ο Πειραιάς. Η πόλη του Πειραιά αποτελείται από το σύγχρονο Δήμο Πειραιώς και τους περιφερειακούς δήμους του.
- Η ζώνη ΣΤ' περιλαμβάνει τις νήσους του Αργοσαρωνικού, από τη Σαλαμίνα και το λιμένα της Τροιζήνας, έως τα Κύθηρα και τα Αντικύθηρα στο νοτιοανατολικό άκρο της Πελοποννήσου.
- Στη ζώνη Ζ εντοπίζεται τέλος η κοιλάδα των Μεσογείων που περιβάλλεται από τα όρη του Υμηττού, της Πεντέλης, το Πάνειο και το Αιγαίο. Πέρα από το Πάνειο όρος εντοπίζεται η Λαυρεωτική, στο νοτιοανατολικό άκρο της Αττικής που συναντά τη ζώνη Γ παραλιακά έως τον Υμηττό.



**Εικόνα 1:** Η θέση της Αττικής στην Ελλάδα.



**Εικόνα 2:** Ζώνες 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.

Σύμφωνα με το από 19-08-1998 Προεδρικό Διάταγμα (Απόφαση αριθμ. Δ-616 α/ 19.08.1998), ως «Μεταξουργείο» ορίζεται η περιοχή του ρυμοτομικού σχεδίου της Αθήνας που περικλείεται από τις οδούς:

*Πειραιώς, Ιερά Οδό, Κωνσταντινουπόλεως, Ανδρομάχης, Δεληγιάννη, Πλατεία Καραϊσκάκη, Αγίου Κωνσταντίνου και Πλατεία Ομονοίας.* (Εικόνα :3)



**Εικόνα 3:** Ορισμός περιοχής μελέτης. (Μεταξουργείο)<sup>47</sup>  
(επεξεργασία ορίων περιοχής από τις σπουδάστριες)

<sup>47</sup> <https://www.google.gr/maps/@37.9825188,23.7198114,16z?hl=el>



Η ονομασία της συνοικίας και της πλατείας της οφείλεται σε εργοστάσιο επεξεργασίας μεταξιού που λειτουργούσε στην περιοχή επί βασιλείας Όθωνα με την επωνυμία «Σηρική Εταιρεία της Ελλάδος Αθανάσιος Δουρούτης & Σία».

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 γειτνιάσής 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.



**Εκόνα 5:**  
Νυχτερινές  
λήψεις  
της  
Αθήνας.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> <https://www.google.gr/search>



## ❖ 1.1: Ιστορική Εξέλιξη

### ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ

Το Μεταξουργείο, αποτελώντας πάντα τμήμα του κέντρου της Αθήνας, ακολούθησε, όπως είναι φυσικό, την ιστορική πορεία της πρωτεύουσας. Σκοπός του κειμένου αυτού είναι να παρουσιάσει την εξέλιξη μιας συνοικίας της Αθήνας, της συνοικίας του Μεταξουργείου, αναζητώντας τους μηχανισμούς που προσδιόρισαν την εξέλιξη και την ανάπτυξη της πόλης.<sup>49</sup>

#### - Οι πρώτοι χάρτες των Αθηνών και η πολεοδομική εξέλιξη

Η επάνοδος των Αθηναίων στην πόλη τους από τα νησιά του Σαρωνικού, όπου είχαν καταφύγει μετά την κατάληψη της Αθήνας από τον Κιουταχή το Μάιο του 1827, αρχίζει το Φεβρουάριο του 1830, μετά την υπογραφή του πρωτοκόλλου της ανεξαρτησίας, οπότε η πόλη παρουσίαζε την εικόνα ενός εκτεταμένου ερειπιώνα. Στις 31 Μαρτίου του 1833, ο Τούρκος φρούραρχος Οσμάν εφέντης παρέδωσε την Ακρόπολη σε τμήμα του Βαυαρικού στρατού, εφόσον, λίγο πριν, ο πρίγκιπας της Βαυαρίας Όθων είχε ανακηρυχθεί βασιλιάς των Ελλήνων. Την 29η Ιουνίου 1833, η Αθήνα εκλέγεται πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους και η συρροή σε αυτή νέων κατοίκων γίνεται τώρα εντονότερη. Οι πρώτοι σχεδιασμοί για την Αθήνα είχαν σκοπό να προσδώσουν στην πρωτεύουσα του νεοσύστατου ελληνικού κράτους την αίγλη των παρελθόντων αιώνων, σε μία περίοδο που στην Ευρώπη ανθούσε το κίνημα του νεοκλασικισμού.<sup>50</sup> (Εικόνες: 5,6).



**Εικόνες 5, 6 :** Αθήνα η άφιξη του Όθωνα στην Ελλάδα (1833)<sup>51</sup>

Η σύνταξη του τοπογραφικού σχεδίου των Αθηνών ανατέθηκε στους αρχιτέκτονες **Σ.Κλεάνθη** και **E.Schaubert** και εγκρίθηκε, το 1833, μετά από μία σειρά τροποποιήσεων. Στο σχέδιο περιλαμβάνονταν, εκτός από την τειχισμένη πόλη, και μεγάλη έκταση περίξ αυτής. Οι κάτοικοι της παλιάς πόλης, αν και νωρίτερα είχαν συμφωνήσει να παραχωρήσουν εκτάσεις που τους ανήκαν προκειμένου για την ανέγερση δημοσίων κτηρίων και τη ρυμοτόμηση του εδάφους, εν συνεχεία αντέδρασαν έντονα στο σχέδιο, στάση η οποία υποδαυλίστηκε και από την αδυναμία του υπολοχαγού **W.von Weiler** να χαράξει τις γραμμές του σχεδίου στο έδαφος με τον ισχυρισμό ότι αυτές δεν προσδιορίζονταν επακριβώς.<sup>52</sup> (Εικόνα: 7)

<sup>49</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .

<sup>50</sup> Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*.[http://kmprotypigeitonion.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonion.org/files/file/01_Historical_report.pdf)

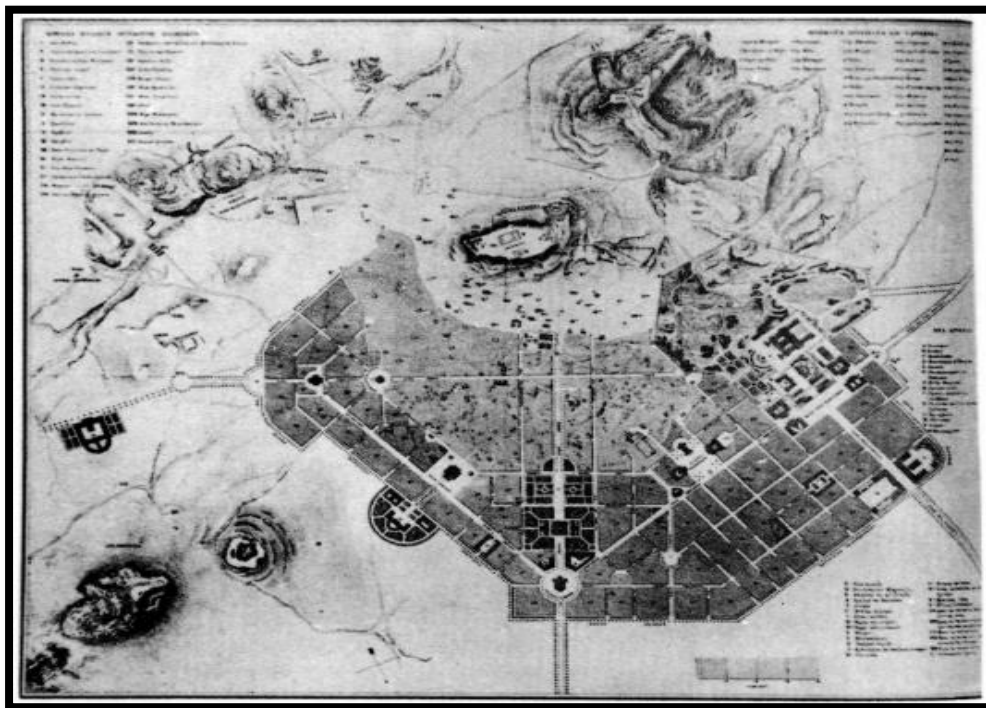
<sup>51</sup> Ο ορισμός της Αθήνας ως πρωτεύουσα του Ελληνικού Κράτους . <http://www.greekarchitects.gr/>

<sup>52</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995



**Εικόνα 7:** Το πρώτο σχέδιο της πόλεως των Αθηνών των αρχιτεκτόνων Σ. Κλεάνθη και Ε. Σάουμπερτ, 1833.<sup>53</sup>

Στον τοπογραφικό χάρτη του Weiler σημειώνονται τα οικοδομημένα οικόπεδα, τα οποία δεν ξεπερνούν τα χίλια. Ετσι, το Σεπτέμβριο του 1834, μετακλήθηκε ένας άλλος αρχιτέκτονας, ο **L.von Klenze**, ο οποίος, με σκοπό να κατευνάσει τα πνεύματα και να μειώσει το κόστος των απαλλοτριώσεων, περιέλαβε τροποποιήσεις, μερικές από τις οποίες αφορούσαν το πλάτος των οδών, το μέγεθος των πλατειών και την έκταση της αρχαιολογικής ζώνης. (Εικόνα: 8)



**Εικόνα 8:** Το τροποποιημένο σχέδιο του Κλέντσε, 1834. (Λιθογραφία 43 x 53 cm)<sup>54</sup>

<sup>53</sup>[http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/images/stories/landscapes\\_IMAGES/05.N.ΑΤΤΙΚΗΣ/WEB\\_IMAGES\\_ATHINA\\_KENTRO\\_AK\\_ΡΟΡΟΛΙ/02.jpg](http://galaxy.hua.gr/~landscapesatlas/images/stories/landscapes_IMAGES/05.N.ΑΤΤΙΚΗΣ/WEB_IMAGES_ATHINA_KENTRO_AK_ΡΟΡΟΛΙ/02.jpg)

<sup>54</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995



Η σημαντικότερη, ωστόσο, αλλαγή που πρότεινε το σχέδιο Klenze και είχε άμεση επίδραση στη μετέπειτα εξέλιξη της πόλης και ιδιαίτερα στο δυτικό τμήμα αυτής, ήταν ότι μετέθετε τα ανάκτορα από τη σημερινή πλατεία Ομονοίας, όπου χωροθετούνταν στο σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, στην περιοχή του Κεραμεικού και τον Αγοραίο Κολών, στον κήπο των οποίων περιλαμβάνονταν και το Θησείο. Αξίζει να σημειωθεί και η πρόταση του K.Schinkel για ανέγερση των ανακτόρων πάνω στο λόφο της Ακρόπολης, που απορρίφθηκε από το βασιλιά Λουδοβίκο. Οι προτάσεις των Κλεάνθη- Schaubert και του Klenze απορρίφθηκαν για λόγους υγιεινής αλλά και για λόγους κοινωνικής τοπογραφίας. Η ευρύτερη δυτική περιοχή μαστιζόταν από ελώδεις πυρετούς λόγω του Κηφισού και των στάσιμων υδάτων και παράλληλα γειτνίαζε με τις φτωχογειτονιές και τα εργαστήρια της προεπαναστατικής περιόδου. Τελικά, επικράτησε η γνώμη του **F.von Gärtner** και τα ανάκτορα τοποθετήθηκαν στην ανατολική πλευρά της πόλης, στη σημερινή πλατεία Συντάγματος, σε μία περιοχή ιδανική τοπογραφικά, κλιματικά και κοινωνικά. Βρισκόταν στο διάσελο Λυκαβηττού- Ακρόπολης, όπου τα ρεύματα του Υμηττού καθάριζαν την περιοχή, ο Ιλισσός δεν είχε τη στασιμότητα του Κηφισού και επιπλέον η περιοχή αποτελούσε συνέχεια της αρχοντικής συνοικίας της Πλάκας.<sup>55</sup>

Στα τέλη του 1835, ο **F.Stauffert** συντάξε κτηματολογικό χάρτη των Αθηνών, από την Ακρόπολη ως την οδό Σταδίου και την Πειραιώς, τον οποίο ενημέρωνε συνεχώς ως το 1843, όπου διαφαίνεται η ταχεία οικοδόμηση και ανάπτυξη της πόλης. (Εικόνα: 9)



**Εικόνα 9:** Χάρτης των Αθηνών, F.Stauffert 1836-1837. (κολάζ χαρτών από τις σπουδάστριες)<sup>56</sup>

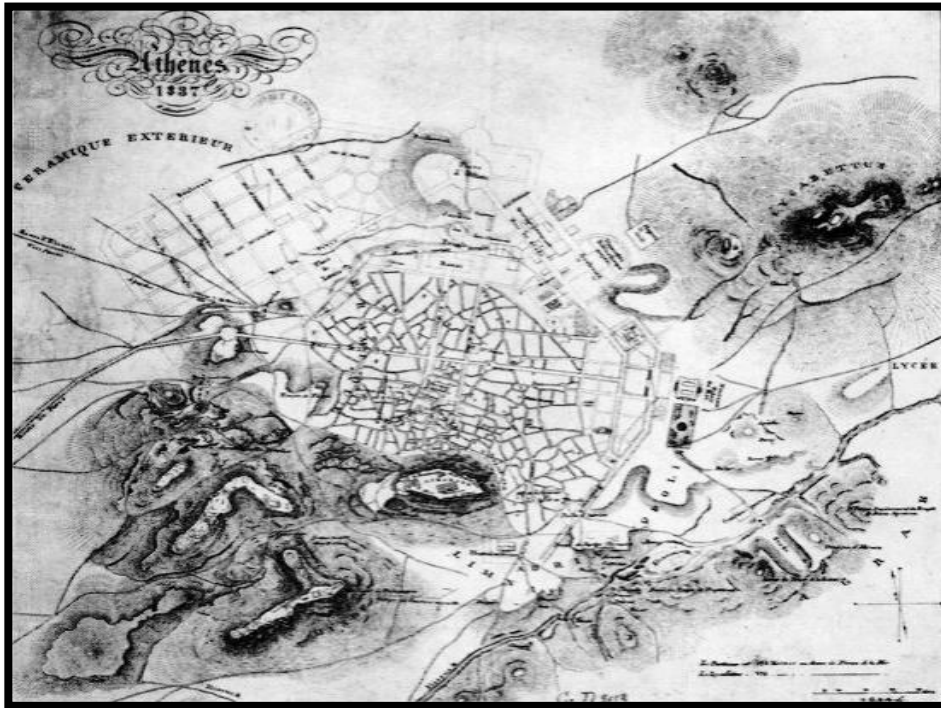
Στο σχέδιο της πόλης που συντάχθηκε το 1837 από τον **F.Altenhoven**, αλλά και στο χάρτη του **Chenavard** (1843), διακρίνεται σαφώς η ανάπτυξη της Αθήνας πάνω στα ίχνη της παλιάς πόλης και προς την κατεύθυνση των ανακτόρων. (Εικόνα: 10)

Από το 1840 και εξής η πόλη οργανώνεται και αποκτά πιο συγκεκριμένη μορφή, ιδίως στη βόρεια της οδού Αδριανού έκταση, ενώ με πιο αργούς ρυθμούς οικοδομείται και η βορειοδυτική πλευρά, η οποία για αυτό το λόγο ονομάστηκε *Νεάπολις*.<sup>57</sup>

<sup>55</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>56</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν. (Η συναρμολόγηση έγινε από τις σπουδάστριες στο πρόγραμμα Picasa3)

<sup>57</sup> Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*. [http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01_Historical_report.pdf)



Εικόνα 10: F.Altenhoven.Σχέδιο πόλης(1837) <sup>58</sup>

Το 1847 συντάχθηκε από την *επί της συμπληρώσεως του σχεδίου των Αθηνών επιτροπή* ένα γενικό σχέδιο, εφόσον ως τότε ήταν σε χρήση όλα τα σχέδια που είχαν συνταχθεί, καθώς και οι τροποποιήσεις τους. (Εικόνα: 11)



Εικόνα 11: Σχέδιο Επιτροπής, Αθήνα (1847). (κολάζ χαρτών από τις σπουδάστριες)<sup>59</sup>

Η περιοχή του Κεραμεικού και Μεταξουργείου εμφανίζεται να έχει ρυμοτομηθεί σύμφωνα με το σχέδιο του Klenze, αλλά με τρόπο απλούστερο και προσαρμοσμένο αφενός στην τοπογραφία της περιοχής και αφετέρου στις αξιώσεις της αρχαιολογίας.

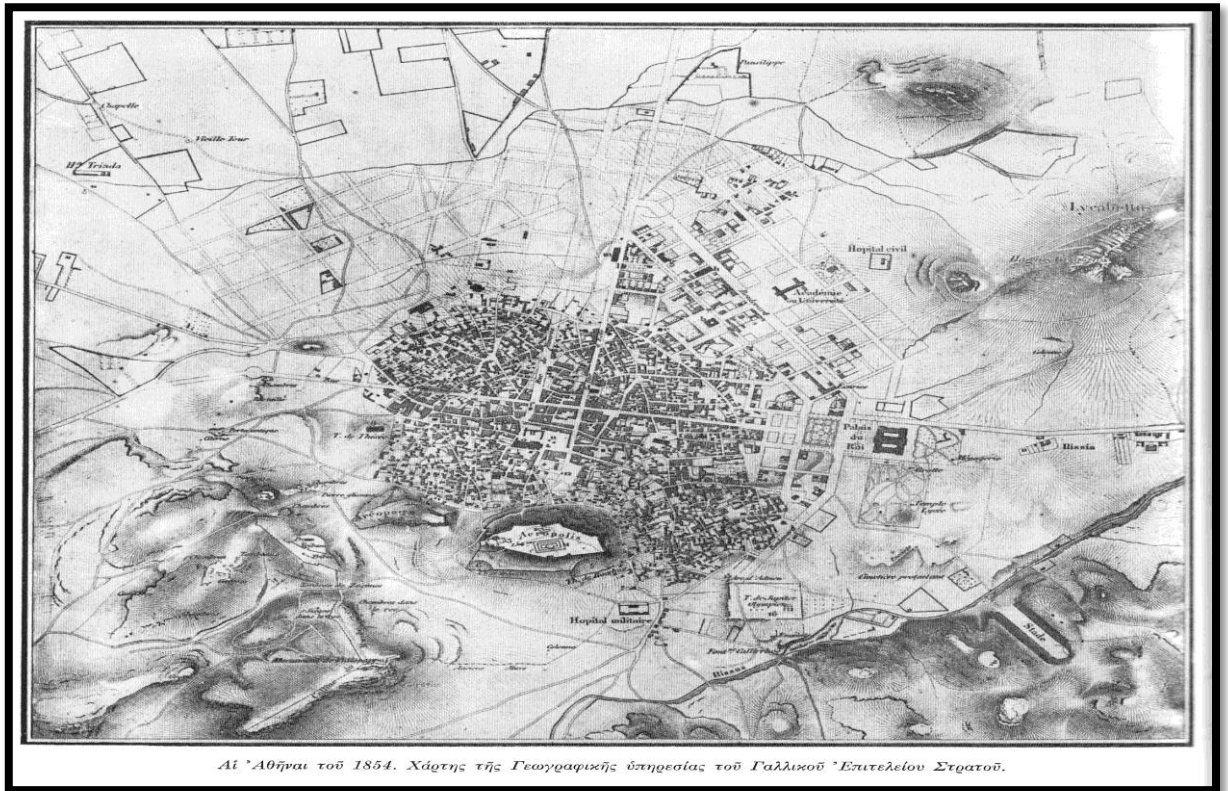
Μετά την ένταση της οικοδόμησης που παρατηρήθηκε κατά την πρώτη δεκαετία της σύστασης της πρωτεύουσας του νεοελληνικού κράτους, ο ρυθμός της δόμησης εκδηλώθηκε με βραδύτερους ρυθμούς και αφορούσε κυρίως τη συνοικία της παλιάς πόλης που οριζόταν από την οδό Αδριανού και δευτερευόντως τη δυτική πλευρά της πόλης, η οποία πλέον είχε παύσει να ονομάζεται *Νεάπολις* και είχε μετονομαστεί σε *Μεταξουργείο*, λόγω της εγκατάστασης εκεί, από το 1852, του εργοστασίου μεταξουργείας του Wrampe.<sup>60</sup>

<sup>58</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>59</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν. (Η συναρμολόγηση έγινε από τις σπουδάστριες στο πρόγραμμα Picasa3)



Η τάση αυτή απεικονίζεται σε χάρτη του **Γαλλικού Επιτελείου Στρατού** του 1854. Με σχέδιο που συντάχθηκε το 1860 από τον **Εμμ.Καλλέργη** η ρυμοτομία επεκτεινόταν προς τα δυτικά μέχρι την οδό Σαλαμίνας. Με βάση τις γενικές γραμμές αυτού του σχεδίου, το 1864-65, η **Διεύθυνση Μηχανικού του Στρατού** ανασυγκρότησε και επέκτεινε τη ρυμοτομία ως την οδό Σαλαμίνας, ενώ φυσικό όριο αυτού του τμήματος αποτέλεσε το ρέμα του Κυκλοβόρου (σημερινή οδό Αχιλλέως). Τα τρία εγκριθέντα φύλλα του σχεδίου αποτέλεσαν το βασικό ρυμοτομικό σχέδιο της κεντρικής περιοχής των Αθηνών, στο οποίο βασίστηκε η οικοδόμηση για πάνω από επτά δεκαετίες. (Εικόνα: 12)



**Εικόνα 12:** Γαλλικού Επιτελείου Στρατού του (1854).<sup>61</sup>

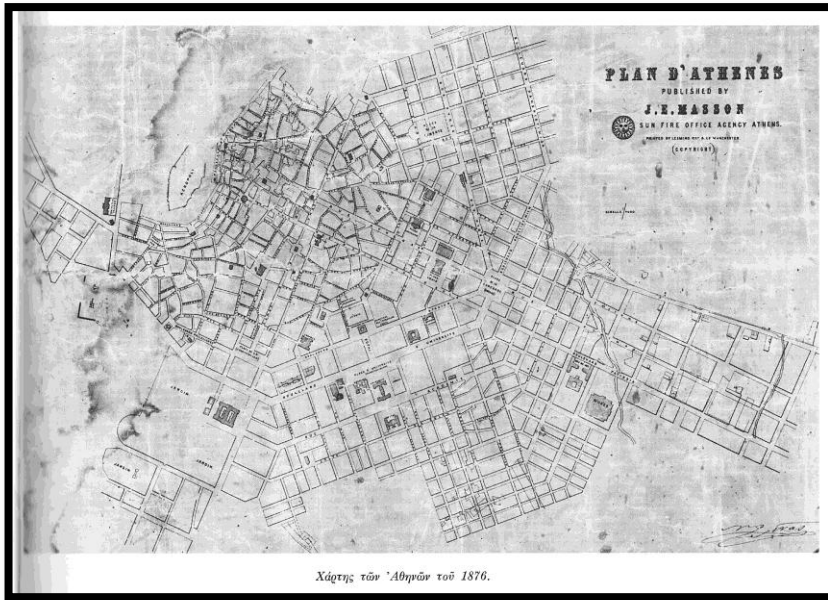
Στο διάστημα των τεσσάρων δεκαετιών που πέρασαν από τη σύσταση της νεοελληνικής πρωτεύουσας, η φυσιογνωμία της Αθήνας του 1870 είχε αλλάξει πολύ. Η περιοχή εκτός της παλαιάς πόλης είχε πλέον σε μεγάλο ποσοστό οικοδομηθεί, ενώ είχε αποκρυσταλλωθεί η διχοτόμηση της πόλης, που διατηρείται και ως σήμερα, στις «καλές» αστικές ζώνες κατοικίας με τα νεόκτιστα σπίτια του νεοκλασσικού ρυθμού και τα μνημειώδη ιδρύματα στα ανατολικά και τις λαϊκές συνοικίες κατοικίας και εργασίας στα δυτικά με τα ταπεινά σπίτια, τα εργοστάσια και τις μικρές βιοτεχνίες. Προς τα τέλη της δεκαετίας του 1870 ανέκυψε μεγάλη αγοραστική ζήτηση οικοπέδων και οικιών, καθώς και ζήτημα επέκτασης της ρυμοτομίας, κυρίως προς τη βόρεια και ανατολική πλευρά της πόλης, όπως φαίνεται στο χάρτη του **J.E.Masson** του 1876 (Εικόνα: 13) και στο χάρτη της «**Riunione Adriatica di Sicurta**» που συντάχθηκε το 1885. (Εικόνα: 14) Στον τοπογραφικό χάρτη του **J.Kaupert**, του 1881, (Εικόνα: 15) διαφαίνεται η επέκταση της πόλης στα Δ και ΒΔ ως τα όρια του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, ενώ πέραν αυτού η οικοδόμηση ήταν αραιότερη.

Επομένως, ως τα τέλη του 19ου αι. ολόκληρη η έκταση της παλιάς πόλης είχε οικοδομηθεί ενώ προς το Κολωνάκι, τη λεωφ. Αμαλίας, τη Νεάπολη και το Μεταξουργείο υπήρχαν ακόμη αδόμητα οικόπεδα.<sup>62</sup>

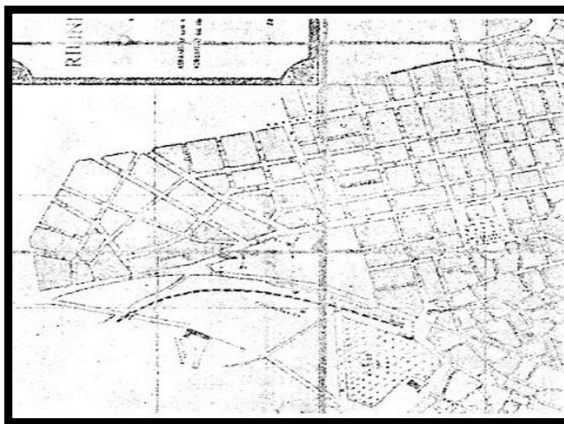
<sup>60</sup> Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*.[http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01_Historical_report.pdf)

<sup>61</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν.





**Εικόνα 13:**  
Χάρτης του J.E.Masson  
(1876).<sup>63</sup>



**Εικόνα 14:**  
Χάρτης  
«Riunione Adriatica di Sicurtà»  
(1885).<sup>64</sup>



**Εικόνα 15:**  
Χάρτης του J.Kaupert,  
(1881).<sup>65</sup>

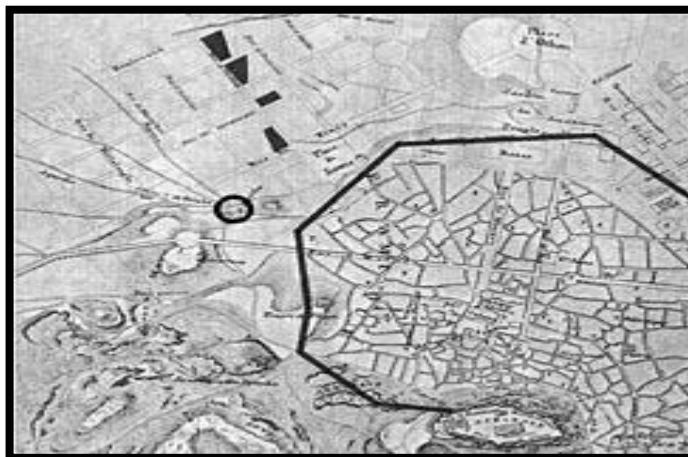
<sup>62</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>63</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν.

<sup>64</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*, 1995

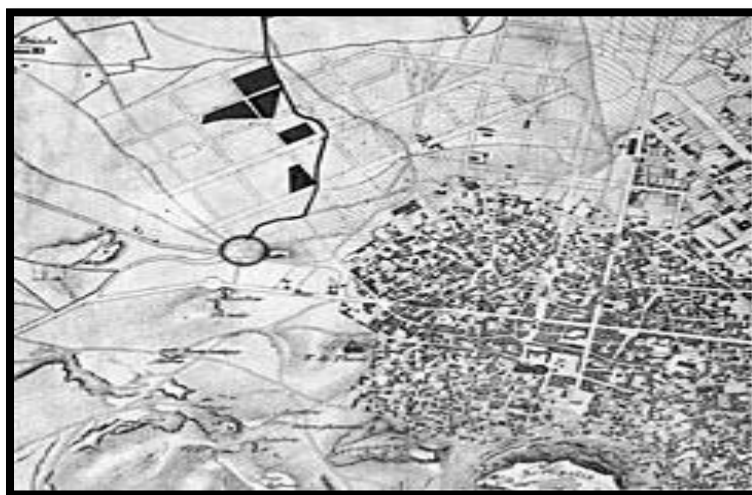
<sup>65</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν.

Η περιοχή του **Μεταξουργείου** αρχίζει να εμφανίζεται γύρω στο **1837** όπου σύμφωνα με το χάρτη της Αθήνας του F.Aldenhoven, παρατηρούμε *τέσσερα κατελιμμένα οικόπεδα επί της οδού Μυλλέρου, ο οδικός κόμβος στο Δίπυλο και το τείχος του Χασεκή*. (Εικόνα 16)



**Εικόνα 16:** F.Aldenhoven. Σχέδιο πόλης(1837).(Εμφάνιση Μεταξουργείου).<sup>66</sup>

Φαίνεται ότι ο εποίκισμός της περιοχής παρέμεινε, στην εικοσαετία που μεσολάβησε, στα επίπεδα του 1837. Τέσσερα είναι, και στις δύο χρονολογίες, τα κατελιμμένα οικόπεδα, ενώ το 1854 (Εικόνα 17), έχει προστεθεί και φαίνεται με σαφήνεια στον χάρτη το περιβόλι του μεταξουργείου. Φαίνεται επίσης ότι η οδός Μυλλέρου αποτέλεσε τον πρώτο πόλο εποίκισμού της περιοχής, επειδή η νέα χάραξη στο σημείο αυτό συνδυαζόταν καλά με παλαιότερο οδικό άξονα.<sup>67</sup>



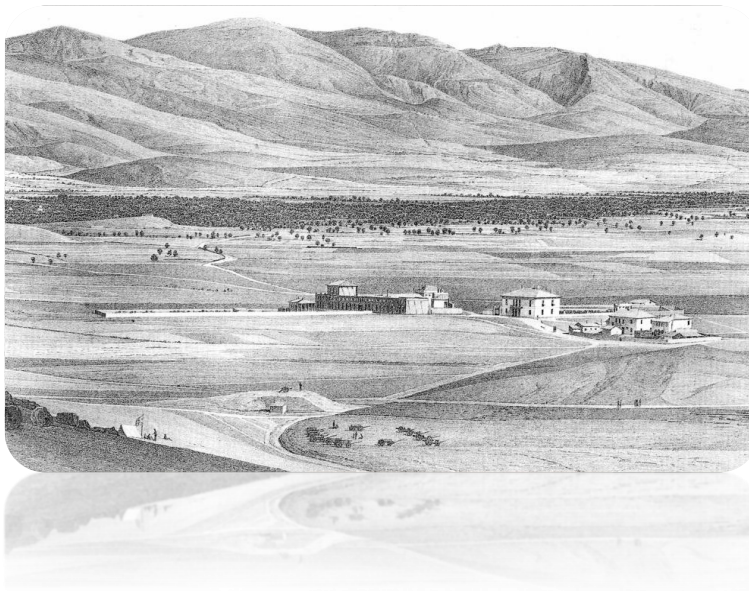
**Εικόνα 17:** Τμήμα Γαλλικού χάρτη της Αθήνας (Dérôt de la Guerre, 1853-1854).<sup>68</sup>

<sup>66</sup> Χ. Αγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)

<sup>67</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>68</sup> Χ. Αγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)

Όταν λοιπόν η εταιρεία Βράμπε αποφάσισε την αγορά του συγκροτήματος Καντακουζηνού και τη μετατροπή του σε μεταξουργείο (1852), η περιοχή δεν είχε ακόμη ενσωματωθεί στον ιστό της πόλης. 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, μιας περιοχής με προοπτικές μάλλον υποβαθμισμένες, στις παρυφές της πόλης. (Εικόνα 18)



**Εικόνα 18:** Απεικόνιση του υπό κατασκευή εμπορικού κέντρου και της οικίας Καντακουζηνού (1835)<sup>69</sup>

Η δεύτερη αυτή (συγκυριακή) επέμβαση επρόκειτο να έχει μακροσκοπικές επιπτώσεις στο μέλλον της περιοχής, με πολύ μεγαλύτερη δηλαδή χρονική εμβέλεια απ’ όσο έζησε το ίδιο το μεταξουργείο, κι αυτό γιατί στην πραγματικότητα συμβάδιζε με ορισμένες τάσεις μεγάλης διάρκειας που είχαν ήδη εγγραφεί στη δομή της πόλης. Τις τάσεις αυτές, η ίδρυση του μεταξουργείου τις ενίσχυσε: πρόκειται για την ενσωμάτωση της περιοχής στην παραγωγική ζώνη της πρωτεύουσας και την αποκρυστάλλωση της γνωστής, βασικής διχοτομίας της πόλης, που διατηρείται ως τις μέρες μας, ανάμεσα στις προνομιούχες αστικές ζώνες κατοικίας στα ανατολικά και τις λαϊκές συνοικίες κατοικίας και εργασίας δυτικά.

Η εξέλιξη αυτή έγινε φυσικά με αργούς ρυθμούς που επιταχύνθηκαν, μαζί με τους γενικότερους ρυθμούς αστικοποίησης, στο τελευταίο τέταρτο του 19ου αι. Σε μια πρώτη φάση, το ίδιο το μεταξουργείο, που εξελίχθηκε σε εργοστασιακό συγκρότημα ποικίλων χρήσεων, λειτούργησε καταρχήν αποτρεπτικά για την επέκταση των ζωνών κατοικίας προς τα δυτικά.

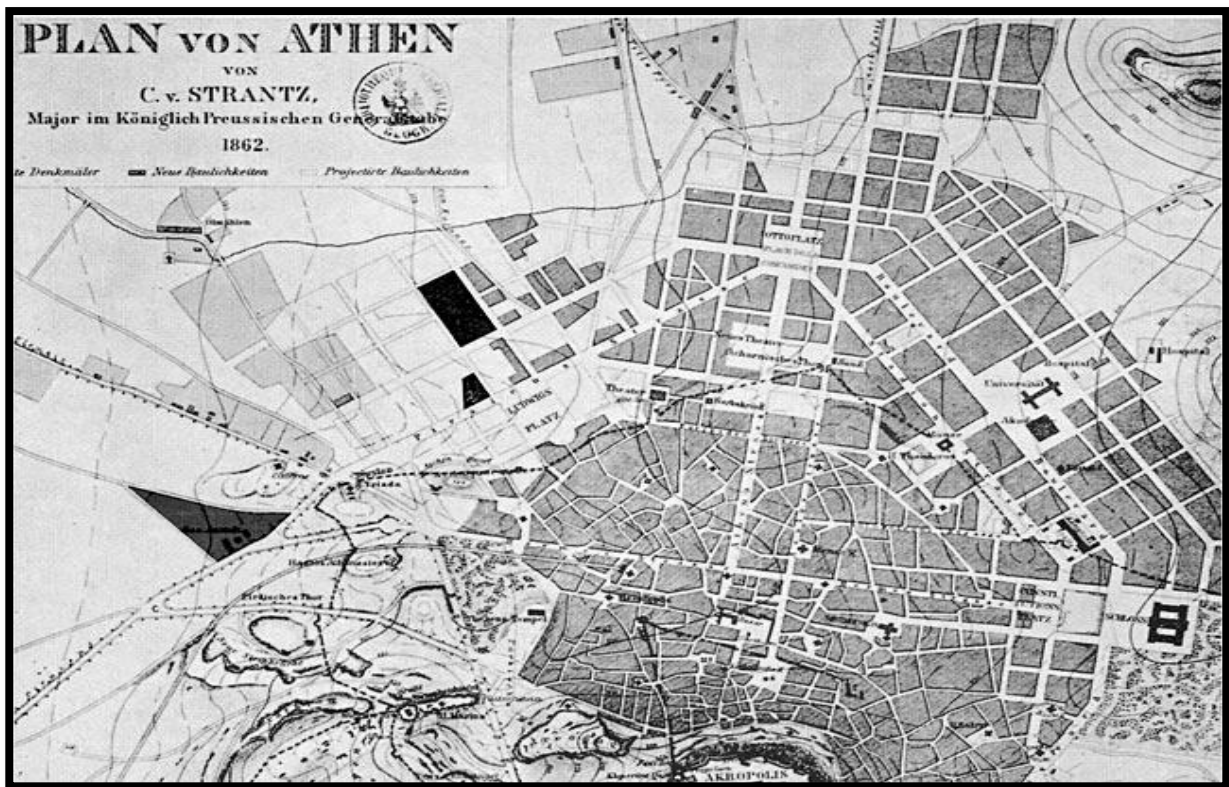
Στις αρχές της δεκαετίας του 1860 βρίσκεται ακόμη έξω από την πόλη (Εικόνα 19) Αποτελεί οριακό σημείο εποίκισμού στον χάρτη του 1862 (Εικόνα 20), όπου φαίνεται ότι η δόμηση έχει μόλις αρχίσει να επεκτείνεται προς τα δυτικά της Ομόνοιας.<sup>70</sup>

<sup>69</sup> <http://www.eie.gr/archaeologia/gr/layout/images/10/zoom/metax02.jpg>

<sup>70</sup> Χ. Αγγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)



Εικόνα 19: Στα αριστερά το Θησείο, και στο βάθος το μεταξουργείο, (έξω από την πόλη). (1869)<sup>71</sup>



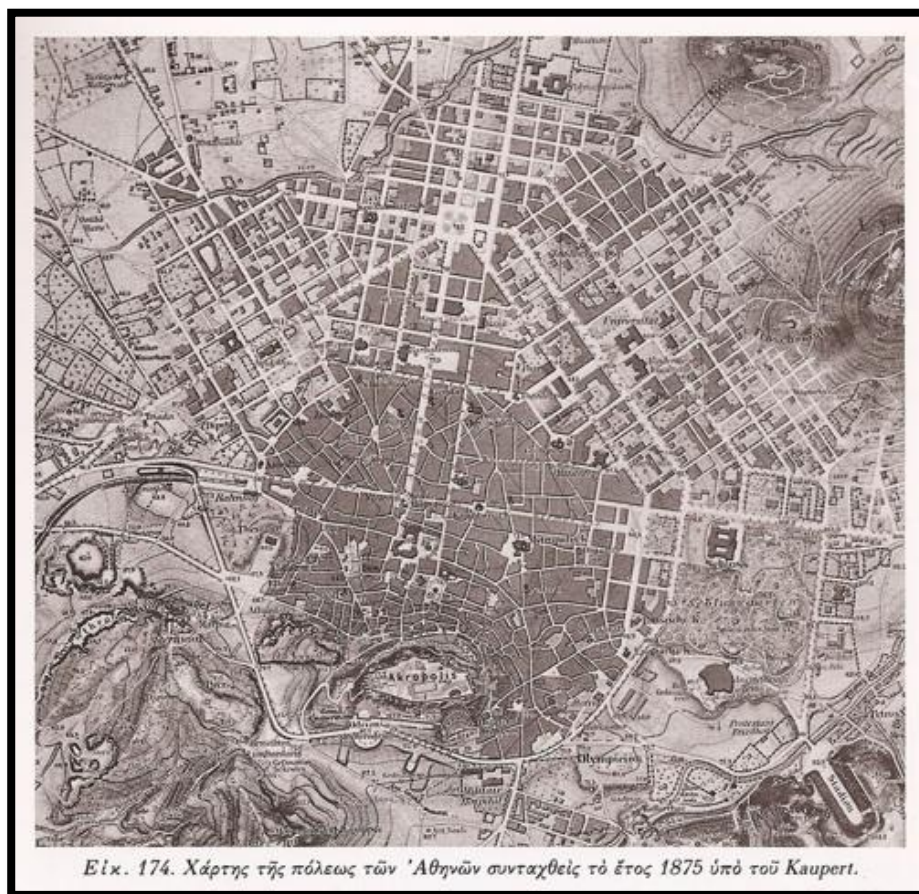
Εικόνα 20 : Τμήμα χάρτη της Αθήνας του Γερμανού στρατιωτικού C. von Stranz (1862)<sup>72</sup>

<sup>71</sup> <http://www.eie.gr/archaeologia/gr/layout/images/10/metax04.jpg>

<sup>72</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν.



Ακόμη και το 1875 (Εικόνα 21), όταν το τμήμα αυτό έχει πλέον ενσωματωθεί χωρίς χάσματα στον ιστό της πόλης, το συγκρότημα του μεταξουργείου με το περιβάλλον του φαίνεται να σχηματίζει έναν φραγμό, ένα όριο προς τη δυτική πλευρά.



**Εικόνα 21 :** Χάρτης της Αθήνας του J.A.Kaupert (1875).<sup>73</sup>

Στο διάστημα που χωρίζει τους δύο χάρτες, του 1854 και του 1862, δύο ακόμη ενέργειες συνέβαλαν καθοριστικά στην αποκρυστάλλωση του χαρακτήρα της περιοχής. Η πρώτη ήταν η εγκατάσταση εκεί του Ορφανοτροφείου Χατζηκώστα, το 1856, αρχικά με ενοίκιο στην –προφανώς εγκαταλελειμμένη– οικία Ν. Κύκλου (επί της οδού Κεραμεικού) και στη συνέχεια στην οικία Βράνη που του παραχωρήθηκε, γωνία Μυλλέρου και Πειραιώς. Στο πλαίσιο της στρατηγικής των «φιλάνθρωπων» για την «κοινωνική ενσωμάτωση των φτωχών παιδιών» το Ορφανοτροφείο ίδρυσε εργαστήρια για την επαγγελματική εκπαίδευση των τροφίμων του: αρχικά εργαστήρια ραπτικής και υποδηματοποιίας, κι αργότερα σιδηρουργείο. Το τελευταίο εξελίχθηκε σε εργοστάσιο, το οποίο μισθωνόταν σε ιδιώτη επιχειρηματία και απασχολούσε, το 1884, 50 εργάτες. Η δεύτερη ενέργεια ήταν η εγκατάσταση του εργοστασίου παραγωγής φωταερίου, το 1859-1861, προς τη νότια πλευρά του οδικού κόμβου για τον οποίο έγινε λόγος προηγουμένως. Το γνωστό Γκάζι ήταν το πρώτο βήμα προς τη metamorphosis της οδού Αθηνών-Πειραιώς στον μεγάλο άξονα οχλουσών χρήσεων που παραμένει έως τις μέρες μας.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Προσωπικό αρχείο χαρτών κ. Δ.Ρουμπιέν.

<sup>74</sup> Χ. Αγγιαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)



Το σύμπλεγμα αυτό –ο άξονας της οδού Μυλλέρου με το μεταξουργείο και τα εργαστήρια του Ορφανοτροφείου από τη μία και το Γκάζι από την άλλη– αποτέλεσαν για τη δυτική πλευρά της Αθήνας τον πρώτο πόλο έλξης προς τον οποίο κατευθύνθηκαν οι παραγωγικές λειτουργίες, μέσα από τη διαδικασία των διαδοχικών πλευρικών μετατοπίσεων που χαρακτηρίζει την κινητικότητα και την προσαρμοστικότητα των χρήσεων στην πόλη. Οι λειτουργίες αυτές ασφυκτιούσαν στην ιστορική εστία τους, η οποία βρισκόταν, ως γνωστόν, στην ίδια επί αιώνες θέση, αφού το Παζάρι της οθωμανικής εποχής είχε εγκατασταθεί πάνω στα ίχνη της Ρωμαϊκής Αγοράς και της Βιβλιοθήκης του Αδριανού. Στην οθωμανική Αθήνα, τα μαγαζιά και τα εργαστήρια αναπτύσσονταν με κατεύθυνση από νότο προς βορρά, πάνω στον άξονα της σημερινής οδού Πανός και ακτινωτά στους κάθετους άξονες των οδών Ηφαιστου, Πανδρόσου, Αδριανού κ.λπ. Η οδός Ηφαιστου ειδικότερα, προεκτεινόμενη (μέσω των οδών Άστιγος και Λεωκορίου) μέχρι την Πόρτα του Μωρία, συγκέντρωνε τα σιδηουργεία και τα σαγματοποιεία, ενώ προς την ανατολική πλευρά της Πανδρόσου παρατάσσονταν τα εργαστήρια υφασμάτων (αμπατζίδικα). Έτσι, η δομή της πόλης χαρακτηριζόταν –τουλάχιστον από την οθωμανική περίοδο– από μια κατανομή των δραστηριοτήτων σε «ευγενείς» και «οχλούσες», όπου οι δεύτερες καταλάμβαναν το δυτικό τμήμα της πόλης.<sup>75</sup>

Με τη διάνοιξη των οδών Ερμού, Αιόλου και Αθηνάς, η παραγωγική ζώνη ανασυντάχθηκε πάνω στους νέους αυτούς άξονες. Ας σημειωθεί με την ευκαιρία αυτή ότι, σε αντίθεση με τα γνωστά στερεότυπα περί του «παρασιτικού» χαρακτήρα της πρωτεύουσας, η Αθήνα ήταν και παρέμεινε μια παραγωγική πόλη: ακόμη και στην εποχή της βιομηχανίας, όμως, παρέμεινε η πόλη της μικρής βιοτεχνίας που παρήγε καταναλωτικά προϊόντα πολυτελείας. Τα μαγαζιά και τα εργαστήρια αναπτύσσονταν τώρα με κατεύθυνση κυρίως από ανατολή προς δύση και με κεντρικό άξονα την οδό Ερμού, για να καταλάβουν ολόκληρη την περιοχή ανάμεσα στο Μοναστηράκι και το δυτικό άκρο της οδού Αδριανού, τη συνοικία του Ψυρρή και το τρίγωνο Ερμού-Αθηνάς-Ευριπίδου (σημερινό εμπορικό κέντρο), διατηρώντας τις μικροτοπικές εξειδικεύσεις.

Αλλά η επέκταση της ζώνης αυτής προς τα βόρεια και τα ανατολικά, όπου χτιζόταν η νέα πόλη, εμποδιζόταν από τις «καλές» συνοικίες της Ομόνοιας και του Συντάγματος αντιστοίχως. Προς τα ανατολικά, ήδη από το ύψος της Αιόλου όπου το γνωστό καφενείο η «Ωραία Ελλάς», το τμήμα εκείνο της οδού Ερμού φιλοξενούσε τα καλύτερα εμπορικά και καφενεία για να καταλήξει στα ξενοδοχεία, τα ζαχαροπλαστεία και τα αρχοντικά της πλατείας Συντάγματος. Προς τα βόρεια, το θέατρο **α.** Μπούκουρα (1840), **β.** το Βαρβάκειο Λύκειο (1857) και **γ.** το κεντρικό κτήριο της Εθνικής Τράπεζας οριοθετούσαν την ακτίνα επιρροής της πλατείας Ομονοίας.<sup>76</sup>



α.<sup>77</sup>



β.<sup>78</sup>



γ.<sup>79</sup>

<sup>75</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>76</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>77</sup> <http://2.bp.blogspot.com/-Kixv7h1iHKc/U6XdaLZCPfI/AAAAAABPXg/xhzafQYbkQc/s1600/%CE%95%CE%B9%CE%BA%CF%8C%CE%BD%CE%B1+51988.jpg>

<sup>78</sup> <http://gym-peir-athin.att.sch.gr/profil.htm>

<sup>79</sup> <http://2dim-ag-athan.dra.sch.gr/autosch/joomla15/images/%CE%95%CE%A4%CE%9511%20%CE%91.jpg>

Συνεπώς, η δυτική πλευρά της πόλης ήταν η μόνη φυσική διέξοδος της παραγωγικής ζώνης. Στην πλευρά αυτή, που ήδη συγκέντρωνε, όπως είδαμε, τα σημαντικότερα εργαστήρια, διευρύνονταν οι λειτουργίες του παλαιού κιάλας συγκοινωνιακού κόμβου. Στην πλατεία Αγίων Ασωμάτων κατέληγαν τώρα όλες οι άμαξες και τα κάθε είδους οδικά μεταφορικά μέσα που έρχονταν, με ολοένα αυξανόμενη πυκνότητα, από τον Πειραιά, η εγκατάσταση του σταθμού του σιδηροδρόμου στο ίδιο σημείο, το 1869, επιβάρυνε τον κόμβο με τις ανάγκες της αλλαγής μεταφορικού μέσου. Ολόκληρη η περιοχή, από την πλατεία Αγίου Φιλίππου, όπου έκαναν πιάτσα οι Μαλτέζοι βαστάζοι, ως τις παρυφές της πλατείας Ελευθερίας (Κουμουνδούρου) συγκέντρωνε προνομιακά τις εγκαταστάσεις εξυπηρέτησης των μεταφορών: τα παλαιότερα σαγματοποιεία, σανοπωλεία κ.λπ., και τα νεώτερα αμαξοποιεία μαζί με τα ξυλουργεία και τα εργαστήρια μετάλλου.<sup>80</sup>

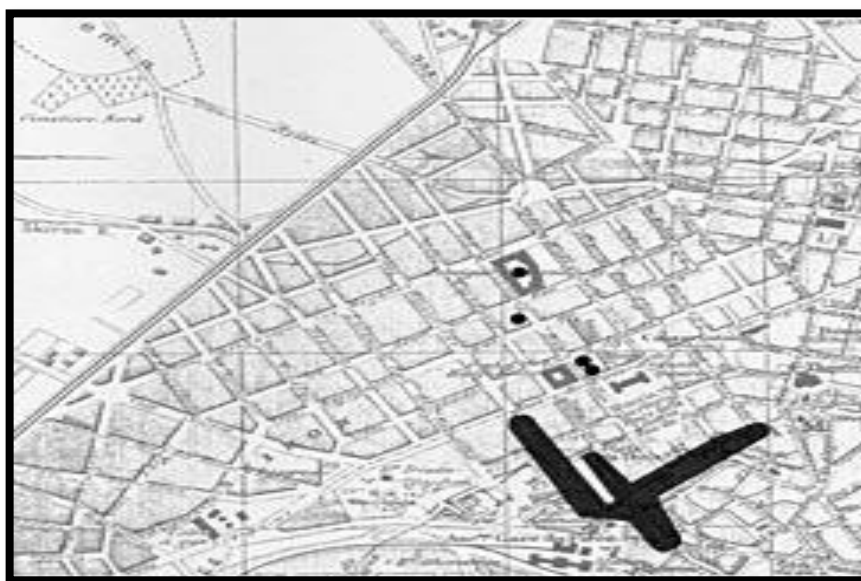
Αυτά ακριβώς τα αμαξοποιεία υπήρξαν το όχημα της επέκτασης της παραγωγικής ζώνης προς τα δυτικά. Το πρώτο που «μετανάστευσε» στα δυτικά της οδού Πειραιώς για να εγκατασταθεί δίπλα στο μεταξουργείο ήταν το «Ελληνικόν Αμαξοποιείον του κ. Γαλιάνι» (Galliani;), η ύπαρξη του οποίου μαρτυρείται από το 1862 τουλάχιστον. Τρία χρόνια αργότερα, το 1865, ο νεοεστεμμένος Γεώργιος Α' επισκέφθηκε το μεταξουργείο Δουρούτη και το «πλησίον αυτού κείμενον» αμαξοποιείο και απένειμε παράσημα στους δύο ιδιοκτήτες τους. Δέκα χρόνια αργότερα, το 1875, τα περισσότερα αμαξοποιεία (14 από τα 15 που καταγράφει για όλη την Αθήνα οδηγός της εποχής) συνωστίζονται πάντα στις οδούς Αδριανού, στην πλατεία Ασωμάτων και στην οδό Σαρρή, ενώ στην άμεσα γειτονική του μεταξουργείου περιοχή καταγράφεται και ένα εργαστήριο σιδηρών κατασκευών. Στο μεταξύ, ένα τμήμα του ίδιου του μεταξουργείου (το ξυλουργείο-σιδηρουργείο) που είχε πλέον πάρει τον δρόμο της παρακμής ενοικιαζόταν σε ανεξάρτητο επιχειρηματία. Το 1875 το μεταξουργείο έκλεισε οριστικά και η περιοχή του βρισκόταν για άλλη μια φορά σε ένα σταυροδρόμι. Όμως τώρα η ζήτηση για κατοικία ήταν μαζική και πιεστική. Η πρωτεύουσα έμπαινε στην τροχιά της ταχείας επέκτασης και ο πληθυσμός της απογειωνόταν: από 44.250 κατοίκους το 1870, έφτασε τους 63.374 το 1879 (αύξηση 42%) και τους 107.251 το 1889 (+69%). Έτσι, μέσα στη δεκαετία 1875-1885, ολόκληρη η περιοχή μέχρι τις παρυφές του Γκαζιού στα νότια και το ρέμα του Κυκλοβόρου στα δυτικά, εποίκιστηκε και ενσωματώθηκε στην πόλη. Η υποβαθμισμένη ήδη ταυτότητά της αλλά και ο χαρακτήρας της νέας ζήτησης (μάζες μεταναστών, για πρώτη φορά σε τέτοια έκταση, από την ύπαιθρο και τις επαρχιακές πόλεις) συνέτειναν ώστε να διαμορφωθεί μια λαϊκή συνοικία με μικρά και ταπεινά σπίτια, η οποία στέγαζε τεχνίτες, μεροκαματιάρηδες και κάθε λογής μικροεπαγγελματίες και βιοτέχνες, κυρίως Πελοποννήσιους αλλά και νησιώτες.<sup>81</sup>

Ωστόσο, αυτή η μαζική εισβολή της κατοικίας δεν ανέκοψε τη διείδυση των παραγωγικών λειτουργιών στην περιοχή του Μεταξουργείου. Αντίθετα μάλιστα, ο χαρακτήρας των νέων εποίκων τη διευκόλυνε. Με κύριο πόλο πάντοτε την οδό Μυλλέρου και με κυρίαρχη λειτουργία τα αμαξοποιεία, οι χώροι εργασίας άρχισαν να διαχέονται στη γειτονιά. Το 1900, τα περισσότερα αμαξοποιεία είχαν μετατοπιστεί από την οδό Αδριανού προς τα δυτικά, στις οδούς Ασωμάτων, Λεωκορίου και Σαρρή, ενώ τέσσερα είχαν διαβεί την Πειραιώς για να εγκατασταθούν στην οδό Μυλλέρου. Δύο τουλάχιστον από αυτά –τα αμαξοποιεία των Αδελφών Ρόσση και του Λορέντζου Μάμου– ήταν μεγάλα, πολυάνθρωπα εργαστήρια που κατασκεύαζαν κάθε είδους αμαξώματα και οχήματα. Ως διεύθυνση μάλιστα του πρώτου, οδηγός της εποχής αναφέρει τη «συνοικία μεταξουργείου», εννοώντας πιθανότατα το ίδιο το κτηριακό συγκρότημα του παλαιού εργοστασίου.

<sup>80</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>81</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

Την ίδια εποχή είχαν εισδύσει στην περιοχή και τα εργαστήρια μετάλλου. Δύο από τα σημαντικότερα μηχανουργεία της Αθήνας, των αδελφών Κοντέκα (ο «Ήφαιστος») και των Βλαχάνη, Πετρόπουλου & Σία, βρίσκονταν στις οδούς Κολοκυνθούς και Λένορμαν αντιστοίχως. Το δεύτερο, στη γωνία Λένορμαν και Κωνσταντινουπόλεως, εκεί όπου ο σιδηρόδρομος Πελοποννήσου χάραζε το νέο σύνορο της πόλης (Εικόνα 22), εξελίχθηκε σε σημαντικό εργοστάσιο και, με την επωνυμία «ΒΙΟ, Ανώνυμη Γενική Βιομηχανική Εταιρεία», έζησε τουλάχιστον ως τη δεκαετία του 1960. Με τις εγκαταστάσεις αυτές, ενδεχομένως και άλλες μικρότερες που δεν απογράφονται στους οδηγούς της εποχής, η συνοικία του Μεταξουργείου είχε διαμορφώσει, ήδη από το τέλος του 19ου αι., τα βασικά γνωρίσματα της φυσιογνωμίας της, που η κατοπινή εξέλιξη, στην ίδια πάντοτε κατεύθυνση, επρόκειτο να ενισχύσει: μια λαϊκή-μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο και παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της.<sup>82</sup>



**Εικόνα 22:** Τμήμα Γαλλικού χάρτη της Αθήνας (*Guide Joannes, Hachette et Cie, 1896*)<sup>83</sup>

(υποδεικνύεται η ζώνη των αμαξοποιείων στις οδούς Ασμάτων, Λεωκορίου και Σαρρή και τα τέσσερα αμαξοποιεία της οδού Μυλλέρου (1900)

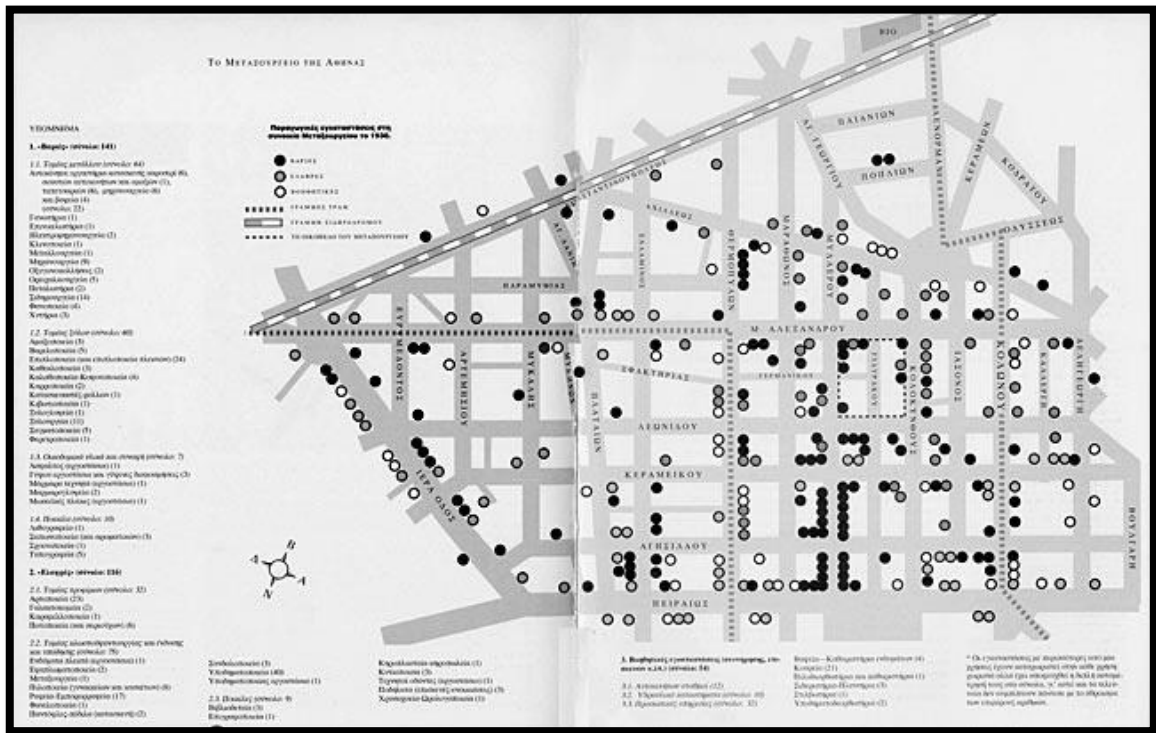
Η φυσιογνωμία αυτή, στην ολοκληρωμένη μορφή της, αποτυπώνεται με ενάργεια τριάντα χρόνια αργότερα, στον χάρτη του 1930 (Εικόνα 23). Στον χάρτη αυτόν τοποθετήθηκαν, με βάση αναλυτικό οδηγό του έτους εκείνου, όλες οι παραγωγικές χρήσεις (αμιγείς και βοηθητικές) στην περιοχή που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Πειραιώς, Ιεράς Οδού, Κωνσταντινουπόλεως, Λένορμαν, Αχιλλέως και Δεληγιώργη. Η περιοχή αυτή περιλαμβάνει συνολικά περίπου 1.900 διευθύνσεις (αριθμημένες εισόδους), από τις οποίες περίπου οι 680 ανήκουν σε όλες τις άλλες –εκτός κατοικίας– χρήσεις (εμπόριο, παραγωγή, αναψυχή, υπηρεσίες) χονδρικά, δηλαδή, ένα στα τρία σπίτια της περιοχής ήταν (ή περιελάμβανε στο ισόγειο) εργαστήρια ή καταστήματα.<sup>84</sup>

<sup>82</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>83</sup> [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#\\_14](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#_14)

<sup>84</sup> Χ. Αγγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)





Εικόνα 23: Παραγωγικές εγκαταστάσεις στη συνοικία Μεταξουργείου το 1930.<sup>85</sup>

Η καταγραφή και χαρτογράφηση του συνόλου των εκτός κατοικίας χρήσεων αναδεικνύει τα βασικά χαρακτηριστικά της συνοικίας, και πρώτα απ' όλα τον λαϊκό χαρακτήρα της. Σε σύγκριση με το δυναμικό της κάθε κατηγορίας χρήσεων στο σύνολο της Αθήνας, στο Μεταξουργείο υπάρχουν, για παράδειγμα, ελάχιστα εμπορικά καταστήματα του τομέα ένδυσης-υπόδησης αλλά υψηλό ποσοστό ραφείων, υποδηματοποιείων και εργαστηρίων επιδιόρθωσης, υπάρχει ένα μόνο εστιατόριο (από τα 98 που καταγράφει ο Οδηγός) αλλά πλήθος οινομαγειρειών και καφενείων. Κατά δεύτερο λόγο, το πλήθος των καταστημάτων και η ποικιλία των χρήσεων (ανάμεσα στις οποίες και υπηρεσίες υγείας, εκπαίδευσης και αναψυχής) αναδεικνύει μια συνοικία η οποία, μέσα σε 50 περίπου χρόνια από την εποχή που άρχισε να εποίκίζεται, έχει αποκτήσει ολοκληρωμένο αστικό χαρακτήρα. Τέλος, η διαφορετική πυκνότητα των διαφόρων χρήσεων στα επιμέρους τμήματα της συνοικίας μαρτυρεί τους μηχανισμούς έλξης-απόθησης των ομοιογενών-αντιθετικών λειτουργιών που δημιουργούν συνάφειες και προσδίδουν ταυτότητες στα μέρη του αστικού ιστού. Έτσι, εμπορικές και παραγωγικές χρήσεις συνωστίζονται στην κεντρική ζώνη της συνοικίας και στους περιφερειακούς άξονες, ενώ στο εσωτερικό της – και ιδίως στο δυτικό τμήμα– διαμορφώνονται περισσότερο αμιγείς νησίδες κατοικίας, απ' όπου όμως δεν λείπουν τα καταστήματα τροφίμων, διάσπαρτα σε όλο τον ιστό, σχεδόν σε κάθε γωνιά βορειοανατολικά, στις παρυφές της Ομόνοιας (πέραν της οδού Κολοκυνθούς), παρατηρείται μεγαλύτερη συγκέντρωση υπηρεσιών και ελεύθερων επαγγελματιών.<sup>86</sup>

<sup>85</sup> <https://metaxourgeio.wordpress.com/tag/%CE%B5%CF%81%CE%B3%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC%CF%83%CE%B9%CE%BF-%CE%BC%CE%B5%CF%84%CE%B1%CE%BE%CE%BF%CF%85%CF%81%CE%B3%CE%B5%CE%AF%CE%BF%CF%85/>

<sup>86</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

Ωστόσο, το σημαντικότερο χαρακτηριστικό της συνοικίας Μεταξουργείου, αυτό που κυρίως ενδιαφέρει εδώ, είναι ο υψηλός βαθμός συγκέντρωσης παραγωγικών μονάδων και μάλιστα αυτών που σε μια στοιχειώδη ταξινόμηση θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν «βαριές»: **εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών και τυπογραφεία**, συνολικά 141 μονάδες. Είναι μάλιστα εμφανής η ιδιαίτερη πυκνότητα των μονάδων αυτών στην οδό Μυλλέρου η οποία, 75 χρόνια μετά την ίδρυση του μεταξουργείου, παραμένει ο κατεξοχήν δρόμος των εργαστηρίων και μικρών εργοστασίων, ενώ αντίθετα η γειτονική οδός Θερμοπυλών συγκεντρώνει περισσότερα «ελαφρά» εργαστήρια (ένδυσης-υπόδησης, κυτιοποιεία, κ.λπ.).<sup>87</sup>

Ακόμη πιο αποκαλυπτική για την ανθεκτικότητα των ιστορικών παραμέτρων στη διαμόρφωση του χαρακτήρα της συνοικίας είναι η διαπίστωση ότι η περιοχή διατηρεί την εξειδίκευσή της στην εξυπηρέτηση των μεταφορών, αλλά τα αμαξοποιεία έχουν δώσει τώρα τη θέση τους στα ποικίλα εργαστήρια που εξυπηρετούν το νέο μεταφορικό μέσο, το αυτοκίνητο: εργαστήρια που κατασκευάζουν αμαξώματα, ταπετσαρίες και σουστές, μηχανουργεία, βαφεία και σταθμοί αυτοκινήτων, κι ακόμη καταστήματα ανταλλακτικών. Αυτά τα εργαστήρια θα δώσουν σιγά-σιγά τη θέση τους στα συνεργεία της μεταπολεμικής εποχής, όταν θα έχει οριστικά εκλείψει κάθε δυνατότητα δημιουργίας ελληνικής αυτοκινητοβιομηχανίας. Ο Οδηγός του 1930 αποτυπώνει μια μεταβατική εποχή κατά την οποία, παρά την εφεύρεση της «αλυσίδας» στα εργοστάσια Φορντ, η παραγωγή του αυτοκινήτου παρέμενε ακόμη σε μεγάλο βαθμό τομέας εντάσεως εργασίας, επιτρέποντας έτσι τη διασπορά της παραγωγής επιμέρους τμημάτων του αυτοκινήτου –και κυρίως των εργασιών συναρμολόγησης– σε μικρότερες μονάδες. Η βιοτεχνία μεταφορικών μέσων της Αθήνας προσαρμόστηκε στις εξελίξεις και έδειξε εντυπωσιακή ευελιξία και αντοχή στον χρόνο.<sup>88</sup>

Πλευρικές μετατοπίσεις και οσμώσεις, δυνάμεις έλξης που ασκούνται από ισχυρούς πόλους (μεγάλα ακίνητα, μη τυπικές λειτουργίες), αναπροσαρμογές των παραγωγικών χρήσεων εντός των ορίων ευρύτερων οικογενειών είναι μερικοί από τους μηχανισμούς διαμόρφωσης του αστικού ιστού στην ιστορική διαδρομή του που αναδεικνύει η ιστορία της συνοικίας Μεταξουργείου. Η διαδικασία αυτή δεν υπήρξε ωστόσο γραμμική. Η φυσιογνωμία της συνοικίας προέκυψε από τη σύνθεση αντίρροπων τάσεων που φάνηκαν κατά καιρούς να επικρατούν προσωρινά (ζώνη παραγωγική-ζώνη κατοικίας) και από τη διαπλοκή μεμονωμένων (συγκυριακών) ενεργειών και δομικών ροπών της ανάπτυξης της πόλης. Το μεγάλο κτήριο, το κτήριο του μεταξουργείου, διαδραμάτισε πρωταγωνιστικό ρόλο στη διεκυστία αυτή. Πρώτα άνοιξε τον δρόμο για την επέκταση της παραγωγικής ζώνης προς τα δυτικά της πόλης κι έπειτα αλώθηκε από την κατοικία. Η επιρροή όμως που είχε ήδη ασκήσει στο περιβάλλον του άντεξε στον χρόνο περισσότερο από το ίδιο. Οι παραγωγικές λειτουργίες, με κεντρικό άξονα την οδό Μυλλέρου, διείσδυσαν στη νεοεποικισμένη περιοχή, για να διαμορφωθεί ένα αξεδιάλυτο πλέγμα κατοικίας-εργασίας, μια αστική γειτονιά με ιδιαίτερη ταυτότητα.<sup>89</sup>

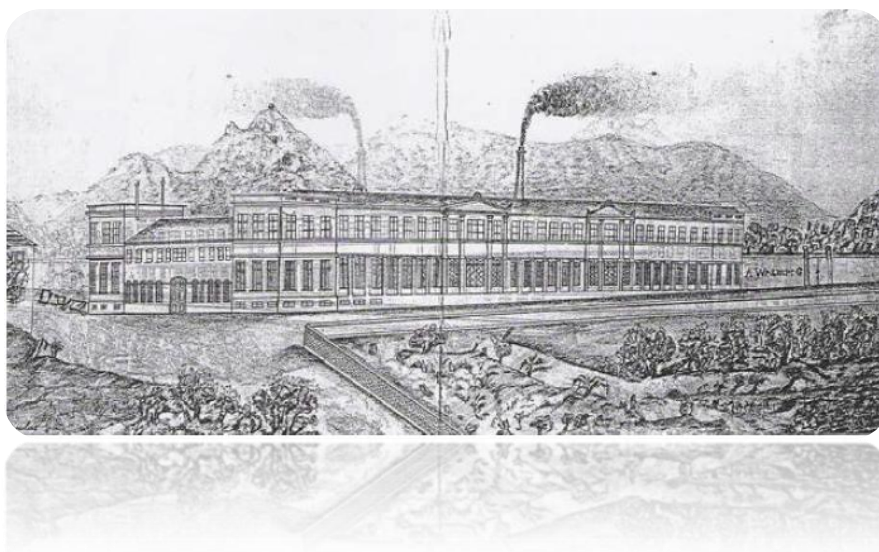
<sup>87</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>88</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>89</sup> Χ. Αγγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*, [http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)



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 (Εικόνα 24). 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 24:** Σχέδιο του μεταξουργείου επί της ιδιοκτησίας A. Wrampe, 1853-1854<sup>90</sup>

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 βρισκόνταν οι λαϊκές κατοικίες και οι περιοχές εργασίας. Παράλληλα, με αυτό το ιστορικής σημασίας γεγονός, η «Χρυσωμένη Πέτρα» ονομάστηκε και επισήμως «Μεταξουργείο».<sup>91</sup>

Παρόλα αυτά, το μεταξουργείο της εταιρείας «A. Wrampe & 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.<sup>92</sup>

<sup>90</sup> Αγριαντώνη Χ., Χατζηϊωάννου Μ., 1995

<sup>91</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>92</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

Δύο ακόμη γεγονότα που συνέβαλλαν σημαντικά στην αστική ανάπτυξη της περιοχής μελέτης εκείνη την περίοδο ήταν:<sup>93</sup>

- Η 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.
- Η 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.<sup>94</sup>

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.<sup>95</sup>

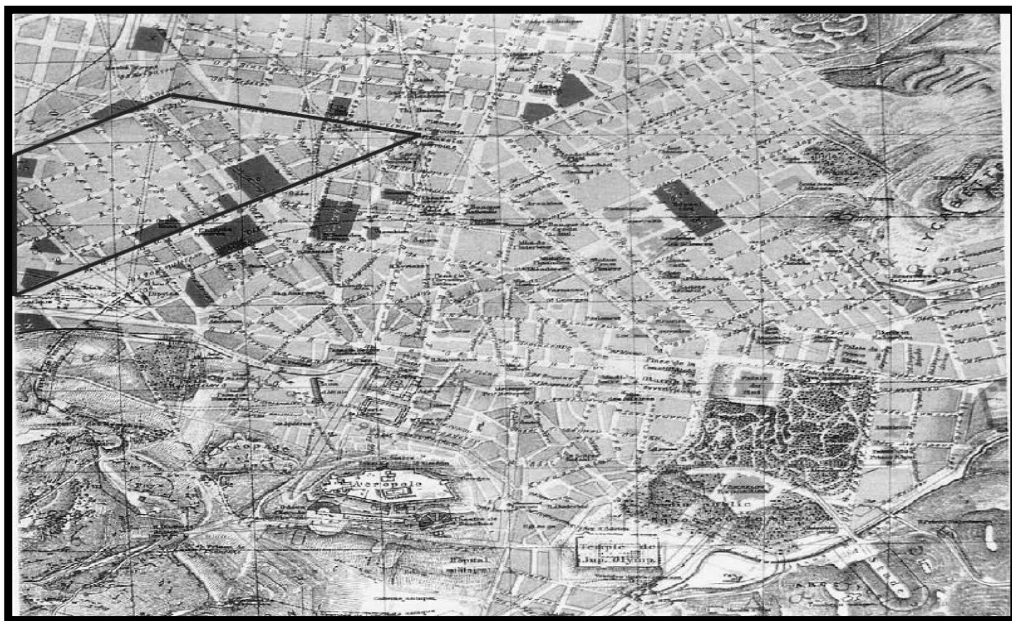
<sup>93</sup> Σαρηγιάννης Γ. (2000), *Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

<sup>94</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>95</sup> Σαρηγιάννης Γ. (2000), *Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα

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 απρογραμματίστες 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.

Το σχέδιο του **Στ. Λελούδα** (Εικόνα 25) 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.<sup>96</sup>



**Εικόνα 25:** Το «Σχέδιο Αθηνών» του Στ. Λελούδα (1918).<sup>97</sup>

<sup>96</sup> Μπίρης Κ. (1999), *Αι Αθήναι: Από του 19ου εις τον 20ο αιώνα*, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα

<sup>97</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ. (2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης



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.<sup>98</sup>

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 θεσπίστηκε 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.)<sup>99</sup>

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 στέγαζε τεχνίτες και κάθε λογής μικροεπαγγελματίες και βιοτέχνες. Παρόλα αυτά, αυτή η μαζική εισβολή της κατοικίας δεν ανέκοψε τη διείσδυση 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 αστικοποίηση του ελλαδικού χώρου μετά τη μεταπολεμική περίοδο διακρίνεται στις ακόλουθες φάσεις:<sup>100</sup>

- α. Δεκαετία του 1950, κατάρρευση του αγροτικού χώρου, έντονη εσωτερική μετανάστευση προς την Αθήνα και τη Θεσσαλονίκη
- β. 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.

<sup>98</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπτυξη: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

<sup>99</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ. (2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

<sup>100</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπτυξη: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα



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 Κυπριανό 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.<sup>101</sup>

Την περίοδο εκείνη λοιπόν, 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 συντέιναν τόσο ο λαϊκός χαρακτήρας της περιοχής όσο και τα μικρά οικόπεδα, τα στενά πλάτη των περισσότερων 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.<sup>102</sup>

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.<sup>103</sup>

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. Μετέπειτα, 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.

<sup>101</sup> Μπίρης Κ. (1999), *Αι Αθήναι: Από του 19ου εις τον 20ο αιώνα*, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα

<sup>102</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>103</sup> Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπτυξη: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

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, με κατοίκους που δεν είναι πολίτες, καθώς δεν συμμετέχουν στα κοινά (Τζιρτζιλάκη Ε., 4/10/2008). Συγκεκριμένα, στην περιοχή του Μεταξουργείου διαμένουν νέοι μετανάστες, κυρίως μουσουλμάνοι, που αναζητούν ένα προσωρινό καταφύγιο μέχρι να βελτιώσουν τις συνθήκες εργασίας τους.<sup>104</sup>

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. Συνοπτικά, στα τελευταία δεκαπέντε χρόνια φαίνεται να εμφανίστηκαν τέσσερις νέοι παράγοντες στη σκηνή της εξέλιξης των μεγάλων ελληνικών πόλεων:<sup>105</sup>

- 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 αντανακλάται 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. 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 ανάπλασή 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, τα τελευταία χρόνια παρατηρείται μία τάση προσέλκυσης καλλιτεχνικών εργαστηρίων, αιθουσών τέχνης και άλλων πολιτιστικών υποδομών στην περιοχή του Μεταξουργείου, δημιουργώντας ποιοτική ανάπτυξη στην περιοχή.

<sup>104</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ιδρυμα Ερευνών, 1995

<sup>105</sup> Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ιδρυμα Ερευνών, 1995

## 2. Πολεοδομική οργάνωση

Στην παρούσα ενότητα καταγράφονται τα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης, περιλαμβάνοντας τους όρους δόμησης που ισχύουν στην περιοχή καθώς και πίνακες με, αδόμητα οικόπεδα, σε κακή κατάσταση, εγκαταλελειμμένα αλλά και ερείπια κτίρια .

- **Όροι δόμησης**

(Απόφαση αριθμ. 255/45, ΦΕΚ 80Δ' / 4-2-1988 και 883 Δ' /14-08-2003)

Στην περιοχή μελέτης επικρατεί συντελεστής δόμησης (ΣΔ) 2.2, επιτρέποντας την κατασκευή πολυκατοικιών με μέγιστο αριθμό ορόφων τους τέσσερις. Εξαιρέση αποτελούν το τρίγωνο κοντά στην περιοχή της Ομόνοιας, τα οικοδομικά τετράγωνα κατά μήκος της οδού Πειραιώς, τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της πλατείας Καραϊσκάκη, αλλά και επί των οδών Αχιλλέως και Αγησιλάου, καθώς και η ζώνη του Δημόσιου Σήματος. Πιο συγκεκριμένα (Εικόνα :26)

Α) Το τμήμα της περιοχής που περικλείεται από τις οδούς Θερμοπυλών, Πειραιώς, Δεληγιώργη και Αγησιλάου, καθώς και το τμήμα που περιλαμβάνεται μεταξύ των οδών Δεληγιώργη, Αγησιλάου, Βούλγαρη, Νικηφόρου και Αγ. Κωνσταντίνου έχουν συντελεστή δόμησης 3.0, επιτρέποντας την κατασκευή πεντάωροφων πολυκατοικιών. Ίδιος συντελεστής δόμησης ορίζεται και για τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της πλατείας Καραϊσκάκη.

Β) Το τμήμα που περικλείεται από τις οδούς Πειραιώς, Μενάνδρου, Αγ. Κωνσταντίνου, Νικηφόρου, Βούλγαρη, Αγησιλάου και Δεληγιώργη έχει ΣΔ 3.5, επιτρέποντας την κατασκευή εξαώροφων πολυκατοικιών.

Γ) Το τριγωνικό κομμάτι κοντά στην πλατεία Ομοιοίας, που ορίζεται από τις οδούς Μενάνδρου, Αγ. Κωνσταντίνου και Πειραιώς έχει ΣΔ 4.0, επιτρέποντας την κατασκευή εξαώροφων πολυκατοικιών

Δ) Τα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί των οδών Αγησιλάου και Αχιλλέως έχουν ΣΔ 2.6, επιτρέποντας την κατασκευή πεντάωροφων πολυκατοικιών.

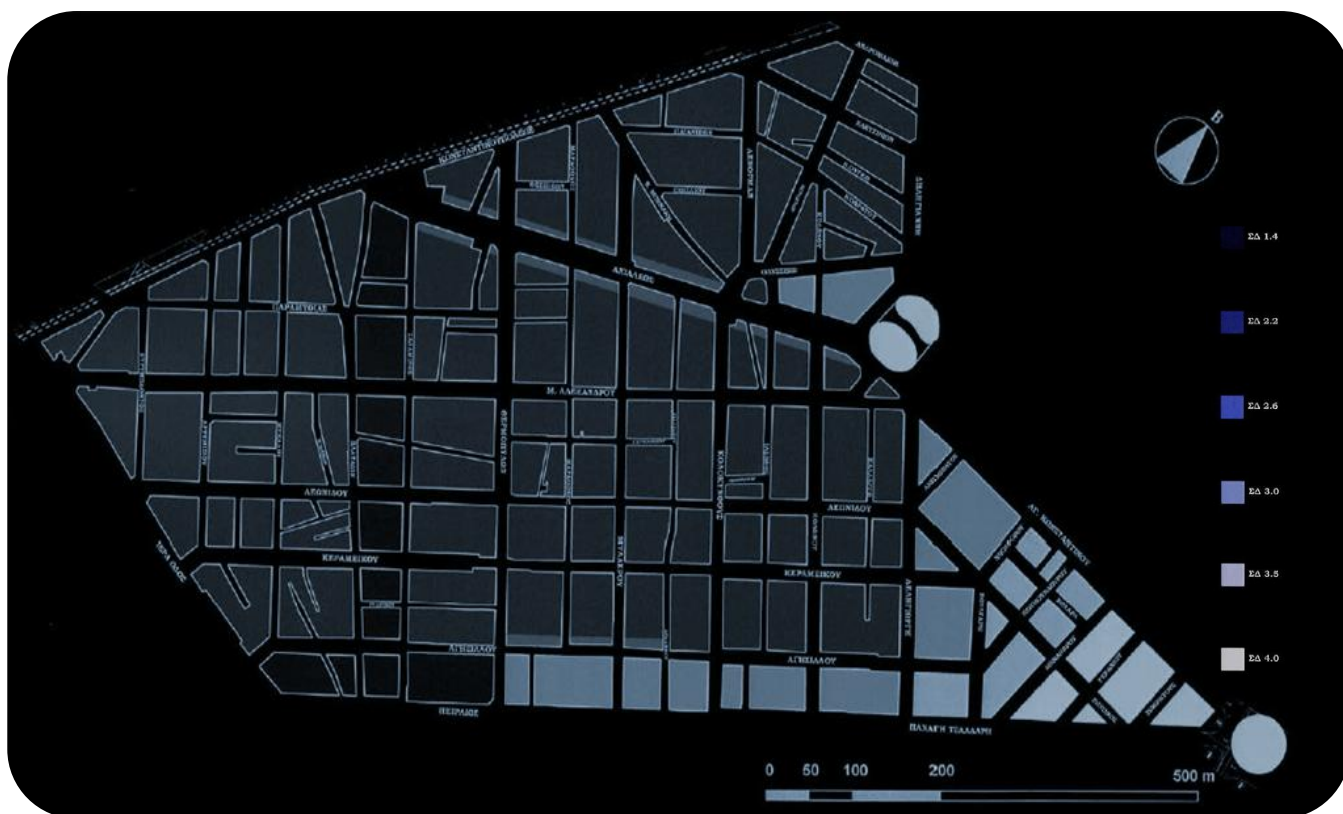
Οι παραπάνω συντελεστές δόμησης καθορίστηκαν σύμφωνα με το ΠΔ 616 Δ' /23-07-1998, ενώ στο σύνολο της περιοχής μελέτης απαγορεύεται η PILOTIS.

Αλλαγή στους παραπάνω όρους δόμησης επήλθε με το νεότερο διάταγμα 883 Δ' /14-08-2003, με το οποίο εφαρμόστηκαν αυστηρότεροι συντελεστές δόμησης 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.



Ο μεγαλύτερος συντελεστής δόμησης στην περιοχή σημειώνεται στο τρίγωνο της Ομόνοιας, στην πλατεία Καραϊσκάκη, αλλά και κατά μήκος της οδού Πειραιώς. Η παρουσία πολυκατοικιών με αριθμό ορόφων που ξεπερνά τους έξι, οι οποίες στην πλειοψηφία τους αποτελούν δημόσιες ή ιδιωτικές υπηρεσίες, παραπέμπουν περισσότερο σε κέντρο πόλης παρά σε γειτονιά. Η αντίθεση των διώροφων κατοικιών που κυριαρχούν στο εσωτερικό του Μεταξουργείου με τα πολυώροφα κτίρια του τμήματος που γειτνιάζει με την Ομόνοια

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: από 5.4 σε 4.0, από 4.8 σε 3.5, από 4.2 σε 3.0, από 3.6 σε 2.6, από 3.6 σε 1.4.



**Εικόνα 26:** Καταγραφή συντελεστή δόμησης (ΣΔ) στο Μεταξουργείο.<sup>106</sup>  
(Επεξεργασία εικόνας από τις σπουδάστριες )

<sup>106</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .

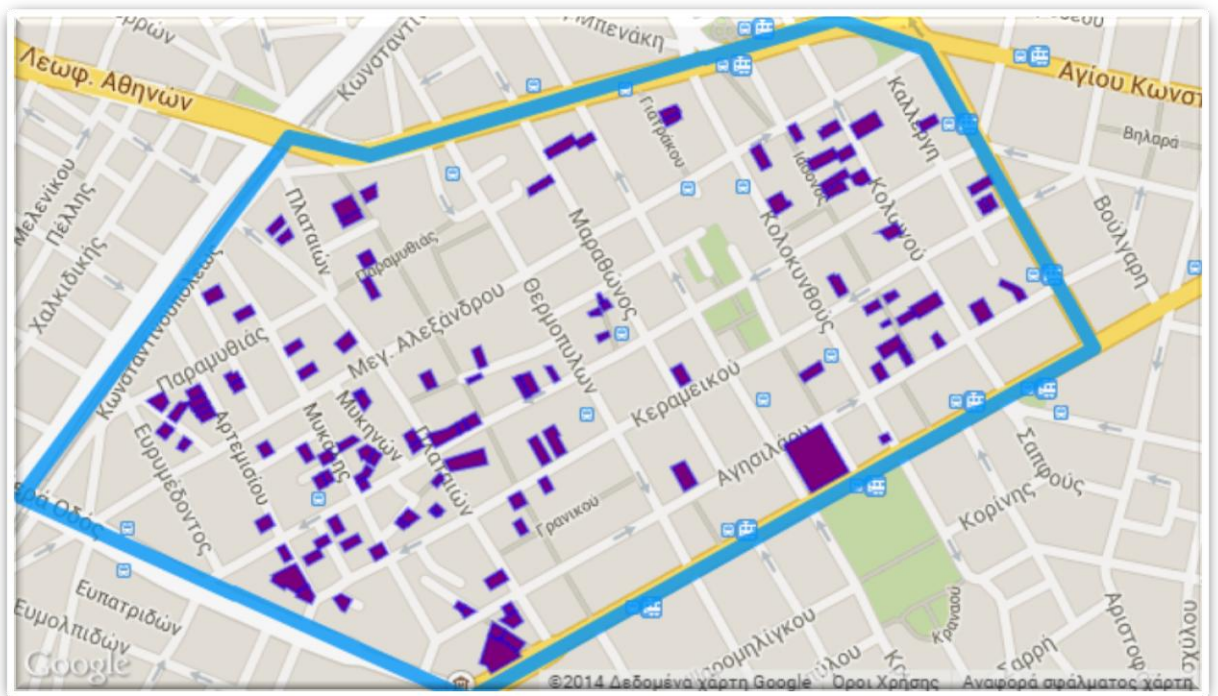




- Πίνακας .3: Εγκαταλελειμμένα κτίρια.<sup>109</sup>



- Πίνακας .4: Ερείπια.<sup>110</sup>



<sup>109</sup> <http://kmprotypigeitonia.org/>

<sup>110</sup> <http://kmprotypigeitonia.org/>



### 3.Γνωρίζοντας το Μεταξουργείο.

Ως μια από τις πιο πολυσυζητημένες περιοχές, το Μεταξουργείο είναι γεγονός ότι με το πέρασμα το χρόνου έχει αφήσει το δικό του σημάδι στο κέντρο της Αθήνας. Μια γειτονιά που από την μια πλευρά σου φανερώνει την αρχιτεκτονική κληρονομιά της καθώς διασχίζει κανείς του δρόμους της, αλλά από την άλλη παρουσιάζονται και τα προβλήματα της. Στην ενότητα αυτή θα ερευνήσουμε λοιπόν την κληρονομιά αυτή του Μεταξουργείου από την πλευρά της τέχνης και της αρχιτεκτονικής και επίσης, θα γίνει αναφορά στα προβλήματα της περιοχής.

#### ❖ 3.1: Αρχιτεκτονική και αρχαιολογική κληρονομιά

Η αρχιτεκτονική μορφολογία που υπερισχύει στην περιοχή, όπως και σε κάθε συνοικία της σημερινής Αθήνας, είναι οι πολυώροφες πολυκατοικίες, χωρίς ιδιαίτερες αισθητικές αξιώσεις, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων κατασκευάστηκε στο διάστημα των δεκαετιών 1960 – 1970. Ωστόσο, διάσπαρτα στον αστικό ιστό του Μεταξουργείου μπορεί να βρει κανείς νεοκλασικά κτήρια, τα οποία έτυχε να γλιτώσουν από την κατεδάφιση κατά την εποχή της έντονης μεταπολεμικής ανοικοδόμησης.

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.



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 ισόγεια κτίρια τα οποία διαθέτουν παράθυρα με επιστέγασμα από ανάγλυφες γύψινες διακοσμήσεις, σιδερένιες αυλόπορτες, ενώ οι στέγες τους κοσμούνται με ακροκέραμα.<sup>111</sup> (Εικόνα 27)

**Εικόνα 27:** Οδός Ιάσωνος. <sup>112</sup>

<sup>111</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

<sup>112</sup> [http://press-gr.blogspot.gr/2010/07/blog-post\\_1882.html](http://press-gr.blogspot.gr/2010/07/blog-post_1882.html)

Τα γνωρίσματα των οικοδομημάτων που υπερισχύουν στην περιοχή ακόμα και σήμερα, αφού έχει παραμείνει ικανοποιητικός αριθμός από αυτά στο Μεταξουργείο, είναι κοινά σχεδόν σε όλα. Τα περισσότερα είναι σπίτια ισόγεια, διαθέτουν, παράθυρα μ' επιστέγασμα από ανάγλυφα γύψινα κοσμήματα, έχουν σιδερένιες αυλόπορτες και οι στέγες τους κοσμούνται από ακροκέραμα, που πολλές φορές, λόγω των δύσκολων οικονομικών συνθηκών που επικρατούσαν στις οικογένειες, έχουν παράταιρα σχέδια μεταξύ τους, αφού καταστρέφονταν από τον καιρό και δεν υπήρχε η δυνατότητα να επισκευαστούν με άλλα ίδια

Πολλές φορές πάλι υπάρχουν στο Μεταξουργείο σπίτια ίδια μεταξύ τους το ένα δίπλα στο άλλο, με ανάμεσα τους μία αυλόπορτα η οποία οδηγεί σε κοινή αυλή και για τα δύο σπίτια. Άλλες φορές πάλι, σε περιπτώσεις περισσότερο πλούσιων ιδιοκτητών, τα οικήματα είναι διώροφα. Διαθέτουν μικρό μπαλκόνι στην πρόσοψη -σαν ανάμνηση των δυτικοευρωπαϊκών προτύπων, αν και σε εκείνη την περίπτωση δεν μπορούσε να χρησιμοποιηθεί, λόγω των κλιματολογικών συνθηκών. Πολύ συχνά, λόγω των συνθηκών και των αιτιών που αναφέρθηκαν και παραπαίω, τα μαρμάρινα φουρούσια έχουν υποκατασταθεί με μεταλλικά ή ακόμα και με ξύλινα .

Ισόγεια ή διώροφα τα οικήματα στην περιοχή διέφεραν σε ένα σημαντικό στοιχείο από τα άλλα όμοια τους σε άλλες περιοχές της Αθήνας με τα ίδια χαρακτηριστικά, όπως το Ψυρρή. Το εσωτερικό τους ήταν διαχωρισμένο έτσι, ώστε κάθε δωμάτιο ή το πολύ δυο δωμάτια να αποτελούν ξεχωριστό διαμέρισμα, μέσα στο οποίο έμεναν από ένα άτομο μέχρι και πολυμελής οικογένεια. Όλα τα διαμερίσματα - δωμάτια είχαν έξοδο προς μία κοινή σχετικά μεγάλη αυλή, στο κέντρο της οποίας υπήρχε το απαραίτητο πηγάδι .<sup>113</sup>

Τα κτίρια που έχουν κατασκευαστεί πριν το 1945 και σήμερα θα μπορούσαν να θεωρηθούν νεοκλασικά συγκεντρώνονται κυρίως στο τμήμα της περιοχής εκατέρωθεν της οδού Αχιλλέως, αλλά και κατά μήκος της οδού Ιάσονος και της Ιεράς Οδού. Με την μεγάλη εσωτερική μετανάστευση που εκδηλώθηκε τα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του 1960, η ανοικοδόμηση στην περιοχή του Μεταξουργείου, όπως και σε ολόκληρο το κέντρο της Αθήνας, ήταν μεγάλη. Έτσι, τα κτίρια που διασώζονται ακόμα και σήμερα, αποτελούν το μεγαλύτερο μέρος αυτών, κάτι που είναι λογικό αφού δεν έχει περάσει μεγάλο χρονικό διάστημα ώστε να παρουσιάζεται εγκατάλειψή τους. Την επόμενη δεκαετία ο αριθμός αυτός δεν μειώνεται σημαντικά, με αποτέλεσμα να καταγράφονται πολλά κτίρια που έχουν κατασκευαστεί κατά τη δεκαετία του 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.<sup>114</sup> (Πίνακας 5)

<sup>113</sup> Καίτατζη, Δ (2007) 'Βιώσιμη Ανάπτυξη του Μεταξουργείου' Μεταπτυχιακή Διατριβή, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα

<sup>114</sup> ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα: <<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>> Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης .





Πίνακας 5: Έτος κατασκευής κτιρίων.

Αξιόλογα μορφολογικά στοιχεία παρουσιάζουν και οι δύο Ιεροί Ναοί του Μεταξουργείου. Ο πρώτος 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 γοτθικά 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 28)



Ο δεύτερος ναός του Αγ. Κωνσταντίνου, που βρίσκεται κοντά στην περιοχή της Ομόνοιας, εγκαινιάστηκε το 1905 και πήρε το όνομά του προς τιμήν του διαδόχου Κωνσταντίνου που γεννήθηκε εκείνη την εποχή. Βασική ιδιομορφία είναι ο συγκερασμός της βυζαντινής με τη νεοκλασική παράδοση, όπως γίνεται αντιληπτό από τον κορινθιακού ρυθμού ημικίονα της πρόσοψης<sup>115</sup>

Εικόνα 28: Ναός του Αγ. Γεωργίου  
116

Κατά τη διάρκεια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προχώρησε σε επεμβάσεις αποκατάστασης των παραδοσιακών κτηρίων και των χαρακτηρισμένων διατηρητέων σε όλη την περιοχή του κέντρου της Πρωτεύουσας. Ωστόσο, σήμερα ένας μεγάλος αριθμός από αυτά τα αξιόλογα οικοδομήματα της περιοχής μελέτης έχει εγκαταλειφθεί, με αποτέλεσμα κάποια από αυτά να κινδυνεύουν να καταρρεύσουν, ενώ άλλα έχουν μετατραπεί σε στέγη των ναρκομανών και των αστέγων του Μεταξουργείου.

<sup>115</sup> Ανδρονίκη Μ. Ερευνητική εργασία: Από την εγκατάληψη στην ανάκτηση περιοχών Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης Τμήμα Αρχιτεκτόνων Ιούνιος 2010, Θεσσαλονίκη [http://www.greekarchitects.gr/site\\_parts/doc\\_files/erevnitiki.99.2010.Part1.pdf](http://www.greekarchitects.gr/site_parts/doc_files/erevnitiki.99.2010.Part1.pdf)

<sup>116</sup> <https://metaxourgeio.wordpress.com/tag/%CE%B8%CE%B5%CF%81%CE%BC%CE%BF%CF%80%CF%85%CE%BB%CF%8E%CE%BD/>

Εκτός, όμως, από τον αρχιτεκτονικό πλούτο του κτιριακού δυναμικού της περιοχής, στο Μεταξουργείο τοποθετείται και ένας σημαντικός αρχαιολογικός χώρος, το νεκροταφείο του Δημόσιου Σήματος. (Εικόνα 29)

Το Δημόσιο Σήμα ήταν το σημαντικότερο νεκροταφείο της Αρχαίας Αθήνας. Η αρχή του βρισκόταν έξω από το Δίπυλο, την σημαντικότερη πύλη της Πόλης, και εκτεινόταν δεξιά και αριστερά λεωφόρου πλάτους 40 μ. που οδηγούσε στην Ακαδήμεια, την σημερινή Ακαδημία Πλάτωνος. Σήμερα η λεωφόρος, το Δημόσιο Σήμα, εντοπίζεται κάτω από τις και ανάμεσα στις οδούς Πλαταιών και Σαλαμίνας στην περιοχή Κεραμεικού - Μεταξουργείου. Στο Δημόσιο Σήμα οι Αθηναίοι ενταφίαζαν κατά το διάστημα 4ος - 5ος π.Χ. αιώνας τους πεσόντες σε μάχες και τους σημαντικούς ανθρώπους της Αθήνας. Εκτιμάται πως στο Δημόσιο Σήμα ο Περικλής εκφώνησε τον Επιτάφιο Λόγο ενώ εκεί πιθανότατα έχει ταφεί και ο ίδιος Περικλής όπως και ο Θρασύβουλος, ο Αριστογείτονας κ.α. Στην ανασκαφή της Σαλαμίνας βρέθηκαν πολυάνδρια, μαζικοί τάφοι πολεμιστών, και καμμένα και άκαυτα οστά νέων ανδρών. Βρέθηκαν επίσης κεραμικά πολύ καλής ποιότητας, δείγματα των τιμών που απέδιδαν στους νεκρούς τους οι Αθηναίοι εκείνη την εποχή.<sup>117</sup>



**Εικόνα 29:** Άποψη του χώρου της ανασκαφής από Β.Δ.<sup>118</sup>

Τέλος, μετά την ολοκλήρωση όλων των ανασκαφών, το Υπουργείο Πολιτισμού αποφάσισε να στερεώσει τα ταφικά μνημεία που βρέθηκαν στο αρχαίο νεκροταφείο, να τα στεγάσει, να τα φωτίσει και να αναδείξει τον χώρο.

<sup>117</sup> ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά .Το Δημόσιο Σήμα <http://kmprotypigeitonia.org/?p=activities&id=dimosiosimaenonei>

<sup>118</sup> [http://odysseus.culture.gr/h/3/gh351.jsp?obj\\_id=20844](http://odysseus.culture.gr/h/3/gh351.jsp?obj_id=20844)



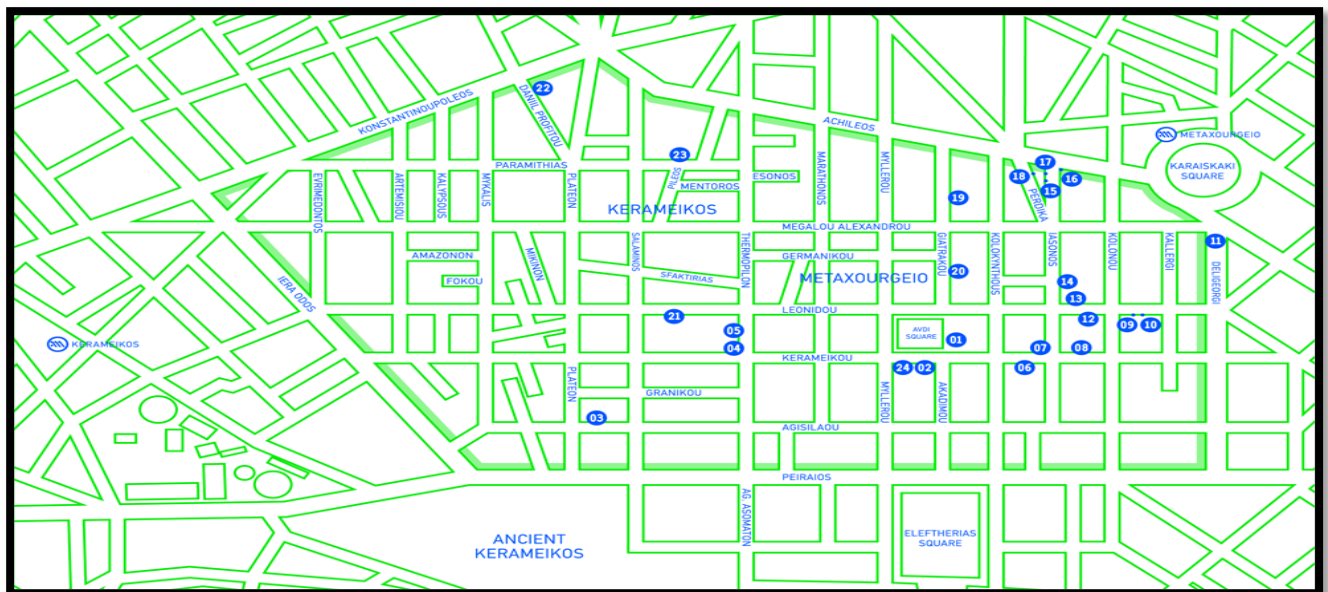
### ❖ 3.2: Πολιτιστική κληρονομιά

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 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. 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 και ο ποιητής Τάσος Λειβαδίτης<sup>119</sup>

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) Το κτίριο της Δημοτικής Πινακοθήκης.

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

Στα πλαίσια του καλλιτεχνικού προγράμματος Remap 2013 φιλοξενήθηκαν 24 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. (Εικόνα 30)



Εικόνα 30: Χάρτης του Προγράμματος . 120

<sup>119</sup> Αγγελίδης Β. (1992), *Μεταξουργείο – Κολωνός: νοσταλγία και πραγματικότητα*, Εκδόσεις Φιλιππότη, Αθήνα

<sup>120</sup> <http://remapkm.org/4/el/#programme>



Τέλος, το παλιό κτίριο του εργοστασίου μεταξιού, που διασώζεται στο κέντρο της περιοχής μελέτης, ύστερα από απόφαση του Δήμου, στεγάζει τμήμα της Εθνικής Πινακοθήκης. Η ενέργεια αυτή αναβαθμίζει σημαντικά το κεντρικό τμήμα της περιοχής, το οποίο αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα λόγω αυξημένης εγκληματικότητας. (Εικόνα 31)

Το κτίριο της Δημοτικής Πινακοθήκης στο Μεταξουργείο (Λεωνίδου-Μυλλέρου) είναι από τα παλαιότερα νεοκλασικά της Αθήνας, έργο του Δανού αρχιτέκτονα Christian Hansen. Λειτουργήσε ως εργοστάσιο μεταξιού έως το 1875 και η παρουσία του εκεί προσέδωσε και το όνομα στην ευρύτερη περιοχή. Το 2007 ξεκίνησαν εργασίες αποκατάστασής του από τον Δήμο Αθηναίων, προκειμένου το παλαιό εργοστάσιο να στεγάσει σημαντικές πολιτιστικές εκδηλώσεις και από το 2010 λειτουργεί ως η νέα Δημοτική Πινακοθήκη. Στη μία αίθουσα παρουσιάζεται η μόνιμη συλλογή της Πινακοθήκης, ενώ στην άλλη φιλοξενούνται οι περιοδικές εκθέσεις.<sup>121</sup>



**Εικόνα 31:** Δημοτικής Πινακοθήκης στο Μεταξουργείο.<sup>122</sup>

<sup>121</sup> <https://www.cityofathens.gr/node/668>

<sup>122</sup> <https://www.cityofathens.gr/node/668>

### ❖ 3.3: Προβλήματα περιοχής

Τα φαινόμενα υποβάθμισης της περιοχής από άποψη κοινωνική, αρχιτεκτονικού αποθέματος και δημοσίου χώρου είναι προφανή.

Τα κυριότερα προβλήματα της περιοχής είναι :<sup>123</sup>

- ⊗ Η έλλειψη πρασίνου, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, εφόσον, σε μία μεγάλη έκταση που καταλαμβάνει το εσωτερικό της συνοικίας, ο μοναδικός κοινόχρηστος χώρος είναι η προσφάτως δημιουργηθείσα πλατεία Λέοντος Αυδή.
- ⊗ Η ρύπανση και η κυκλοφοριακή φόρτιση οφείλονται αφενός στη μεγάλη εγγύτητα της περιοχής με τη μία από τις δύο κεντρικότερες πλατείες της Αθήνας, την πλατεία Ομονοίας, και αφετέρου στη λειτουργία των δρόμων του Μεταξουργείου ως συνδυαστικοί άξονες μεταξύ των μεγάλων λεωφόρων και οδών.
- ⊗ Μεγάλο μέρος του κτηριακού δυναμικού του Μεταξουργείου αποπνέει εγκατάλειψη, καθώς κακόμορφες πολυκατοικίες του '60 συνυπάρχουν με ελλιπώς συντηρημένα και ερειπωμένα νεοκλασικά κτήρια, τα οποία συχνά γίνονται καταφύγιο ναρκομανών, και αυτά με τη σειρά τους συνορεύουν με μικρά ταπεινά σπίτια και κενά οικόπεδα, ενώ δε λείπει η παρουσία, παροπλισμένων συχνά, συνεργείων, αποθηκών και βιοτεχνιών.
- ⊗ Η αυξημένη παρουσία αλλοδαπών σε συλλογικές συμβιώσεις σε συνδυασμό με τη λειτουργία ανεπιθύμητων χρήσεων, με βασικότερη τους οίκους ανοχής (οι οποίοι είναι συγκεντρωμένοι κυρίως στην οδό Ιάσονος), και την παραμονή οικογενειών με παιδιά στην ίδια περιοχή αποτελεί σημαντικό πρόβλημα διαβίωσης και δημιουργεί αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους.

Τα παραπάνω προβλημάτων σε καμία περίπτωση δεν υπονοεί ότι το Μεταξουργείο είναι μια συνοικία υποβαθμισμένη που δε διαθέτει προοπτικές αναμόρφωσης. Αντιθέτως, σε μία πιο προωθημένη ερμηνεία της κατάστασης θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι και τα ίδια τα φαινόμενα υποβάθμισης συνιστούν μέρος της ιδιαίτερης φυσιογνωμίας του Μεταξουργείου, τα οποία με κατάλληλες παρεμβάσεις είναι δυνατόν σε ένα μεγάλο βαθμό να μετριαστούν και εν συνεχεία να συμβάλλουν στη σύνθεση μιας κουλτούρας πρωτότυπης, μοντέρνας και πολυδιάστατης. Το πλούσιο ιστορικό υπόβαθρο της περιοχής και η ιδιαίτερη δυναμική του στο κοινωνικοοικονομικό γίγνεσθαι της νεότερης Αθήνας κληροδότησαν στο Μεταξουργείο του σήμερα ένα σύνθετο αστικό περιβάλλον, στο οποίο αποτυπώνονται οι παρελθούσες δομές και αντανακλώνται οι σύγχρονες δυναμικές. Οι νέες προοπτικές τείνουν να ανατρέψουν τη μέχρι προσφάτως υφιστάμενη κατάσταση και να δημιουργήσουν ένα νέο πλαίσιο δραστηριοτήτων. Σε αυτό μπορούν να ενταχθούν ποικίλες δραστηριότητες, γεγονός που συνάδει και με το παρελθόν της συνοικίας, εφόσον κατεξοχήν χαρακτηριζόταν ως μία περιοχή μικτών χρήσεων, όπου ο πολιτισμός και η διασκέδαση συνυπήρχαν με την κατοικία και τις παραγωγικές λειτουργίες.<sup>124</sup>

<sup>123</sup> Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*. [http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01_Historical_report.pdf)

<sup>124</sup> Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*. [http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonias.org/files/file/01_Historical_report.pdf)

## 4. Σχέδια αναβάθμισης Μεταξουργείου.

Στην ενότητα αυτή θα γίνει μια χρονική καταγραφή το προτάσεων αναβάθμισης για την περιοχή του Μεταξουργείου.

1985

### **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ)**

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο των Αθηνών, που δημοσιεύτηκε από το Υπουργείο Χωροταξίας, Περιβάλλοντος και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) το έτος 1985, περιελάμβανε μέτρα και κατευθύνσεις για την ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, την οποία συνιστούσε η διοικητική περιοχή του Νομού Αττικής (η Αττική και τα νησιά του Σαρωνικού) και η Μακρόνησος εκτός από τα Κύθηρα. Ανάμεσα στους γενικούς στόχους που τίθενται στο ΡΣΑ συγκαταλέγονται οι εξής (Ν. 1515/1985, άρθρο 3):

- α) Η ανάδειξη της ιστορικής φυσιογνωμίας της Αθήνας και η αναβάθμιση της κεντρικής περιοχής της.
- β) Η βελτίωση της ποιότητας ζωής για όλους τους κατοίκους της και η προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.
- γ) Η εξισορρόπηση των κοινωνικών ανισοτήτων από περιοχή σε περιοχή.
- δ) Η διεύρυνση των επιλογών κατοικίας και εργασίας, αναψυχής και ψυχαγωγίας σε κάθε περιοχή της πρωτεύουσας.
- ε) 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.

1988

### **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Αθηναίων**

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) του Δήμου Αθηναίων (ΦΕΚ 80Δ'/1988), η γειτονιά του Μεταξουργείου εντάσσεται στο 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα, ως υποπεριοχή της συνοικίας Ρουφ. Χαρακτηρίζεται ως υποβαθμισμένη περιοχή, για την οποία προτείνονται:

- Τόνωση της κατοικίας και αναβάθμιση της ποιότητάς της.
- Πεζοδρομήσεις μεγάλης κλίμακας, και συγκεκριμένα των οδών Σαλαμίνας και Πλαταιών.
- Καθορισμός χρήσεων γης ανά οικοδομικό τετράγωνο (ΟΤ).
- Αποκατάσταση των όψεων σε παραδοσιακά κτίρια.
- Αναβάθμιση της περιοχής του Δημοσίου Σήματος, με απαίτηση των ελεύθερων οικοπέδων πάνω από το σημείο που εκτείνεται ο αρχαιολογικό χώρος για να γίνει δυνατή η αποκάλυψή του

**Μελέτη Δήμου Αθηναίων**

Η πρώτη σημαντική μελέτη που αφορούσε την αναβάθμιση της περιοχής του Μεταξουργείου διεξήχθη τον Φεβρουάριο του 1993 από την Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος ΕΠΕ, ύστερα από διαγωνισμό που διακήρυξε ο Δήμος Αθηναίων.

Σύμφωνα, λοιπόν, με τις κατευθύνσεις της Διεύθυνσης Σχεδίου Πόλεως, οι στόχοι που ορίζονται από την Μελέτη Αναβάθμισης του Μεταξουργείου συνοψίζονται ως εξής : <sup>125</sup>

- Αναβάθμιση της παραδοσιακής δομής της γειτονιάς του Μεταξουργείου και της ταυτόχρονης τόνωσης της κατοικίας.
- Ανάδειξη της ιστορικής / αρχαιολογικής σημασίας τμημάτων της περιοχής, σε συνδυασμό με ανάλογες παρεμβάσεις που προτείνονται για γειτονικές περιοχές.
- Ανάδειξη – προστασία του εναπομένοντος κτιριακού πλούτου και του αρχικού πολεοδομικού ιστού.
- Απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων.
- Αντιμετώπιση του κυκλοφοριακού προβλήματος με κύριο στόχο τον περιορισμό της διερχόμενης κυκλοφορίας.
- Γενική βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος με ιδιαίτερη προσοχή στην αισθητική αναβάθμιση.

Αναλυτικότερα, η συγκεκριμένη μελέτη ασχολείται πρωτίστως με τη 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.

**Προτεινόμενες παρεμβάσεις της ΕΑΧΑ Α.Ε.**

Το Πρόγραμμα της Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας (ΕΑΧΑ) Α.Ε. είναι ένα κοινό πρόγραμμα των Υπουργείων Π.Ε.Χ.Ω.Δ.Ε. και Πολιτισμού που περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό παρεμβάσεων σε έξι περιοχές του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας: <sup>126</sup>

- Κεραμεικός - Πειραιώς - Ιερά Οδός - Γκάζι - Θησείο
- Αρχαία Αγορά - Ρωμαϊκή Αγορά & Βιβλιοθήκη Αδριανού - Πλάκα
- Ακρόπολη - Άξονας Διονυσίου Αρεοπαγίτου-Αποστόλου Παύλου - Φιλοπάππου - Μακρυγιάννη
- Ακαδημία Πλάτωνος - Μεταξουργείο - Ψυρρή
- Εμπορικό Τρίγωνο (Σταδίου - Μητροπόλεως - Ερμού - Αθηνάς) - Μοναστηράκι
- Ολυμπείο - Ζάππειο - Στάδιο - Αρδηττός

Στο σχέδιο δράσης που εκπονήθηκε με την έναρξη της λειτουργίας της εταιρείας, περιλαμβάνονται:

- α) έργα που έχουν σαφή προσανατολισμό την ανάδειξη των μνημείων και των αρχαιολογικών χώρων του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας και τη σύνδεσή τους.
- β) παρεμβάσεις με στόχο την ανάπλαση του Ιστορικού Κέντρου της πόλης.

<sup>125</sup> [http://dimitrisangelidis.blogspot.gr/2011/06/blog-post\\_1446.html](http://dimitrisangelidis.blogspot.gr/2011/06/blog-post_1446.html)

ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 02/10/14

<sup>126</sup> <http://www.astynet.gr/>

ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 03/10/14



2006

### **KM Properties, by OLIAROS.**

Η OLIAROS ξεκίνησε το έργο KM Properties, στην περιοχή Κεραμεικός-Μεταξουργείο (KM), τμήμα του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας το 2006, με σκοπό να συμβάλει έμπρακτα στην επανασύσταση της αστικής οικονομίας στο κέντρο της πόλης, με τη δημιουργία ενός ελκυστικού, φιλόξενου και ποιοτικού περιβάλλοντος στον ιδιωτικό και δημόσιο χώρο της περιοχής.

Το KM Properties στο σύνολό του, περιλαμβάνει 20 διατηρητέα κτίρια, 5 παλαιά επαγγελματικά κτίρια, ενώ οι νέες οικοδομές θα αφορούν την πλειοψηφία της προβλεπόμενης δομημένης επιφάνειας του έργου που εξελίσσεται στην περιοχή Κεραμεικού – Μεταξουργείου (16 κτίρια). Συνολικά θα αναπτυχθούν 39 κτίρια σε 45 ρυμοτομημένες ιδιοκτησίες, με δόμηση 36.000τ.μ.

Η OLIAROS έχει εντάξει 35 κτίρια και 22.000τ.μ. στην αίτηση για χρηματοδότηση από το πρόγραμμα JESSICA, ακίνητα που αποτελούν το βασικό κορμό του KM Properties. Η χρήση τους θα είναι μικτή και αφορά σε εμπορικούς και επαγγελματικούς χώρους, πρότυπες φοιτητικές κατοικίες, επιπλωμένα διαμερίσματα προσωρινής διαμονής όπως και τη δημιουργία μιας πρότυπης αγοράς/φυτωρείου νέων εμπορικών προϊόντων.

Σκοπός είναι το σύνολο των προτάσεων να αποτελέσουν τη βάση για τη δημιουργία ενός δραστήριου οικοσυστήματος στο κέντρο της Αθήνας, με τη φιλοξενία ανθρώπων και επαγγελματιών δραστηριοτήτων στους τομείς της δημιουργικής οικονομίας (γραφεία/καταστήματα ελεύθερων επαγγελματιών, νέα ελληνικά προϊόντα, εφαρμογές νέας τεχνολογίας, design, κ.α.)<sup>127</sup>

2007

### **Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής**

Το Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής (DNA) είναι ένα ανοιχτό ερευνητικό εργαστήριο, που ασχολείται με θέματα τα οποία αφορούν το αστικό έδαφος, τις περιοχές σε κρίση, τον εκτοπισμό, τον δημόσιο χώρο και το κοινωνικό φύλο. Δημιουργήθηκε από μία ανάγκη να καλυφθεί αυτός ο χώρος και ο χρόνος στον οποίο συναντάται η αρχιτεκτονική με τα εικαστικά στην σύγχρονη μητρόπολη και πιο συγκεκριμένα στην Αθήνα. Έχει ως στόχο την δημιουργία χωρικών καταστάσεων και δρώμενων, καθώς και την διεκδίκηση αστικών ζητημάτων. Η διαδικασία πραγματοποιείται μέσα από την συνεργασία μελών διαφορετικών ειδικοτήτων, την εμπλοκή μεταξύ τους, και την εμπλοκή με κοινότητες της πόλης. (Επίσημη ιστοσελίδα του Δικτύου Νομαδικής Αρχιτεκτονικής,.

Το ζήτημα στο οποίο εστιάζει το Δίκτυο Νομαδικής Αρχιτεκτονικής αποτελεί ο εκτοπισμός κατοίκων του Μεταξουργείου εξαιτίας καλλιτεχνικών δρώμενων στην περιοχή, και συγκεκριμένα λόγω της χρήσης κτιρίων ως εκθεσιακών χώρων κατά τη διάρκεια του προγράμματος «ReMap», στα πλαίσια διεξαγωγής της 1ης Μπιενάλε στην Αθήνα.<sup>128</sup>

<sup>127</sup> <http://www.oliaros.com/?lang=gr&p=374&title=KM-Properties-%CE%AD%CE%BD%CE%B1-%CE%B2%CE%AE%CE%BC%CE%B1-%CE%BC%CF%80%CF%81%CE%BF%CF%83%CF%84%CE%AC>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 20/10/14

<sup>128</sup> <http://www.latsis-foundation.org/files/meletes2010/06.pdf>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 15/10/14

2008

### **Μεταξουργείο, Κεραμεικός**

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 των κατοίκων αποτελεί η ενημέρωση του κοινού για την αλόγιστη αύξηση των τιμών γης που καταγράφεται τα τελευταία χρόνια στην περιοχή τους. Στην παρούσα ενότητα παρατίθενται τα κυριότερα σημεία που σχετίζονται με το θέμα της απότομης αύξησης των τιμών γης, όχι μόνο στην περιοχή του Μεταξουργείου αλλά και γενικότερα στο κέντρο της Αθήνας, έτσι όπως δημοσιεύτηκαν σε άρθρα εφημερίδων και αναδημοσιεύτηκαν στην ιστοσελίδα της ομάδας πολιτών του Μεταξουργείου.<sup>129</sup>

2009

### **Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ) 2009**

Το σύγχρονο ΡΣΑ παρουσιάζει δύο σημαντικές διαφορές από το προγενέστερο του 1985: πρώτον, ενσωματώνει σε όλους του τομείς του την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης και δεύτερον, περιλαμβάνει για πρώτη φορά μέτρα κοινωνικής πολιτικής. Οι γενικοί στόχοι του Σχεδίου συνοψίζονται στους εξής (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Σχέδιο Νόμου 13/4/2009, Άρθρο 4):

α) 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.

β) Βιώσιμη χωρική ανάπτυξη, συνετή διαχείριση και προστασία των φυσικών πόρων, του περιβάλλοντος και της πολιτιστικής κληρονομιάς.

γ) 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.

Και σε αυτό το ΡΣΑ η περιοχή του Μεταξουργείου περιλαμβάνεται στα κέντρα γειτονιάς, για τα οποία βασικές επιδιώξεις αποτελούν (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., Σχέδιο Νόμου 13/4/2009, Άρθρο 11):

α) Η ενίσχυση της εσωτερικής πολεοδομικής και λειτουργικής συνοχής και της ταυτότητας των περιοχών.

β) Η οργάνωση του τοπικού κέντρου κάθε γειτονιάς και η δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων και κοινωνικού εξοπλισμού.

γ) Η αντιμετώπιση των φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού ή διαχωρισμού.

δ) Η αποθάρρυνση της διαμπερούς διέλευσης οχημάτων μέσα από οικιστικές ενότητες εκτός του πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου, μετά από ενιαίο σχεδιασμό.

ε) Η αντιμετώπιση του προβλήματος της στάθμευσης, με τον έλεγχο της στους βασικούς άξονες κυκλοφορίας, και την παροχή χώρων στάθμευσης εκτός οδού σε συνάρτηση με τις ανάγκες της κατοικίας.

στ) Η επιλεκτική δέσμευση υφιστάμενων αδόμητων χώρων στις πυκνοδομημένες περιοχές, μέσω της προώθησης ειδικού μακροχρόνιου προγράμματος με την εφαρμογή μηχανισμών πολιτικής γης, και ειδικού πόρου (πράσινο ταμείο). Στις περιπτώσεις που αυτό απαιτείται, θα προωθηθούν οι αναγκαίες θεσμικές ρυθμίσεις πολιτικής γης για τη στήριξη αυτής της επιλογής.

Τέλος, πρέπει να σημειωθεί ότι στα πλαίσια του νέου ΡΣΑ προωθείται η σύνδεση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας με την Ακαδημία Πλάτωνος. Η σύνδεση αυτή ξεκινά από τον Κεραμεικό και ακολουθεί το ίχνος του Δημοσίου Σήματος, στις οδούς Πλαταιών και Σαλαμίνας του Μεταξουργείου, για να καταλήξει στο Αρχαιολογικό Πάρκο της Ακαδημίας Πλάτωνος.

<sup>129</sup> <http://metaxourgeio.wordpress.com/>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 05/11/14

**Πρόγραμμα “ ΑΘΗΝΑ-ΑΤΤΙΚΗ 2014”**

Αναπλάσεις πλατειών και περιοχών, πεζοδρομήσεις και άλλες παρεμβάσεις συνιστούν τον κορμό του σχεδίου «Αθήνα - Αττική 2014». Πιο συγκεκριμένα:<sup>130</sup>

- Πεζοδρόμηση της οδού Πανεπιστημίου. Το σχέδιο προβλέπει τη μετατροπή του δρόμου σε άξονα περιπάτου και ποδηλάτου, με τη διέλευση των δημόσιων συγκοινωνιών και επέκταση του τραμ έως την οδό Πατησίων. Σήμερα γίνεται κυκλοφοριακή μελέτη από το ΕΜΠ, ώστε μέσα στο επόμενο έτος να γίνει αρχιτεκτονικός διαγωνισμός.
- Μονοδρόμηση των παράλληλων οδών Πατησίων και Αχαρνών, ώστε η μία να εξυπηρετεί την είσοδο στο κέντρο και η άλλη την έξοδο.
- Πεζοδρόμηση της λεωφόρου Βασιλίσσης Ολγας, στο πλαίσιο ολοκλήρωσης του αρχαιολογικού περιπάτου της Αθήνας. Μέσα στο έτος θα δημοπρατηθεί.
- Ανάπλαση των πλατειών Θεάτρου στο κέντρο, Σωτήρη Πέτρουλα στον Κολωνό (οδός Λένορμαν), Αγίου Παντελεήμονα, Αγίου Νικολάου, Αττικής, Αγίου Στυλιανού στα Ανω Λιόσια και δημιουργία νέας πλατείας στα Καμίνια (συμβολή οδών Θηβών και Φαλήρου).
- Πιλοτικό πρόγραμμα «Αθήνα X 4»: κατάργηση του σταυρού που σχηματίζουν οι ενδιαμέσοι δρόμοι σε ένα οικοδομικό τετράγωνο και μετατροπή τους σε χώρους πρασίνου. Θα γίνουν 6 αρχιτεκτονικοί διαγωνισμοί.
- Μελέτη για την αναβάθμιση της οδού Πειραιώς, με την επιδότηση ενεργειών αισθητικής και ενεργειακής αναβάθμισης των κτιρίων της.
- Πιλοτικό πρόγραμμα ζωγραφικής «τυφλών» όψεων κτιρίων.
- Δημιουργία δύο ποδηλατόδρομων από τον Φαληρικό Ορμο έως τα Λιμανάκια Βουλιαγμένης και από την Κηφισιά έως το Φάληρο (παράλληλα με τις γραμμές των ΗΣΑΠ). Το τμήμα του τελευταίου, από το κέντρο έως το Φάληρο, θα δημοπρατηθεί έως το τέλος του έτους.
- Παρεμβάσεις για την προστασία της λίμνης Κουμουνδούρου και του υγρότοπου στο Βουρκάκι Μεγάρων.
- Μελέτη για την ανάπλαση της περιοχής των προσφυγικών στην Καισαριανή.
- Εκπόνηση προγράμματος για την αναβάθμιση της εικόνας και της λειτουργίας της οδού Πειραιώς. Θα αφορά την ιεράρχηση και υλοποίηση επιμέρους παρεμβάσεων που είχαν προταθεί από παλαιότερη μελέτη πριν από τους Ολυμπιακούς Αγώνες, καθώς και τη διερεύνηση αισθητικής και ενεργειακής αναβάθμισης σημαντικών ιδιωτικών κτιρίων.
- Πιλοτικό πρόγραμμα φύτευσης στεγών δημοσίων κτιρίων.

<sup>130</sup> <http://www.kathimerini.gr/396175/article/epikairothta/ellada/o-kormos-toy-sxedioy-a8hna---attikh-2014>

ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 21/10/14

### Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης

Ως περιοχή παρέμβασης του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης ορίζεται η ευρύτερη περιοχή του κέντρου που περιλαμβάνει από το Μεταξουργείο, μέχρι την Κυψέλη και τα Πατήσια. Η διάρκεια του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης εκτείνεται στην χρονική περίοδο 2014 έως 2020.

Η στρατηγική και οι ειδικοί στόχοι του Σχεδίου υλοποιούνται μέσω ενεργειών, οι οποίες σύμφωνα με το σχέδιο ΚΥΑ του Δ. Αθηναίων ομαδοποιούνται σε 18 άξονες και αποτελούν τα επιχειρησιακά στοιχεία του.<sup>131</sup>

Οι άξονες του Σχεδίου είναι οι εξής:

1. Ενίσχυση επιχειρηματικότητας
2. Ενίσχυση δραστηριοτήτων κέντρου
3. Ενίσχυση πολιτιστικής δημιουργίας
4. Αναθέρμανση αγοράς ακινήτων
5. Ασφαλής διαβίωση
6. Θέματα αντιμετώπισης των προβλημάτων όξυνσης της εγκληματικότητας
7. Κοινωνικές υπηρεσίες / Ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής (σίτιση, περίθαλψη και στέγασης απόρων)
8. Επιστροφή κατοίκων στο ιστορικό κέντρο (δράσεις για την επανάκαμψη)
9. Αστικό τοπίο – τοπόσημα (αισθητική αναβάθμιση και ανάδειξη σημαντικών τοποσημάτων του δημοσίου χώρου της πόλης)
10. Ελεύθεροι χώροι
11. Ταυτότητα και branding (απόδοση συγκεκριμένης χωρικής ταυτότητας σε επιμέρους περιοχές της πόλης ώστε να διαμορφωθεί μία κεντρική ιδέα για τα χαρακτηριστικά και την αστική προσωπικότητα κάθε περιοχής).
12. Διαχείριση της Καθημερινότητας (ιδίως σε θέματα καθαριότητας, φωτισμού, αδέσποτων ζώων, γκράφιτι, στάθμευσης.)
13. Κτηριακό απόθεμα (έμφαση σε υποδειγματικές και πιλοτικές δράσεις)
14. Πολεοδομικές δράσεις
15. Βιώσιμη κινητικότητα Μεσογείων 119, 101 92, Αθήνα, | [press@prv.ypeka.gr](mailto:press@prv.ypeka.gr) | [www.ypeka.gr](http://www.ypeka.gr) | [@ypeka](https://www.instagram.com/ypeka)
16. Περιβάλλον (δημιουργία νέων χώρων πρασίνου και αναβάθμιση του υπάρχοντος πρασίνου της πόλης.)
17. Σχεδιασμός (επανασχεδιασμός και αναθεώρηση των υφιστάμενων σχεδίων, όπως του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Αθήνας και ειδικών διαταγμάτων χρήσεων γης, στο πλαίσιο και της αναθεώρησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.)
18. Ψηφιακή πόλη (εντεινόμενη ανάγκη ανάπτυξης της ψηφιακής παρουσίας του Δήμου).

<sup>131</sup> <http://www.ypeka.gr/LinkClick.aspx?fileticket=op%2B0jTUyV6Q%3D&tabid=367&language=el-GR>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 20/10/14



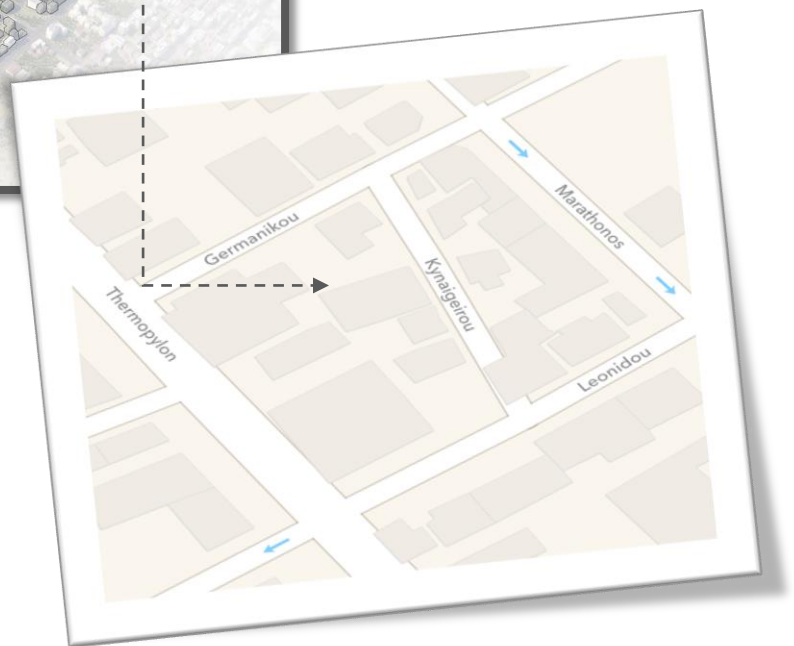
## ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ' : Οδός Κυναιγείρου.

# 1. Η οδός Κυναιγείου.

Η οδός Κυναιγείου βρίσκεται σχεδόν στο κέντρο του Μεταξουργείου. (Εικόνα 1)



**Εικόνα 1:**  
Θέση οδού Κυναιγείου  
στο Μεταξουργείο.<sup>132</sup>



Συγκεκριμένα η οδός βρίσκεται κάθετα στην οδό Γερμανικού και Λεωνίδου. Η ονομασία της έχει προέλθει από το όνομα του αδερφού του Αισχύλου:

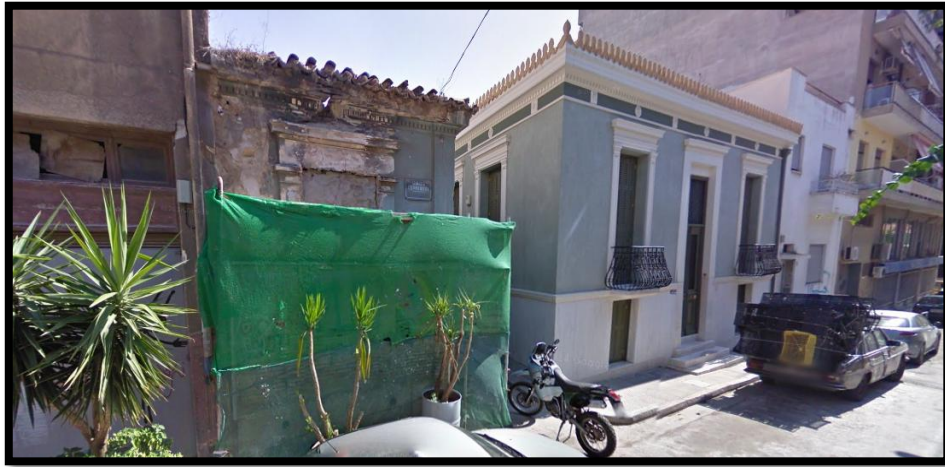
**Ο Κυναίγειρος** ή **Κυνέγειρος** (;-490 π.Χ.) υπήρξε αρχαίος Αθηναίος ήρωας και Μαραθωνομάχος, αδελφός του τραγικού ποιητή Αισχύλου. Ο Κυναίγειρος υπήρξε απόγονος της οικογένειας των Κοδριδών, γιος του Ευφορίωνα από την Ελευσίνα. Μαζί με τον αδελφό του Αισχύλο πολέμησαν στην Μάχη του Μαραθώνα. Μετά την πρώτη φάση της σύγκρουσης από την οποία τράπηκε σε φυγή η περσική παράταξη, οι εναπομείναντες Πέρσες έσπευσαν να διαφύγουν με τον στόλο τους. Στον σκληρό αγώνα που ακολούθησε γύρω από τα εχθρικά πλοία ο Κυναίγειρος, προσπαθώντας να εμποδίσει ένα πλοίο να αποπλεύσει το άρπαξε με το χέρι, περιμένοντας να φτάσουν οι συμπολεμιστές του και να το καταλάβουν. Όταν ένας Πέρσης του ακρωτηρίασε το χέρι τότε ο Κυναίγειρος έπιασε το πλοίο με το άλλο του χέρι. Όταν ο Πέρσης του έκοψε και το δεύτερο τότε ο Κυναίγειρος γράπωσε το πλοίο με τα δόντια του. Ξεψύχησε όταν ο Πέρσης του έκοψε το κεφάλι.<sup>133</sup>

<sup>132</sup> (Φωτογραφίες από προσωπικό αρχείο, Ζαβιτσάνου Μαρινέττα)

<sup>133</sup> <http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%9A%CF%85%CE%BD%CE%B1%CE%AF%CE%B3%CE%B5%CE%B9%CF%81%CE%BF%CF%82>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 03/11/14

Κατηφορίζοντας την οδό Γερμανικού συναντάμε την οδό Κυναιγείου στην αριστερή πλευρά του δρόμου. Το πλάτος της οδού είναι πολύ στενό ( 2,50 μ) και έτσι πολλές φορές περνάει απαρατήρητη. (Εικόνες 2,3,4)

Τα κτίρια στην οδό Κυναιγερού , είναι 10 σε αριθμό (5 δεξιά και 5 αριστερά) χρονολογούνται περίπου γύρω στο 1961-1970 . (βλ. Πίνακας 5, σελ.64)



**Εικόνα 2:** Όψεις κτιρίων οδών Γερμανικού και Κυναιγείου.



**Εικόνα 3:** Όψεις κτιρίων οδών Γερμανικού και Κυναιγείου.<sup>134</sup>



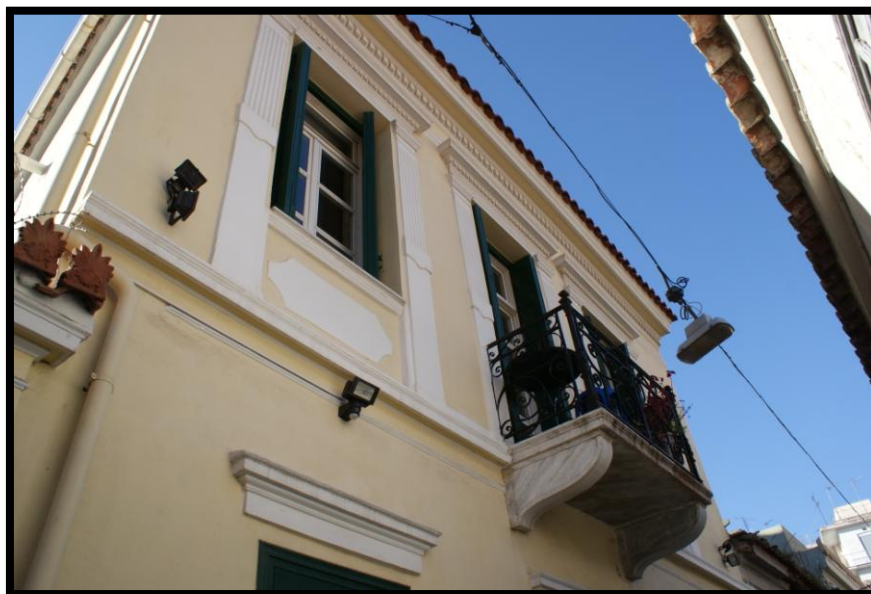
**Εικόνα 4:** Όψεις κτιρίων οδών Γερμανικού και Κυναιγείου.<sup>135</sup>

<sup>134</sup> Εικόνα 2,3 φωτογραφικό υλικό <https://www.google.gr/maps> ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 15/10/14

<sup>135</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

Τα χαρακτηριστικά τους γνώριμα για την περιοχή. Σπίτια ίδια μεταξύ τους το ένα δίπλα στο άλλο, με ανάμεσα τους μία αυλόπορτα, η οποία οδηγεί σε κοινή αυλή και για τα δύο. Άλλα πάλι οικήματα είναι διώροφα και διαθέτουν μικρό μπαλκόνι στην πρόσοψη. (Εικόνες 5,6)

*(Σε αυτό το σημείο να επισημάνουμε ότι λόγω του μικρού πλάτους του δρόμου υπήρξε δυσκολία στην λήψη φωτογραφικού υλικού.)*



**Εικόνα 5:** Εξώστης στην πρόσοψη κτιρίου.<sup>136</sup>



**Εικόνα 6:** Σύνδεση δύο κατοικιών με κοινή αυλόπορτα.<sup>137</sup>

<sup>136</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

<sup>137</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.



Η φθορά του χρόνου και της εγκατάλειψης είναι φανερή στις περισσότερες όψεις των κτιρίων, κυρίως στην δεξιά πλευρά της οδού. Στην επόμενη ενότητα θα γίνει αναλυτική αναφορά στην παρούσα κατάσταση τους .

Κατά την διάρκεια της αποτύπωσης παρατηρήσαμε Στις οψεις 2 κτιρίων και την εξής πινακίδα : (Εικόνες 7,8,9)<sup>138 139 140</sup>



Εικόνες 7,8,9: Πινακίδα ΤΕΡΓΕΣΤΗ 1831.

### Λίγα λόγια για την ιστορία της εταιρίας.

Το να διηγηθεί κανείς την ιστορία μιας εταιρίας σημαίνει να ξετυλίξει το κουβάρι που συνδέει το όραμα των ιδρυτών της με τη σημερινή πραγματικότητα. Είναι σαν να ξεκινάει ένα ταξίδι στο χρόνο το οποίο αποκτάει όλο και περισσότερο ενδιαφέρον όσο μεγαλώνει η απόσταση ανάμεσα στα σημεία εκκίνησης και άφιξης. Στις αρχές του 19ου αιώνα η Τεργέστη ήταν ο θαλάσσιος κόμβος διεθνούς εμπορίου της αυстро-ουγγρικής αυτοκρατορίας, τμήμα της οποίας και αποτελούσε. Χάρη στο καθεστώς ελευθέρων ζώνης του λιμανιού που υποστηρίχτηκε από την αυτοκράτειρα Μαρία Θηρεσία, η πόλη περνούσε περίοδο μεγάλης ευημερίας. Μέσα σ' αυτό το δραστήριο, δυναμικό περιβάλλον, κάποιοι ανήσυχτοι και διορατικοί έμποροι της Τεργέστης συνέλαβαν την ανάγκη δημιουργίας μιας ασφαλιστικής εταιρίας που θα διέθετε την απαραίτητη τεχνική και οικονομική δομή για να δραστηριοποιηθεί σε όλους τους τομείς της αγοράς.

<sup>138</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

<sup>139</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

<sup>140</sup> Αποτύπωση Πινακίδας Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

Έτσι ιδρύθηκε, στις 26 Δεκεμβρίου 1831, ο Όμιλος Generali. Λίγους μόνο μήνες μετά την ίδρυσή της, η Generali άρχισε να επεκτείνεται εντός των συνόρων της αυстро-ουγγρικής αυτοκρατορίας (Βιέννη, Βουδαπέστη, Πράγα), σηματοδοτώντας την ανάπτυξη και τη διεθνή παρουσία που οραματίζονταν οι ιδρυτές της. Το επόμενο βήμα της Generali ήταν η επέκτασή της στα Βαλκάνια, την Ανατολική Ευρώπη, από τη Βαρσοβία μέχρι την Αγία Πετρούπολη, ενώ μέσα σε μερικές δεκαετίες έφτασε μέχρι την Αφρική, την Ασία, τη Βόρεια και τη Νότια Αμερική. Με το τέλος του Α΄ Παγκοσμίου Πολέμου και την πτώση της αυτοκρατορίας, η Τεργέστη έχασε τον κυρίαρχο ρόλο της ως μοναδικό λιμάνι μιας τεράστιας ενδοχώρας. Παρ' όλα αυτά, ο Όμιλος Generali συνέχισε να προωθεί τα μεγαλόπνοα, επεκτατικά του σχέδια, διερευνώντας τις αγορές εντός και εκτός Ιταλίας και εξαγοράζοντας σημαντικά μερίδια άλλων ασφαλιστικών εταιριών. Με τον αποκλεισμό της από τις αγορές της Ανατολικής Ευρώπης μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, η Generali έχασε 14 ασφαλιστικές εταιρίες και μεγάλο μέρος των περιουσιακών της στοιχείων. Με τη νέα κατάσταση μπορεί να άλλαξε ο χάρτης της επικράτειάς της, διατήρησε, ωστόσο, αλώβητη την παράδοση της παγκοσμιότητάς της. Επικεντρώνοντας το ενδιαφέρον και όλες τις προσπάθειές της στην αναδιάρθρωση των διεθνών δικτύων της, η Generali όχι μόνον επανέκτησε το χαμένο έδαφος, αλλά αναπτύχθηκε σε νέες, σημαντικές αγορές εκτός Ευρώπης (Νότια Αμερική, Ασία και Αφρική). Σήμερα, ο Όμιλος Generali περιλαμβάνει 297 εταιρίες, δραστηριοποιείται σε περισσότερες από 50 χώρες του κόσμου και απασχολεί 61.500 υπαλλήλους, κατέχοντας την 1η θέση στην ιταλική και τη 2η στην ευρωπαϊκή ασφαλιστική αγορά. Τα τελευταία χρόνια η παρουσία του Ομίλου έχει ενισχυθεί αισθητά στις δυτικοευρωπαϊκές αγορές, με αλληπάλληλες εξαγορές και συγχωνεύσεις, ενώ η ανάπτυξη στις αγορές της Κεντρικής και Ανατολικής Ευρώπης είναι πλέον συστηματική, μετά την απελευθέρωση της οικονομίας τους.

#### Η GENERALI ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η Generali εγκαθίσταται στην Ελλάδα το 1886, με την ίδρυση του επίσημου πρακτορείου – Γενικές Ασφάλειες Τεργέστης. Τη γενική αντιπροσωπεία Ελλάδος αναλαμβάνει ο Β. Μάισα και τη διατηρεί μέχρι το 1965. Μετά το θάνατό του, το τιμόνι της επιχείρησης αναλαμβάνει ο Ζακ Καπουάνο, στέλεχος ήδη της εταιρίας και πατέρας του Μωρίς Καπουάνο, γνωστού και καταξιωμένου επιχειρηματία της σύγχρονης ασφαλιστικής αγοράς. Την εποχή εκείνη η Generali είναι η πρώτη εταιρία που λανσάρει ασφαλιστήριο ομαδικής συνταξιοδότησης στην Ελλάδα και συνεχίζει να καινοτομεί, δημιουργώντας ασφαλιστήριο κατά παντός κινδύνου συναρμολόγησης για τα Διυλιστήρια Κορίνθου. Το 1980 η μορφή της εταιρίας στην Ελλάδα αλλάζει με την ίδρυση του υποκαταστήματος. Το 1986 ιδρύεται η εταιρία Generali Life, η οποία δραστηριοποιείται στις ασφάλειες ζωής και υγείας, καλύπτοντας ατομικούς και ομαδικούς κινδύνους.<sup>141</sup>



Εικόνα 10: Αρχική μορφή Πινακίδας ΤΕΡΓΕΣΤΗ 1831.<sup>142</sup>

<sup>141</sup> [http://www.generaligr/main/index.php?Itemid=2&id=38&lang=el&option=com\\_content&view=article](http://www.generaligr/main/index.php?Itemid=2&id=38&lang=el&option=com_content&view=article)  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 13/07/14

<sup>142</sup> [http://www.ebay.com/itm/131039769376?ru=http%3A%2F%2Fwww.ebay.com%2Fsch%2Fi.html%3F\\_sacat%3D0%26\\_from%3DR40%26\\_nkw%3D131039769376%26\\_rdc%3D1](http://www.ebay.com/itm/131039769376?ru=http%3A%2F%2Fwww.ebay.com%2Fsch%2Fi.html%3F_sacat%3D0%26_from%3DR40%26_nkw%3D131039769376%26_rdc%3D1)

## 2. Θεσμικό Πλαίσιο.

Στην οδό Κυναιγείρου έχουν υποστεί ανακαίνιση 8 κτίρια καθώς έχουν οριστεί ως διατηρητέα. Στα 5 από αυτά μέχρι στιγμής, όπως θα δούμε και στην επόμενη ενότητα, είναι φανερή η βελτίωση των όψεων των κτιρίων. Παρακάτω θα δούμε το πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.<sup>143</sup>

### ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

⊗ Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δεκατριών (13) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών 1

### ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ Αριθ. 14294/2824 (1)

⊗ Χαρακτηρισμός ως διατηρητέων δεκατριών (13) κτιρίων που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου και καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης αυτών.

### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΠΕΡΙΒ/ΝΤΟΣ. ΧΩΡ/ΞΙΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ. 2) του Ν. 1577/85 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (Α'210). Που τροποποιήθηκαν με το άρθρο 1 (παρ. 1 και 2) του Ν. 1772/88 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1577/85 ΤΟΚ" και άλλες διατάξεις» (Α' 91).

2. Τις διατάξεις του άρθρου 29Α του Ν. 1558/85 «Κυβέρνηση και Κυβερνητικά Όργανα- (Α'137) όπως αυτό προστέθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2081/92 (Α'154). 6 Ιουνίου 1997

3. Την αριθ. 103326/1281/5.12.1996 απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων του Υπουργού και του Υφυπουργού Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων στο Γενικό Γραμματέα, και στους Προϊσταμένους των Γενικών Διευθύνσεων. Διευθύνσεων και Τμημάτων του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων - πλην Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Έργων»(1126Β/16.12.1996).

4. Τις διατάξεις της παρ. 8 του άρθρου 1 του Π. Δ/τος 28/28.1.93 «Καθορισμός αρμοδιοτήτων που διατηρούνται από τον Υπουργό και τις Περιφερειακές Υπηρεσίες διανομαρχιακού επιπέδου του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων» (Α'9).

5. Την από 10.6.1996 αιτιολογική έκθεση της Διεύθυνσης Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών.


6. Το 65/13.1.1997 έγγραφο του Δήμου Αθηναίων (1182/114/10.1.97 δικός μας).

7. Το γεγονός ότι παρήλθε άπρακτη η προθεσμία που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 4 παρ. 2 του Ν. 1577/1985 (Α' 210). που τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 1772/1989 (Α' 91) χωρίς να περιέλθουν στη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού - Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών, τυχόν αντιρρήσεις των ενδιαφερομένων.

8. Το γεγονός ότι από τις κανονιστικές διατάξεις αυτής της απόφασης δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του κρατικού προϋπολογισμού και του οικείου Ο.Τ.Α.. από φασίζουμε:

<sup>143</sup> <http://estia.minenv.gr/>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 20/10/14

1. Χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δεκατρία (13) κτίρια που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου, όπως αυτά φαίνονται με αύξοντα αριθμό από 1 έως 13 στον παρακάτω πίνακα και με μαύρη διαγράμμιση στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1: 1000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την παρούσα απόφαση.



**ΕΦΗΜΕΡΙΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ**  
ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΤΕΥΧΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ Αρ. Φύλλου 461  
6 Ιανουάριου 1997

---

**ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ**

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ**

**ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

Χαρακτηρισμός ως διατηρητέα δεκατρία (13) κτίρια εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου και καθιέρωση ειδικών όρων και περιεχομένων διατάξεων.

1. Έγκριση του ενσωματωμένου αρχιτεκτονικού σχεδίου Διακήρυξης Ν. Έβρου στο Ο.Τ.Ε 151 291 στην περιοχή Ακρόβατο.

2. Τροποποίηση του ενσωματωμένου αρχιτεκτονικού σχεδίου Διακήρυξης Ν. Έβρου στο Ο.Τ.Ε 159 69-74 στην οδό Πύλου.

3. Την αριθ. 103359/1281/5.12.1996 απόφαση του Υπουργού και του Υπεργραμματέως Περιφέρειας Ανατολικών Αιγαίων Έργων Μεταξουργείου στην περιοχή του Υπουργείου και του Υπεργραμματέως Περιφέρειας Ανατολικών Αιγαίων Έργων στο Γενικό Γραφείο, κα όπως Προσταγμάτων του Γενικού Διευθυντή, Διεύθυνσης και Υπαρχηγού του Υπουργείου Περιφέρειας Ανατολικών Αιγαίων Έργων - Υπόχρητ. Γραφείο Σπουδών Έργων (17-59875-12-1996).

4. Το Νομότυπο της παρ. 8 του άρθρου 1 του Ν. 2829/1-93 «Κοινοβουλευτικό κείμενο που διατηρείται από τον Υπουργό και τις Περιφερειακές Υπηρεσίες δημοκρατικού ελέγχου του Υπουργείου Περιφέρειας Ανατολικών Αιγαίων Έργων (Α.Ε.).

5. Την από 12.6.1996 απαλλαγή έκδοσης της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών Τμήμα Πολεοδομικών Σπουδών.

6. Το 605/5.1.1997 έγγραφο του Διευκ. Αθηνών (1182/1416/1-97) δικής μορφής.

7. Το νόμοι επί προέλευσης η προέλευση και προέλευση επί της διατάξεως του άρθρου 4 παρ. 2 του Ν. 1077/1985 (Α' 101), που τροποποιήθηκε με το παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν. 1772/1989 (Α' 91) χωρίς να παρέλθει από Διεύθυνση Τοπογραφικών Εφαρμογών Τμήμα Πολεοδομικών Σπουδών, ταχύν επιτηρήσεις των ενδιαφερομένων.

8. Το γεγονός ότι από τις κοινοτικές διατάξεις αυτής της απόφασης, θα προκύψουν ζητήματα σε όρους που κροσμού, προϋπολογισμού και του οικισμού Ο.Τ.Α. απόφοροίται.

9. Καταργείται ως διατηρητέα δεκατρία (13) κτίρια που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου, όπως αυτά φαίνονται με αύξοντα αριθμό από 1 έως 13 στον παρακάτω πίνακα και με μαύρη διαγράμμιση στο σχετικό πρωτότυπο διάγραμμα σε κλίμακα 1: 1000 που θεωρήθηκε από τον Προϊστάμενο της Διεύθυνσης Τοπογραφικών Εφαρμογών με την παρούσα απόφαση.

**ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ**

**ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ**

Αριθ. 1429/1997

(1) Χαρακτηρισμός ως διατηρητέα δεκατρία (13) κτίρια που βρίσκονται εντός του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, περιοχή Μεταξουργείου και καθιέρωση ειδικών όρων και περιεχομένων διατάξεων αυτών.

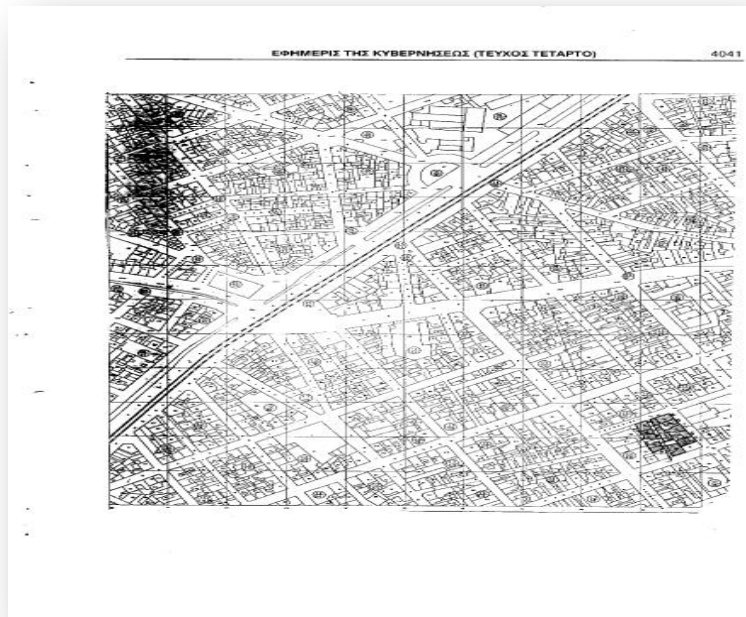
**Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΠΕΡΙΒΛΗΤΟΣ, ΚΟΡ-ΠΑΣ ΚΑΙ ΔΗΜ. ΕΡΓΩΝ**

Έχοντας υπόψιν:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 3 και 4 (παρ. 2) του Ν. 1077/85 «Γενικό Ουλοδομικό Κανονισμό» (Α' 210), που τροποποιήθηκε με το άρθρο 1 (παρ. 1 και 2) του Ν. 1772/89 «Τροποποίηση διατάξεων του Ν. 1077/85 "Γ.Ο.Κ. και Ο.Μ.Σ. (Α' 91)».

2. Τις διατάξεις του άρθρου 20Α του Ν. 1958/89 «Εφαρμογή και Καταργησιμότητα» (Α' 151) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 27 του Ν. 2681/82 (Α' 154).





### 3. Αποτύπωση της οδού Κυναιγείου

**Η αποτύπωση της οδού Κυναιγείου ξεκίνησε στις 12-3-2014. Για την ολοκλήρωση της χρειάστηκε περίπου 1 μήνας. Οι δυσκολίες που αντιμετωπίσαμε κυρίως, ήταν:**

- Καιρικά φαινόμενα όπως, παροδικές βροχοπτώσεις.
- Δυσκολίες στην μέτρηση των υψών των κτιρίων. (Έγινε χρήση κονταριού και μετροταινίας αλλά τελικά, πολλά ήταν τα υψόμετρα που βγήκαν αναλογικά μέσα από φωτογραφίες και σκαριφήματα.)
- Δυσκολίες επίσης στην μέτρηση του κτιρίου στην οδό Γερμανικού και Κυναιγείου καθώς είχαν τοποθετηθεί σκαλωσιές στις όψεις του.
- Για λόγους υγιεινής χρησιμοποιήθηκαν γάντια μιας χρήσης.
- Τέλος παρατηρήσαμε ότι οι κάτοικοι της περιοχής δεν ήταν ιδιαίτερα φιλόξενοι η πρόθυμοι να μας δώσουν πληροφορίες πάνω σε ερωτήσεις για την περιοχή, καθώς οι περισσότεροι από αυτούς ήταν καχύποπτοι και ανασφαλής. Δυστυχώς δικαιολογημένα μπορεί να πει κανείς λόγο της εγκληματικότητας στο Μεταξουργείο.
- Δεν ήταν λίγες οι στιγμές εκείνες που χρειάστηκε να σταματήσουμε την αποτύπωση και να φύγουμε από το σημείο, μιας και υπήρξαν αδιάκριτα και περιέργα βλέμματα. (Κυρίως από ανθρώπους επί την επήρεια αλκοόλ ή ουσιών)



(φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

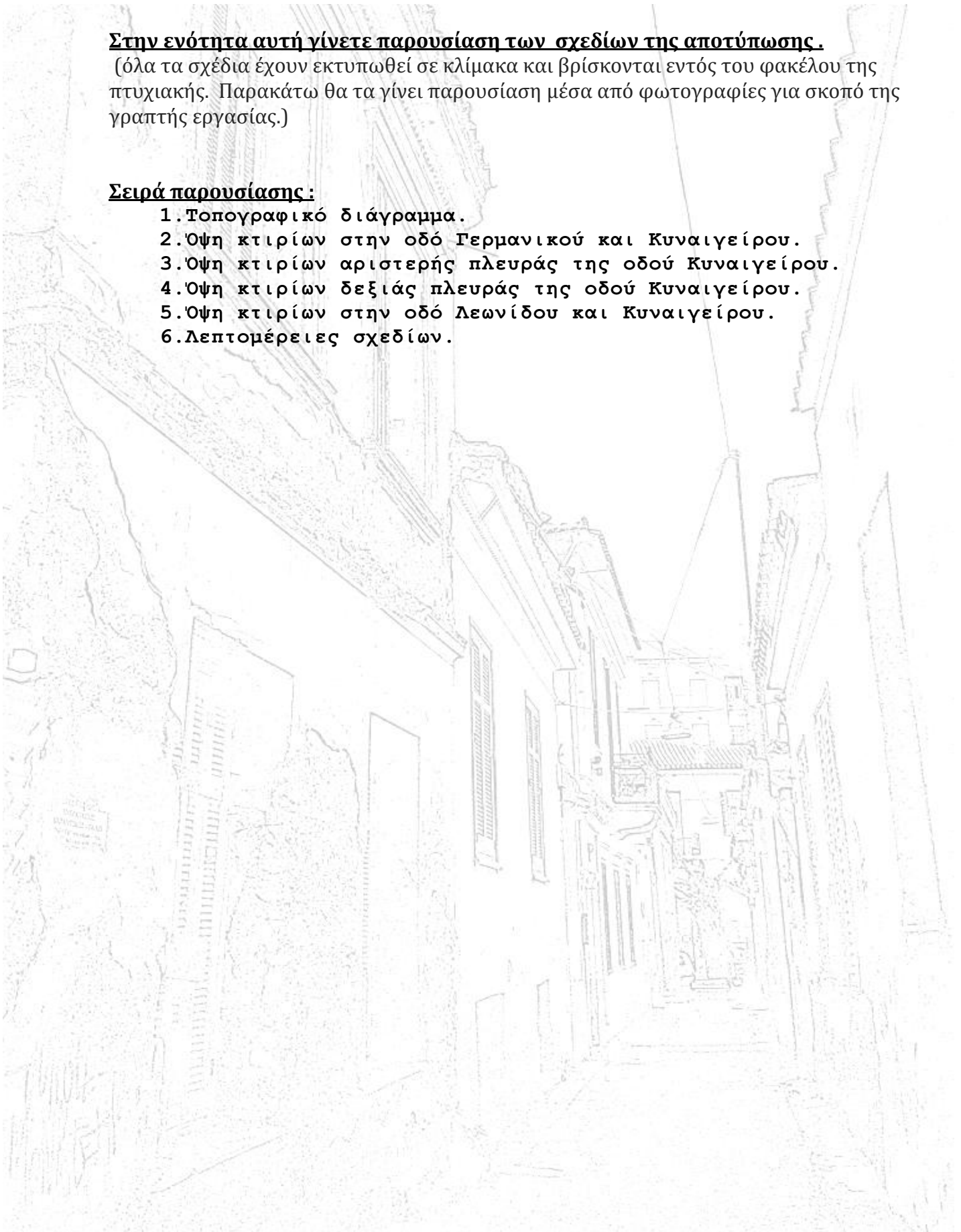
### ❖ 3.1: Σχεδία Αποτύπωσης

**Στην ενότητα αυτή γίνεται παρουσίαση των σχεδίων της αποτύπωσης.**

(όλα τα σχέδια έχουν εκτυπωθεί σε κλίμακα και βρίσκονται εντός του φακέλου της πτυχιακής. Παρακάτω θα τα γίνει παρουσίαση μέσα από φωτογραφίες για σκοπό της γραπτής εργασίας.)

**Σειρά παρουσίασης :**

1. Τοπογραφικό διάγραμμα.
2. Όψη κτιρίων στην οδό Γερμανικού και Κυναιγείου.
3. Όψη κτιρίων αριστερής πλευράς της οδού Κυναιγείου.
4. Όψη κτιρίων δεξιάς πλευράς της οδού Κυναιγείου.
5. Όψη κτιρίων στην οδό Λεωνίδου και Κυναιγείου.
6. Λεπτομέρειες σχεδίων.





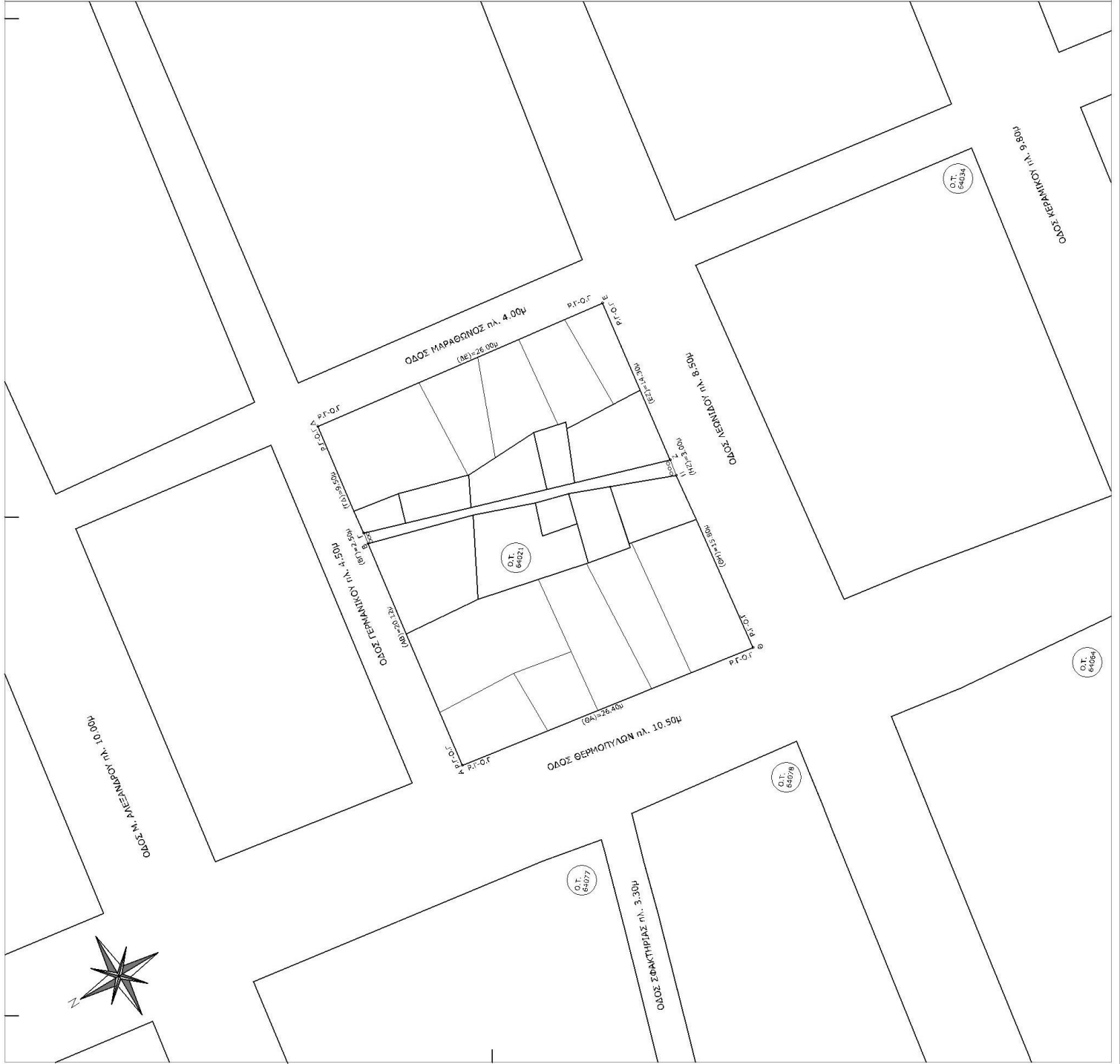
ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟΥ

ΕΠΙΧΩΡΗΣΗ	Τ.Ε.Ι. ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ ΤΜΗΜΑ: ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ (ΠΡΩΗΝ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ)
ΕΡΓΩ	"ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΟΔΟΥ ΚΥΝΑΙΓΕΙΡΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ, ΑΘΗΝΑ"
ΝΟΜΟΣ	ΑΤΤΙΚΗΣ
ΕΡΕΗ	ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ
ΔΙΕΚΡΙΣΗ	ΟΔΟΣ ΚΥΝΑΙΓΕΙΡΟΥ

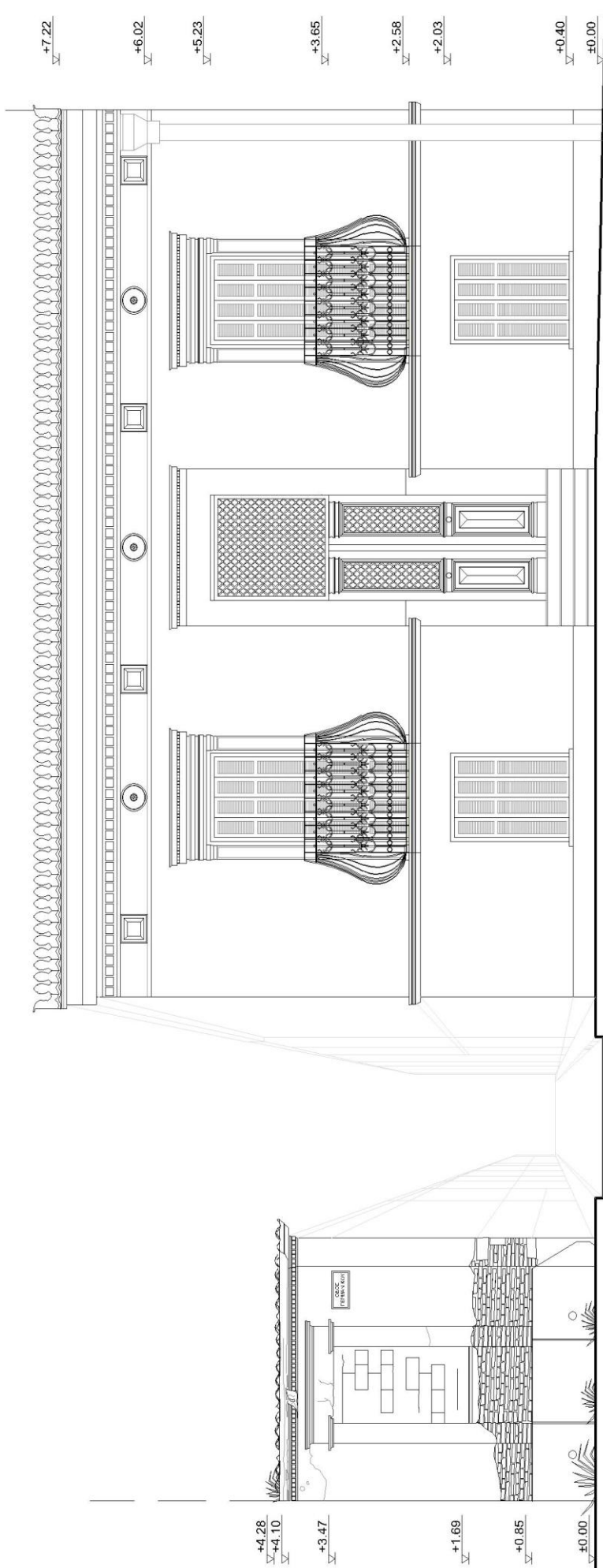
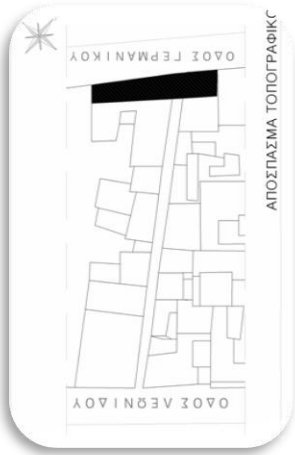
ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ	Τ.01
ΣΧΕΔΙΟ	ΚΛΙΜΑΚΑ 1:200

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ	ΔΕΚΕΜΒΡΙΟΣ 2014
------------	-----------------

ΜΕΛΕΤΗΤΗΣ	ΣΦΕΡΑΠΙΑ
ZABITSANOU MARINETTA	Α.Μ.: 6500 (1478)
NITSO AINTA	Α.Μ.: 6462 (1432)
ΕΠΟΠΤΗΣ ΚΑΘΗΜΕΡΗΣ	
ΡΟΥΜΠΙΕΝ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ	

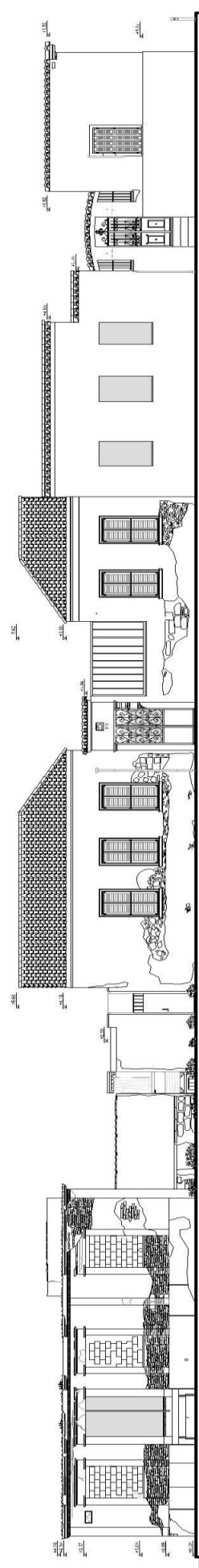


## 2. Όψη κτιρίων στην οδό Γερμανικού και Κυναιγείου.

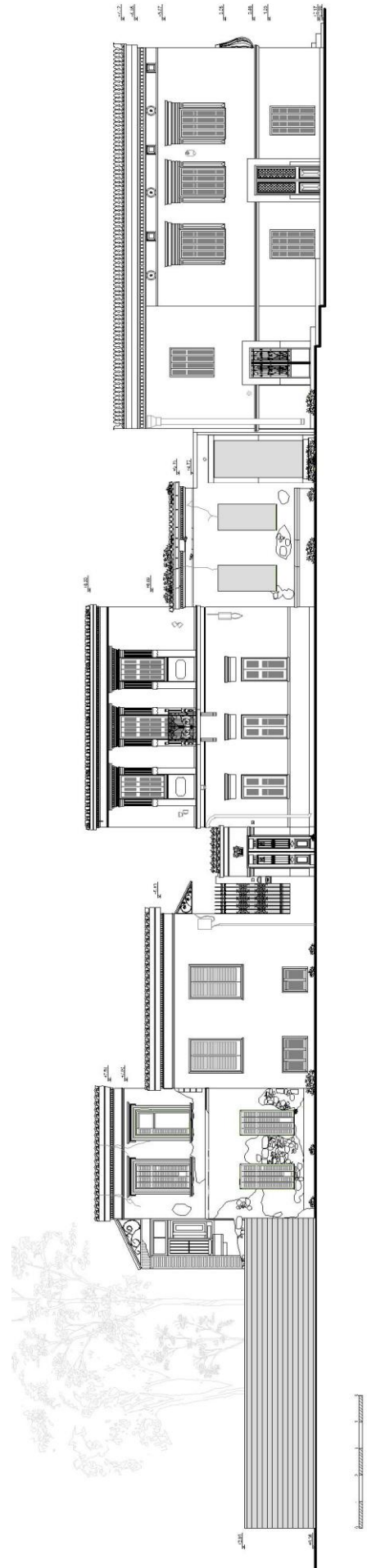




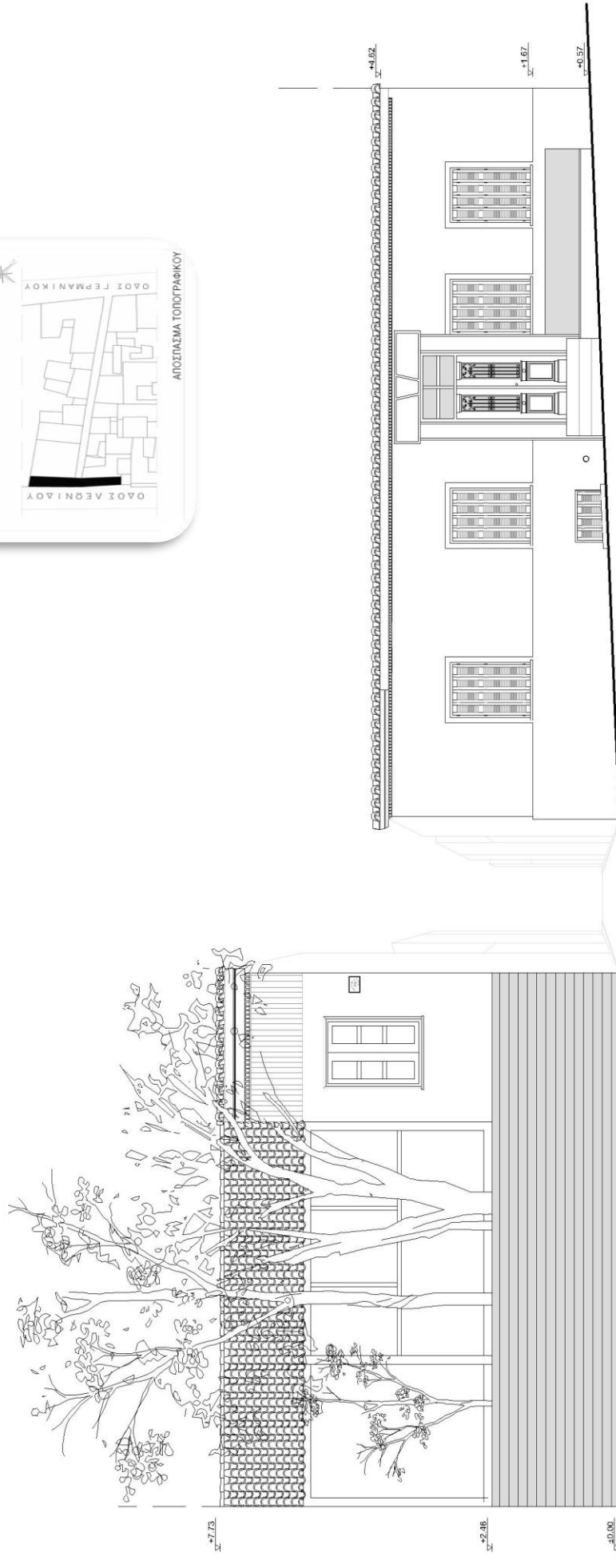
### 3. Όψη κτιρίων αριστερής πλευράς της οδού Κυναιγείουρου.



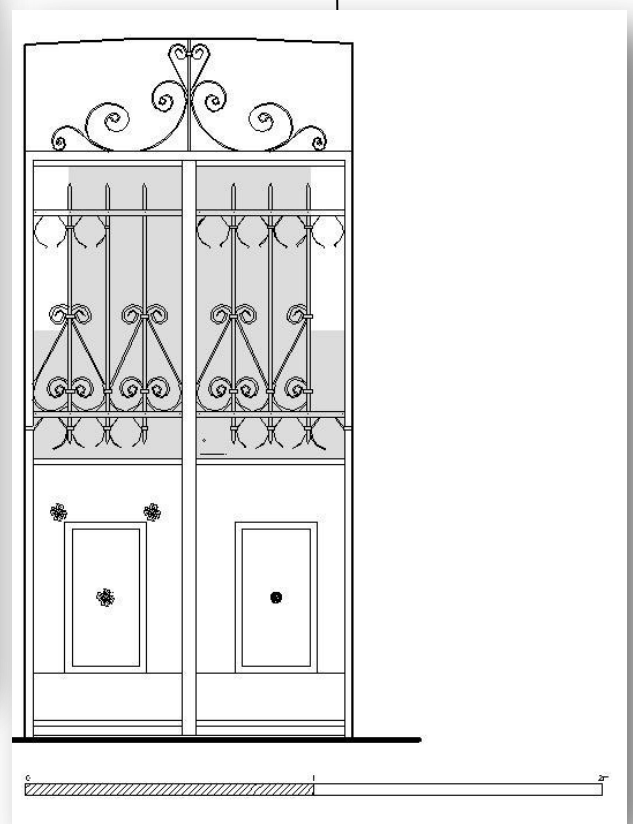
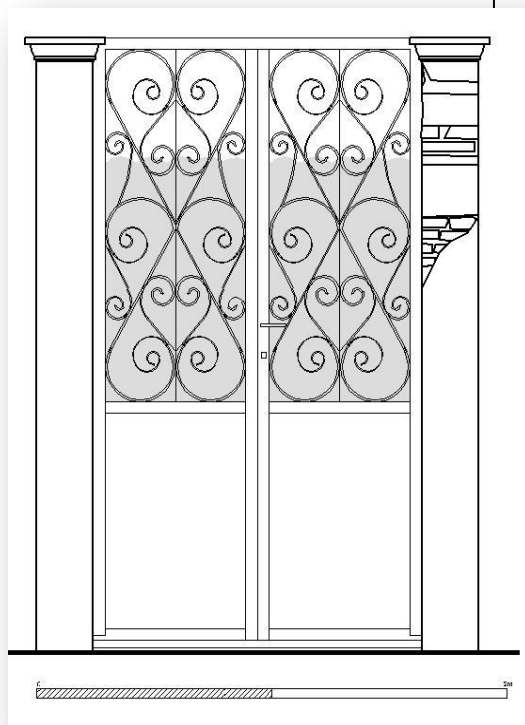
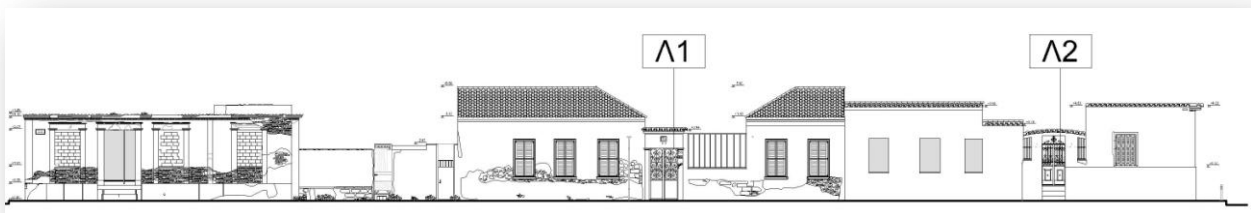
#### 4. Όψη κτιρίων δεξιάς πλευράς της οδού Κυναιγείου.



## 5. Όψη κτιρίων στην οδό Λεωνίδου και Κυναιγείου.



## 6. Λεπτομέρειες σχεδίων.



Λεπτομέρειες από αulόπορτες που συναντάμε στην αριστερή πλευρά της οδού Κυναιγείρου.

Η κλίμακα εκτύπωσης τους είναι 1:20.

(Ολοκληρωμένη η σειρά των σχεδίων λεπτομερειών βρίσκεται στον φάκελος της πτυχιακής εργασίας.)



#### 4. Αξιολόγηση της παρούσας κατάστασης.

Αν και έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα, τα περισσότερα κτίρια της οδού Κυναιγείου, λίγα είναι αυτά που έχουν ολοκληρωμένη αποκατάσταση . Πιο αναλυτικά :

##### 1ο Κτίριο.

Ξεκινώντας από αριστερά ( οδός Γερμανικού και Κυναιγείου) στο πρώτο κτίριο (αρθ.1) που συναντάμε,(Εικόνες 11,12) παρατηρούμε ότι έχουν ξεκινήσει σε αυτό εργασίες αποκατάστασης. Σκαλωσιές έχουν στηθεί στις όψεις του κτιρίου αλλά οι εργασίες έχουν σταματήσει. Διαμορφώνεται έτσι μια εικόνα εγκατάλειψης.



Εικόνα 11: Οδός Γερμανικού και Κυναιγείου.<sup>144</sup>



Στην  
Φωτογραφία απεικονίζεται  
το κτίριο πριν την έκδοση  
του πλάσιο με αριθμό  
14294/2824.  
Χαρακτηρίζοντας το ως  
διατηρητέο.



Εικόνα 12: Οδός Γερμανικού και Κυναιγείου.<sup>146</sup>



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>145</sup>

<sup>144</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

<sup>145</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.

<sup>146</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.



### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Το κτίριο έχει εγκαταλειφθεί.  
(σώζονται μόνο οι όψεις του κτιρίου)

### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.

### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Ρωγμές καμπτικού εφελκυσμού.
- Ρωγμές διαγώνιου εφελκυσμού.
- Τριχοειδείς ρωγμές.
- Αποκόλληση επιχρήματος.
- Αποκόλληση τμήματος.
- Αφαίρεση λίθων.
- Διάβρωση.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.



### **ΥΛΙΚΑ**

- Πλινθοδομή από συμπαγή τούβλα.
- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Λαξευμένοι λίθοι.
- Μεταγενέστερα φτηνά υλικά.



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)



Δίπλα στο κτίριο με (αρθ.1) βρίσκεται κλειστός προαύλιος χώρος (Εικόνα13) που συνδέεται εσωτερικά με το κτίριο και εξωτερικά με την οδό Κυναιγείου.



Εικόνα 13: Προέκταση κτιρίου 1.<sup>147</sup>



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

#### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Εξωτερικός χώρος.
- ΣΗΜΕΡΑ : Το κτίριο έχει εγκαταλειφθεί.

#### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Μεταγενέστερη προσθήκη

#### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Αποκόλληση επιχρήματος.
- Αποκόλληση τμήματος.
- Αφαίρεση λίθων.
- Διάβρωση.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.

#### **ΥΛΙΚΑ**

- Αργολιθοδομη.
- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Λαξευμένοι λίθοι.
- Μεταγενέστερα φτηνά υλικά.

<sup>147</sup> Προσωπικό φωτογραφικό υλικό Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.

## 2<sup>ο</sup> Κτίριο & 3<sup>ο</sup> Κτίριο.

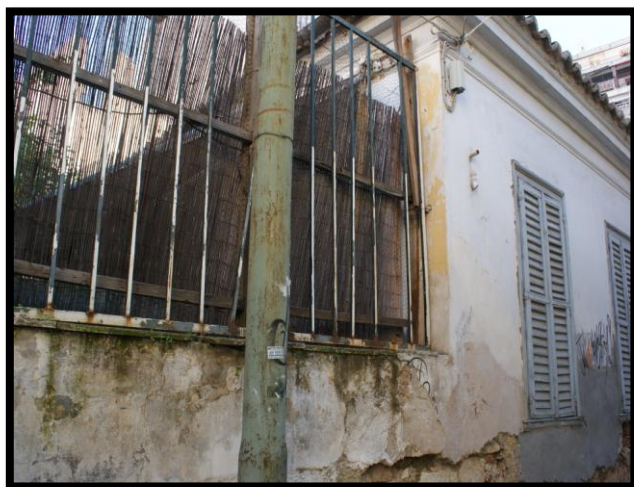
Το 2<sup>ο</sup> κτίριο που συναντάμε στην οδό Κυναιγείου, έχει χαρακτηριστεί και αυτό ως διατηρητέο. Αποτελείται από 2 κτίρια (αρθ.2) και (αρθ.3) που συνδέονται με κοινή αυλόπορτα που οδηγεί σε αυλή. Ένα συχνό φαινόμενο που συναντάμε στην περιοχή του Μεταξουργείου.



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πριν την έκδοση του πλαισίου με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>148</sup>



<sup>148</sup>Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.





### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Κατοικία.

### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γερμανικού τύπου κουφώματα.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.



### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Τριχοειδείς ρωγμές.
- Αποκόλληση επιχρίσματος.
- Αποκόλληση τμήματος.
- Αφαίρεση λίθων.
- Διάβρωση.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.



### **ΥΛΙΚΑ**

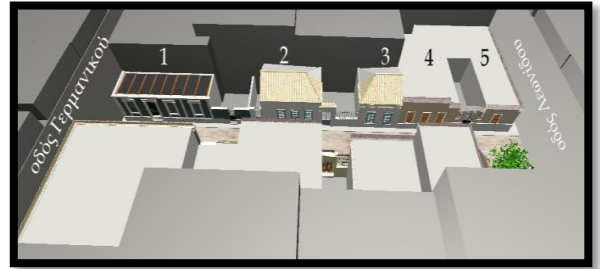
- Αργολιθοδομη.
- Πλινθοδομή από συμπαγή τούβλα.
- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Λαξευμένοι λίθοι.
- Σιδερένια κικλιδώματα.
- Μεταγενέστερα φτηνά υλικά.



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.)

## 4<sup>ο</sup> Κτίριο.

Το 4<sup>ο</sup> κτίριο στην οδό Κυναιγείου ,(αρθ.4) συνδέεται με το κτίριο με (αρθ.5) μέσω κοινής αυλόπορτας που οδηγεί σε εσωτερική αυλη.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>149</sup>

### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Το κτίριο έχει εγκαταλειφθεί.

### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΣΤΕΓΗ : Ρωμαϊκά Κεραμίδια.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.

### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Τα ανοίγματα του κτιρίου είναι σφραγισμένα.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.

### **ΥΛΙΚΑ**

- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.



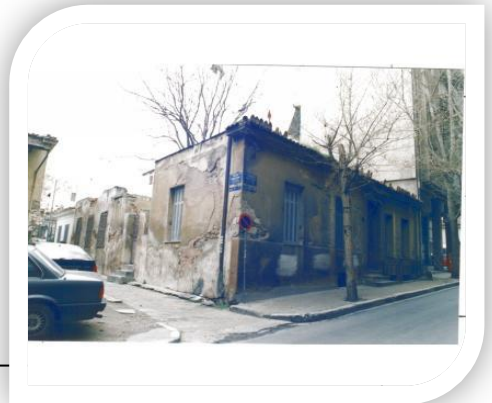
(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.)

<sup>149</sup>Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.



## 5<sup>ο</sup> Κτίριο.

Το 5<sup>ο</sup> κτίριο (αρθ.5) βρίσκεται στην οδό Κυναιγείου και Λεωνίδου. Το κτίριο συνδέεται μέσω κοινής αυλόπορτας με το κτίριο 4. Η κύρια είσοδος στο κτίριο βρίσκεται στην οδό Λεωνίδου.



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πριν την έκδοση του πλάνο με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>150</sup>



<sup>150</sup>Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.



### ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Κατοικία.

### ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

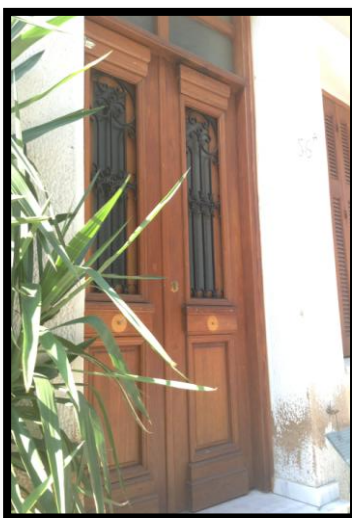
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γαλλικού τύπου κουφώματα.
- ΣΤΕΓΗ : Ρωμαϊκά Κεραμίδια.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.

### ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

- Διάβρωση.
- Μη ολοκληρωμένες εργασίες.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.

### ΥΛΙΚΑ

- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Ξύλο.
- Σιδερένια κικλιδώματα.
- Μεταγενέστερα φτηνά υλικά.



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.)



## 6<sup>ο</sup> Κτίριο.

Παλαιά διώροφη μονοκατοικία του 1900, αντιπροσωπευτικό δείγμα της νεοκλασικής αρχιτεκτονικής στην Αθήνα. Βρίσκεται μόλις λίγα μέτρα από το παλαιό Μεταξουργείο.

Βρίσκεται στο κέντρο της σοβαρής δραστηριότητας αναζωογόνησης του Κεραμικού με ορίζοντα το 2015, προϋπολογισμού 70 εκατομμυρίων ευρώ στο πρόγραμμα Jessica το οποίο πραγματοποιείται υπό το Υπουργείο Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων από την εταιρεία OLIAROS και σε συνεργασία με το Δήμο Αθηναίων σε 39 ακίνητα της περιοχής για τη δημιουργία παιδικού σταθμού, πεζοδρομήσεων, ανάπλασης της πλατείας, δημιουργίας πράσινου ποδηλατόδρομου κ.α.

Ανακαινίστηκε μετατρέποντας την παλαιά αστική οικία σε ένα χώρο προσφερόμενο για επαγγελματική χρήση ακόμα και υγειονομικού ενδιαφέροντος, αφού έχει εξασφαλιστεί η σχετική άδεια.

Την αποκατάσταση, ανα-διαρύθμιση και τη διαμόρφωση του εσωτερικού χώρου μελέτησε και επέβλεψε ο σχεδιαστής Γιάννης Τσεκλένης. Εδώ, πέτυχε την άψογη σχέση απόδοσης τιμής – ποιότητας και τον άριστο συγκερασμό μεταξύ ιστορίας και εφαρμογής μιας σύγχρονης αισθητικής. Με έμπνευση και ισορροπημένες ενέργειες ανάδειξε το ιδιαίτερο κτίριο, ωστόσο έξω από την τυποποιημένη, αναμενόμενη φόρμα του νεοκλασικού τύπου.

Οι εργασίες στις όψεις έγιναν με απόλυτο σεβαστό στην υφιστάμενη αρχιτεκτονική μορφολογία, ενώ εσωτερικά πραγματοποιήθηκαν επιλογές βιομηχανικού σχεδιασμού και minimal αισθητικής με αδρά γήινα υλικά.

Το κτίριο κινείται σε δύο ισομεγέθεις στάθμες και καλύπτει εξ' ολοκλήρου το 146 m<sup>2</sup> οικόπεδο, έχοντας ως υπαίθριο χώρο, εκτός των δύο μπαλκονιών της πρόσοψης, ένα υπέροχο ανθρώπινης κλίμακας δώμα, του οποίου κάνει χρήση ένα ανεξάρτητο, πλήρως εξοπλισμένο studio 35m<sup>2</sup>, στο ίδιο ύψος.

Οι χώροι είναι ενιαίοι, με εξαίρεση τα λουτρά και τους χώρους προσωπικού στο κάτω επίπεδο ενώ οι δυο όροφοι φωτίζονται φυσικά στο κέντρο, μέσω ενός φεγγίτη (skylight) με οπή στην ξύλινη στέγη. Το δάπεδο του κάτω ορόφου, οι τοίχοι όπως και κάθε χτιστή κατασκευή (πάγκοι, πεζούλες κλπ) είναι καλυμμένα από χυτό υλικό γκριζο-πράσινης τσιμεντοκονίας, ενώ το δάπεδο του πάνω ορόφου είναι καλυμμένο με φαρδιές ξύλινες σανίδες αδρής επεξεργασίας.<sup>151</sup>

- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>152</sup>

<sup>151</sup> <http://smartframestv.wix.com/germanicusestate#!about/cee5>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 18/11/14

<sup>152</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναγιείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πρίν την έκδοση του πλαιΐσιο με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.





### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Χώρος προσφερόμενος για επαγγελματική χρήση.

### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γαλλικού τύπου κουφώματα.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.



### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Το κτίριο δεν φέρει φθορές είναι σε πολύ καλή κατάσταση.

### **ΥΛΙΚΑ**

- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Ξύλο.
- Σιδερένια κικλιδώματα.



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα- Νίτσο Αϊντα.)

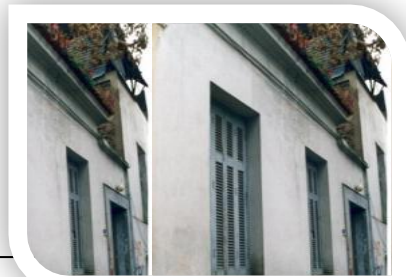


## 7<sup>ο</sup> Κτίριο.

Στην συνέχεια συναντάμε το κτίριο με (αρθ.7), και αυτό, έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Παρατηρούμε ότι στο κτίριο, η μόνη παρέμβαση που έχει γίνει μέχρι τώρα είναι : σφράγιση όλων των ανοιγμάτων.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>153</sup>



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πρίν την έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



### ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Το κτίριο δεν κατοικείται.

### ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.

### ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

- Τριχοειδείς ρωγμές.
- Ρωγμές καμπτικού εφελκυσμού.
- Ρωγμές διαγώνιου εφελκυσμού.
- Αποκόλληση επιχρίσματος.
- Αποκόλληση τμήματος.
- Αφαίρεση λίθων.
- Διάβρωση.
- Φθορές από σχέδια με spray στις τοιχοποιίες.

### ΥΛΙΚΑ

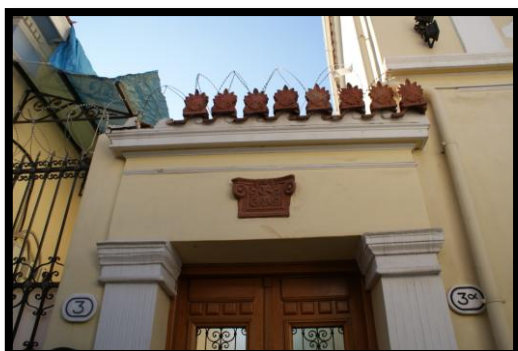
- Αργολιθοδομη.
- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.

(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>153</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.

## 8<sup>ο</sup> Κτίριο.

Το 8<sup>ο</sup> κτίριο με (αρθ.8) έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο και μέχρι σήμερα, μετά τις εργασίες αποκατάστασης, είναι από τα πιο καλοδιατηρημένα κτίρια της οδού Κυναγιέριου. Το κτίριο 8 συνδέεται με κοινή αυλόπορτα με το κτίριο (αρθ.9).



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πριν την έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αριθμηση.<sup>154</sup>

### ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Κατοικία.

### ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γαλλικού και Γερμανικού τύπου κουφώματα.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαίσιο με αριθμό 14294/2824.

### ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

- Διάβρωση.

### ΥΛΙΚΑ

- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Ξύλο.
- Σιδερένια κικλιδώματα.

(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>154</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναγιέριου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.



## 9<sup>ο</sup> Κτίριο.

Το κτίριο με (αρθ.9) συνδέεται με το κτίριο (αρθ.8) μέσω κοινής αυλόπορτας που οδηγεί σε εσωτερική αυλή. Το κτίριο έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο και σήμερα βρίσκεται σε καλή κατάσταση.



Στην φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πριν την έκδοση του πλαισίου με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>155</sup>



### ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Κατοικία.

### ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γαλλικού και Γερμανικού τύπου κουφώματα.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαισίου με αριθμό 14294/2824.

### ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ

- Διάβρωση.
- Αποκόλληση επιχρίσματος.

### ΥΛΙΚΑ

- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Ξύλο.
- Σιδερένια κικλιδώματα.



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>155</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναίγειρου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.

## 10<sup>ο</sup> Κτίριο.

Το τελευταίο κτίριο της οδού Κυναιγείου (αρθ.10), έχει χαρακτηριστεί ως διατηρητέο. Η εικόνα του Κτιρίου δεν έχει αλλάξει μιας και οι εργασίες αποκατάστασης δεν έχουν ξεκινήσει. Η είσοδος στο κτίριο γίνεται από την οδό Κυναιγείου. Σήμερα δεν υπάρχει πρόσβαση στο κτίριο, μιας και ο προαύλιος χώρος είναι κλειστός.



Στην Φωτογραφία απεικονίζεται το κτίριο πρίν την έκδοση του πλάισιο με αριθμό 14294/2824. Χαρακτηρίζοντας το ως διατηρητέο.



- 3D απεικόνιση κτιρίων με αρίθμηση.<sup>156</sup>



(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>156</sup> Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.





### **ΚΤΙΡΙΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΤΟΤΕ : Κατοικία.
- ΣΗΜΕΡΑ : Το κτίριο έχει εγκαταλειφθεί.

### **ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ**

- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ : Νεοκλασικής αρχιτεκτονικής.
- ΣΤΕΓΗ : Βυζαντινά Κεραμίδια.
- ΑΝΟΙΓΜΑΤΑ: Γαλλικού και Γερμανικού τύπου κουφώματα.
- ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΣ : Διατηρητέο σύμφωνα με έκδοση του πλαισίου με αριθμό 14294/2824.

### **ΠΑΘΟΛΟΓΙΑ**

- Ρωγμές καμπτικού εφελκυσμού.
- Ρωγμές διαγώνιου εφελκυσμού.
- Τριχοειδείς ρωγμές.
- Αποκόλληση επιχρίσματος.
- Αποκόλληση τμήματος.
- Αφαίρεση λίθων.
- Διάβρωση.
- Φθορές από σχέδια με spray.

### **ΥΛΙΚΑ**

- Αργολιθοδομή.
- Τσιμεντοκονίαμα.
- Μάρμαρο.
- Γύψος.
- Ξύλο.
- Λαξευμένοι λίθοι.
- Μεταγενέστερα φτηνά υλικά.

Τέλος για το συγκεκριμένο κτίριο έχει γίνει πρόταση αποκατάστασης και το project κέρδισε το πρώτο βραβείο στην κατηγορία «Καλύτερη μελέτη των ετών 2008-2010». Το βραβείο απονεμήθηκε στο γραφείο Antonas Office και στον Αριστείδη Αντονά.<sup>157</sup>

(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>157</sup> <http://www.aggeliestanea.gr/Article.aspx?ArticleId=4616612>  
ΤΕΛΕΥΤΑΙΑ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 15/10/2014

## 5. Συμπέρασμα.

Με το τέλος της αποτύπωσης των κτιρίων στην οδό Κυναιγείου , έγινε ξεκάθαρη η εικόνα μας, για την παρούσα κατάσταση των κτιρίων. Έτσι λοιπόν παρατηρούμε ότι στο 60 % των κτιρίων έχει γίνει αποκατάσταση και κατοικούνται. Ενώ στο υπόλοιπο 40% είναι κτίρια εγκαταλελειμμένα και όχι σε καλή κατάσταση. (Γράφημα 1)

Στα κτίρια που κατοικούνται μένουν κυρίως οικογένειες και άτομα 3<sup>ης</sup> ηλικίας. Παρατηρήσαμε ,το πόσο επιφυλακτικοί ήταν μαζί μας καθώς, ένα τόσο στενό δρομάκι με εγκαταλελειμμένα κτίρια είναι δυστυχώς ένα κέντρο διερχομένων από διάφορες ομάδες, όχι πάντα με φιλικές διαθέσεις.



Γράφημα :1

Η έλλειψη πρασίνου, καθαριότητας ,ασφάλειας και χαρακτήρα της οδού ,είναι στοιχεία που αν υλοποιηθούν θα βελτιώσουν πολύ την ζωή των κατοίκων . Στα στοιχεία αυτά θα βασιστούμε και εμείς για την πρόταση ανάπλασης , έτσι ώστε ένα στενό, σαν στην οδό Κυναιγείου να αποκτήσει χαρακτήρα και προέλευση ανθρώπων με καλύτερο επίπεδο.



## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': Πρόταση ανάπλασης της οδού Κυναϊγείου.**

## 1. Πρόταση Ανάπλασης.

Η υποβάθμιση της περιοχής είναι προφανή, και η οδός Κυναιγείου δεν αποτελεί εξαίρεση.

Προβλήματα όπως:

- Έλλειψη πρασίνου.
- Κυκλοφοριακή φόρτιση.
- Ερειπωμένα νεοκλασικά κτήρια.
- Κενά οικόπεδα.
- Αυξημένη παρουσία αλλοδαπών σε συνδυασμό με ανεπιθύμητες χρήσεις.

Είναι λόγοι που αποτελούν σημαντικό πρόβλημα διαβίωσης και δημιουργούν έντονο αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους.

### ❖ 1.1. Όραμα.

Τα παραπάνω προβλήματα της οδού Κυναιγείου ήταν και η βάση του οράματός μας. Μελετήσαμε αυτά τα στοιχεία, τα ζήσαμε, και θέλουμε να τα αλλάξουμε.

Η οδός Κυναιγείου είναι μέχρι στιγμής ένας όμορφος δρόμος που περιμένει μια αναβάθμιση για να αναδείξει τον πλούτο της.

Ένας δρόμος που περνά απαρατήρητος από τους περαστικούς γιατί μιας και των εγκαταλελειμμένων κτιρίων αλλά και του μικρού πλάτους της, γίνεται πέρασμα κυρίως για ανθρώπους που κάνουν χρήση ουσιών ή αλκοόλ.

Το όραμα μας για την οδό Κυναιγείου βασίζεται σε μια εικόνα. Σε μια εικόνα ενός δρόμου που γίνεται πεζόδρομος, ενός δρόμου που οι περαστικοί και οι κάτοικοι δεν θα φοβούνται να επικοινωνήσουν, οι οικογένειες θα μεγαλώνουν χωρίς ανασφάλεια τα παιδιά τους και το πέρασμα αυτό θα αποκτήσει χαρακτήρα. Ένα χαρακτήρα εκπαιδευτικό, δημιουργικό, με σκοπό η οδός Κυναιγείου να γίνει γνωστή και επισκέψιμη από όλες τις περιοχές και τις κοινωνικές ομάδες.

## 2. Παρουσίαση Πρότασης.

Η πρόταση μας έχει ως σκοπό να ακολουθήσει τα καινούρια δρώμενα του Μεταξουργείου, που το χαρακτηρίζουν ως, μια περιοχή που η ανάπτυξη της, βασίζεται στην αξιοποίηση των εγκαταλελειμμένων κτιρίων σε : εκθεσιακά κέντρα ,θέατρα, πινακοθήκες και άλλων παρόμοιων κέντρων τέχνης .

Η πρόταση ανάπλαση μας στηρίζεται σε τρεις αλλαγές:

1. Πεζοδρόμηση της οδού Κυναιγείου.
2. Αποκατάσταση των κτιρίων.
3. Αλλαγή χρήσης δυο κατοικιών σε εκθεσιακό κέντρο και βιβλιοθήκη.

Με τις 2 πρώτες αλλαγές, η οδός Κυναιγείου αποκτά τον χαρακτήρα ενός γραφικού πεζόδρομου. Η παρουσία των ανακαινισμένων νεοκλασικών και η καθαριότητα του χώρου βελτιώνει αμέσως την εικόνα της σημερινής οδού. Δεν φτάνουν όμως μόνο αυτές οι παρεμβάσεις. Έτσι οι επόμενες αλλαγές που προτείνουμε είναι η αλλαγή χρήση των κτιρίων με αριθμό 1 και 10. Η επιλογή των κτιρίων έγινε λόγο του γεγονός ότι είναι εγκαταλελειμμένα, βρίσκονται στις άκρες της οδού ( αναγκάζεται έτσι ο επισκέπτης να την διασχίσει ,άρα έχουμε κίνηση στον δρόμο), έχουν εύκολη πρόσβαση και επίσης μεγάλο εσωτερικό αλλά και εξωτερικό χώρο .

Το κτίριο με αριθμό 1, θα αλλάξει χρήση σε εκθεσιακό χώρο. Επίσης η στέγη του θα είναι γυάλινη έτσι ώστε η αίθουσα να πλημμυρίζει από φυσικό φώς. Θα γίνει χρήση μεμβράνης στην επιφάνεια του γυαλιού, έτσι ώστε να μην υπάρχουν φθορές στα έργα της έκθεσης από την ακτινοβολία. Το κτίριο 1 θα φιλοξενεί εκθέσεις φωτογραφίας, πινάκων ζωγραφικής και γλυπτών.

Το κτίριο με αριθμό 10, θα έχει χρήση βιβλιοθήκης με την διαμόρφωση του εξωτερικού του χώρου σε κήπο-αναγνωστήριο. (Project Αναγνωστήριο βιβλιοθήκης/Ενότητα 5)

Στην οδό Κυναιγείου το κτίριο με αριθμό 6 , χρησιμοποιείται είδη ως χώρος παρουσίασης γλυπτών. Έτσι και με την δική μας πρόταση ανάπλασης ο δρόμος αποκτά ένα ολοκληρωμένο χαρακτήρα πάνω στις τέχνες , στην εκπαίδευση και στην έρευνα.



### 3. Υλοποίηση.

Για την υλοποίηση του οράματος μας θα προβούμε στις εξής παρεμβάσεις του χώρου και των κτιρίων (με σεβασμό πάντα στην αρχιτεκτονική κληρονομιά των κτιρίων) :

#### 1. Πεζοδρόμηση της οδού Κυναιγείου.



Αρχικά προτείνουμε την πεζοδρόμηση της οδού, μιας και ο δρόμος δεν χρησιμοποιείται για την διέλευση αυτοκινήτων . Επίσης θέλουμε να επωφεληθούμε από τα πλεονεκτήματα ενός πεζόδρομου τα οποία είναι:<sup>158</sup>

- α. προστασία και άνετη διακίνηση των πεζών,
- β. τόνωση ειδικών χρήσεων γης ή λειτουργιών που υποβαθμίζονταν,
- γ. τόνωση του λειτουργικού συσχετισμού μεταξύ συναφών στοιχείων κοινωνικού και πολιτιστικού εξοπλισμού (π.χ. διασύνδεση ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου στο κέντρο της πόλης),
- δ. διαμόρφωση υπαίθριων κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων που δημιουργούν συνθήκες για καλύτερη ανθρώπινη επαφή και επικοινωνία,
- ε. ανάπλαση τοπική ή ευρύτερη με απομάκρυνση της κυκλοφορίας, μείωση του θορύβου, αισθητική βελτίωση του περιβάλλοντος, μείωση της ατμοσφαιρικής μόλυνσης κτλ.



Φωτορεαλισμός οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.  
(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

<sup>158</sup> Κ. ΚΟΥΡΚΑΚΗΣ (2009) *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας*  
[http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132669/12\\_KOYRKAKHS.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132669/12_KOYRKAKHS.pdf)





### Για την πλακόστρωση θα χρησιμοποιηθούν :

- Κυβόλιθος γκρι Καβάλας : Παράγεται από την πέτρα Καβάλας και οι διαστάσεις είναι 10x10x5cm. Το χρώμα του είναι γκρι και οι αποχρώσεις αυτού. Για την πλακόστρωση μας θα χρησιμοποιήσουμε αποχρώσεις του ανοιχτού γκρι προς μπεζ.<sup>159</sup>



- Σχιστόλιθος : Πλάκα πεζοδρομίου τύπου “Σχιστόλιθος” με ανάγλυφο μοτίβο φυσικού σχιστόλιθου. Διατίθεται σε γκάμα τεσσάρων χρωμάτων. Διαστάσεις : 60x60 cm και πάχος 3.50 cm.<sup>160</sup>

### Ο πεζόδρομος της οδού Κυναιγείου θα έχει διαστάσεις :

- ⊗ Το πλάτος της πεζοδρόμησης της οδού Κυναιγείου και Γερμανικού είναι : 2.50m
- ⊗ Στα όρια της πλακόστρωσης και της όψης των κτιρίων έχει δημιουργηθεί πλακόστρωση με διαστάσεις ( πλάτος 0.60cm και ύψος 0.10cm), ενώ στις οδούς Γερμανικού και Λεωνίδου (πλάτος 1.00m και ύψος 0.10cm).
- ⊗ Το μήκος της πεζοδρόμησης στην δεξιά πλευρά είναι : 59.75 m
- ⊗ Το μήκος της πεζοδρόμησης στην αριστερή πλευρά είναι : 57.61 m
- ⊗ Το πλάτος της οδού Κυναιγείου και Λεωνίδου είναι : 3.00m

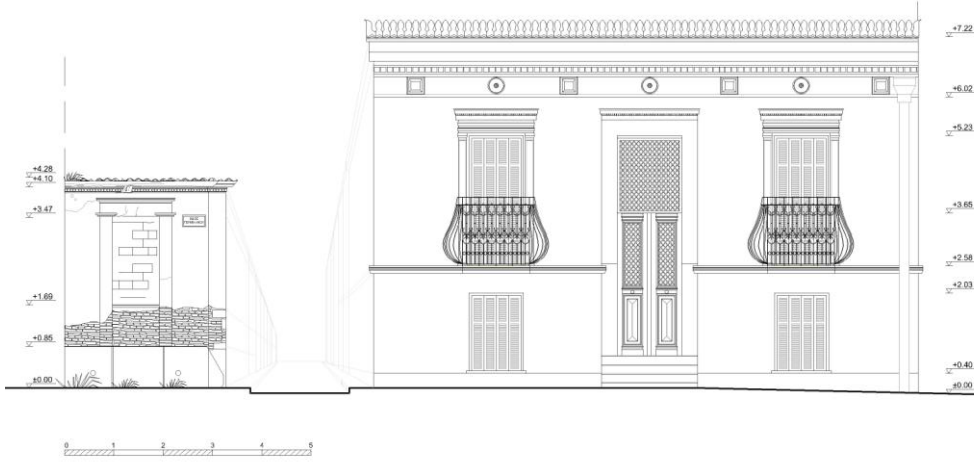


(Όλες οι φωτογραφίες είναι από προσωπικό φωτογραφικό υλικό: Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

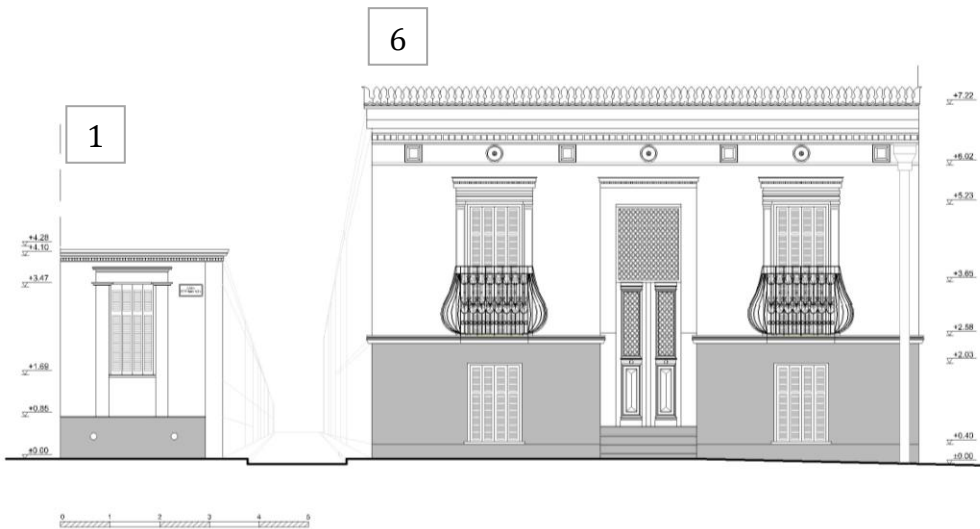
<sup>159</sup> <http://kipos-petra.pblogs.gr/> ΤΕΛΑΥΤΑΙΑ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 10/11/2014

<sup>160</sup> <http://www.xalatsi.gr/products/paving-tiles/sxistolithos/> ΤΕΛΑΥΤΑΙΑ ΕΠΙΣΚΕΨΗ : 10/11/2014

## 2. Κτίρια στην οδό Γερμανικού και Κυναιγείου.



Σχέδια Αποτύπωσης.

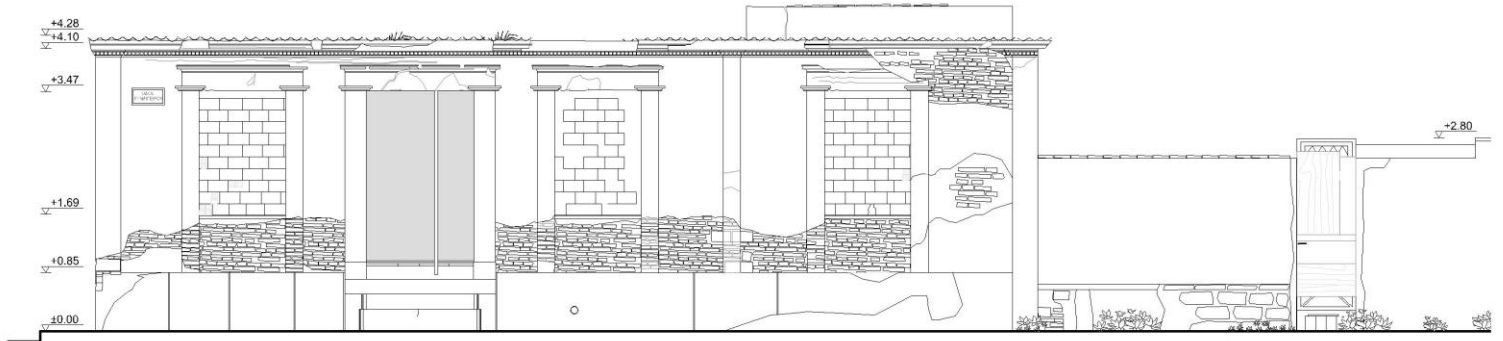


Πρόταση Ανάπλασης.

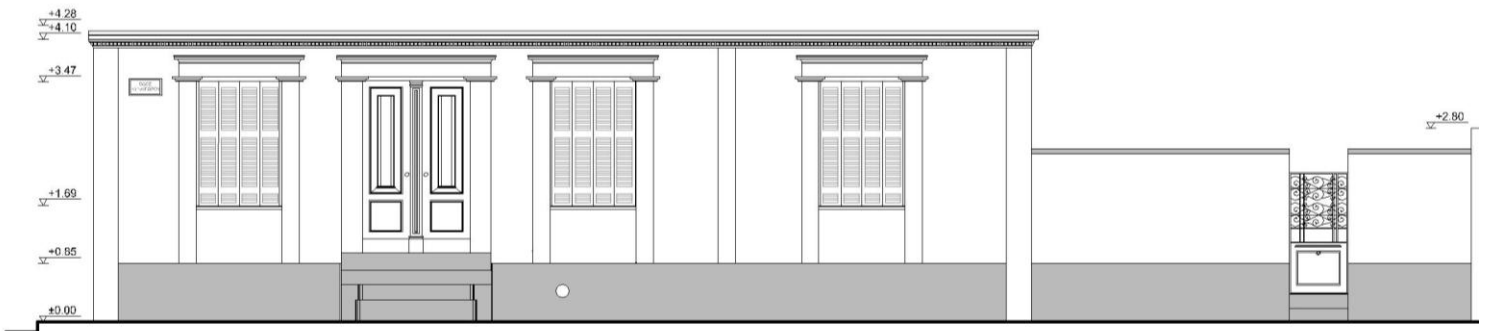


3D Απεικόνιση.

(Πλαϊνές όψεις κτιριων1,6)



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.



- Στο κτίριο με αριθμό 1 προτείνουμε :
  - Παρεμβάσεις αποκατάστασης στις όψεις του κτιρίου διατηρώντας τα διακοσμητικά στοιχεία .
  - Αποκατάσταση των ρωγμών .
  - Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
  - Αλλαγή στέγης και προσθήκη καινούριας.
  - Προσθήκη γυάλινης στέγης.
  - Άνοιγμα κουφωμάτων και προσθήκη καινούριων ξύλινων γαλλικού τύπου.
  - Αλλαγή κουφωμάτων κύριας εισόδου και αυλόπορτας.
  - Προσθήκη μαρμάρου στο κάτω μέρος της όψης .
  - Ολικό βάψιμο του κτιρίου.
  - Αλλαγή χρήση από κατοικία σε εκθεσιακό κέντρο.
  - Αποκατάσταση πλαϊνής αυλής και χρήση του χώρου από την έκθεση.



(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

- Στο κτίριο με αριθμό 6 προτείνουμε :

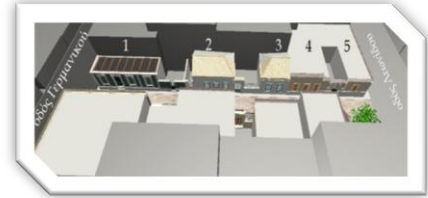
- Το κτίριο έχει ανακαινιστή πρόσφατα και διατηρείται σε πολύ καλή κατάσταση Δεν υπάρχουν φθορές για επιδιόρθωση. Αν και οι αποχρώσεις που έχει βαφτεί δεν είναι οι αναμενόμενες ενός νεοκλασικού κτιρίου, μιας και συναντάμε κυρίως αποχρώσεις της ώχρας , δεν μας ενοχλεί αισθητικά και κατά την γνώμη μας αναδεικνύει όμορφα τις γραμμές του κτιρίου, δίνοντας μια διαφορετική προσέγγιση στα χρώματα των νεοκλασικών.

- Κλείνοντας, επηρεασμένοι από τις χρωματικές επιλογές του κτιρίου με αριθμό 6, μερικές από τις προτάσεις μας (κτιρια:1,7,10) βασίζονται σε αυτές τις αποχρώσεις, μιας και πιστεύουμε ότι είναι μια εναλλακτική προσέγγιση των νεοκλασικών κτιρίων, διατηρώντας πάντα την μορφή και τα χαρακτηριστικά τους.



(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

### 3. Κτίρια στην οδό Κυναίγειρου.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.



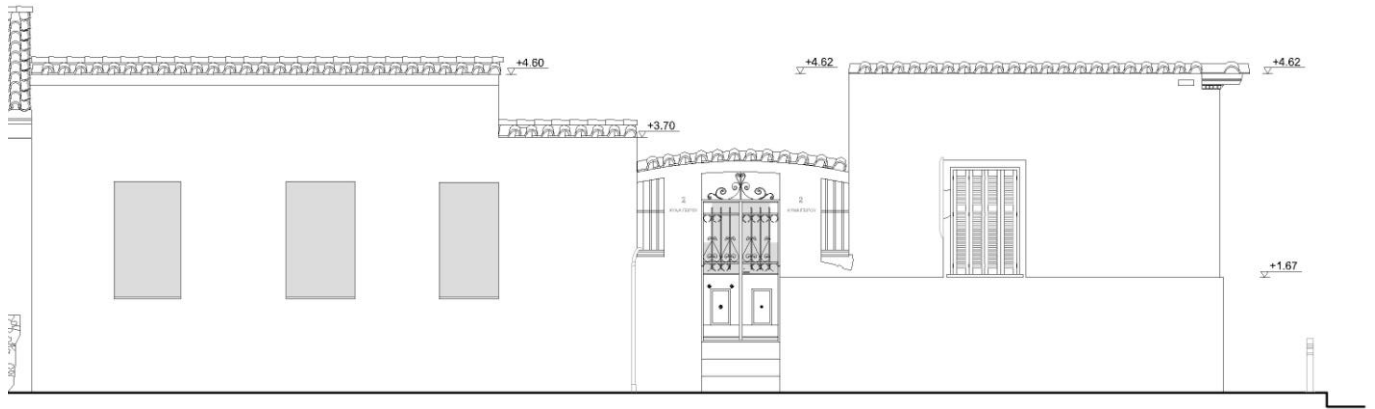
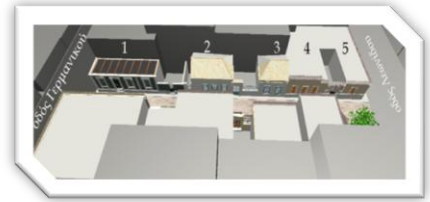
- Στα κτίρια με αριθμό 2,3 προτείνουμε :
  - Παρεμβάσεις αποκατάστασης στις όψεις του κτιρίου διατηρώντας τα διακοσμητικά στοιχεία .
  - Αποκατάσταση των ρωγμών .
  - Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
  - Επισκευή στέγης.
  - Προσθήκη καινούριων κουφωμάτων, ξύλινων γερμανικού τύπου..
  - Αλλαγή κουφώματος πλαϊνής εισόδου.
  - Προσθήκη και καινούριου φράχτη.
  - Αφαίρεση μεταγενέστερων πινακίδων στις όψεις των κτιρίων.
  - Ολικό βάψιμο του κτιρίου.



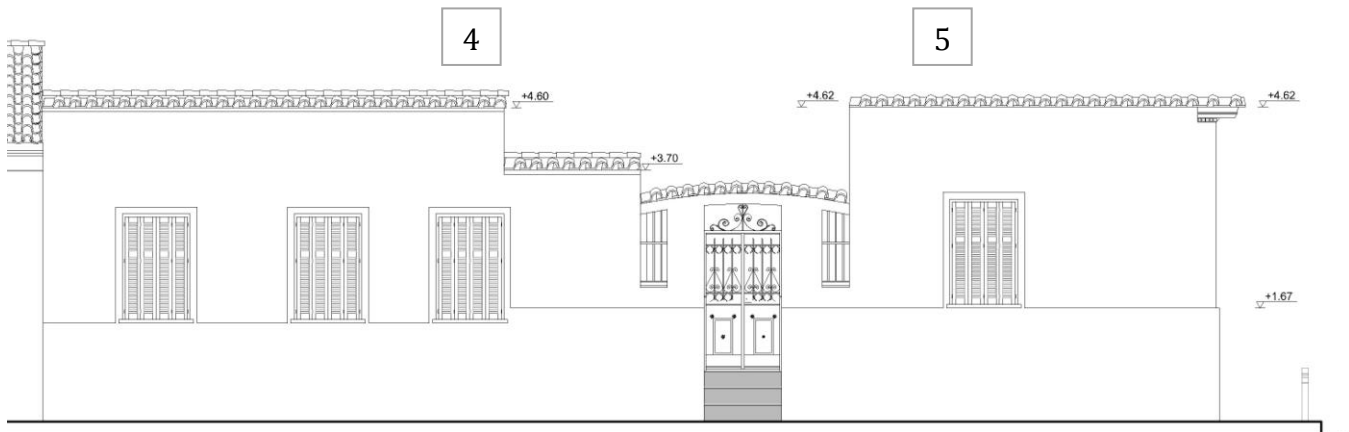
(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)



#### 4. Κτίρια στην οδό Κυναγιέρου και Λεωνίδου.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.

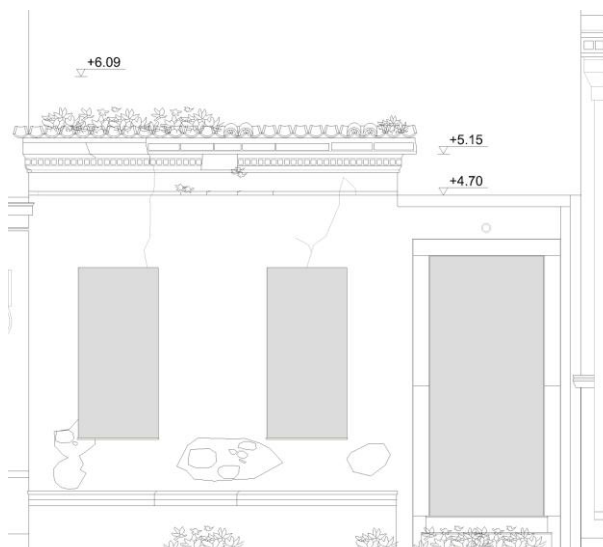
- Στο κτίριο με αριθμό 4 προτείνουμε :

- Παρεμβάσεις αποκατάστασης στις όψεις του κτιρίου διατηρώντας τα διακοσμητικά στοιχεία .
- Αποκατάσταση των ρωγμών .
- Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
- Επισκευή στέγης.
- Άνοιγμα κουφωμάτων και προσθήκη καινούριων ξύλινων γαλλικού τύπου.
- Προσθήκη κορνίζας στο κάτω μέρος της όψης και γύρω από τα ανοίγματα.
- Ολικό βάψιμο του κτιρίου.

Οι αλλαγές που προτείνουμε στο κτίριο έχουν σκοπό να δημιουργήσουν ομοιογένεια με την όψη του κτίριο 5 , μιας και ανήκουν στο ίδιο συγκρότημα.



## 5. Κτίρια στην οδό Κυναιγείου.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.



- Στο κτίριο με αριθμό 7 προτείνουμε :
  - Παρεμβάσεις αποκατάστασης στις όψεις του κτιρίου διατηρώντας τα διακοσμητικά στοιχεία .
  - Αποκατάσταση των ρωγμών .
  - Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
  - Επισκευή στέγης.
  - Άνοιγμα κουφωμάτων και προσθήκη καινούριων ξύλινων γερμανικού τύπου.
  - Επεξεργασία και γυάλισμα μαρμάρου.
  - Ολικό βάψιμο του κτιρίου.
  - Προσθήκη ξύλινης πόρτας κεντρικής εισόδου.



(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

## 6. Κτίρια στην οδό Κυναιγείου.



Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.

- Στα κτίρια με αριθμό 8 και 9 προτείνουμε :
  - Αποκατάσταση των ρωγμών .
  - Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
  - Αφαίρεση μεταγενέστερων πινακίδων και πλαισίων στις όψεις των κτιρίων.

Τα κτίρια 8 και 9 είναι ανακαινισμένα και η σημερινή τους κατάσταση είναι πολύ καλή. Στα κτίρια η αποκατάσταση των φθορών περιορίζεται σε πολύ μικρά τμήματα.

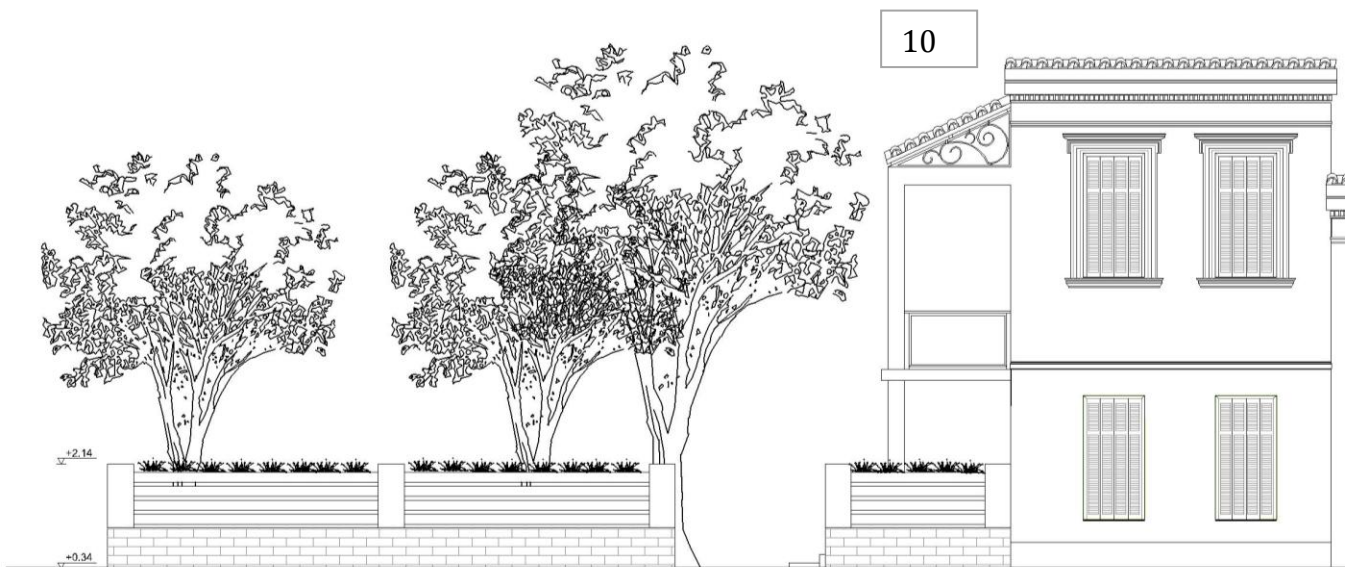


(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείρου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)

## 7. Κτίρια στην οδό Κυναιγείου και Λεωνίδου.

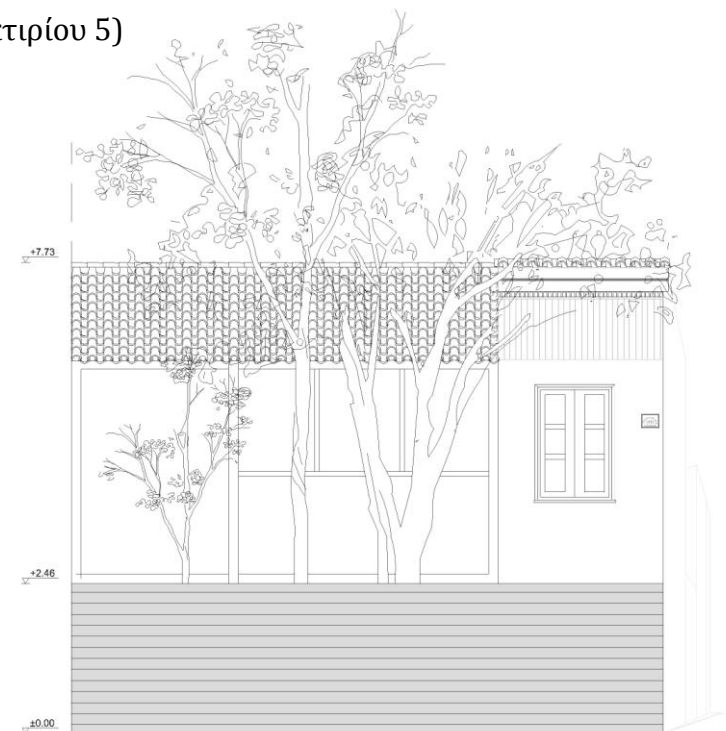


Σχέδια Αποτύπωσης.

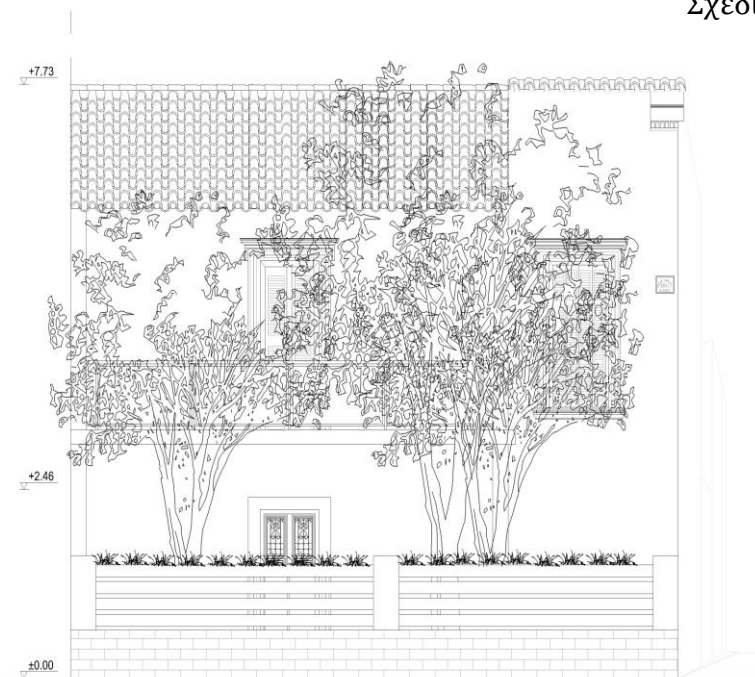


Πρόταση Ανάπλασης.





Σχέδια Αποτύπωσης.



Πρόταση Ανάπλασης.



3D Απεικόνιση.

- Στο κτίριο με αριθμό 10 προτείνουμε :

- Παρεμβάσεις αποκατάστασης στις όψεις του κτιρίου διατηρώντας τα διακοσμητικά στοιχεία .
- Αποκατάσταση των ρωγμών .
- Αποκατάσταση του επιχρίσματος.
- Αλλαγή στέγης και προσθήκη καινούριας.
- Κατασκευή και επιδιόρθωση εξώστη.
- Προσθήκη καινούριων κουφωμάτων, ξύλινων γαλλικού τύπου.
- Αλλαγή κουφωμάτων κύριας εισόδου.
- Ολικό βάψιμο του κτιρίου.
- Αλλαγή χρήση από κατοικία σε βιβλιοθήκη.
- Αποκατάσταση πλαϊνής αυλής και χρήση του χώρου ως κήπου-αναγνωστηρίου βιβλιοθήκης.

( Το project του αναγνωστηρίου θα το μελετήσουμε αναλυτικά στην ενότητα 5/Κεφάλαιο Δ).



(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναγιείρου 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αίντα.)

## 4. Τεχνικές αποκατάστασης κτιρίων.

Στην ενότητα αυτή θα γίνει αφορά στις κατηγορίες των βλαβών και στις τεχνικές αποκατάστασης των κτιρίων.<sup>161</sup>

### 4.1 Κατηγορίες βλαβών.

Οι βλάβες χωρίζονται σε **ενδογενείς**, που έχουν σχέση με τα υλικά κατασκευής ή με σφάλματα της μελέτης και σε **εξωγενείς** που οφείλονται σε εξωτερικά αίτια (πχ. φυσικό περιβάλλον). Παρακάτω θα γίνει αναφορά στις εξωγενείς βλάβες, δηλαδή στις αλλοιώσεις που προκαλούνται στα κτίρια λόγω του φυσικού περιβάλλοντος.

#### Εξωγενείς βλάβες

##### 1. Βροχή

Το νερό, επειδή λόγω της ανάμειξής του με το διοξείδιο του άνθρακα της ατμόσφαιρας περιέχει ανθρακικό οξύ, αν πέσει σε μάρμαρο ή ασβεστόλιθο αντιδρά και προκαλεί διάβρωση, η οποία μάλιστα επιταχύνεται σε υψηλές θερμοκρασίες. Να σημειωθεί ότι λόγω του αέρα το βρόχινο νερό μπορεί να διεισδύσει σε λιθοδομές ή τούβλα και να προκαλέσει και εσωτερικές φθορές.

##### 2. Πάγος

Το νερό μπορεί να εγκλωβιστεί στους πόρους ενός δομικού υλικού και όταν παγώσει προκαλεί εσωτερικές τάσεις, και αν ξεπεραστεί η εφελκυστική αντοχή του υλικού μπορεί να οδηγηθεί μέχρι θρυμματισμό.

##### 3. Υγρασία

Τα νερά του υδροφόρου ορίζοντα ανεβαίνουντας μέσω των θεμελίων στην ανωδομή και φτάνοντας σε ελεύθερη επιφάνεια εξατμίζονται. Το ποσοστό που εξατμίζεται όμως δεν είναι όλη η ποσότητα του νερού που έφτασε στην ανωδομή. Το επιπλέον αυτό νερό αποθηκεύεται στο υλικό με μορφή υγρασίας. Η υγρασία αυτή προκαλεί συσσώρευση αλάτων, που με τη σειρά τους προκαλούν μικρορωγμές και αποκολλήσεις. Η κυκλοφορία του νερού αυτού μέσα στο υλικό μειώνει την πρόσφυση της πέτρας με το κονίαμα, μειώνοντας φυσικά την αντοχή της τοιχοποιίας. Εκτός αυτού η υγρασία προκαλεί ανάπτυξη μικροοργανισμών, αποχρωματισμό της επιφάνειας, μείωση θερμομόνωσης.

##### 4. Ηλιακή ακτινοβολία

Τα δομικά υλικά έχουν την ικανότητα να απορροφούν μήκη κύματος. Το φως όμως, αποτελεί καταστρεπτικό παράγοντα των οργανικών ιδιαίτερα δομικών υλικών. Για παράδειγμα το ξύλο, χωρίς προστασία μπορεί να υποστεί φθορά διάβρωσης με 5-6 mm ανά 100 χρόνια.

##### 5. Θερμικές μεταβολές

Η αλλαγή θερμοκρασίας προκαλεί στα δομικά υλικά θερμικές μετακινήσεις, ανομοιογενείς εσωτερικές μετακινήσεις στη μάζα των υλικών δόμησης, με αποτέλεσμα δημιουργία ρωγμών που μπορεί να προξενήσουν μέχρι και αποκόλληση τεμαχίων υλικού.

<sup>161</sup> Γκιούλη Β.(2008) *Τυπολογίες και κατασκευαστικά συστήματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής στο ναυπλιο. Πάτρα.* Πανεπιστήμιο Πατρών, ΤΜΗΜΑ Πολιτικών Μηχανικών.

Είναι δε καταστροφικές, εάν οι μεταβολές εμποδίζονται από άλλα δομικά υλικά διαφορετικού βαθμού συστολής – διαστολής.

Κατά τη συντήρηση, πρέπει τα νέα υλικά που προστίθενται να είναι συμβατά με τα αρχικά του κτιρίου, ώστε οι συστολοδιαστολές να μην προξενούν φθορά.

Σημαντικό ρόλο στο ποσοστό της θερμότητας που παραλαμβάνει ένα κτίριο παίζουν το χρώμα και η επιφάνεια του υλικού.

#### 6. Σκουριά

Αναπτύσσεται στην επιφάνεια των ράβδων σιδήρου που με σκυρόδεμα ενισχύουν την πέτρα. Πρόληψή της μπορεί να γίνει με αντικατάσταση του σιδήρου από τιτάνιο.

#### 7. Νερά υδροφόρου ορίζοντα

Το νερό της ατμόσφαιρας καταλήγει στο έδαφος όπου μπορεί να σχηματίσουν υπόγειες λίμνες και με την τριχοειδή ανύψωση να φτάσει τα θεμέλια κτιρίου. Η υγρασία απορροφάται από τα θεμέλια και φτάνει στην ανωδομή.

#### 8. Άνεμος

Όπως προαναφέρθηκε το νερό μέσα στην πέτρα δημιουργεί άλατα τα οποία, αν μεν το νερό εξατμιστεί μένουν στην επιφάνεια και με την διόγκωση των κρυστάλλων τους προκαλούν επιφανειακή αποσάθρωση, αν δε το νερό δεν φτάσει ως την εξωτερική επιφάνεια και εξατμιστεί πιο πριν, παραμένουν μέσα στο υλικό και με τον ίδιο τρόπο επιφέρουν εσωτερική αποσάθρωση. Ο συνδυασμός της εξάτμισης αυτής του νερού με τον δυνατό άνεμο, που την επιταχύνει, δημιουργεί οπές στην επιφάνεια της πέτρας. Στις οπές αυτές εγκλωβίζεται αέρας και επιταχύνεται με τη δημιουργία στροβίλων η εξάτμιση και η υπο-επιφανειακή αποσάθρωση.

#### 9. Σεισμός

Οι κινήσεις του εδάφους επιφέρουν στο κτίριο τάσεις τόσο εφελκυστικές όσο και διατμητικές και έτσι ανάλογα με το έδαφος, την διάρκεια, την ένταση, αλλά και τα υλικά του κτιρίου προκαλούνται από ρηγματώσεις μέχρι και κατάρρευση.

#### 10. Προβλήματα εδάφους

Η εδαφοτεχνική μελέτη είναι πλέον απαραίτητη λόγω συχνών προβλημάτων καθίζησης ή κατολίσθησης. Συγκεκριμένα οι ζημιές που μπορεί να προκληθούν είναι : - μετατόπιση – καθίζηση – ολίσθηση – διαρροή – στροφή.



## 4.2 Τεχνικές αποκατάστασης.

Οι βασικές τεχνικές αποκατάστασης που θα χρησιμοποιηθούν, για την ανακαίνιση των κτιρίων, είναι οι εξής :

- **ΡΩΓΜΕΣ ΣΕ ΤΟΙΧΟΠΟΙΑ.**

Η γενεσιουργός αιτία των ρηγματώσεων, είναι η γήρανση και η μείωση της φέρουσας ικανότητας της τοιχοποιίας. Αντιμετωπίζεται κλείνοντας τις υπάρχουσες ρωγμές αλλά και προσπαθώντας με μια εκ των τεχνικών αναστύλωσης να αποδώσουμε κατά το δυνατόν την αρχική αντοχή της φέρουσας τοιχοποιίας.

Η μέθοδος που χρησιμοποιείται για την αποκατάσταση ρωγμών σε τοιχοποιία εξαρτάται από το εύρος των ρωγμών και από το πάχος του τοίχου (άρα και βάθος ρωγμής)

### **α. Ρωγμές μικρού εύρους.**

Στην περίπτωση ρωγμών μικρού εύρους σε μικρού πάχους τοιχοποιία η διαδικασία αποκατάστασης είναι η εξής:

1. Καθαίρεση επιχρίσματος σε μεγάλο πλάτος γύρω από τις ρωγμές. (συνολικά 60 cm περίπου)
2. Διεύρυνση των χειλιών της ρωγμής. (τοπικό σπάσιμο λίθων)
3. Ξύσιμο της ρωγμής με συρματόβουρτσα με ιδιαίτερη επιμονή για να αφαιρεθούν τα σαθρά τμήματα του κονιάματος.
4. Πλύσιμο με νερό υπό πίεση.
5. Εισαγωγή πλούσιου τσιμεντοκονιάματος (με ψιλό μυστρί).
6. Εσωτερικό αρμολόγημα και τελικό επίχρισμα.

Επίσης, αντι' αυτού μετά το εσωτερικό αρμολόγημα και πριν το τελικό επίχρισμα να χρησιμοποιηθεί κοτετσόσυρμα και να στερεωθεί με φουρκέτες στο κονίαμα των αρμών του τοίχου. Όταν έχουμε μεγάλο πάχους τοιχοποιία απαιτούνται τσιμεντενέσεις. Η διαδικασία έχει ως εξής: Χρησιμοποιούμε τσιμεντενέσεις ή ενέσεις εποξειδικά κονιαμάτα όταν κρίνονται οικονομικότερες ή ευκολότερες για κάθε περίπτωση. Τα εποξειδικά κονιαμάτα εφαρμόζονται για εύρη ρωγμών από 0.10 mm περίπου έως 3 mm.

1. Καθαίρεση επιχρίσματος και διεύρυνση των χειλιών της ρωγμής
2. Άνοιγμα μέσα στο επίπεδο της ρωγμής οπών ( $\Phi\frac{1}{2}$ ) σε αποστάσεις μικρότερες όσο στενότερες είναι οι ρωγμές και τοποθέτηση μικρών σωληνών
3. Πλύσιμο με νερό υπό πίεση και σφράγισμα των χειλιών της ρωγμής με τσιμεντοκονία
4. Εισαγωγή τσιμεντοκονίας λεπτόρρευστης στην αρχή (μικρή πίεση), παχύρρευστης στο τέλος (μεγάλη πίεση) με περιεκτικότητα μπετονίτη 5% κβ. τσιμέντου από το κατώτερο σωληνάκι μέχρις οτου το ολικό αρχίσει να τρέχει καθαρό από το αμέσως πιο πάνω σωληνάκι. Σφραγίζεται η κάτω τρύπα και η ένεση συνεχίζεται από την αμέσως πιο πάνω και πάει λέγοντα;
5. Τελικό επίχρισμα.

## **β. Μεγάλες Ρωγμές.**

Για την συρραφή μεγάλων ρωγμών περίπου κατακόρυφων (ανάλογα με τη σοβαρότητα τους) απαιτούνται πιο ριζικές επεμβάσεις.

1. Τοποθετούνται τζινέτια ή μεταλλικές λάμες συρραφής αφού καθαρευθούν οι σπασμένες πέτρες στο μισό περίπου πλάτος του τοίχου και αντικατασταθούν με ισχυρό τσιμεντοκονίαμα
2. Αφαιρούνται πλίνθοι-λίθοι σε πλάτος 15-20 cm γύρω από τη ρωγμή και ξανακτίζεται ο τοίχος χρησιμοποιώντας μακρόστενες πλίνθους ή λίθους συρραφής ή καλύτερα γεμίζοντας τα κενά με σκυρόδεμα (χύτευση "υποστυλώματος" - 2Φ 14 και αγκράφες Φ6/ 50).

### **• ΑΝΤΙΜΕΤΩΠΙΣΗ ΥΓΡΑΣΙΑΣ.**

Η υγρασία είναι ένας από τους κύριους φθοροποιούς παράγοντες στα παλιά κτίρια (συμπεριλαμβανούμε και την βροχή αφού προκαλεί μακροπρόθεσμα τα ίδια προβλήματα). Γι' αυτό και κατά την αποκατάσταση τους λαμβάνονται μέτρα προστασίας τους από την υγρασία. Οι τρεις κύριες οδοί μέσω των οποίων η υγρασία εισέρχεται στις κατασκευές και προσβάλλει τα δομικά στοιχεία τους είναι οι στέγες, το έδαφος και οι εξωτερικές τοιχοποιίες. Η υγρασία δεν προσβάλλει μόνο τα ξύλινα δομικά αλλά και τις τοιχοποιίες (πλινθοδομές, λιθοδομές, συνδετικά κονιάματα, επιχρίσματα κλπ). Στην περίπτωση των στεγών η λύση είναι η σωστή στεγάνωση τους.

Στην περίπτωση των τοιχοποιιών η υγρασία προσβάλλει κυρίως τα συνδετικά κονιάματα τους, προκαλώντας έτσι φουσκώματα, ρηγματώσεις και την αποδυνάμωση τους.

Αντιμετωπίζεται με την επίχριση της τοιχοποιίας με κονίαμα με μονωτικές ιδιότητες (π.χ. τσιμεντοασβεστοκονίαμα με πρόσθετα κεραμιδόσκονη, θηραϊκή γη και βελτιωτικό μάζας) ή με την επάλειψη της με ειδικό μονωτικό. Ακόμη, με την εφαρμογή ενεμάτων, εμποδίζουμε την είσοδο νερού (με την μορφή υγρασίας ή βρόχινου νερού) μέσα στο εσωτερικό των τοιχοποιιών δια μέσου τυχόν κενών. Για την αποκατάσταση και προστασία υπόγειων τοιχοποιιών γίνεται εκσκαφή του εδάφους και στεγάνωση της τοιχοποιίας όπως αναφέρθηκε και πριν. Επιπλέον, σε μερικές περιπτώσεις κατασκευάζεται στραγγιστήριο για την απομάκρυνση των νερών.

### **• ΑΝΑΚΑΤΑΣΚΕΥΗ ΣΤΕΓΗΣ.**

Οι στέγες λόγω κατασκευής αλλά και λόγω του ρόλου που επιτελούν (προστασία από βροχή, άνεμο, ήλιο) είναι από τα πιο ευάλωτα δομικά στοιχεία ενός κτιρίου. Αποτελούν τις πιο πολύπλοκες ξύλινες κατασκευές. Στην πλειοψηφία των κτιρίων που μελετήσαμε η αποκατάσταση της στέγης απαιτούσε την ανακατασκευή της.

Πρώτα γίνεται η αποσυναρμολόγηση της στέγης, αρχίζοντας με την επικάλυψη της. (σχιστόπλακες, κεραμίδια, σανίδες κτλ). Ακολουθεί η αποξήλωση του σκελετού της στέγης. Αυτή πρέπει να γίνεται με την αποσύνδεση των ενώσεων και όχι με την αποκοπή των άκρων των ξύλων έτσι ώστε να είναι δυνατή η επαναχρησιμοποίηση όσων ξύλων είναι σε καλή κατάσταση. Όσα ξύλα κρίνονται ως κατάλληλα για επανάχρηση, καθαρίζονται από καρφιά και οι επιφάνειες τους τρίβονται με σμυριδόχαρτο μέχρι να φανεί το υγιές μέρος του ξύλου. Μετά επαλείφονται με μυκητοκτόνα, απεντομοτικά ή και πυροπροστατευτικά.

Σε κάθε στάδιο της αποσυναρμολόγησης πρέπει να αποφεύγεται κάθε ενέργεια που θα μπορούσε να βλάψει κάθε δομικό στοιχείο που θα μπορούσε να επαναχρησιμοποιηθεί.

Προσοχή πρέπει να δίνεται επίσης στην εξαγωγή των δοκών από τις πακτώσεις τους (σε λιθοδομή κυρίως) ώστε να προκαλείται η μικρότερη δυνατή διαταραχή.

Τα ζευκτά ή το χωροδικτύωμα κατασκευάζονται από την αρχή με συνδυασμένη χρήση παλιών και νέων ξύλων βάση του παλιού σχεδίου ή βάση νέου που προέρχεται από στατική μελέτη. Νέα και παλιά μέσα σύνδεσης μπορούν να χρησιμοποιηθούν ανάλογα με την κρίση του επιβλέποντα ή του μελετητή

Η καλή εγκάρσια σύνδεση των ζευκτών μιας στέγης (αν αυτή αποτελείται από ζευκτά) ή η καλή σύνδεση των στοιχείων της αν πρόκειται για τρισδιάστατο δικτύωμα συντελεί στην καλύτερη διαφραγματική της λειτουργία.

Η ανακατασκευή ή η αποκατάσταση μιας ξύλινης στέγης δεν είναι πλήρης χωρίς την σωστή επικάλυψη. Κύριος ρόλος της επικάλυψης είναι η προστασία της κατασκευής από την βροχή η οποία προκαλεί μακροπρόθεσμα πολλά προβλήματα υγρασίας (διάβρωση ξύλινων δομικών στοιχείων, φουσκώματα σε λιθοδομές, αποσάθρωση συνδετικών κονιαμάτων τοιχοποιιών κλπ). Τα κυριότερα υλικά επικάλυψης είναι τα κεραμίδια, οι σχιστόπλακες και τα μολυβδόφυλλα. Αυτά τα παραδοσιακά υλικά χρησιμοποιούνται και σήμερα σε συνδυασμό με σύγχρονα υλικά όπως ασφαλτόπανο και τσιμεντοκονίαμα για την καλύτερη απόδοση τους

## 5. Project Αναγνωστήριο Βιβλιοθήκης.

Η τελευταία πρόταση ανάπλασης της οδού Κυναιγείου, αφορά το κτίριο ,με αριθμό 10, που βρίσκεται επί των οδών Κυναιγείου και Λεωνίδου.

Στην πρόταση μας , το κτίριο αποκτά χρήση βιβλιοθήκης με προαύλιο χώρο που θα λειτουργεί ως αναγνωστήριο. Η επιλογή της συγκεκριμένης χρησιμότητας του κτιρίου έγινε για του εξής λόγους:

- Στην περιοχή του Μεταξουργείου δεν υπάρχουν βιβλιοθήκες .
- Αναβάθμιση του εκπαιδευτικού και πνευματικού πλούτου των ανθρώπων.
- Προσέγγιση της οδού από διάφορες κοινωνικές ομάδες.
- Προσέγγιση και εκπαίδευση όλων των ηλικιών
- Χώρος πρασίνου.
- Περισσότερη ασφάλεια στο πέρασμα της οδού λόγο της προέλευσης διαφορετικών ομάδων.
- Δημιουργείτε ένας ακόμα χώρος εκπαίδευσης, που μαζί με τα κτίρια 1 και 6, δίνουν στην οδό τον χαρακτήρα που της αρμόζει.

Με τους στόχους και την πρόταση μας , κάνει την εμφάνιση του, σε ένα βαθμό, το φαινόμενο του gentrification. Αν και δύσκολο να το αποφύγουμε , προσπαθήσαμε να το περιορίσουμε ,αρχίζοντας από την καλύτερευση της ζωής των ίδιων των κατοίκων και γιατί όχι μέσα από της δραστηριότητες των ειδικών κτιρίων της οδού, να αποκτήσουν και να υιοθετήσουν ένα διαφορετικό τρόπο ζωής , άτομα μη αποδεκτά από τα σημερινά πρότυπα.

### Project

Ο προαύλιος χώρος της βιβλιοθήκης θα δίνει την αίσθηση , στον επισκέπτη, ενός κήπου με έντονο το στοιχείο του πράσινου και των φυσικών υλικών. Δυο μονοπάτια θα ορίζουν την είσοδο στον χώρο. Το πρώτο ,βρίσκεται στην είσοδο της αυλής και οδηγεί των επισκέπτη προς το εσωτερικό του κτιρίου της βιβλιοθήκης , έτσι ώστε ,να διαλέξει ανάγνωσμα, και στην συνέχεια με το δεύτερο μονοπάτι, να ανακαλύπτει την τοποθεσία και τον χώρο ανάγνωσης. (Εικόνα 1/σελ:137)

Το αναγνωστήριο του κήπου θα λειτουργεί μέχρι αργά το βράδυ προσελκύοντας έτσι άτομα καθόλη την διάρκεια της ημέρας. Το κτίριο της βιβλιοθήκης θα στεγάζει τα βιβλία, καθώς ο εξωτερικός χώρος θα είναι μόνο για την ανάγνωση.

Ο σκοπός της δημιουργίας ενός κήπου αναγνωστηρίου , έχει ως στόχο την ελεύθερη ανάγνωση, χωρίς του τυπικούς κανονισμούς μια βιβλιοθήκης περί ησυχίας και τάξης . Ο αναγνώστης, με σεβασμό πάντα στον χώρο, θα έχει την δυνατότητα επικοινωνίας με άλλους επισκέπτες, την ανταλλαγή απόψεων, αλλά και την επιλογή της ιδιωτικής ανάγνωσης, καθώς ο χώρος έχει δημιουργηθεί έτσι ώστε να συνυπάρχουν και τα δύο.

Στην συνέχεια θα παρουσιαστούν τα αρχιτεκτονικά και 3d σχέδια του project.



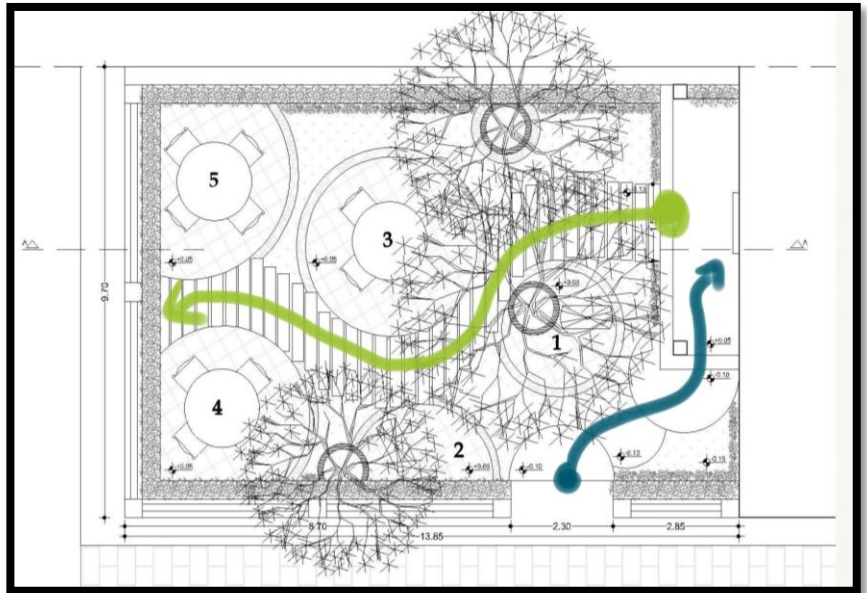


## ΑΝΑΛΥΣΗ

Στην εικόνα 1, παρατηρούμε την κίνηση μέσα στο χώρο. Ο κήπος αποτελείται από 5 τμήματα ανάγνωσης .

- Στα τμήματα 1 και 2 , τα έπιπλα που έχουν τοποθετηθεί , έχουν ως σκοπό να προσφέρουν στον αναγνώστη ένα κλίμα ηρεμίας και ξεκούρασης . Έτσι στα σημεία αυτά έχουν τοποθετηθεί αιώρες και μαξιλάρια .

-Τα τμήματα 3,4,5 αποτελούνται από κυκλικά τραπέζια, δίνοντας την δυνατότητα σε ομαδικές εργασίες αλλά και συζητήσεις.

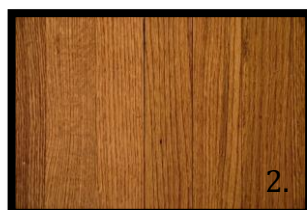
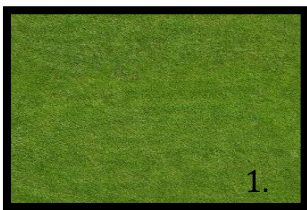


Εικόνα: 1

## ΥΛΙΚΑ

Τα υλικά που χρησιμοποιήθηκαν είχαν ως σκοπό να αναδείξουν τον χώρο και να τον μεταμορφώσουν σε κήπο. Αυτά είναι:

- |                        |  |
|------------------------|--|
| 1. Γρασίδι.            | ( Με γρασίδι καλύφθηκε το μεγαλύτερο τμήμα του κήπου)            |
| 2. Ξύλο.               | ( Ξύλο συναντάμε στα τραπέζια , στα μονοπάτια και στον φράχτη)   |
| 3. Μαρμάρινα πλακάκια. | (Με μάρμαρο έχουν ντυθεί τα 5 στρογγυλά τμήματα)                 |
| 4. Πέτρα .             | ( Πέτρα έχει τοποθετηθεί στην τοιχοποιία του φράχτη)             |
| 5. Βότσαλο .           | ( Έχει χρησιμοποιηθεί περιμετρικά των κυκλικών τμημάτων)         |
| 6. Μπαμπού.            | ( Έχει χρησιμοποιηθεί περιμετρικά των μεγάλων κυκλικών τμημάτων) |

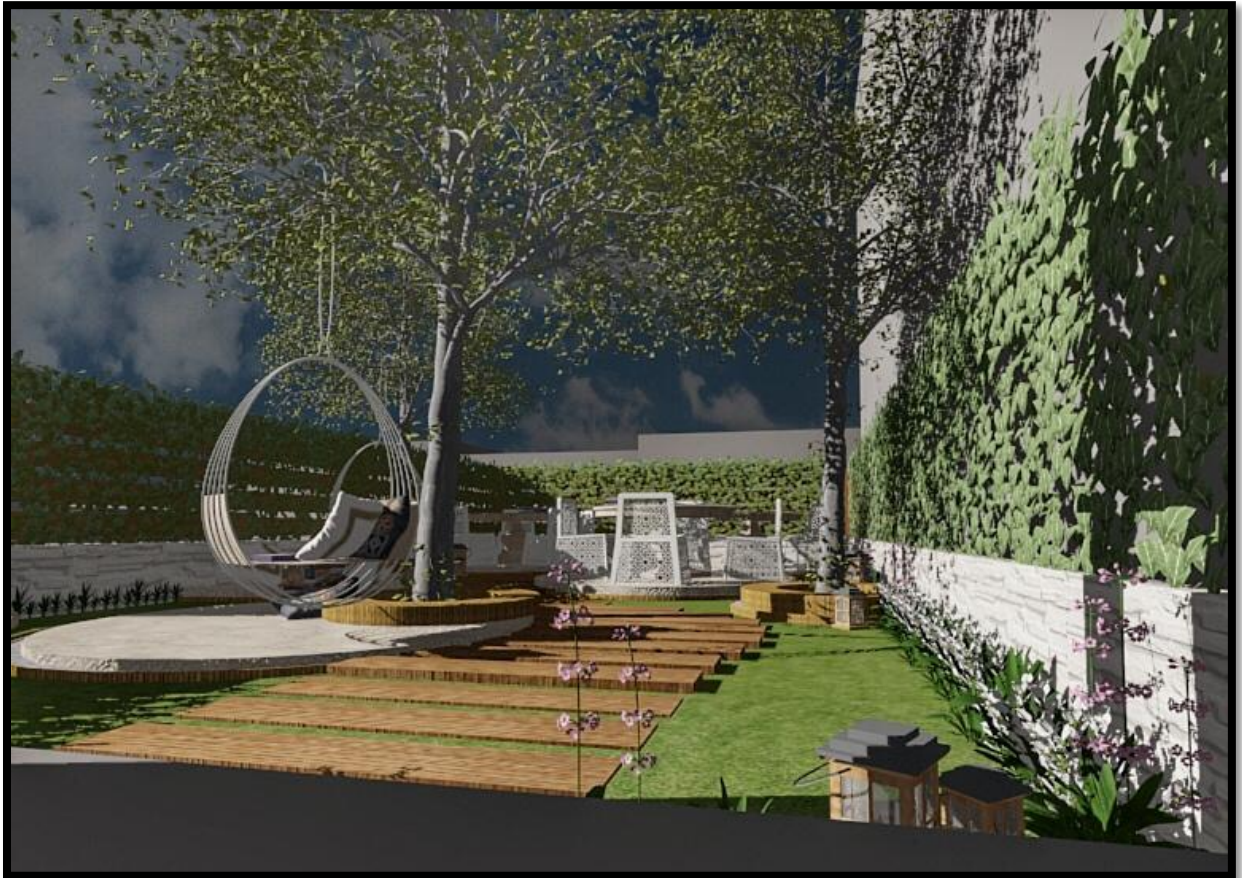






(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)





(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)





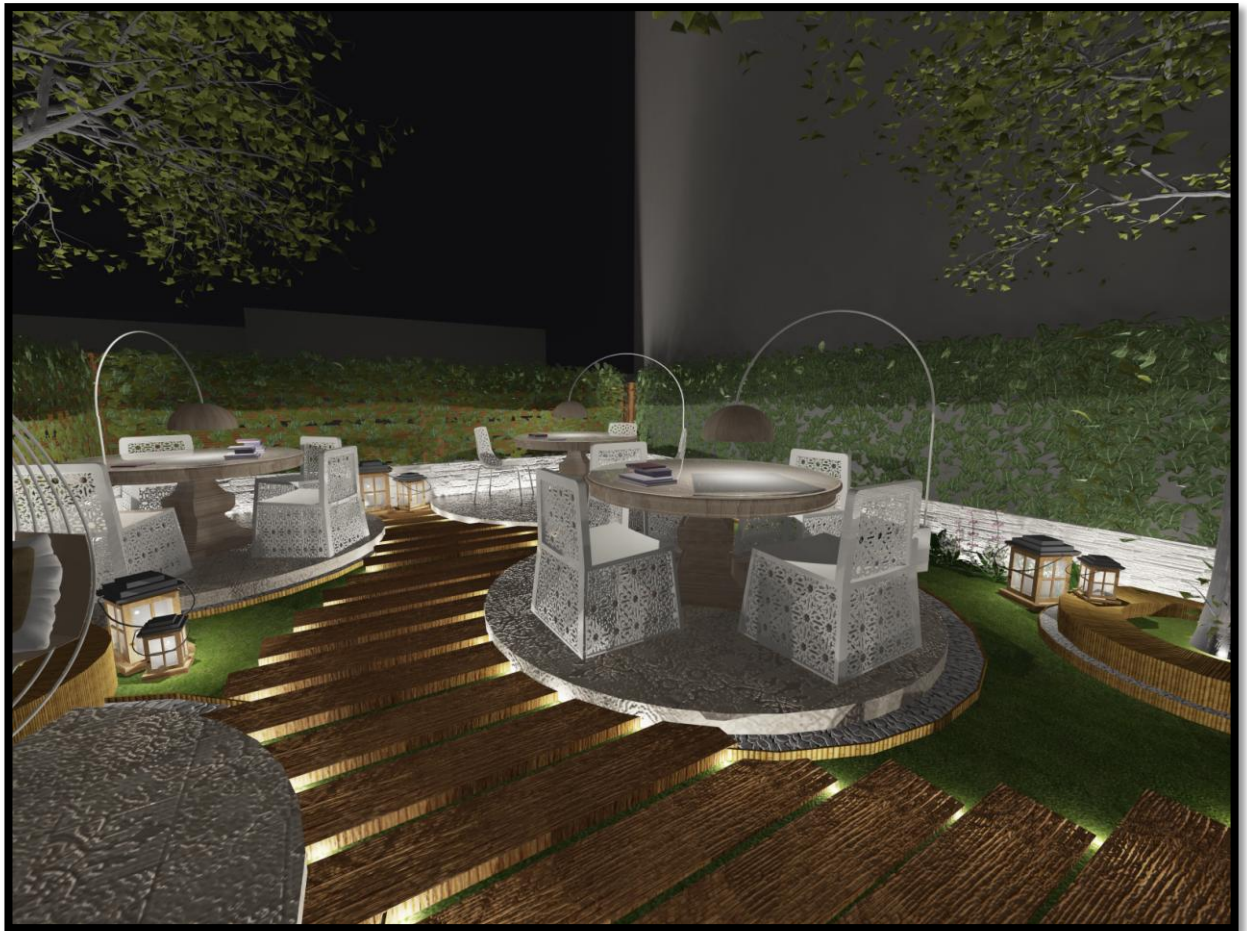
(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)





(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)





(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναιγείου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)





(Φωτορεαλισμοί οδού Κυναγιέριου/ project ΑΝΑΓΝΩΣΤΗΡΙΟ 2014- 3ds Max – Ζαβιτσάνου Μαρινέττα-Νίτσο Αϊντα.)



## ΠΕΡΙΛΗΨΗ.

Μελετώντας τις αναπλάσεις στο εξωτερικό , στη συνέχεια στην Ελλάδα και τέλος στο Μεταξουργείο και στην οδό Κυναιγείου, φτάνουμε στο συμπέρασμα ότι, δεν έχει σημαντικό ρόλο η έκταση της ανάπλασης ή η περιοχή . Αυτό που έχει σημασία είναι να ξεκινήσει η ανάπλαση. Να ξεκινήσει, γιατί ο χρόνος αφήνει τα σημάδια του στις πόλεις, στα κτίρια, στους ανθρώπους. Χρειαζόμαστε τις αναπλάσεις για να μην χάνεται η ιστορία του τόπου μας ,αλλά και να παρουσιάζεται η εξέλιξη του σήμερα. Να θαυμάζουμε το καινούριο αλλά να τιμάμε και το παλιό.

Ακόμα και μια μικρή οδός , όπως η οδός Κυναιγείου, μέσα από την πρόταση ανάπλασης που παρουσιάζουμε, παρατηρούμε ότι όφελος τελικά, έχει όλη η περιοχή του Μεταξουργείου. Μια περιοχή, που σήμερα λόγω της προσέλευσης κοινωνικών ομάδων με ενδιαφέρων για την τέχνη, έχει δώσει την δυνατότητα, μέσα από υποδομές (γκαλερί, μουσεία), να διαμορφώσει η περιοχή ένα διαφορετικό χαρακτήρα από αυτό που είχε στο παρελθόν. Αν και είναι στην αρχή ακόμα, τα προγράμματα και το ενδιαφέρον δεν έχουν σταματήσει και το Μεταξουργείο αλλάζει προς το καλύτερο μέρα με την μέρα.

Κλείνοντας , η πρόταση ανάπλασης της οδού Κυναιγείου, συμφωνεί με τον χαρακτήρα του Μεταξουργείου σήμερα . Δημιουργούμε και εμείς με την σειρά μας , χώρους προσέλευσης με σκοπό την εκπαίδευση , την μόρφωση και την αγάπη για τις τέχνες.



ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΟΔΟΥ ΚΥΝΑΙΓΕΙΟΥ  
ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ, ΑΘΗΝΑ 2014

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αθανασόπουλος Ο., Καραβά Μ. (2008), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Το φαινόμενο του εξευγενισμού (gentrification) κεντρικών περιοχών των πόλεων»,  
<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/124829/gentrification.pdf>,  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ,  
Τελευταία επίσκεψη: 28/08/14
2. Αρβανιτάκη Α. (2005), Ημερίδα με θέμα: «Η Ανάπλαση στον Ν. 2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο»,  
[http://library.tee.gr/digital/ker/ker\\_m271/ker\\_m271\\_arvanitaki](http://library.tee.gr/digital/ker/ker_m271/ker_m271_arvanitaki) ,  
Τελευταία επίσκεψη: 16/07/14
3. Ντάσιου Φ., Τυρολόγος Κ. (2001), *Οι αναπλάσεις αστικών περιοχών μέσω ανάπτυξης αστικού τουρισμού και προώθησης της αειφόρου αστικής ανάπτυξης. Το παράδειγμα της Καβάλας*,  
[http://library.tee.gr/digital/books\\_notee/book\\_59509/book\\_59509\\_tirologos.pdf](http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_59509/book_59509_tirologos.pdf)  
Τελευταία επίσκεψη: 29/07/14
4. Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας Α.Ε., *Διαμόρφωση οδών Πλάκας* , <http://www.astynet.gr/projects.php?c=15&p=17>  
Τελευταία επίσκεψη: 29/07/14
5. Πετράτου Μ., Ραμπότα Μ. (2005), Προπτυχιακή εργασία με θέμα: «Πρόταση αναβάθμισης της πλατείας του Αγ. Γεωργίου, επί της οδού Πειραιώς»,  
[http://courses.arch.ntua.gr/fsr/107792/petratou\\_rampota.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/107792/petratou_rampota.pdf) ,  
Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Πολυτεχνική Σχολή ΕΜΠ,  
Τελευταία επίσκεψη: 15/09/14
6. Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων, *Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας – Περιοχή Μεταξουργείου*,  
<http://www.minenv.gr/4/44/4401/440102/44010202/g4401020212.html>  
Τελευταία επίσκεψη: 18/09/14
7. <http://www.menometaxourgeio.gr>  
Τελευταία επίσκεψη: 19/09/14

8. Επίσημη ιστοσελίδα του Δικτύου Νομαδικής Αρχιτεκτονικής ,  
<http://www.nomadikiarxitektoniki.net>  
Τελευταία επίσκεψη: 19/09/14
9. Ανδρονίκη Μ. Ερευνητική εργασία: Από την εγκατάληψη στην ανάκτηση περιοχών Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης Τμήμα Αρχιτεκτόνων Ιούνιος 2010, Θεσσαλονίκη  
[http://www.greekarchitects.gr/site\\_parts/doc\\_files/erevnitiki.99.2010.Part1.pdf](http://www.greekarchitects.gr/site_parts/doc_files/erevnitiki.99.2010.Part1.pdf) Τελευταία επίσκεψη: 15/10/14
10. Μ. Μπαμπούκα, (2013) 'Από την εγκατάληψη στην αναγέννηση αστικών περιοχών' Πολιτικός Μηχανικός, Msc Πολεοδομία – Χωροταξία  
[http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post\\_17.html](http://www.citybranding.gr/2013/01/blog-post_17.html)  
Τελευταία επίσκεψη: 10/10/14
11. Σταυρούλα Κων/να ΚΟΥΤΡΟΥΜΠΗ Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ.  
'Διαδικασία εξυγениσμού (gentrification) στο Μεταξουργείο: μια περίπτωση εξαίρεσης ή ένας κανόνας για τις κεντρικές υποβαθμισμένες περιοχές'  
<http://courses.arch.ntua.gr/fsr/134539/Koutroumpi.pdf>  
Τελευταία επίσκεψη: 3/10/14
12. Διαλεισμάς Ξενοφώντας 'Ζητήματα Πολεοδομικού Προγραμματισμού στην Αθήνα των Ολυμπιακών Αγώνων της Αθήνας του 2004' <http://www.greekarchitects.gr/>  
Τελευταία επίσκεψη: 5/10/14
13. Νίκος Καραγιάννης-yrodomes.com 'Οι εξελίξεις στις 5 μεγάλες Αναπλάσεις της Αθήνας'  
<http://yrodomes.com/index.php/anaplastis/anaplastiseis-athinas/item/27249-%CE%BF%CE%B9-%CE%B5%CE%BE%CE%B5%CE%BB%CE%AF%CE%BE%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CF%83%CF%84%CE%B9%CF%82-5-%CE%BC%CE%B5%CE%B3%CE%AC%CE%BB%CE%B5%CF%82-%CE%B1%CE%BD%CE%B1%CF%80%CE%BB%CE%AC%CF%83%CE%B5%CE%B9%CF%82-%CF%84%CE%B7%CF%82-%CE%B1%CE%B8%CE%AE%CE%BD%CE%B1%CF%82>  
Τελευταία επίσκεψη: 31/10/14
14. Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας, 2008-2009 ' Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων Αθήνας'  
<http://www.astynet.gr/static.php?c=5>  
Τελευταία επίσκεψη: 9/11/14



15. Π. Νικηφορίδης Bernard Cuomo (2009) *Ανάπλαση νέας παραλίας Θεσσαλονίκης*. <http://domesindex.com/buildings/anaplash-neas-paralias-8essalonikhhs/> Τελευταία επίσκεψη: 10/11/14
16. Κ. ΚΟΥΡΚΑΚΗΣ (2009) *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας* [http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132669/12\\_KOYRKAKHS.pdf](http://courses.arch.ntua.gr/fsr/132669/12_KOYRKAKHS.pdf)  
Τελευταία επίσκεψη: 15/11/14
17. ΚΜ Πρότυπη Γειτονιά *.Το Δημόσιο Σήμα*  
<http://kmprotypigeitonia.org/?p=activities&id=dimosiosimaenonei>  
Τελευταία επίσκεψη: 10/11/14
18. Αττική (Από τη Βικιπαίδεια, την ελεύθερη εγκυκλοπαίδεια)  
<http://el.wikipedia.org/wiki/%CE%91%CF%84%CF%84%CE%B9%CE%BA%CE%AE> Τελευταία επίσκεψη: 01/11/14
19. Χ. Αγριαντώνη, *Η Αθήνα τον 19ο αιώνα. Συνοικία Μεταξουργείο*,  
[http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter\\_more\\_10.aspx#1](http://www.eie.gr/archaeologia/gr/chapter_more_10.aspx#1)  
Τελευταία επίσκεψη: 24/10/14
20. Π. Ταξιάρχη *Το Μεταξουργείο Ιστορική & Πολεοδομική Εξέλιξη από την Αρχαιότητα έως σήμερα*.  
[http://kmprotypigeitonia.org/files/file/01\\_Historical\\_report.pdf](http://kmprotypigeitonia.org/files/file/01_Historical_report.pdf)  
Τελευταία επίσκεψη: 25/09/14
21. ΥΠΕΚΑ (2009-2014) *ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ*  
<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=379>  
Τελευταία επίσκεψη: 08/10/14
22. Καρύδης Δ. (2006), *Τα Επτά Βιβλία της Πολεοδομίας*, Εκδόσεις Παπασωτηρίου, Αθήνα
23. Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός (2007) *,Πολεοδομικός σχεδιασμός*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
24. Αραβαντινός Α. (1996), *Εμπορικό Τρίγωνο Κέντρου Αθήνας - Πολεοδομική έρευνα & προγραμματισμός αναβάθμισης: Ερευνητικό Πρόγραμμα 1989-1991 για το Δήμο Αθηναίων*, ΤΕΕ, Αθήνα

25. Μαλούτας Θ. (2000) (επιμ.), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών & Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας, Βόλος
26. Μπίρης Γ. (2003), *Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925*, Εκδόσεις Οίκος Μέλισσα, Αθήνα
27. Σαρηγιάννης Γ. (2000), *Αθήνα 1830 – 2000. Εξέλιξη – Πολεοδομία – Μεταφορές*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
28. Μπίρης Τ. (1996) , *Αρχιτεκτονικής Σημάδια και Διδάγματα-Στο Ίχνο της Συνθετικής Δομής*, Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης, Αθήνα
29. Μπίρης Κ. (1999), *Αι Αθήναι: Από του 19ου εις τον 20ο αιώνα*, Εκδόσεις Μέλισσα, Αθήνα
30. Μπίρης Γ. (1987) , *Μισός Αιώνας Αθηναϊκής Αρχιτεκτονικής 1875-1925*, Αθήνα
31. Άισωπος Γ. Σημαιοφορίδη Γ. (2001) , *Μετάπολις 2001, Η Σύγχρονη (Ελληνική) Πόλη* , Metropolis Press ,Αθήνα
32. Stephan B., Κατσώτα Δ., Γεώργιος Α. Πανέτσος (2007), *102 x ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ*, Εκδόσεις Δομές, Αθήνα
33. Ιστορικός χάρτης της Αθήνας ( Ακρόπολη – Πλάκα – Ιστορικό Κέντρο) ,Υπουργείο Πολιτισμού (1989) ,Ταμείο Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων, Αθήνα
34. ΚΑΟΥΝΗ Δ.(2009) Προπτυχιακή εργασία με θέμα:  
<<ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟΥ: Χωρική και κοινωνική προσέγγιση μιας πολυπολιτισμικής συνοικίας της Αθήνας>>  
Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
35. Βασενχόβεν Λ. (1995), *Αστικές αναπλάσεις σε μία σύγχρονη μεγαλούπολη: Η περίπτωση του Ελαιώνα*, Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα
36. Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α. (Δεκέμβριος 1995), *Αστική ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος (Τ.Ε.Ε.) Τομέας Εκδόσεων, Αθήνα

37. Ροδολάκης Ν. (1997), *Από την πολεοδομία – χωροταξία στην περιφερειακή ανάπτυξη*, Εκδόσεις Γ. Δεδούση, Θεσσαλονίκη
38. Παπανικολάου-Κρίστενσεν, Αριστέα. (1995) *Το μεταξουργείο της Αθήνας. Από το εμπορικό κέντρο στο εργοστάσιο*. Αθήνα: Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών.
39. Γκιούλη Β. (2008) *Τυπολογίες και κατασκευαστικά συστήματα νεοκλασικής αρχιτεκτονικής στο ναυπλιο. Πάτρα*. Πανεπιστήμιο Πατρών, ΤΜΗΜΑ Πολιτικών Μηχανικών.
40. Καίτατζη. Δ (2007) *‘Βιώσιμη Ανάπτυξη του Μεταξουργείου’* Μεταπτυχιακή Διατριβή, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα
41. Αγγελίδης Β. (1992), *Μεταξουργείο – Κολωνός: νοσταλγία και πραγματικότητα*, Εκδόσεις Φιλιππούτη, Αθήνα



ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΔΥΤΙΚΗΣ ΕΛΛΑΔΑΣ  
ΣΧΟΛΗ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ  
ΤΜΗΜΑ ΠΟΛΙΤΙΚΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ  
(ΠΡΩΗΝ ΤΜΗΜΑΤΟΣ : ΑΝΑΚΑΙΝΙΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΚΤΙΡΙΩΝ)  
ΕΤΟΣ: 2014-2015

## ΜΕΛΕΤΗΤΕΣ

ΖΑΒΙΤΣΑΝΟΥ ΜΑΡΙΝΕΤΤΑ Α.Μ:6500 (1478)  
ΝΙΤΣΟ ΑΪΝΤΑ Α.Μ:6462 (1432)

### ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

# ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΟΔΟΥ ΚΥΝΑΙΓΕΙΡΟΥ ΣΤΟ ΜΕΤΑΞΟΥΡΓΕΙΟ, ΑΘΗΝΑ

ΑΘΗΝΑ 2014

...ΤΕΛΟΣ...