

A.1.3.β. ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΕΣ ΚΑΙ ΔΥΝΑΜΙΚΕΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΟΛΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Χριστίνα Βασιλοπούλου, Λουκάς Τριάντης

Εισαγωγή

Καθορισμός αντικειμένου και ερευνητικών ερωτημάτων

Αντικείμενο της ενότητας που ακολουθεί αποτελεί η αναγνώριση και περιγραφή της κεντρικότητας της Αθήνας συντεθειμένης μέσα από την ανάλυση των χρήσεων γης. Από το σύνολο των χρήσεων εστιάζουμε σε εκείνες, που η σημασία τους για την σύνθεση της κεντρικότητας ενός μητροπολιτικού κέντρου είναι δομική¹: το εμπόριο, η μεταποίηση, τα γραφεία, οι υπηρεσίες και η κατοικία θα αποτελέσουν τα κύρια πεδία μελέτης μας, ενώ μια ειδική αναφορά θα γίνει στους τρόπους, που θεσμοί και εξουσίες αναπτύσσουν κεντρικότητες στον αστικό χώρο. Η αναψυχή και ο πολιτισμός, αν και εμπίπτουν σε μια γενική ενότητα χρήσεων, εξετάζονται ξεχωριστά, χωρίς να παραβλέπονται, όμως, εδώ, τα πεδία συνεπικάλυψής και αλληλεξέτησής τους. Όσον αφορά την ίδια την έννοια του κέντρου, ως «το σημείο που συμβαίνουν τα πάντα»² και εντάσσοντάς το στην ευρύτερη παγκόσμια συνθήκη των συγκεντρωτικών αλλά διασυνδεδεμένων μητροπόλεων- κόμβων, το θεωρούμε ως ένα «απόσπασμα», που οφείλει να αναφέρεται συνεχώς τόσο στο σύνολο στο οποίο ανήκει, όσο και στα άλλα αποσπάσματα με τα οποία συνδέεται.

Το ενδιαφέρον μας στρέφεται, καταρχάς, στις τρέχουσες τάσεις και δυναμικές των χρήσεων, στην ανάγνωση και αποτύπωσή τους μέσα στο ιστορικό και κοινωνικό παρόν. Ο διαρκώς μεταλλασσόμενος χαρακτήρας, που παρουσιάζουν και ο οποίος αναγνωρίζεται ως δομικό στοιχείο της συγκρότησής τους είναι καθοριστικός παράγοντας του δευτέρου στόχου μας: της απόπειρας σκιαγράφησης της κεντρικότητας των χρήσεων στο κέντρο της πόλης, η οποία νοηματοδοτείται από την έρευνα και αναζητάται, άλλοτε ως υψηλή συγκέντρωση- πυκνωση ενός φαινομένου, άλλοτε ως εντατική κατάσταση ή ροή και άλλοτε ως απουσία. Γίνεται, επιπλέον, μια πρώτη προσέγγιση σχολιασμού του ρόλου του θεσμικού πλαισίου στη συγκρότηση του δομημένου περιβάλλοντος και σε σύγκριση μαζί του, κυρίως μέσα από τα σημεία αστοχίας και ανεπάρκειας, που μπορούμε να εντοπίσουμε σ' αυτό.

Μεθοδολογία

Η έρευνα έχει ως στόχο τη χαρτογράφηση και ανάλυση των κεντρικότητων των χρήσεων, ως ίχνος της τρέχουσας κοινωνικής δραστηριότητας. Επιλέξαμε, λοιπόν, να αποδεσμευτεί από ποσοτικές, λεπτομερείς καταγραφές και να αποπειραθεί την εισαγωγή και άλλων παραμέτρων στη μεθοδολογία της προς διευκόλυνση της συλλογής και επεξεργασίας ποιοτικών δεδομένων. Κεντρική επιλογή, στην κατεύθυνση των παραπάνω, αποτέλεσε η μη επιλογή εξαρχής της περιοχής

μελέτης και η προσπάθεια ανάδυσης της κεντρικότητας από τα ίδια τα δεδομένα και ύστερα αποτύπωσής της, χρησιμοποιώντας τόσο τις πυκνότητες που εμφανίστηκαν, όσο και την απουσία αυτών, σε μια λογική εντοπισμού όχι μόνο της κεντρικότητας αλλά και πιθανής συμπτωματολογίας φαινομένων, που σχετίζονται με αυτή. Απαραίτητη κρίθηκε και η συγκριτική σύνδεση της εικόνας, που παρουσιάζεται σήμερα με προηγούμενες περιόδους, η ένταξή της δηλαδή σε ένα ιστορικό παρόν, όπου οι σύγχρονές μας τάσεις αποκτούν ιστορική διάσταση και μας υποδεικνύουν επιτυχίες ή αστοχίες πολιτικών, που ασκήθηκαν, αλλά και σημεία επέμβασης σήμερα.

Η έρευνα βασίστηκε στην ανάλυση της υπάρχουσας βιβλιογραφίας, του ημερήσιου, περιοδικού και ηλεκτρονικού τύπου, στη συγκέντρωση και αποδελτίωση σχετικού υλικού από ερευνητικά προγράμματα και σπουδαστικές εργασίες, στην επιτόπου παρατήρηση και καταγραφή των χαρακτηριστικών των περιοχών του κέντρου, καθώς και σε στοιχεία και δεδομένα, που προέκυψαν από σειρά συναντήσεων με εκπροσώπους εμπλεκόμενων φορέων. Μέσω της βιβλιογραφίας και άλλων σχετικών αναφορών, η έρευνα ανοίχτηκε προς την κατεύθυνση άλλων πεδίων, όπως το κοινωνικό και το οικονομικό, δίνοντας την δυνατότητα να επεξεργαστούμε την τρέχουσα κατάσταση με ευρύτερες αναφορές. Αξίζει να σημειωθεί ότι βασικό πρόβλημα, που αντιμετώπισε η παρούσα έρευνα αποτέλεσε η χρονική απόσταση, που τη χωρίζει από την τελευταία απογραφή (2001) και από τη συστηματική καταγραφή χρήσεων γης, που εκπόνησε η Αττικό Μετρό τη δεκαετία του 1990³. Η χρονική αυτή απόσταση, σε συνδυασμό με τις έντονες χωρικές και κοινωνικές διεργασίες και μετασχηματισμούς, που λαμβάνουν χώρα στην Αθήνα και ειδικότερα στο κέντρο πόλης, σε όλη τη διάρκεια της δεκαετίας του 2000, καθιστούν τα στοιχεία αυτά σε μεγάλο βαθμό ανεπαρκή, ως προς τη σχέση τους με την σημερινή πραγματικότητα.

Προκειμένου, λοιπόν, να αποδοθούν οι τρέχουσες τάσεις, δυναμικές και προβλήματα του κέντρου πόλης η παρούσα ανάλυση κινήθηκε προς την κατεύθυνση της ποιοτικής έρευνας⁴. Στο πλαίσιο αυτό ενεργοποιήθηκε μια συστηματική παρατήρηση στο πεδίο, η οποία αντιστάθμισε αφενός την έλλειψη αναθεωρημένων ποσοτικών στοιχείων, αλλά και συνέβαλε καθοριστικά στην απόκτηση μιας στοιχειώδους εμπειρίας των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών και της «ατμόσφαιρας» των πολύ διαφορετικών μεταξύ τους περιοχών του κέντρου πόλης. Ως μεθοδολογικό εργαλείο, η επί τόπου παρατήρηση χρησιμοποιήθηκε σε διαφορετικές ώρες της ημέρας και διαφορετικές ημέρες της εβδομάδας, συνοδεύτηκε από συγκέντρωση χαρτογραφήσεων και

φωτογραφικού υλικού και υποστηρίχθηκε από ανεπίσημες συζητήσεις με κατοίκους, εργαζομένους και χρήστες των περιοχών του κέντρου.

Ως γενικό σχήμα προσέγγισης χρησιμοποιήθηκε η εποπτική και έπειτα η τυπολογική καταγραφή των κεντρικότητας κάθε χρήσης, μέθοδος που μας επιτρέπει να πραγματοποιούμε κάθε φορά την απαραίτητη διασύνδεσή του «αποσπάσματος» ενός κέντρου πόλης με το σύνολο της μητρόπολης, αλλά και να εστιάζουμε επαρκώς σ' αυτό. Όσον αφορά την τυπολογική αναγνώριση και ανάλυση του αστικού χώρου⁵ επιδιώκουμε τη συγκρότηση τυπολογιών με κριτήρια. που συγκροτούνται ad hoc, σύμφωνα με την ιστορία (ή γενεαλογία) της πόλης και τις κοινωνικές δυναμικές, που λειτουργούν, κατά τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο της έρευνας. Συγκεκριμένα, επιχειρούμε την χαρτογράφηση λειτουργιών και δραστηριοτήτων, που έχουν αναπτυχθεί στις διάφορες περιοχές του κέντρου, άλλες που υπήρχαν στο παρελθόν και κυρίως νέες, που συνδέονται με τις σύγχρονες συνθήκες αστικής ανάπτυξης και αναζητούν χώρο για την εγκατάστασή τους.

Δουλέψαμε τόσο στη μητροπολιτική κλίμακα του λεκανοπεδίου όσο και σε κλίμακα κέντρου πόλης και υπό-περιοχών, φτάνοντας ακόμα και σε κλίμακα κτιρίων, που θεωρούμε ότι αποτελούν χαρακτηριστικά παραδείγματα και πιθανές περιπτώσεις εστιασμένης μελέτης. Ταυτόχρονα, βασικός στόχος ήταν η ανάδειξη των τρόπων, με τους οποίους η μίξη των χρήσεων και η πολυλειτουργικότητα ορίζουν το κέντρο πόλης, με την ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα συνύπαρξη, συνεπικάλυψη και αλληλεπίδραση λειτουργιών και προγραμμάτων, φαινόμενα που αποδίδει εύστοχα η μεταφορά του συναρμολογήματος⁶. Προκειμένου να κατανοήσουμε τις τάσεις και δυναμικές του ερευνητικού αντικειμένου, επιχειρήσαμε να αποδομήσουμε το συνονθύλευμα⁷ των χρήσεων, αναλύοντάς το σε γενικές κατηγορίες (εμπόριο, μεταποίηση, γραφεία/ υπηρεσίες, κατοικία, θεσμοί), σε μια κατηγοριοποίηση που βασίζεται στην ταξινόμηση των χρήσεων, όπως αυτή ορίζεται νομικά⁸, αλλά δίνει μεγαλύτερη έμφαση σε ποιοτικές διαστάσεις. Από την οπτική αυτή ακολουθήσαμε διαφορετικές λογικές προσέγγισης και κλίμακες επεξεργασίας για την κάθε χρήση, ανάλογα με τις ερευνητικές ανάγκες και τα ερωτήματα που προέκυπταν κάθε φορά. Μέσα από αυτή την αναλυτική διαδικασία, που βασίστηκε στη δυναμικότητα των επιμέρους κατηγοριών, προέκυψε και η τελική σύνθεση της κεντρικότητας, με την επαναδόμηση των επιμέρους στοιχείων σε μια ενιαία σφαίρα, αυτή των χρήσεων γης.

Θεσμικό Πλαίσιο

Περιγραφή και σχολιασμός του θεσμικού πλαισίου που αφορά χρήσεις γης

Η ανάλυση του θεσμικού πλαισίου βασίζεται στην αναγνώριση, συγκριτική καταγραφή και συνολική παρουσίαση των υπάρχουσων επιμέρους μελετών, σχεδίων και ρυθμίσεων, που αναφέρονται στο κέντρο πόλης Αθήνας. Σε ένα πρώτο επίπεδο, συγκεντρώθηκαν οι σχετικές μελέτες, τα σχέδια και οι ρυθμίσεις, ώστε να γίνει κατανοητό ποιές περιοχές του

κέντρου ρυθμίζονται από το ΓΠΣ και ποιές από επιπλέον ειδικά ρυθμιστικά εργαλεία (ΦΕΚ ή άλλες ρυθμίσεις). Στόχος ήταν η κατανόηση του τι επιτρέπεται και τι απαγορεύεται, αλλά και του πώς η κάθε χρήση προβλέπεται να αναπτυχθεί (εκτακτικά, καθ' ύψος κλπ), σε όλο το κέντρο της πόλης. Σε ένα δεύτερο επίπεδο, η ανάλυση διερεύνησε τη σχέση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου με τις διαφαινόμενες τάσεις και δυναμικές του κέντρου της Αθήνας. Στο στάδιο αυτό έγινε μια ποιοτική αξιολόγηση του υπάρχοντος θεσμικού πλαισίου, εστιάζοντας στο πώς οι υπάρχουσες ρυθμίσεις έχουν προστατεύσει, ενισχύσει, αποτρέψει ή περιορίσει διαφορετικές χρήσεις, αλλά και στη διάγνωση περιπτώσεων, όπου το θεσμικό πλαίσιο είναι ανεπαρκές, ή παρατηρούνται αποτυχίες, ως προς την υπάρχουσα κατάσταση, στην κατεύθυνση της αλλαγής, επικαιροποίησης και βελτίωσής του.

Το νομικό καθεστώς για την οργάνωση των χρήσεων γης στην Ελλάδα βασίζεται, καταρχάς, στο ΠΔ (ΦΕΚ 166 Δ'/6-3-1987), που έχει συνταχθεί για τον ορισμό και την περιγραφή των κατηγοριών χρήσεων γης και των περιεχομένων τους. Όσον αφορά το Δήμο της Αθήνας, ισχύει το ΓΠΣ του 1997 (ΦΕΚ 124Δ'/97) το οποίο προδιαγράφει τις κύριες κατευθύνσεις χρήσεων γης, μέσα από τις κατηγορίες (αμιγής κατοικία, γενική κατοικία, πολεοδομικό κέντρο, κτλ) και τους όρους δόμησης που αποδίδει σε όλη την επικράτεια του (εικ.1). Ο μοναδικός νομικά θεσμοθετημένος τρόπος διαφοροποίησης της κεντρικότητας του Δήμου Αθήνας (εκτός από τον χαρακτηρισμό «πολεοδομικό κέντρο» του ΓΠΣ) είναι το ΠΔ που οριοθετεί το «Ιστορικό Κέντρο» της πόλης (ΦΕΚ 567Δ'/79). Αυτό θέτει την περιοχή που περιγράφει ως «Ιστορικό Κέντρο» σε ένα ιδιαίτερο καθεστώς, το οποίο αφορά περισσότερο την ανάδειξη της ιστορικότητας της και προστασία αυτής, παρά την οργάνωση της κεντρικότητάς της μέσα σε μια ιστορική βάση, γεγονός που καθιστά το εν λόγω Π.Δ. μονομερές, ως προς την οπτική του και, εν τέλει, ανεπαρκές, ως προς τις συνολικές ανάγκες της πόλης. Στο ίδιο νομοθέτημα μπορεί εύκολα κανείς να διακρίνει τις τάσεις της εποχής, στην οποία συντάχθηκε, περί προστασίας μιας συγκεκριμένης ιστορικής περιόδου αποτυπωμένης στα νεοκλασικά κτίρια, αλλά και την σαφή πρόθεση ανάδειξης κάποιων συγκεκριμένων τμημάτων της πόλης και σχετικής υποβάθμισης κάποιων άλλων.

Εκτός από το ΓΠΣ, έχουν συνταχθεί, επίσης, επιμέρους ΠΔ, που αφορούν τις χρήσεις γης σε υποπεριοχές του κέντρου πόλης και αναφέρονται ως ΠΔ «ειδικών χρήσεων» (πέραν των μελετών που υπάρχουν στον Δήμο Αθηναίων για το κάθε διαμέρισμα ξεχωριστά) (εικ.2). Αυτά στόχο έχουν την επίλυση του προβλήματος της οργάνωσης των χρήσεων σε επίπεδο συνοικίας, λαμβάνοντας υπόψη τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής. Από τη μελέτη τους, γίνεται φανερό πως συντάσσονται με κάποια αιτήματα και προθέσεις, που έχουν πάψει πια να είναι επίκαιρα, ενώ καθένα από αυτά αναφέρεται στην περιοχή μελέτης του, χωρίς να κάνει τις απαραίτητες διασυνδέσεις με τις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου ή να απονοεί την ένταξή του σε μια συνολική προσέγγιση. Τα παραπάνω ΠΔ επιλύουν προβλήματα ασύμβατης συνύπαρξης χρήσεων ή διόγκωσης κάποιων σε σχέση με άλλες, προσπαθώντας να εξασφαλίσουν μια σχετική ισορροπία στην εκάστοτε περιοχή ή να επέμβουν στην δυναμική τους. Συμβαδίζουν,

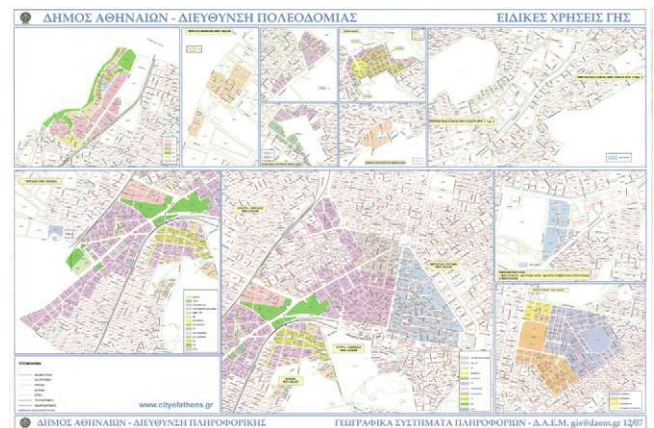
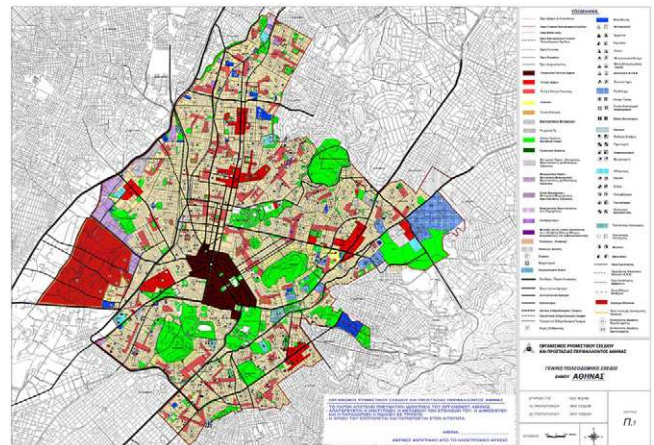
επίσης, με τις ευρύτερες πολεοδομικές τάσεις της εποχής, που συντάχθηκε το καθένα, με χαρακτηριστικό παράδειγμα αυτά του Μεταξουργείου (ΦΕΚ 616Δ'/98) και του Ψυρρή (ΦΕΚ 233Δ'/98), που συμμετέχουν στην κίνηση απομάκρυνσης των «οχλουσών» χρήσεων (μεταποίηση, βιοτεχνία) από το κέντρο της πόλης προς ενίσχυση άλλων πιο ήπιων χρήσεων, συμβαδίζοντας έτσι με τους γενικότερους στόχους του ΡΣΑ 1985.

Η σύγκριση των προθέσεων στα συγκεκριμένα ΠΔ και της πραγματικότητας, που έχει συγκροτηθεί, εν τέλει, σήμερα οδηγεί σε μια σειρά από προβληματισμούς. Πιο συγκεκριμένα, στις περιοχές του Ψυρρή και του Μεταξουργείου, η απομάκρυνση της μεταποίησης, δεν οδήγησε στην ισορροπημένη αντικατάστασή της από την κατοικία, συνδυασμένη με άλλες χρήσεις, αλλά στην απόδοση της περιοχής σε δραστηριότητες, όπως η αναψυχή και ο πολιτισμός, οι οποίες πλέον έχουν διογκωθεί υπερβολικά σε βάρος των υπόλοιπων χρήσεων, δημιουργώντας προϋποθέσεις μονολειτουργικότητας. Ακραίο παράδειγμα αυτής της αστοχίας αποτελεί η Ιερά Οδός, για την οποία υπάρχει ειδικό διάταγμα (ΦΕΚ 391Δ'/85), που την χαρακτηρίζει περιοχή «αμιγούς κατοικίας», ενώ στην πράξη, σήμερα, πρόκειται για ένα σημαντικό πόλο νυχτερινής διασκέδασης της Αθήνας, με μεγάλης κλίμακας κέντρα αναψυχής και μεγάλη συγκέντρωση κόσμου, κατά την διάρκεια της λειτουργία τους. Είναι άξιος σχολιασμού, επίσης, με αφορμή το παραπάνω παράδειγμα, ο χαρακτηρισμός του όρου «οχλούσα» για μια χρήση, καθώς εμφανώς συμπεριλαμβάνει μόνο ό,τι αφορά τις παραγωγικές δραστηριότητες του δευτερογενή τομέα, ενώ δεν αναφέρεται ή αντιμετωπίζει με μεγάλη ελαστικότητα χρήσεις, όπως η αναψυχή, ο τουρισμός ή οι πολιτιστικές δραστηριότητες μεγάλης κλίμακας, που σίγουρα προκαλούν διαφόρων ειδών οχλήσεις⁹.

Δεν είναι εύκολο, βέβαια, να διαχωρίσουμε αν φαινόμενα αστοχίας, ως προς τις χρήσεις οφείλονται στην ελαστικότητα του ίδιου του θεσμικού πλαισίου, που περιλαμβάνει εγγενώς την διαστρέβλωσή του, ή στην ελαστικότητα εφαρμογής του, που από παράλειψη ή από πρόθεση αφήνει τη διαμόρφωση του αστικού χώρου στις δυνάμεις της αγοράς και τη σφαίρα του ιδιωτικού. Φαίνεται, πάντως, ότι ανάλογα με την περίπτωση και οι δύο αυτοί παράγοντες παίζουν σημαντικό ρόλο. Εξάλλου, γίνεται εμφανές ότι η πολυλειτουργικότητα είναι συχνά το αποτέλεσμα της μη εφαρμογής περιοριστικών κανονισμών χωροθέτησης των λειτουργιών στο παρελθόν, σε ένα πλαίσιο απουσίας μηχανισμών ελέγχου.

Η εκτεταμένη χρήση του χαρακτηρισμού «γενική κατοικία» και «πολεοδομικό κέντρο» στο κέντρο πόλης Αθήνας, αποδίδει με θεσμικό λόγο το μη αυστηρό διαχωρισμό των χρήσεων γης, όπως αυτός εφαρμόστηκε σε άλλες χώρες με το σύστημα του zoning. Συμπεριλαμβάνοντας, βέβαια, διαβαθμίσεις, ως προς την κεντρικότητα, οι περιοχές «γενικής κατοικίας» και «πολεοδομικού κέντρου» παρουσιάζουν μια εικόνα ενισχυμένης πολυλειτουργικότητας, η οποία επιτρέπει λ.χ. τη συνύπαρξη χρήσεων εμπορίου και αναψυχής στο ισόγειο πολυκατοικιών, με κατοικία ή επαγγελματικό στέγη στους ορόφους. Ενώ γενικά θεωρείται πετυχημένο το μοντέλο του μη αυστηρού καθορισμού χρήσεων στην ελληνική

κή πόλη, λόγω της ομαλότητας, που προσφέρει στη συνύπαρξη και την αλληλοτροφοδότηση των λειτουργιών και της κοινωνικής πολυσυλλεκτικότητας, που, εν τέλει, προωθεί, εντοπίζονται και περιπτώσεις στις οποίες αυτή η ρύθμιση έχει οδηγήσει σε δυσλειτουργίες. Τέτοιες περιπτώσεις έχουν να κάνουν, καταρχάς, με τις ανεξέλεγκτες πιέσεις, που μπορεί να δέχονται κάποιες πιο «ευάλωτες» χρήσεις, από άλλες πιο «επιθετικές», όπως λ.χ. η πίεση των χρήσεων αναψυχής προς την κατοικία, που αναφέρθηκε και παραπάνω. Σε άλλες περιπτώσεις, η υποχρεωτική εφαρμογή της ανάμιξης χρήσεων, σε συνδυασμό με ευρύτερους κοινωνικο-οικονομικούς παράγοντες, οδήγησαν σε εκτεταμένη εκκένωση των τελευταίων ορόφων και στη δημιουργία κενών κελυφών. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι η περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου, όπου η μεταποίηση αποχωρεί σταδιακά, αφήνοντας πίσω κενά κελύφη, χωρίς όμως να επιτρέπεται από το θεσμικό πλαίσιο κάποια άλλη προοπτική εκμετάλλευσης και χρήσης τους πέραν της κατοικίας.



Εικ. 1: Χάρτης Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Αθήνας. Πηγή: Δήμος Αθηναίων **107**

Εικ. 2: Χάρτης προεδρικών διαταγμάτων ειδικών χρήσεων γης. Πηγή: Δήμος Αθηναίων

Εικ 3: Κλειστή εμπορική επιχείρηση στο κέντρο πόλης Αθήνας.



Εμπόριο

Το λιανικό εμπόριο είναι ένας ιδιαίτερα δυναμικός οικονομικός κλάδος, καθοριστικός για την οικονομία της πόλης, αλλά και μια κυρίαρχη χρήση, που κατεξοχήν προσδίδει κεντρικότητα στον αστικό χώρο. Ειδικότερα στην Ελλάδα, όπου το εμπόριο έχει διαχρονικά την τάση να διασπείρεται μέσα στην πόλη, μέσα στο ευέλικτο θεσμικό πλαίσιο της γενικής κατοικίας, οι συγκεντρώσεις και τα πυκνώματα εμπορικών δραστηριοτήτων είναι συχνά αυτά που σε συνδυασμό με άλλες συμπληρωματικές χρήσεις καθορίζουν την κεντρικότητα μιας περιοχής. Γι'αυτό και η παρούσα έρευνα εστιάζει ιδιαίτερα στη διερεύνηση του εμπορίου και εξετάζει τους τρόπους που οι άλλες χρήσεις (μεταποίηση, υπηρεσίες, κατοικία) διαπλέκονται με αυτό.

Τρέχουσες τάσεις και δυναμικές του εμπορίου

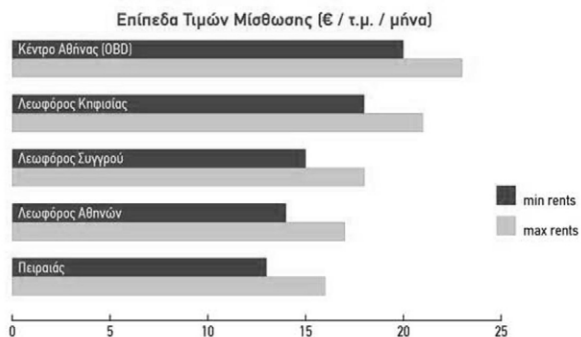
Η συγκυρία στην οποία διεξάγεται έρευνα είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για τον κλάδο του εμπορίου σε εθνικό επίπεδο, αλλά και ειδικότερα στην Αθήνα και στο κέντρο πόλης. Οι εμπορικές επιχειρήσεις φαίνεται ότι θίγονται άμεσα λόγω της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, με μια σειρά από επιπλέον παράγοντες να παίζουν επίσης καθοριστικό ρόλο. Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΕΕ, ο δείκτης κύκλου εργασιών και ο δείκτης όγκου στο λιανικό εμπόριο σημείωσαν πτώση 8% και 11% αντίστοιχα το διάστημα 2009-2010¹⁰.

Πολλαπλά δημοσιεύματα στον ημερήσιο και εβδομαδιαίο τύπο περιγράφουν μια συνθήκη «κρίσης» στο εμπόριο, κάνοντας λόγο για αλληπάλληλα «λουκέτα» σε καταστήματα, μείωση πωλήσεων και κερδών, συρρίκνωση των καταναλωτικών δαπανών, μείωση του τζίρου και της αποδοτικότητας, υποτονική ζήτηση από ενοικιαστές, ενοίκια που υποχωρούν μετά από επαναδιαπραγματεύσεις συμβολαίων, μείωση απασχολούμενου προσωπικού κοκ.¹¹ Παλιά καταστήματα κλείνουν, λόγω της κρίσης ή λόγω συνταξιοδότησης ή και για άλλους λόγους και δεν αντικαθίστανται από νέα, αφήνοντας

κενούς χώρους, ή στην καλύτερη περίπτωση αντικαθίστανται από χρήσεις αναψυχής. Η εικόνα της κρίσης συμπληρώνεται από τραπεζικά αδιέξοδα και αλλαγές στη διάρθρωση της χρηματοδότησης (διακοπή επεκτάσεων τραπεζικού δανεισμού)¹². Ενδεικτική είναι και η έρευνα, μέσω ερωτηματολογίου, που διεξήγαγε το ΕΒΕΑ, η οποία εντοπίζει προβλήματα ρευστότητας, δυσκολίες τραπεζικού δανεισμού ή άλλης χρηματοδότησης, πτώση κύκλου εργασιών και προβλήματα αποπληρωμής οφειλών από πελάτες¹³. Όλα τα παραπάνω συνθέτουν μια εικόνα αβεβαιότητας για το μέλλον, και ιδιαίτερα για τις παραδοσιακού τύπου μικρομεσαίες επιχειρήσεις, οι οποίες και αποτελούν τον κύριο κορμό της εμπορικής δραστηριότητας στην Αθήνα. Αξίζει, επιπλέον, να σημειωθεί ότι παρά τις τάσεις επαναδιαπραγμάτευσης/ μείωσης των μισθωμάτων στο κέντρο, περιοχές του κέντρου με επικεφαλής την οδό Ερμού διατηρούν, ακόμα πολύ, υψηλά ενοίκια, όπως δείχνει και η Εικόνα 4. Σε άλλες περιοχές και με την πάροδο του χρόνου και το «βάθεμα» της κρίσης, τα μισθώματα έχουν πέσει, γεγονός που επέτρεψε ως ένα βαθμό την εμφάνιση νέων επιχειρήσεων (μεταξύ άλλων φούρνοι, μικρά καφέ, εξειδικευμένα καταστήματα με απεύθυνση σε μεταναστευτικές ομάδες κ.α.)

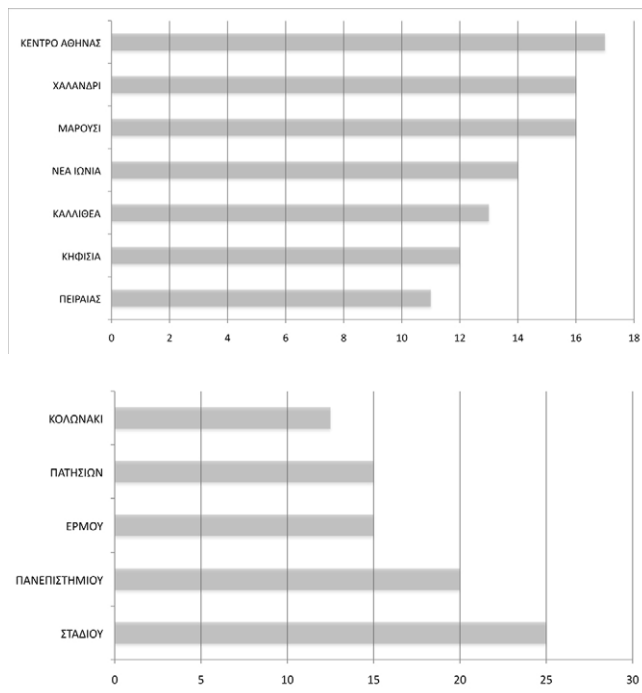
Η μελέτη της ΕΣΕΕ¹⁴, τον Ιούλιο του 2010 για τη λεπτομερή καταγραφή κλειστών επιχειρήσεων στους εμπορικούς δρόμους της Αθήνας και του Πειραιά, επιβεβαίωσε τη στασιμότητα της αγοράς και την έλλειψη ρευστότητας, που οδηγεί συχνά σε μη αντικατάσταση των επιχειρήσεων που κλείνουν. Η μελέτη εξέτασε τους βασικούς εμπορικούς άξονες του κέντρου Αθήνας (Ερμού, Σταδίου, Πανεπιστημίου, Ακαδημίας, Πατησίων, Κολωνάκι), αλλά και στους κυριότερους εμπορικούς δρόμους σε εμπορικές περιοχές-κέντρα Δήμων (Πειραιάς, Χαλάνδρι, Νέα Ιωνία, Μαρούσι, Αιγάλεω, Κηφισιά, Καλλιθέα, Περιστερί, Κορυδαλλός). Η έρευνα διαπίστωσε ότι και τα μικρά και τα μεγάλα μαγαζιά είναι ευάλωτα στην οικονομική κρίση, ενώ παρατήρησε και τοπικές συγκεντρώσεις των κλειστών επιχειρήσεων. Όπως φαίνεται και στην Εικόνα 6α, το κέντρο της Αθήνας συγκεντρώνει το υψηλότερο ποσοστό κλειστών καταστημάτων (17%), ενώ ο Πειραιάς το μικρότερο (11%). Σε όλες βέβαια τις περιοχές η έρευνα διαπιστώνει εσωτερικές αποκλίσεις, για λόγους όπως η κεντρικότητα του δρόμου, όπου βρίσκεται η επιχείρηση, το είδος του εμπορίου κοκ. Στο κέντρο της Αθήνας, λόγω χάρη, παρατηρούνται σημαντικές διαφοροποιήσεις με κλειστά καταστήματα στην οδό Σταδίου να φτάνουν στο 25%, ενώ αντίθετα στο Κολωνάκι μόλις το 12.5% (εικ. 5β).

Η μελέτη της ΕΣΕΕ κάνει εμφανές, καταρχάς, ότι η οικονομική κρίση δεν επηρεάζει με τον ίδιο τρόπο και ένταση όλες τις εμπορικές περιοχές της Αθήνας και αναδεικνύει τις επιμέρους διαφοροποιήσεις. Το Κολωνάκι, λόγω χάρη, όπως και η Κηφισιά, περιοχές με ακριβό εμπόριο παρουσιάζουν μικρότερα ποσοστά κλειστών καταστημάτων από το σύνολο. Ένα ακόμα ιδιαίτερα χρήσιμο συμπέρασμα είναι ότι το φαινόμενο των κλειστών καταστημάτων στο κέντρο δε συνδέεται απαραίτητα ή αποκλειστικά με την πρόσφατη οικονομική κρίση, αλλά και με ευρύτερους μετασχηματισμούς στις δομές και τις κλίμακες της εμπορικής δραστηριότητας, ή άλλες κοινωνικές-χωρικές διεργασίες και νέα καταναλωτικά πρότυπα. Από αυτή την οπτική, το υψηλό ποσοστό



Εικ 4: Μέσα επίπεδα τιμών μίσθωσης εμπορικών καταστημάτων σε σημαντικούς εμπορικούς πόλους της Αθήνας, Ιανουάριος 2010, Πηγή: Eurobank Property Market Research, Αθήνα- Θεσσαλονίκη.

ΕΝΟΤΗΤΑ Α.1: ΣΤΡΩΜΑΤΟΓΡΑΦΙΚΗ ΑΝΑΛΥΣΗ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΟΛΗΣ ΑΘΗΝΑΣ



Εικ 5α/β: Ποσοστά κλειστών καταστημάτων σε εμπορικές περιοχές της Αθήνας και Πειραιά, Ιούλιος 2010, Πηγή: ΕΣΕΕ, ίδια επεξεργασία.

κλειστών καταστημάτων στη Σταδίου και την Πανεπιστημίου θα μπορούσε να αποδοθεί στη λειτουργία νέων πολυκαταστημάτων στην ίδια περιοχή, αλλά ακόμα και «στην πραγματικότητα και στο μύθο γύρω από την εγκληματικότητα στο κέντρο και στις πυκνές κινητοποιήσεις»¹⁵.

Στην ίδια κατεύθυνση, πρόσφατες εμπειρικές μελέτες και δημοσιεύματα υποστηρίζουν ότι η διάβρωση της εμπορικής δραστηριότητας στο κέντρο της Αθήνας οφείλει να συσχετιστεί με την ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας, σημειακών, εμπορικών κεντρικότητας εκτός του κέντρου, συνήθως σε στρατηγικά επιλεγμένες χωροθετήσεις, κοντά σε μεγάλους οδικούς άξονες. Τα εμπορικά αυτά κέντρα (malls) αποτελούν φαινόμενο της τελευταίας δεκαετίας για την Αθήνα και προκύπτουν μέσα από οικονομικές και κεφαλαιακές αναδιαρθρώσεις και νέα πρότυπα αστικής ανάπτυξης. Προσφέρουν από τη μία πλευρά μεγάλη ποικιλία, διαφοροποιημένο προϊόν, ευελιξία στις τιμές και το ωράριο λειτουργίας, σύγχρονες υποδομές και θέσεις στάθμευσης, ενώ από την άλλη ευθύνονται συχνά για την πληθυσμιακή, κυκλοφοριακή και οικοδομική φόρτιση μιας περιοχής, τη μετατόπιση εμπορικών δραστηριοτήτων και αλλοίωση της σύνθεσης του εμπορίου στον αστικό χώρο και γενικά για διάβρωση της αστικότητας¹⁶. Όπως επισημαίνουν οι σχετικές έρευνες, τα μεγάλα εμπορικά κέντρα στην Αθήνα επηρεάζονται λιγότερο από την οικονομική κρίση, λόγω μεγάλου μεγέθους, κάλυψης των σύγχρονων αναγκών του καταναλωτικού κοινού, όπως αυτό διαμορφώνεται από τα σύγχρονα πρότυπα κατανάλωσης και τρόπους ζωής, αλλά και λόγω της δυνατότητας αποτελεσματικού marketing και προβολής, μέσω ενιαίας ιδιοκτησιακής-διαχειριστικής συνθήκης. Η συγκριτική ανάλυση της πορείας των εμπορικών κέντρων της περιφέρειας και των τοπικών κέντρων εμπορίου στην Αθήνα δείχνει ότι τα εμπορικά κέντρα και εμπορικοί πολυχώροι «κερδίζουν τη μάχη», παρουσιάζοντας σε καιρό οικονομικής κρίσης πληρότητα 100%, υψηλή επισκεψιμότητα και σημειώνοντας μέχρι και αύξηση των πωλήσεών τους¹⁷. Η τάση αυτή επιβεβαιώνεται και από μια σειρά από νέα εμπορικά και εκπαιδευτικά κέντρα, που άρχισαν να λειτουργούν την ίδια περίοδο¹⁸.

Συμπερασματικά, φαίνεται ότι η πορεία του εμπορίου στο κέντρο της Αθήνας συνδέεται με μια σειρά παραμέτρους, που σχετίζονται τόσο με ευρύτερες οικονομικές αναδιαρθρώσεις, όσο και με νέα οικονομικο-χωρικά φαινόμενα και κεντρικότητες, που αναπτύσσονται σε μια ευρύτερη γεωγραφική περιοχή. Οι τρέχουσες τάσεις και δυναμικές και οι χωρικοί μετασχηματισμοί, που τις ακολουθούν κινούνται στην κατεύθυνση της ενίσχυσης νέων δομών και μορφών εμπορίου και στην ενδεχόμενη αποδυνάμωση του μικρού εμπορίου και άλλων παραδοσιακών μορφών εμπορίου¹⁹.

Εμπορικές κεντρικότητες στη μητροπολιτική Αθήνα

Σε ένα πρώτο επίπεδο η έρευνα εστίασε στον εντοπισμό των εμπορικών κεντρικότητας στη μητροπολιτική Αθήνα, ανιχνεύοντας τι συνιστά σήμερα κεντρικότητα, ως προς το εμπόριο, στην πόλη. Σε επίπεδο τυποολογίας, οι εμπορικές κεντρικότητες στη μητροπολιτική Αθήνα αναπτύσσονται με τρεις κύριες οικονομικο-χωρικές κατηγορίες:

- Κεντρικές περιοχές εμπορίου, που σε γενικές γραμμές συμπίπτουν με τα ορισμένα από τα επιμέρους ΓΠΣ πολεοδομικά κέντρα και κέντρα Δήμων,
- Κυκλοφοριακοί άξονες, με παρόδια, γραμμική ανάπτυξη του εμπορίου,
- Σημειακές εμπορικές κεντρικότητες (εμπορικά κέντρα/malls και μεγάλης επιφάνειας καταστήματα).

Σημαντικές παράμετροι για την κατανόηση των μεταλλασσόμενων γεωγραφιών και κεντρικότητων του εμπορίου αποτελούν, επίσης, οι έννοιες της κινητικότητας, της προσβασιμότητας και των μεταφορών. Για το λόγο αυτό, οι εμπορικές κεντρικότητες συσχετίστηκαν με το κύριο οδικό δίκτυο και τους μεγάλους άξονες κυκλοφορίας, καθώς και με το δίκτυο των σταθμών του μετρό, του προαστιακού και του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου. Προκειμένου να χαρτογραφηθεί τις εμπορικές κεντρικότητες στη μητροπολιτική Αθήνα και τα πρόσφατα φαινόμενα οικονομικής και χωρικής αναδιάρθρωσης του εμπορίου, η έρευνα επέλεξε μια σειρά από εμπορικά καταστήματα, πολυκαταστήματα και εμπορικά κέντρα που αποτελούν χαρακτηριστικές περιπτώσεις, βασιζόμενη τόσο σε μια εμπειρική γνώση της πόλης, όσο και στη σχετική βιβλιογραφία και δημοσιεύματα. Ενδιαφέρον είχε να εντοπιστεί, καταρχάς, η γεωγραφία των μεγάλων εμπορικών κέντρων (κατανάλωσης και αναψυχής), των εκπαιδευτικών κέντρων και των πολυκαταστημάτων στην Αθήνα. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον είχε, επίσης, η χαρτογράφηση καταστημάτων μεγάλων επιφανειών που σχετίζονται με το εμπόριο φαγητού, επίπλων και ειδών νοικοκυριού, το εμπόριο ηλεκτρικών και ηλεκτρονικών συσκευών, αλλά και το εμπόριο παιχνιδιών. Τέλος ιδιαίτερης σημασίας ήταν και η χαρτογράφηση αλυσίδων εμπορίου μεγάλων επιφανειών (franchise). Οι δειγματοληψίες οργανώθηκαν στον Πίνακα 1, ακολουθώντας κατηγορίες της ΕΛΣΤΑΤ και η γεωγραφία τους απεικονίζεται στον Χάρτη 1.

Η χαρτογράφηση των εμπορικών κεντρικότητων στο χάρτη της μητροπολιτικής Αθήνας, σε συνδυασμό με τα τοπικά κέντρα των δήμων, το βασικό οδικό δίκτυο και το δίκτυο των σταθμών του μετρό οδήγησε στις ακόλουθες επισημάνσεις:

- Παρατηρείται υψηλή συγκέντρωση των νέων εμπορικών κέντρων και μεγάλων καταστημάτων κοντά σε μεγάλους οδικούς άξονες, κυρίως στην Αττική οδό και τον Κηφισό, σε πρώην βιομηχανικές περιοχές (Ελαιώνας) και σε σταθμούς του μετρό.
- Οι νέες εμπορικές κεντρικότητες τείνουν να δημιουργούν πυκνώματα και να προσελκύουν και συναφείς δραστηριότητες.
- Οι νέες εμπορικές κεντρικότητες, συνήθως, δε σχετίζονται χωρικά με τα τοπικά κέντρα των Δήμων, αλλά λειτουργούν μάλλον ανταγωνιστικά ως προς αυτά. Οι νέοι εμπορικοί πόλοι εντοπίζονται στο Μαρούσι, στο Ρέντη, στην Πειραιώς στο ύψος του Μοσχάτου, στον Κηφισό, στο ύψος του Περιστερίου, στη λεωφόρο Αλίμου, στη λεωφόρο Βουλιαγμένης, στο ύψος της Γλυφάδας, στο Αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, κ.ο.κ.
- Οι νέοι εμπορικοί πόλοι, συχνά, δεν ανταποκρίνονται στις ρυθμίσεις και τους στόχους του υφιστάμενου

πολεοδομικού σχεδιασμού (χαρακτηριστική περίπτωση η λεωφόρος Αλίμου, ως περιοχή αμιγούς κατοικίας).

- Παρατηρείται μεγάλη δραστηριότητα, ως προς τις νέες εμπορικές κεντρικότητες στα δυτικά προάστια, στα βόρεια προάστια και στα Μεσόγεια. Αυτό εξηγείται τόσο με την ύπαρξη εκεί μεγάλων αδιαμόρφωτων ή εκμεταλλευσίμων επιφανειών (πρώην βιομηχανικές περιοχές, αγροτικές περιοχές, κοκ), όσο και με τους μεγάλους οδικούς άξονες, (Κηφισός και Αττική Οδός) που διατρέχουν τις περιοχές αυτές.

- Αντίθετα παρατηρείται πολύ μικρή δραστηριότητα στα ανατολικά προάστια της Αθήνας (εντός λεκανοπεδίου), γεγονός που μάλλον θα πρέπει να αποδοθεί στην έλλειψη επιφανειών κατάλληλου μεγέθους και στο οδικό δίκτυο, που δεν ευνοεί τις γρήγορες μετακινήσεις.

- Στα κέντρα Αθήνας και Πειραιά, όπως και στα τοπικά κέντρα των Δήμων δεν υπάρχει η δυνατότητα για μεγάλης κλίμακας εμπορικές εγκαταστάσεις (λόγω της κλίμακας του χτισμένου περιβάλλοντος, των αξιών γης, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος κοκ).

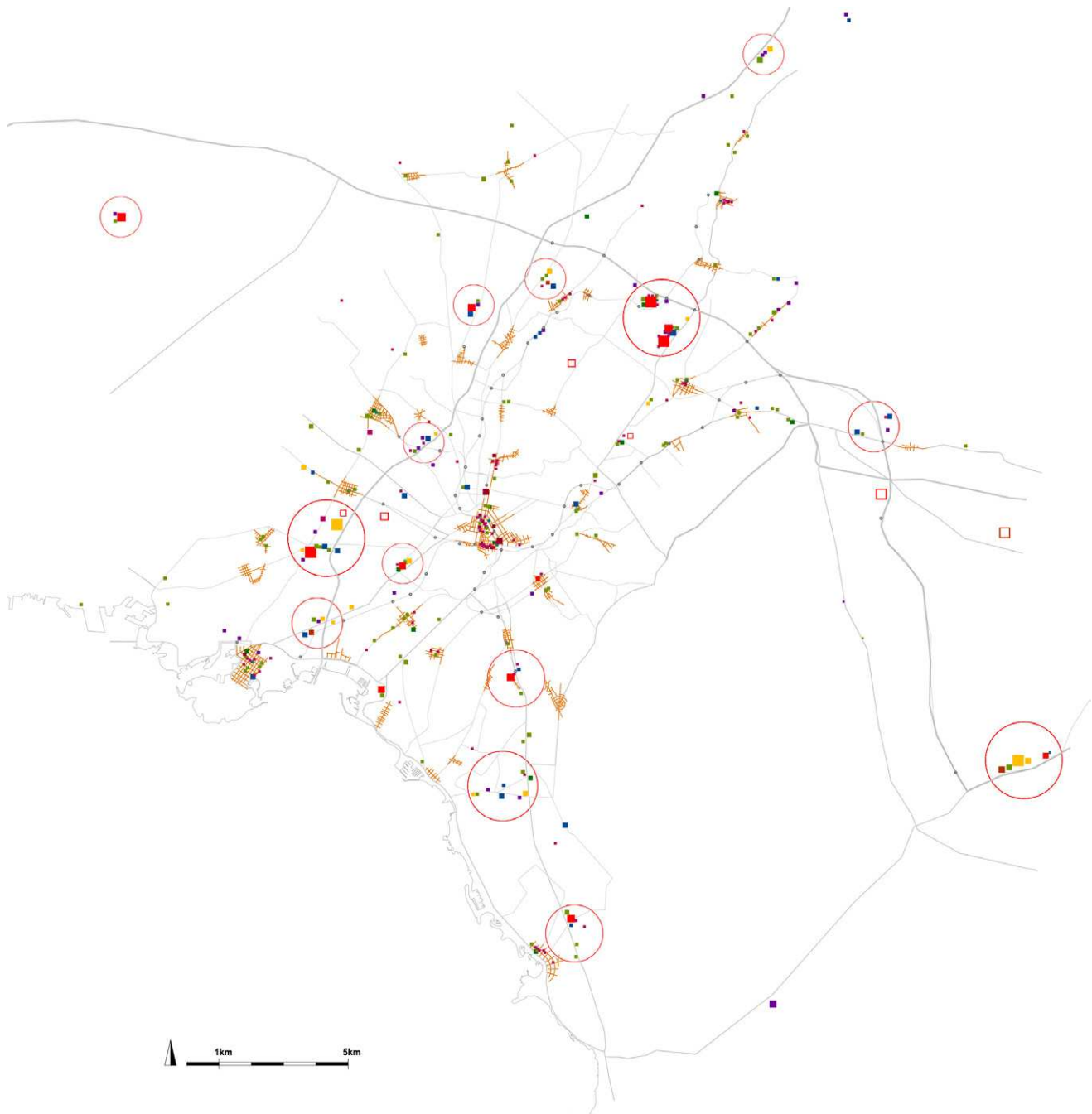
- Οι αλυσίδες εμπορίου μεγάλων επιφανειών-franchise ακολουθούν τα τοπικά κέντρα και επιβεβαιώνουν τη γεωγραφία τους. Παρατηρείται, μάλιστα, –όπως ήταν αναμενόμενο- υψηλή συγκέντρωση αυτών στο κέντρο της Αθήνας, αλλά και του Πειραιά.

- Η πλειοψηφία των ειδών εμπορίου από τις αλυσίδες μεγάλων επιφανειών, που εντοπίζονται στα εμπορικά κέντρα, είναι διαθέσιμη και στο κέντρα πόλης Αθήνας και Πειραιά.

Δειγματοληπτική ταξινόμηση μονάδων λιανικού εμπορίου στη μητροπολιτική Αθήνα

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΚΑΤΑΣΤΗΜΑ
Εμπορικά κέντρα (Malls)	The Mall (Μαρούσι), Golden Hall (Μαρούσι), Avenue και Sanyo-Carrefour (Μαρούσι), Athens Heart (Πειραιώς), West Plaza (Ασπρόπυργος), City Plaza (Γλυφάδα), Athens Metro Mall (Άγιος Δημήτριος), Village Park (Ρέντης), Village Φάληρο, Millenium (Παγκράτι), και προβλεπόμενα: Ψυχικό High Street (Ψυχικό), Riverwest (Κηφισός), και αυτά στο Βοτανικό (γήπεδο ΠΑΟ), το Γαλάτσι (Ολυμπιακές εγκαταστάσεις) και το Κτήμα Καμπά στα Γλυκά Νερά
Εκπαιδευτικά κέντρα	Factory Outlet (Μοσχάτο), Factory Outlet (Αεροδρόμιο), Empoli Centre (Νέα Ιωνία), Empoli Centre (Περιστέρι) και το προβλεπόμενο McArthur Glen (Σπίτα)
Μεγάλα καταστήματα γενικών πωλήσεων, στα οποία υπερισχύουν τα τρόφιμα	Mega-Carrefour, Lidl, Makro
Λιανικό εμπόριο επίπλων, φωτιστικών και ειδών νοικοκυριού	IKEA, Praktiker, Planet Home, SATO- ENTOS, Notos Galleries, Leroy Merlin
Λιανικό εμπόριο ηλεκτρικών οικιακών συσκευών, ραδιοφωνικών και τηλεοπτικών συσκευών	Κωτσόβολος, Media Markt, Ηλεκτρονική Αθηνών, Saturn, Multirama, Ραδιο-Κορασίδης
Λιανικό εμπόριο ηλεκτρονικών υπολογιστών, περιφερειακού εξοπλισμού υπολογιστών και λογισμικού	Πλαίσιο
Λιανικό εμπόριο ειδών μουσικής, βιβλίων και συναφών ειδών	Metropolis, Public
Πολυκαταστήματα	Attica, Hondos Centre, Fokas, Λαμπρόπουλος, Αίγλη (Κηφισιά), Αίθριο (Μαρούσι) και το προβλεπόμενο Athenian Capitol στην Γ' Σεπτεμβρίου Glou, Sprider, H&M, Zara, Bershka, GAP, Mark&Spencer
Λιανικό εμπόριο ενδυμάτων (αλυσίδες franchise μεγάλης επιφάνειας)	
Λιανικό εμπόριο παιχνιδιών	Jumbo, Μουστακός, Ζαχαριάς

Πίνακας 1: Δειγματοληπτική ταξινόμηση μονάδων λιανικού εμπορίου στη μητροπολιτική Αθήνα.



Χάρτης 1: Δειγματοληπτική χαρτογράφηση εμπορικών κεντρικότητων στη μητροπολιτική Αθήνα.



112 Χάρτης 2: Τύποι- περιοχές, που προέκυψαν από την ανάλυση της κεντρικότητας του εμπορίου, στο κέντρο πόλης Αθήνας: Οδός Ερμού/ Εμπορικό Τρίγωνο/ Βαρβάκειος Αγορά/ Κολωνάκι/ Εξάρχεια/ Μοναστηράκι - Πλάκα/ Ψυρρή/ Οδός Πατησίων/ Περιοχή Ομόνοιας ανατολικά/ Περιοχή Ομόνοιας δυτικά/ Πλατεία Βάθη/ Μεταξουργείο.

Εμπόριο στο κέντρο πόλης Αθήνας

Σε δεύτερο επίπεδο εστιάζουμε στο κέντρο πόλης, επιδιώκοντας να σφυγμομετρήσουμε τις τάσεις και δυναμικές της εμπορικής δραστηριότητας σ' αυτό αλλά και τις ιδιαιτερότητες και διαφοροποιήσεις, που αυτή παρουσιάζει μέσα στο ιστορικό, κοινωνικό και αστικό περιβάλλον που αναπτύσσεται. Επιχειρούμε μια τυπολόγηση της εμπορικής δραστηριότητας, που χρησιμοποιεί ως βάση γεωγραφικά κριτήρια και η οποία παράχθηκε κυρίως από επιτόπια παρατήρηση. Η έρευνα εστίασε στον εντοπισμό χαρακτηριστικών ως προς την κλίμακα επιχειρήσεων και καταστημάτων, το είδος εμπορίου και εμπορευμάτων, την τιμή/ ποιότητα προϊόντων, την ανάμιξη με άλλες χρήσεις, τη συμπληρωματικότητα ως προς άλλους τύπους και τη σχέση τόσο με τα άδεια κελύφη, όσο και με τη φυσιογνωμία της εκάστοτε περιοχής. Οι χαρακτηριστικές περιοχές-τύποι εμπορίου, που προέκυψαν και παρουσιάζονται αναλυτικά στη συνέχεια, είναι οι εξής (χάρτης 2):

Οδός Ερμού

Ιστορικός εμπορικός δρόμος της Αθήνας, που πήρε την μορφή που βλέπουμε σήμερα, μετά την πεζοδρόμηση του ανατολικού τμήματός της, τη δεκαετία του 1990, ενισχύοντας τον εμπορικό χαρακτήρα της και διαμορφώνοντάς τον σύμφωνα με τα πρότυπα άλλων ευρωπαϊκών πόλεων (πχ. Βαρκελώνη, Λισσαβόνα, κα). Σήμερα αποτελεί το βασικότερο άξονα λιανικού εμπορίου του κέντρου της Αθήνας που αναπτύσσεται ανάμεσα στην πλατεία Συντάγματος και την πλατεία Μοναστηρακίου. Σε όλο αυτό το μήκος, που προσφέρει οπτικές φυγές προς το κτίριο της Βουλής, συναντάμε κυρίως πολυκαταστήματα και καταστήματα μεγάλων αλυσίδων επώνυμων ειδών ένδυσης και υπόδησης ρούχων, που αναπτύσσονται και στους ορόφους (εικ.4). Σ' αυτό βοηθά το υπάρχον κτιριακό απόθεμα, που προοριζόταν εξ αρχής για επαγγελματική ή εμπορική χρήση και εύκολα προσαρμόζεται σε νέες μορφές οργάνωσης της εμπορικής δραστηριότητας. Τα εμπόριο της περιοχής απευθύνεται γενικά σε μεσαία εισοδήματα. Στην ενότητα αυτή εξετάζουμε και την οδό Μητροπόλεως (και τους κάθετους δρόμους που τις ενώνουν), στην οποία αναπτύσσεται εμπόριο κοσμημάτων, υφασμάτων και οικιακών ειδών, εμπορική δραστηριότητα, που λειτουργεί συμπληρωματικά στο εμπόριο της Ερμού και σχετίζεται και με τις εμπορικές δραστηριότητες της Πλάκας.

Η ευρύτερη περιοχή της Ερμού συνδέεται και με το Εμπορικό Τρίγωνο κυρίως διαμέσου των οδών Αιόλου και Αγ.Μάρκου. Σημαντικό στοιχείο του δρόμου είναι και η δυτική απόληξή του, που συναντά την πλατεία Μοναστηρακίου και συνδέεται τόσο με την αγορά του Μοναστηρακίου, όσο και με την οδό Αθηνάς και την περιοχή του Ψυρρή. Παράλληλα, αυτή η σύνδεση προσφέρει, αφενός για τον κάτοικο το συνδυασμό κατανάλωσης και αναψυχής (μεζεδοπωλεία, καφετέριες, μπαρ στο Ψυρρή και το Μοναστηράκι) και αφετέρου για τον επισκέπτη της πόλης το συνδυασμό κατανάλωσης και τουριστικής περιήγησης (στους αρχαιολογικούς και ιστορικούς τόπους της Ακρόπολης, του Θησείου και της Πλάκας). Τέλος, η οδός Ερμού διατηρεί, όπως αναφέρθηκε παραπάνω, τις πιο υψηλές τιμές σε ενοίκια καταστημάτων στην Αττική,

γεγονός που δείχνει από τη μια τις σταθερά υψηλές δυναμικές του εμπορίου, ενώ από την άλλη μπορεί να αναφέρεται σε προβληματικές καταστάσεις μονοπωλιακού χαρακτήρα.

Εμπορικό Τρίγωνο

Με τον όρο «Εμπορικό Τρίγωνο» περιγράφουμε την περιοχή, που περιλαμβάνεται ανάμεσα στις τρεις κεντρικές πλατείες Ομόνοιας, Μοναστηρακίου και Συντάγματος (εικ.5). Η ενότητα, που δημιουργούμε εμείς, στο πλαίσιο αυτής της έρευνας, περιλαμβάνει εκτός από την παραπάνω περιοχή και το κομμάτι της Ερμού από την Αθηνάς μέχρι την Ασωμάτων, όπως και κάποιους δρόμους παρακλάδια της Αθηνάς και της Ερμού, που ανήκουν στην περιοχή του Ψυρρή. Αυτό που αποτελεί συνεκτικό στοιχείο των παραπάνω περιοχών και συνετέλεσε στην πρόσληψη και μελέτη τους ως μία, είναι το είδος του εμπορίου που συναντάμε εκεί. Άμεση σύνδεση της περιοχής αυτής τόσο λειτουργικά, όσο και σε επίπεδο



Εικ 4: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα της οδού Ερμού.

Εικ 5: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα του Εμπορικού Τριγώνου.

δο ιστού υπάρχει με τη Βαρβάκειο Αγορά και τον άξονα της Ερμού, αλληλοτροφοδοτώντας με κόσμο και δραστηριότητας και δημιουργώντας μια πολύ δυναμική περιοχή εμπορίου στο κέντρο της πόλης. Η περιοχή εκτός από εμπόριο στα ισόγεια φιλοξενεί στους ορόφους κάποιες μεταποιητικές δραστηριότητες, υπηρεσίες και γραφειακούς χώρους, ενώ σημαντικός είναι και ο αριθμός κενών ή αναξιοποίητων κελυφών. Σημαντικότεροι εμπορικοί άξονες της περιοχής είναι οι οδοί Αθηνάς, Αιόλου, Αγ.Μάρκου και Περικλέους.

Οι εμπορικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στο δυτικό κομμάτι του Εμπορικού Τριγώνου σχετίζονται με μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις που εμπορεύονται τις πρώτες ύλες για διαφόρων ειδών κατασκευές (πχ σιδηρικά, χρώματα, ηλεκτρολογικά και υδραυλικά είδη), αλλά και «πιάτσες» με συγκεκριμένα είδη εμπορεύματος (πχ. Ξύλινα αντικείμενα και έπιπλα, ρόδες, πόμολα, κουμπιά, κοσμήματα, βαπτιστικά, κουτιά, χαρτόνια, υφάσματα, κουρτίνες, μπαχαρικά, γεωργικά είδη, pet shops, κα). Επίσης, συναντά κανείς καταστήματα με ιδιαίτερη εξειδίκευση στο αντικείμενο πώλησης, που αν δεν είναι κάποιου τύπου βιομηχανικά κατασκευαστικά είδη (πχ. βίδες, συρματοσχοίνα), συνήθως είναι εργαστήρια σπάνιων προϊόντων (πχ. κομπολογιών, σελών, μπασούλων κα). Επιπλέον, στο Εμπορικό Τρίγωνο βρίσκονται σημαντικά πολυκαταστήματα ένδυσης, υπόδησης, επίπλων και ειδών σπιτιού, τα οποία απευθύνονται σε μεσαία εισοδήματα και συγκεντρώνονται στο ανατολικό όριο της οδού Σταδίου και στην πλατεία Κοτζιά. Κατά μήκος των οδών Αγ.Μάρκου και Αιόλου αναπτύσσονται καταστήματα ένδυσης και υπόδησης, τα οποία απευθύνονται σε μικρομεσαία εισοδήματα. Αντίθετα στο νοτιοανατολικό κομμάτι του Τριγώνου, η γειτνίαση με την οδό Σταδίου και την οδό Ερμού διαφοροποιεί το είδος και την ποιότητα των εμπορικών προϊόντων και ανεβάζει τις τιμές τους. Σε γενικές γραμμές παρατηρούνται μεγάλες διαβαθμίσεις στα είδη και στις τιμές των προσφερόμενων εμπορικών προϊόντων, που σε συνδυασμό με τη μεγάλη ποικιλία δίνουν ένα πολύ ιδιαίτερο χαρακτήρα στην περιοχή, καθιστώντας την σημαντική κεντρικότητα για την εμπορική δραστηριότητα της Αθήνας.



114 Εικ 6: Στιγμιότυπο από τη Βαρβάκειο Αγορά.

Βαρβάκειος Αγορά

Η Βαρβάκειος Αγορά παραμένει η κεντρική αγορά τροφίμων της Αθήνας από το 19ο αιώνα²⁰, με μεγάλη προσέλευση κόσμου, ακόμα και από την περιφέρεια της πόλης, κυρίως λόγω της παράδοσής της στην ποιότητα, την ποικιλία και τις τιμές. Υποστηρίζεται και συμπληρώνεται από την εμπορική δραστηριότητα του Εμπορικού Τριγώνου, περιοχή στην οποία ανήκει και η ίδια (εικ.6). Η Βαρβάκειος συνδέεται άμεσα με την οδό Αρμοδίου, Σωκράτους και Ευριπίδου, λόγω της εγγύτητάς τους αλλά και λόγω των προϊόντων που προσφέρονται εκεί (τρόφιμα, λαχανικά, μπαχαρικά, κα).

Η σημερινή μορφή των στοών και της πλατείας της Αγοράς είναι αποτέλεσμα του προγράμματος ανάπλασης, που έγινε με σκοπό την συντήρηση του κτιρίου της Αγοράς και τη διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου. Η επιτυχία της παρέμβασης περιορίζεται στην συντήρηση του κτιριακού αποθέματος, καθώς η διαμόρφωση του υπαίθριου χώρου έχει δημιουργήσει ένα κενό στην συνέχεια της εμπορικής δραστηριότητας κατά μήκος της οδού Αθηνάς, ενώ γυρίζει την πλάτη στην περιοχή της πλατείας Θεάτρου που βρίσκεται ακριβώς από πίσω.

Χαρακτηριστική είναι, επίσης, η ύπαρξη εστιατορίων εντός του κτιρίου της Αγοράς, κάποια από τα οποία διανυκτερεύουν, δίνοντας ζωή σ' αυτό το κομμάτι της πόλης και τη νύχτα, όπως και η διαμπερής κίνηση, που μπορεί να πραγματοποιεί κάποιος από την οδό Αθηνάς στην οδό Αιόλου και τους κάθετους δρόμους, δια μέσου των στοών της.

Κολωνάκι

Η εμπορική δραστηριότητα του Κολωνακίου αφορά, κυρίως, τα μεσαία και τα υψηλά εισοδήματα, συγκεντρώνοντας επώνυμα προϊόντα, που καλύπτουν μια μεγάλη ποικιλία εμπορευμάτων, μεταξύ άλλων: ένδυση, υπόδηση, έπιπλα, βιβλία, αντικείμενα design, οικιακά είδη, αντικες, κοσμήματα και τρόφιμα. Το εμπόριο στην περιοχή συνδυάζεται με την αναψυχή και τις πολιτιστικές δραστηριότητες, αλλά και με την κατοικία και την επαγγελματική στέγη. Στο Κολωνάκι εντοπίζεται υψηλή συγκέντρωση καταστημάτων πολύ ακριβού εμπορίου ένδυσης, υπόδησης και κοσμημάτων, συχνά με διεθνείς εταιρείες να επιλέγουν την περιοχή για να χωροθετήσουν τα μοναδικά ή τα κεντρικά τους καταστήματα. Οι πυκνώσεις αυτές καθιστούν το Κολωνάκι μια υπερτοπική κεντρικότητα για το εμπόριο στην Αθήνα. Οι κύριοι άξονες ανάπτυξης του εμπορίου είναι οι οδοί Βουκουρεστίου, Σκουφά, Πατριάρχου Ιωακείμ και Τσακάλωφ. Η φυσιογνωμία της εμπορικής δραστηριότητας του Κολωνακίου έχει τα τελευταία χρόνια επεκταθεί δυτικά, λόγω κυρίως της λειτουργίας του πολυκαταστήματος Attica επί της οδού Πανεπιστημίου, ενώ η παλαιότερη εμπορική κεντρικότητα της Π.Ιωακείμ ακολουθεί μια μάλλον φθίνουσα πορεία. Έτσι, οι εμπορικές δραστηριότητες επεκτείνονται, μέσω της Βουκουρεστίου, μέχρι και τον άξονα της Σταδίου- Κολοκοτρώνη και τείνοντας να συναντήσουν την πλατεία Συντάγματος, ανεβάζοντας επακόλουθα τις αξίες και το είδος τόσο των ίδιων των καταστημάτων, όσο και των προϊόντων τους.

Εξάρχεια

Η συνοικία των Εξαρχείων, αποτελεί ιδιαίτερο πόλο εμπορικής δραστηριότητας σχετικής με τον πολιτισμό και τη διανοήση. Παραδοσιακά, στα Εξάρχεια συναντάμε βιβλιοπωλεία (πολλά από αυτά υπερτοπικής αναφοράς), εκδοτικούς οίκους και τυπογραφεία, δισκοπωλεία, καταστήματα ειδών μουσικής και κατασκευής μουσικών οργάνων, παλαιοπωλεία και είδη μοντελισμού, ενώ πρόσφατα η εμπορική δραστηριότητα έχει εμπλουτιστεί και με καταστήματα που προσφέρουν «εναλλακτικού» τύπου ρούχα και αντικείμενα (εικ.7).

Η εμπορική δραστηριότητα των Εξαρχείων συνδυάζεται επιτυχώς τόσο με την εκτεταμένη χρήση κατοικίας της περιοχής και με τους γραφειακούς και επαγγελματικούς χώρους, που συγκεντρώνονται περισσότερο στα όρια της με την Τριλογία, όσο και με δραστηριότητες αναψυχής και πολιτισμού, που κυριαρχούν τις βραδινές ώρες αλλά δεν λείπουν και κατά την διάρκεια της ημέρας. Η γειτνίαση με την περιοχή του Κολωνακίου, λειτουργεί με έναν ιδιαίτερο τρόπο συμπληρωματικά, παρότι οι δύο περιοχές εκφράζουν διαφορετικές κοινωνικές φυσιογνωμίες και έχουν διαφορετικού τύπου εμπόριο. Κατά μήκος της οδού Στουρνάρη και στους γύρω δρόμους, έχει αναπτυχθεί, ήδη από δεκαετία του 1990, το εμπόριο ηλεκτρονικών ειδών και άλλων συναφών προϊόντων, σε σχέση και με το παρακείμενο Πολυτεχνείο. Η σημαντική αυτή εμπορική κεντρικότητα –κάποτε υπερτοπικής εμβέλειας- ακολουθεί φθίνουσα πορεία τα τελευταία χρόνια, ως αποτέλεσμα της σημαντικής ανάπτυξης του εμπορίου ηλεκτρονικών και εξάπλωσής του σε όλο το λεκανοπέδιο, της μετατόπισης των κεντρικών καταστημάτων εταιρειών σε άλλες περιοχές του κέντρου, της απομάκρυνσης σχολών του Πολυτεχνείου, αλλά και των συνεχών αναταραχών στην περιοχή.

Μοναστηράκι- Πλάκα

Η ενότητα αυτή δημιουργείται και παρουσιάζεται σαν τέτοια, βασιζόμενη στην προσπάθεια να περιγράψουμε την εμπορική δραστηριότητα, που απευθύνεται σε μεγάλο βαθμό στο εμπόριο του τουρισμού (εικ.8). Αρθρώνεται πάνω στην ιστορική εμπορική διαδρομή, που περνάει μέσα από το παζάρι του Μοναστηρακίου και επεκτείνεται σε δρόμους της Πλάκας, όπου έχει θεσμικά επιτραπεί να αναπτυχθούν εμπορικές δραστηριότητες²¹. Βασικοί εμπορικοί άξονες της περιοχής είναι η Ηφαίστου και η Αδριανού, που πλέον εκβάλλει, μέσω της Πλάκας, στη Δ. Αρεοπαγίτου και συναντά τον άξονα περιπάτου της ΕΑΧΑ και το Μουσείο της Ακρόπολης. Η περιοχή, συνδέεται λειτουργικά με όλες τις τριγύρω περιοχές (Θησείο, Ακρόπολη, Γκάζι, Εμπορικό Τρίγωνο, Σύνταγμα, Μακρυγιάννη) και αλληλοτροφοδοτείται ποικιλοτρόπως με κόσμο και λειτουργίες.

Η γειτνίαση με σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους και χρήσεις αναψυχής, καθώς και οι δύο σταθμοί μετρό στα όρια της ενότητας (Μοναστηράκι και Ακρόπολη) και ο σταθμός του ηλεκτρικού σιδηρόδρομου ενισχύουν την κεντρικότητα της ενότητας αυτής σε μητροπολιτικό επίπεδο. Όσον αφορά στην ίδια την εμπορική δραστηριότητα, που αναπτύσσεται στην περιοχή, συναντάμε κυρίως καταστήματα με αναμνηστικά και παραδοσιακά προϊόντα, που απευθύνονται

Εικ 7: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή των Εξαρχείων.

Εικ 8: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή του Μοναστηρακίου.





Εικ 9: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα στην περιοχή του Ψυρρή.

Εικ 10: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα της οδού Πατησίων.



νονται στους τουρίστες (ειδικά όσο κινούμαστε προς την Πλάκα), ενώ στην αγορά του Μοναστηρακίου έχει διατηρηθεί η παράδοση της «πιάτσας» των δερμάτινων ειδών και των παπουτσάδικων (που κουβαλάει κάτι από την ιστορία της περιοχής του Ψυρρή και των βυρσοδεψείων που απομακρύνθηκαν μετά τη δεκαετία του '70), αλλά και των στρατιωτικών ειδών, ειδών camping, κα. Έχει διατηρηθεί, επίσης, η «πιάτσα» των παλαιοπωλείων και των μαγαζιών με έπιπλα και μεταχειρισμένα, που συγκεντρώνεται κυρίως γύρω από την πλατεία Αβησσυνίας και το κάτω κομμάτι της Ερμού. Το παζάρι των μεταχειρισμένων ζωντανεύει ακόμα περισσότερο τις Κυριακές, που ενώνεται με το υπαίθριο παζάρι του Θησείου.

Περιοχή Ψυρρή

Μετά την προσπάθεια απομάκρυνσης των μεταποιητικών δραστηριοτήτων, κατά τις δεκαετίες '80 και '90, η περιοχή του Ψυρρή άλλαξε σημαντικά τη φυσιογνωμία της. Η εικόνα, που παρουσιάζει σήμερα, δεν έχει σαφή εμπορικό χαρακτήρα. Η περιοχή μετατράπηκε σταδιακά από παραγωγική-βιοτεχνική συνοικία σε περιοχή ψυχαγωγίας και αναψυχής, διατηρώντας ένα μικρό μέρος των προηγούμενων χρήσεων, ενώ οι όροφοι των κτιρίων, που προορίζονταν για βιοτεχνικές δραστηριότητες και αποθηκευτικούς χώρους, είτε τις διατήρησαν, είτε πήραν χρήσεις γραφείων (κυρίως σχετικών με design, μόδα, κα, όπως θα αναπτύξουμε σε επόμενη παράγραφο) (εικ.9). Η ίδια τάση ανάμιξης παλιών παραδοσιακών μορφών εμπορίου με σύγχρονες εκδοχές του, εμφανίζεται και στον τομέα του εμπορίου, όπου εκτός από το χονδρεμπόριο (με προσανατολισμό τα δερμάτινα είδη και τα υλικά υποδηματοποιίας), που παραμένει στην περιοχή, την τελευταία δεκαετία έχει εμφανιστεί και εξειδικευμένο εμπόριο, που απευθύνεται σε νέους και σε εναλλακτικές αστικές κουλτούρες, δημιουργώντας μια ιδιόμορφη συνύπαρξη. Αυτού του είδους το εμπόριο εντοπίζεται, κυρίως, στους κεντρικούς δρόμους του Ψυρρή, στη Σαρρή, τη Μισούλη, την Καραϊσκάκη, την Πρωτογένους, αλλά και διάσπαρτα σε άλλους μικρότερους.

Οδός Πατησίων

Η οδός Πατησίων, στο τμήμα της μεταξύ του Πεδίου Άρεως και της οδού Αγίου Μελετίου, εκτός από κύριο άξονα σύνδεσης του κέντρου με τις βορειοδυτικές συνοικίες, αποτελεί έναν από τους βασικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας, κατά τη νεότερη ιστορία της. Αποτελεί την προέκταση της οδού Αιόλου, κατ'επέκταση έχει καθ'όλο το μήκος της απευθείας θέα στον βράχο της Ακρόπολης. Τα καταστήματα, που συναντάμε στην οδό Πατησίων, αφορούν κυρίως εμπόριο ένδυσης και υπόδησης και ο τύπος/κλίμακά τους κυμαίνεται από μεγάλης επιφάνειας καταστήματα-αλυσίδες (franchise), μέχρι μικρότερες, τοπικές επιχειρήσεις (επιχειρήσεις παραδοσιακού εμπορίου). Σε γενικές γραμμές το εμπόριο της οδού Πατησίων απευθύνεται σε μεσαία και μικρομεσαία στρώματα (εικ.10). Οι εμπορικές δραστηριότητες της περιοχής συνδέονται και με αντίστοιχες δραστηριότητες στις οδούς 3ης Σεπτεμβρίου και Αχαρνών, οι οποίες, όμως, ακολουθούν τα τελευταία χρόνια μια φανερά φθίνουσα πορεία. Το εμπόριο συνδυάζεται με υπηρεσίες, γραφεία και όσο α

πομακρυνόμαστε από το κέντρο και με κατοικία. Αν και η καταγραφή της ΕΣΕΕ για τα κλειστά καταστήματα δεν αναφέρει την οδό Πατησίων, ως ιδιαίτερα προβληματική περιοχή, η επί τόπου παρατήρηση και τα δημοσιεύματα στον Τύπο υπογραμμίζουν τις σημαντικές επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στην περιοχή²². Αξίζει να σημειωθεί, τέλος, ότι πρόσφατα εγκαινιάστηκε το εμπορικό κέντρο Athenian Capital, στη συμβολή των οδών Πατησίων, 3ης Σεπτεμβρίου και Ιουλιανού, ένας πολυχώρος εμπορίου, πολιτισμού και αναψυχής (30.000 τ.μ.), πολύ κοντά στο σταθμό Βικτώρια, το οποίο αναμένεται να αλλάξει σημαντικά τα δεδομένα του εμπορίου στην περιοχή²³.

Περιοχή Ομόνοιας- ανατολικά

Η περιοχή ανατολικά της πλατείας Ομόνοιας (βόρειο άκρο οδών Σταδίου και Πανεπιστημίου, αρχή Πατησίων, πλατεία Κάνιγγος) μαζί με την ευρύτερη περιοχή της Ομόνοιας, ιστορικά, καταγράφεται ως ο κεντρικότερος κόμβος υπηρεσιών, γραφείων, αλλά και εμπορίου της νεότερης Αθήνας. Σήμερα, διατηρεί τον εμπορικό χαρακτήρα της, χωρίς όμως να διατηρεί την ίδια ένταση. Στην περιοχή υπάρχουν μεγάλα πολυκαταστήματα και καταστήματα μεγάλων αλυσίδων (franchise), που απευθύνονται σε μεσαία εισοδήματα, αλλά και κάποια καταστήματα παραδοσιακού εμπορίου, που απευθύνονται σε χαμηλά εισοδήματα (εικ.11). Αξιοσημείωτος είναι, επίσης, ο μεγάλος αριθμός καταστημάτων που παραμένουν κλειστά, κυρίως επί των οδών Σταδίου και Πατησίων. Χαρακτηριστικότερη περίπτωση είναι το κτίριο του MINION, που παραμένει κλειστό και κατεστραμμένο, αλλά και πολλά άλλα εντός των στοών που ενώνουν την πλατεία Ομόνοιας με την πλατεία Κάνιγγος, όπως και κοντά στο Πολυτεχνείο. Στα καταστήματα της περιοχής δεν εντοπίζουμε κάποιο συγκεκριμένο είδος εμπορεύματος, που κυριαρχεί, παρόλα αυτά υπάρχουν διαμορφωμένες πιάτσες λιανικού εμπορίου (ηλεκτρονικά είδη, αναλώσιμα είδη σχετικά με Η/Υ ή ήχο, τσαγκάρικα, φωτογραφικά είδη, ρούχα, κα).

Εικ. 11: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα της περιοχής ανατολικά της Ομόνοιας.



Περιοχή Ομόνοιας- δυτικά

Η περιοχή δυτικά της πλατείας Ομόνοιας, (αρχή 3ης Σεπτεμβρίου, Σατωβριάνδου, Βερανζέρου, αρχή Αγ.Κωνσταντίνου και Πειραιώς, Ζήνωνος, Μενάνδρου, Γερανίου, αρχή Αγησιλάου) αποτελούσε, κατά τη νεότερη ιστορία της πόλης, τη σύνδεση της πλατείας με τις περιοχές χονδρικού εμπορίου και μεταποίησης (Ψυρρή, Μεταξουργείο), αλλά και με την είσοδο της πόλης. Ήταν, δηλαδή, κατεχοχήν περιοχή εμπορίου, ανάμικτου λιανικού και χονδρικού. Σήμερα, έχει κρατήσει ελάχιστα τον χαρακτήρα που είχε, παρότι η κύρια δραστηριότητα της περιοχής παραμένει εμπορική. Στην περιοχή, κατά κύριο λόγο, υπάρχουν καταστήματα, που απευθύνονται σε χαμηλά εισοδήματα και μετανάστες (εικ.12). Εμπορεύονται είδη πρώτης ανάγκης (τρόφιμα, οικιακά είδη, ρούχα, παπούτσια, κα) ή παρέχουν διαφόρων ειδών υπηρεσίες (πχ. τηλεφωνεία) σε πολύ χαμηλές τιμές και με αναφορά στις χώρες προέλευσης των μεταναστών (πχ. αραβικά, πακιστανικά, ινδικά mini market). Παράλληλα, συναντάμε και λίγα καταστήματα χονδρικού εμπορίου, ενώ τα άδεια κελύφη δεν λείπουν (παλιά, ή κατεστραμμένα κτίρια, με σαφή εμπορική ή μεταποιητική πρότερη χρήση). Έχουν παραμείνει, επιπλέον, λιγοστές «πιάτσες» εμπορευμάτων, όπως τα ιατρικά είδη στην οδό Αριστοτέλους ή τα είδη υγιεινής και τα ποδηλατάδικα στην 3ης Σεπτεμβρίου, οι οποίες παρουσιάζουν όμως φθίνουσα πορεία. Πολλές από τις εμπορικές δραστηριότητες της περιοχής είναι άτυπες ή παράνομες και συντελούν στο να συνδέεται συχνά περιοχή με φαινόμενα παραβατικότητας. Αξιοσημείωτη, επίσης, είναι η παρουσία του άτυπου υπαίθριου παζαριού, που αναπτύσσεται στους δρόμους της περιοχής κάθε Κυριακή και την ζωντανεύει ιδιαίτερω.



Εικ 12: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα της περιοχής δυτικά της Ομόνοιας. **117**

Εικ 13: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα γύρω από την πλ. Βάθρ.

Εικ. 14: Στιγμιότυπο από την εμπορική δραστηριότητα των Κινέζων στο Μεταξουργείο.

Εικ 15: Στιγμιότυπο από το παζάρι του Θησείου την Κυριακή.

Πλατεία Βάθη

Η περιοχή διατηρεί κάτι από τον εμπορικό χαρακτήρα που είχε παλαιότερα και ο οποίος διαμορφώθηκε, κυρίως, λόγω της σχέσης της με την είσοδο της πόλης –η οδός Μάρνη, ως συνέχεια της πλατείας Καραϊσκάκη και της λεωφόρου Αθηνών- και τη γειτνίασή της με τους σιδηροδρομικούς σταθμούς της πόλης. Σήμερα, συναντάμε, κατά κύριο λόγο, αντιπροσωπείες εμπορευμάτων ή ειδικό εμπόριο μεγάλων αντικειμένων (πχ. στρώματα, συστήματα πυρόσβεσης, κτλ). Όσον αφορά στο λιγιστό λιανικό εμπόριο, απευθύνεται σε χαμηλά εισοδήματα και μετανάστες (εικ.13). Χαρακτηριστικό είναι το κτιριακό απόθεμα της περιοχής, με μεγάλα κτίρια γραφείων, χτισμένα ανάμεσα στο '50 και το '80, που στο ισόγειο προβλέπουν καταστήματα, τα οποία μαρτυρούν το εμπορικό παρελθόν της περιοχής και παράλληλα ορίζουν τις δυνατότητές της. Χαρακτηριστικές, επίσης, είναι οι στοές στα ισόγεια των κτιρίων, που αυξάνουν την εν δυνάμει εμπορική ισχύ της περιοχής. Το γεγονός, όμως, ότι πληθώρα καταστημάτων κατά μήκος των δρόμων, αλλά και μέσα στις στοές, εδώ και καιρό, παραμένουν κλειστά ή χρησιμοποιούνται ως αποθήκες, υποβαθμίζει σημαντικά την περιοχή.

Μεταξουργείο- κινέζικη αγορά

Η εμφάνιση και ταχύτατη εξάπλωση της «China town» της Αθήνα αποτελεί φαινόμενο, που εμφανίζεται στις αρχές της δεκαετίας του 2000. Παρά την πολύ μεγάλη διασπορά καταστημάτων, που εμπορεύονται κινέζικα προϊόντα, σε ολόκληρο το λεκανοπέδιο, παρατηρείται και στην Αθήνα, όπως συμβαίνει σε πολλές μητροπόλεις του κόσμου, το φαινόμενο της «China town», της ύπαρξης, δηλαδή, μιας περιοχής με ιδιαίτερα υψηλή συγκέντρωση κινέζικων μαγαζιών. Στην Αθήνα η κινέζικη αγορά αναπτύσσεται στην ανατολική πλευρά της περιοχής του Μεταξουργείου, μέχρι και την Ομόνοια, περνάει απέναντι στου Ψυρρή και γύρω από την πλατεία Κουμουνδούρου, έχοντας κέντρο το οικοδομικό τετράγωνο στο νομότερο 66 της οδού Πειραιώς και κύριο άξονα την οδό Αγησιλάου. Στην κινέζικη αγορά συναντάμε, κατά κύριο λόγο, καταστήματα ένδυσης και υπόδησης, αλλά και μικρών χρηστικών ή διακοσμητικών αντικειμένων, πάντα χαμηλού κόστους. Πολλά από αυτά λειτουργούν δευτερευόντως σε επίπεδο λιανικού εμπορίου και κατά βάση είναι αποθήκες προμήθειας για τα υπόλοιπα κινέζικα καταστήματα, που βρίσκονται διάσπαρτα στην πόλη ή για τους πλανόδιους πωλητές (εικ.14). Για το λόγο αυτό, στεγάζονται σε γκαράζ, υπόγεια, ορόφους ή πρώην αποθηκευτικούς χώρους και γενικά σε χώρους, που άφησε κενούς η αποχωρήσασα μεταποίηση, κατ'επέκταση πολλές φορές είναι δυσδιάκριτα.

Θησείο- Υπαίθριο παζάρι²⁴

Αξίζει να αναφερθεί στο σημείο αυτό, ως ιδιότυπη εμπορική κεντρικότητα, το υπαίθριο παζάρι που συμβαίνει κάθε Κυριακή στον πεζόδρομο της Ερμού στο ύψος του Κεραμεικού, στην παλιά Κορεάτικη αγορά. Το παζάρι ενώνεται λειτουργικά με τα παλαιοπωλεία, που βρίσκονται στη πλατεία Αβησσυνίας και στο νότιο τμήμα του Ψυρρή και μαζί τους δημιουργεί μια αρκετά μεγάλη ενότητα, που απλώνε-



ται σε διαφορετικές περιοχές (εικ.15). Μετά την κατεδάφιση της Κορεάτικης Αγοράς και την πεζοδρόμηση του τελευταίου τμήματος της Ερμού προς την Πειραιώς, το παζάρι πήρε νέα πνοή και αναδιοργανώθηκε. Ακόμα πιο πρόσφατα, για σύνθετους λόγους, που σχετίζονται με την αυξανόμενη ανέχεια, τον συνεχώς αυξανόμενο πληθυσμό μεταναστών και την απασχόληση μέρους τους ως υπαίθριων πωλητών, το παζάρι του Θησείου έχει διογκωθεί εντυπωσιακά, τόσο σε έκταση και διάρκεια λειτουργίας, όσο και σε όγκο κόσμου, που το επισκέπτεται. Η σημερινή χωροθέτησή του το βοηθά να λειτουργεί ικανοποιητικά, αν και φαίνεται πως σύντομα θα χρειαστεί αναπροσαρμογές για να καλύψει το μέγεθος των νέων αναγκών. Για ορισμένες κοινωνικές ομάδες το παζάρι αυτό αποτελεί σημαντική εμπορική κεντρικότητα και κοινωνικό γεγονός, είτε για αγορά ειδών πρώτης ανάγκης (ρούχα, παπούτσια, οικιακά είδη, κα), είτε απλά ως κυριακάτικη βόλτα. Παραμένει, βέβαια, και τόπος συνάντησης για τους λάτρεις των μεταχειρισμένων και σπάνιων αντικειμένων.

Άτυπο υπαίθριο εμπόριο

Τα τελευταία χρόνια έχει παρατηρηθεί σημαντική αύξηση των άτυπων υπαίθριων αγορών, σε όλο το κέντρο της Αθήνας. Παρότι, συνήθως, συγκροτούνται «παρασιτικά» σε πλατώματα δρόμων, πλατείες ή κατά μήκος πεζοδρομίων και σε σχέση με σταθμούς του μετρό, οι υπαίθριες αυτές αγορές παρουσιάζουν μια μεταβαλλόμενη γεωγραφία καθώς λειτουργούν σε καθεστώς εκτός νόμου και υπό την διαρκή απειλή-ανοχή των αρχών. Τις περισσότερες φορές στελεχώνεται από μετανάστες μικροπωλητές, αλλά απευθύνονται σε ένα ευρύ φάσμα κοινωνικών στρωμάτων (εικ.16). Η διόγκωση του άτυπου εμπορίου έχει πάρει, σήμερα, τέτοιες διαστάσεις, που επιβάλλει να αντιμετωπιστεί σαν ξεχωριστό κομμάτι των εμπορικών δραστηριοτήτων, πιθανώς και με θεσμικές ρυθμίσεις στην κατεύθυνσή της ομαλής ένταξής του, τόσο στον αστικό χώρο, όσο και στην οικονομία της πόλης. Βέβαια, αξίζει, εδώ, να αναφερθεί ότι το φαινόμενο του άτυπου εμπορίου, με τις πολλές και ποικίλες μορφές του, αποτελεί περισσότερο μια παράδοση της ελληνικής πόλης (βλ. λαϊκές αγορές), άμεσα συνυφασμένη με τις καθημερινές δραστηριότητες και τον αστικό χώρο, παρά ένα νέο και αναπάντεχο φαινόμενο, οπότε θα όφειλε να αντιμετωπιστεί στο πλαίσιο της κοινωνικο-ιστορικής του διάστασης.

Εμπόριο στο κέντρο πόλης Αθήνας: πρώτα συμπεράσματα

Μια συνολική αναγνώριση του εμπορίου στο κέντρο πόλης Αθήνας δείχνει ότι, παρά την οικονομική κρίση και την ανάπτυξη εμπορικών κεντρικότητων στην περιφέρεια, αυτό παραμένει σε γενικές γραμμές ενεργό στην καρδιά της πόλης, ενισχύοντας την εικόνα κεντρικότητας, που έχουμε σχηματίσει. Βέβαια, λαμβάνοντας υπόψη τις τιμές πώλησης προϊόντων, τις αξίες γης αλλά και τη γενική εικόνα των περιοχών του κέντρου πόλης, διαπιστώνουμε μια φθίνουσα τάση στη δραστηριότητα του εμπορίου κοντά στην πλατεία Ομόνοιας και μέχρι την Τριλογία, σε αντίθεση με τη σχετική ενδυνάμωση της γύρω από την πλατεία Συντάγματος. Η σύγκριση της εικόνας των δύο άκρων των οδών Σταδίου, Ακαδημίας και Πανεπιστημίου είναι ενδεικτική των τάσεων και δυναμικών του εμπορίου στο κέντρο πόλης, με το νότιο άκρο να ενισχύεται σημαντικά, ενώ το βόρειο άκρο να παρακμάζει με αυξανόμενο αριθμό κλειστών καταστημάτων. Η ανάπτυξη μάλιστα καταστημάτων μεγάλης επιφάνειας που παρουσιάζεται στην περιοχή του Συντάγματος, σχετίζεται με την εγκατάλειψη χώρων σε άλλες πλευρές του κέντρου. Χαρακτηριστική περίπτωση είναι η εταιρεία ΠΛΑΙΣΙΟ, η οποία μετέφερε το κεντρικό της κατάστημα από την οδό Στουρνάρη στο Σύνταγμα, φαινόμενο που σε συνδυασμό με το πολυκατάστημα ηλεκτρονικών ειδών και ειδών μουσικής και βιβλίου PUBLIC ουσιαστικά μετατόπισαν την κεντρικότητα των ηλεκτρονικών ειδών από τα Εξάρχεια στο Σύνταγμα. Τέλος, παρά το γεγονός ότι μεγάλο μέρος του μικρού εμπορίου εξακολουθεί να διαρθρώνεται στο χώρο με την παραδοσιακή δομή -μικρών ή μεσαίων επιχειρήσεων κατά μήκος οδικών αξόνων-, είναι σαφής η στροφή της εμπορικής δραστηριότητας σε πολυκαταστήματα και αλυσίδες franchise, ως αποτέλεσμα ευρύτερων οικονομικών αναδιαρθρώσεων. Οι συνέπειες εμφανίζονται πέραν του οικονομικού πεδίου και

Εικ 16: Στιγμιότυπο από άτυπο υπαίθριο παζάρι στο κέντρο της Αθήνας.



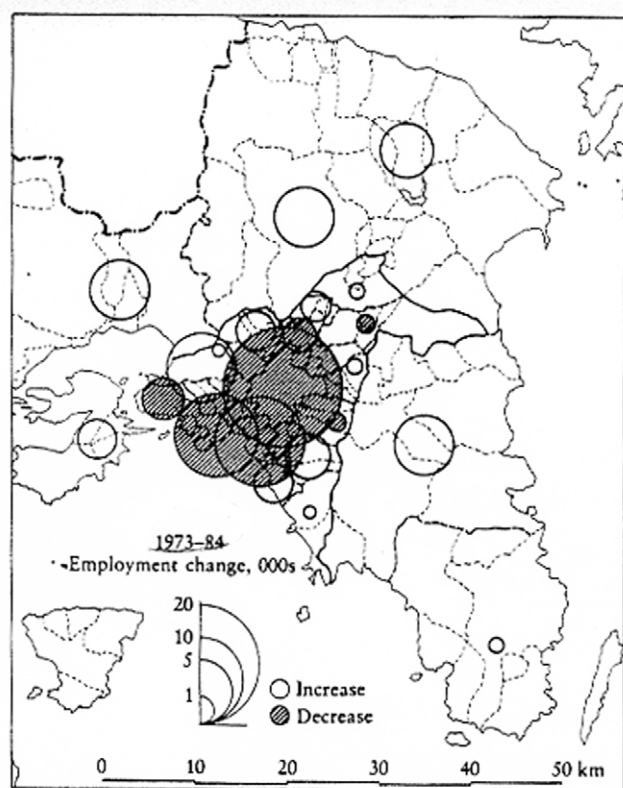
στο χωρικό, με την αλλαγή της δομής της εμπορικής δραστηριότητας και κατ' επέκταση και του ίδιου του χώρου, όπου αυτή αναπτύσσεται. Με δεδομένο ότι οι τάσεις αυτές είναι ιδιαίτερα κρίσιμες για την επιβίωση του εμπορικού κέντρου αλλά και του χαρακτήρα του κέντρου πόλης, το ζήτημα αυτό θα διερευνηθεί περισσότερο σε επόμενα κεφάλαια της έρευνας, στην κατεύθυνση της υποστήριξης και ενίσχυσης του μικρού εμπορίου στο κέντρο πόλης.

Μεταποίηση

Τάσεις και δυναμικές της μεταποίησης

Η μεταποίηση (βιομηχανία και βιοτεχνία) και γενικά οι παραγωγικές δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα βρίσκονται σε διαρκή κρίση, ήδη από τη δεκαετία του 1970, στην κλίμακα της μητροπολιτικής Αθήνας, αλλά και ειδικότερα στο κέντρο πόλης. Οι οικονομικοί και παραγωγικοί μετασχηματισμοί σε εθνικό επίπεδο ακολούθησαν την κατάρρευση/ αναδιάρθρωση της παραγωγής στο Δυτικό κόσμο από τη δεκαετία του 1970. Η ακαδημαϊκή έρευνα εντοπίζει στασιμότητα της βιομηχανικής παραγωγής στην Αθήνα, μετά τα μέσα της δεκαετίας του 1970, και τάσεις αποβιομηχάνισης στη δεκαετία του 1980, με έμφαση στην ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα, εμπορίου και υπηρεσιών²⁵. Στην Αθήνα, η αποκέντρωση της βιομηχανίας στους γειτονικούς στην Αττική Νομούς Βοιωτίας και Κορίνθου των δεκαετιών 1970 και 1980 συμπιέζει χρονικά με την παρακμή της παραγωγής στο κέντρο και ιδίως στο βιομηχανικό άξονα της Πειραιώς και τον Ελαιώνα (εικ.17). Από την άλλη, μια σειρά από κεντρικές πολιτικές, σχεδιασμούς και μέτρα της δεκαετίας του 1980 συνέβαλαν καθοριστικά στην απομάκρυνση των παραγωγικών δραστηριοτήτων από το κέντρο πόλης, αλλά και από το λεκανοπέδιο Αττικής. Το Ρυθμιστικό του 1985, για παράδειγμα, αντιμετώπισε τη βιομηχανία, ως «το αναγκαίο κακό» για την πόλη, θεωρώντας την σε σημαντικό βαθμό υπεύθυνη για το νέφος και την υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος.

Εικ 17: Αλλαγές στην απασχόληση εργαζομένων στο δευτερογενή τομέα, 1973-1984. Πηγή: L.Leontidou, *The Mediterranean city in transition*. Cambridge: Cambridge University Press, 2006[1990], σελ.195.



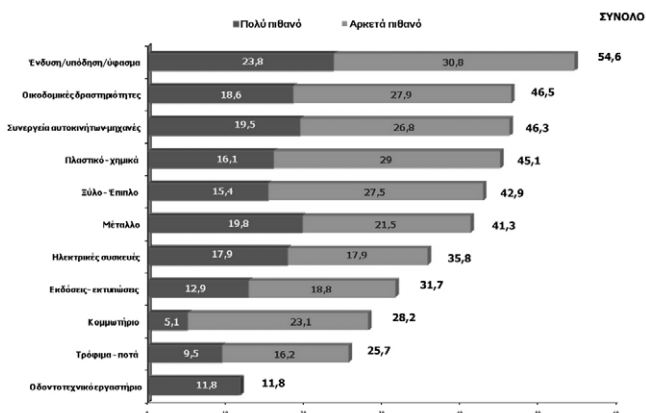
Ως αποτέλεσμα οικονομικών αναδιαρθρώσεων, χωρικών μετασχηματισμών και πολιτικών επιλογών, οι παραγωγικές δραστηριότητες διαχέονται σήμερα στα Μεσόγεια, το Θριάσιο Πεδίο και εκατέρωθεν της Εθνικής Οδού Αθηνών-Λαμίας. Κατά μήκος του πρώην βιομηχανικού άξονα της οδού Πειραιώς η παραγωγή έχει σε μεγάλο βαθμό αντικατασταθεί από εντατικές χρήσεις εμπορίου, πολιτισμού και αναψυχής, ακολουθώντας τις κατευθύνσεις του σχετικού διατάγματος (ΦΕΚ 1063 Δ'/ 04). Ακόμα και πολλές παραγωγικές δραστηριότητες, που παραμένουν στον Ελαιώνα, βρίσκονται σήμερα σε παρακμή, σε ένα αβέβαιο θεσμικό καθεστώς απομάκρυνσης και υπό τη διαρκή πίεση νέων χρήσεων μητροπολιτικής εμβέλειας του τριτογενούς τομέα (εικ.24β). Παρόλα αυτά, παραμένει στη θέση του, σε μεγάλο βαθμό, το λανθάνον δυναμικό των βιομηχανικών συγκροτημάτων, συχνά απαξιωμένο, ή κατεστραμμένο, σε πολλές, όμως, περιπτώσεις προστατευόμενο, ως μέρος της πολιτισμικής κληρονομιάς και της ιστορικής ταυτότητας της πόλης.

Μόλις πρόσφατα έχει αρχίσει να γίνεται κατανοητό, όλο και περισσότερο, ότι βρισκόμαστε ενδεχομένως μπροστά σε μια αλλαγή παραδείγματος και μια στροφή των κεντρικών πολιτικών, προς την κατεύθυνση της εξισορρόπησης των συσχετισμών μεταξύ της πόλης και των παραγωγικών δραστηριοτήτων²⁶. Στο πλαίσιο αυτό, θα πρέπει να διερευνηθούν οι μορφές και τύποι παραγωγής, που μπορούν να ενταχθούν στον αστικό ιστό, οι δυνατότητες αξιοποίησης και επανάχρησης του λανθάνοντος δυναμικού των βιομηχανικών συγκροτημάτων (και) για νέες παραγωγικές δραστηριότητες, οι νέοι πιθανοί ρόλοι και συνέργειες μεταξύ δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα, αλλά και οι δυνατότητες καινοτομικής παραγωγής στην κατεύθυνση μιας βιώσιμης βιομηχανικής ανάπτυξης. Υπό την οπτική αυτή, θα μπορούσε να εκτιμηθεί η δυνατότητα απασχόλησης πληθυσμών, που εγκαθίστανται στις δυτικές συνοικίες του κέντρου και ασχολούνται σήμερα στο άτυπο εμπόριο ή σε μη επιθυμητές δραστηριότητες.

Μεταποίηση στο κέντρο πόλης Αθήνας

Στο κέντρο πόλης Αθήνας, η μεταποίηση εντοπίζεται ιστορικά στις δυτικές, λαϊκές και εργατικές συνοικίες, ήδη από το 19ο αιώνα. Το γεγονός αυτό συνδέεται λειτουργικά και συμβολικά με την ευρύτερη γεωγραφία λειτουργιών και κοινωνικών στρωμάτων στη μητροπολιτική κλίμακα της Αττικής, με τη δυτική Αθήνα και τις συνοικίες του Πειραιά να αντιπροσωπεύουν ιστορικά τα εργατικά στρώματα, ενώ το κέντρο της Αθήνας, μαζί με τις βόρειες και ανατολικές συνοικίες τα πιο αστικά στρώματα. Έτσι οι παραγωγικές δραστηριότητες εντοπίζονται στις συνοικίες του Γκαζιού, του Μεταξουργείου, του Βοτανικού και του Ψυρρή. Η βιομηχανία, μάλιστα, ήταν και ο βασικός μοχλός ανάπτυξης των περιοχών αυτών, με τα εργοστάσια του φωταερίου και της επεξεργασίας μεταξιού, όχι μόνο να δίνουν αντίστοιχα το όνομά τους στις περιοχές του Γκαζιού και του Μεταξουργείου, αλλά και να αποτελούν τη βάση των οικονομικών δραστηριοτήτων, και της απασχόλησης των εργατικών στρωμάτων, που διέμεναν εκεί. Αντίστοιχα, η βιοτεχνία υποστήριζε σημαντικά τις οικονομίες

120 Εικ 18: Βιοτεχνικές επιχειρήσεις ανά κλάδο που θεωρούν πιθανό το ενδεχόμενο η επιχείρησή τους να έχει σοβαρό πρόβλημα λειτουργίας το επόμενο διάστημα σε βαθμό που θα κινδυνεύει να κλείσει. Πηγή: maRC AE, Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις επιχειρήσεις μέλη του ΒΕΑ, Μάρτιος 2010.



των περιοχών αυτών και προσέφερε δυνατότητες απασχόλησης στον τοπικό πληθυσμό, με εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών, τυπογραφεία, ελαφρά εργαστήρια ένδυσης-υπόδησης και κυτιοποιεία στο Μεταξουργείο, ή επεξεργασίας δέρματος και κοσμημάτων στου Ψυρρή.

Με την ανάπτυξη της πόλης, η βιομηχανία άρχισε να απομακρύνεται από το κέντρο. Το εργοστάσιο του Μεταξουργείου έκλεισε, ήδη από το 19ο αιώνα, ενώ το εργοστάσιο του Γκαζιού μετεγκαταστάθηκε στο Θριάσιο Πεδίο, μέσα στη δεκαετία του 1980, για να δώσει τη θέση του στο δημοτικό πολιτιστικό κέντρο Τεχνόπολη, στα τέλη της δεκαετίας του 1990. Για λόγους όχλησης, περιβαλλοντικής υποβάθμισης, επιβάρυνσης στην κατοικία, αλλά και ασυμβατότητας με ένα κέντρο πόλης, που θα προσανατολιζόταν στην ιστορία, τον πολιτισμό, τον τουρισμό και την αναψυχή, παρά στην εργασία, προωθήθηκαν μια σειρά από πολιτικές απομάκρυνσης της βιοτεχνίας, ανάμεσά τους το Ρυθμιστικό Σχέδιο του 1985 και τα επιμέρους ΦΕΚ και Προεδρικά Διατάγματα (ΦΕΚ Μεταξουργείου, ΦΕΚ Ιεράς Οδού, ΦΕΚ Ψυρρή-Ομόνοιας, ΦΕΚ Πειραιώς). Οι ρυθμίσεις αυτές πέτυχαν μεν σε μεγάλο βαθμό το στόχο της απομάκρυνσης της βιοτεχνίας, χωρίς όμως να πετύχουν και την ενίσχυση της κατοικίας, ή να προβλέψουν τις επακόλουθες αρνητικές συνέπειες.

Σήμερα, η περιορισμένη πλέον βιοτεχνία εντοπίζει πυκνώματα κατά μήκος και γύρω από την οδό Κωνσταντινουπόλεως, και εμφανίζεται διάσπαρτα στο Γκάζι, στο Μεταξουργείο (συνεργεία, φανοποιεία, τυπογραφεία), το Βοτανικό, στου Ψυρρή και λιγότερο στο Εμπορικό Τρίγωνο. Ιδιαίτερη αναφορά αξίζει στις πολυκατοικίες βιοτεχνικού τύπου, οι οποίες συχνά συνδυάζονται με αποθηκευτικούς χώρους και εντοπίζονται χωρικά στην περιοχή του Ψυρρή και του Μεταξουργείου (εικ.19-20). Πολλές από αυτές είναι εν μέρει ή στο σύνολο κενές και απαξιωμένες ή έχουν άτυπα καταληφθεί από μετανάστες και περιθωριακές ομάδες για κατοικία. Σε γενικές γραμμές οι πιέσεις, που δέχεται η μεταποίηση, είναι μεγάλες, κυρίως, λόγω της υπέρμετρης διόγκωσης των χρήσεων αναψυχής και πολιτισμού σε όλες αυτές τις περιοχές και σε δεύτερο επίπεδο από το εμπόριο ή ακόμα και την κατοικία. Οι βιοτέχνες των περιοχών βρίσκονται αντιμέτωποι αφενός με το πέρασμα του χρόνου, τις αδυναμίες εκσυγχρονισμού των τεχνικών και εύρεσης νέων επαγγελματιών, που θα αναλάβουν τις επιχειρήσεις, όσο και με τις συνεχώς αυξανόμενες τιμές γης και ακινήτων, που προκύπτουν λόγω των νέων, «ακριβότερων» χρήσεων.

Στο πλαίσιο της τρέχουσας οικονομικής κρίσης, μεγάλες δυσκολίες φαίνεται να αντιμετωπίζουν οι μικρομεσαίες επιχειρήσεις του δευτερογενούς τομέα στο κέντρο πόλης Αθήνας. Τα στοιχεία του ΒΕΑ μιλούν για συρρίκνωση των βιοτεχνικών επιχειρήσεων, με αναλογία εγγραφών- διαγραφών 1 προς 2, με περισσότερο ευάλωτες τις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Ενδεικτικά το ΒΕΑ αναφέρει ότι από 40.400 επιχειρήσεις το 2007, ο αριθμός μειώθηκε στις 27.600 το 2010²⁷. Σύμφωνα με τη μελέτη για τις επιχειρήσεις μέλη του ΒΕΑ, σχετικά με την τρέχουσα οικονομική κρίση²⁸, τα κύρια προβλήματα είναι η μείωση του τζίρου, η καθυστέρηση πληρωμών από πελάτες, οι δυσκολίες στην καταβολή ασφαλιστικών και φορολογικών υποχρεώσεων, η καθυστέρηση

πληρωμών από προμηθευτές, η τραπεζική χρηματοδότηση και έλλειψη κεφαλαίου κίνησης. Επακόλουθη είναι η μείωση του απασχολούμενου προσωπικού, στην οποία προχώρησε ένα 26% των επιχειρήσεων. Σε κλαδικό επίπεδο, περισσότερο φαίνεται να έχουν πληγεί οι οικοδομικές δραστηριότητες, η ένδυση-υπόδηση, οι ηλεκτρικές συσκευές και οι εκδόσεις-εκτυπώσεις. Μεγάλη είναι και η σχετική αβεβαιότητα για το μέλλον, με ένα 40% των επιχειρήσεων να εκτιμά «αρκετά ως πολύ πιθανό το ενδεχόμενο κλεισίματος της επιχείρησής» (εικ.18).

Γίνεται φανερό ότι ο συνδυασμός της οικονομικής κρίσης με τη γενικότερη κρίση της μεταποίησης στο κέντρο πόλης της Αθήνας, προϊόν πολιτικών και γενικότερων οικονομικών αναδιρθρώσεων, προδιαγράφει ένα δυσίωνο μέλλον για τις παραγωγικές δραστηριότητες. Παρόλα αυτά, η μεταποίηση κρίνεται αναγκαία για το κέντρο πόλης, μεταξύ άλλων για λόγους πολυλειτουργικότητας, ζωτικότητας, που προκύπτει από την ανάμιξη χρήσεων, τόνωσης της οικονομίας της πόλης και υποστήριξης άλλων χρήσεων, όπως η κατοικία. Στην κατεύθυνση αυτή, κρίνεται σκόπιμη η ενίσχυση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, η διερεύνηση συνδέσεων με το εμπόριο και νέες επιχειρηματικές δράσεις, με τον τουρισμό, τον πολιτισμό και τις νέες τεχνολογίες. Η τόνωση παραδοσιακών τύπων παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και η εισαγωγή νέων τύπων παραγωγής και καινοτομικών δράσεων αποτελούν ζητήματα, που θα διερευνηθούν περαιτέρω σε επόμενα στάδια της έρευνας.



Εικ 19-20: Μεταποιητικές μονάδες βιοτεχνίας στο κέντρο πόλης Αθήνας.

Γραφεία- Υπηρεσίες

Τρέχουσες τάσεις και δυναμικές των γραφείων- υπηρεσιών

Τα γραφεία και οι υπηρεσίες του τριτογενούς τομέα αποτελούν χρήσιμες ικανές να προσδώσουν ισχυρές κεντρικότητες στον αστικό ιστό. Οι οικονομικές αναδιαρθρώσεις των τελευταίων δεκαετιών, μάλιστα, στις αναπτυγμένες πόλεις του Δυτικού κόσμου προωθούν την ανάπτυξη του τομέα των υπηρεσιών, σε βάρος του δευτερογενούς, με άμεσες συνέπειες στο χώρο. Η παρούσα έρευνα παρουσιάζει τις μεταλλασσόμενες κεντρικότητες του τομέα των υπηρεσιών και γραφείων στο κέντρο πόλης Αθήνας, σε σχέση με τις ήδη αναπτυγμένες, αλλά και τις πρόσφατα αναπτυσσόμενες γραφειακές κεντρικότητες στο λεκανοπέδιο Αττικής.

Σύμφωνα με την ακαδημαϊκή βιβλιογραφία, η υπερπαραγωγή γραφειακών χώρων στην Αττική τη δεκαετία του 1990 στηρίχτηκε σε μεγάλο βαθμό στις διαδικασίες απελευθέρωσης της αγοράς κεφαλαίων και του χρηματοπιστωτικού συστήματος στην Ελλάδα, ήδη από τις αρχές της δεκαετίας του 1980, δηλαδή σε πολιτικές μειωμένων επιτοκίων, απελευθερωμένου ύψους τραπεζικού δανεισμού, χαλαρών όρων χορήγησης δανείων κ.ο.κ.²⁹. Η υπερανάπτυξη γραφειακών χώρων συμβάδισε, επιπλέον, με την υπεραισιοδοξία της αγοράς, αλλά και νομιμοποίησε μεγάλα κεφαλαία από την παραιοικονομία. Όλοι αυτοί οι παράγοντες οδήγησαν σε μια κρίση στην αγορά γραφείων, που έγινε εμφανής τη δεκαετία του 2000, με την πτώση των τιμών γραφείων και τη δημιουργία ενός σημαντικού αριθμού κενών χώρων³⁰.

Δημοσιεύματα στον Τύπο και εκθέσεις τραπεζικών οργανισμών, της τελευταίας περιόδου, περιγράφουν τα προβλήματα στις αναπτύξεις γραφειακών χώρων, μιλώντας για μειωμένο επενδυτικό ενδιαφέρον και χαμηλά επίπεδα ζήτησης, για διστακτικούς επενδυτές και χρήστες, λόγω της οικονομικής κρίσης, για επαναδιαπραγμάτευση μισθωμάτων και αναζήτηση από τους μισθωτές φθηνότερων επιλογών μεταγκατάστασης, καθώς και για περιορισμό ή και αναβολή/ματαίωση της ανάπτυξης νέων γραφειακών χώρων³¹.

Κεντρικότητες γραφείων και υπηρεσιών στη μητροπολιτική Αθήνα

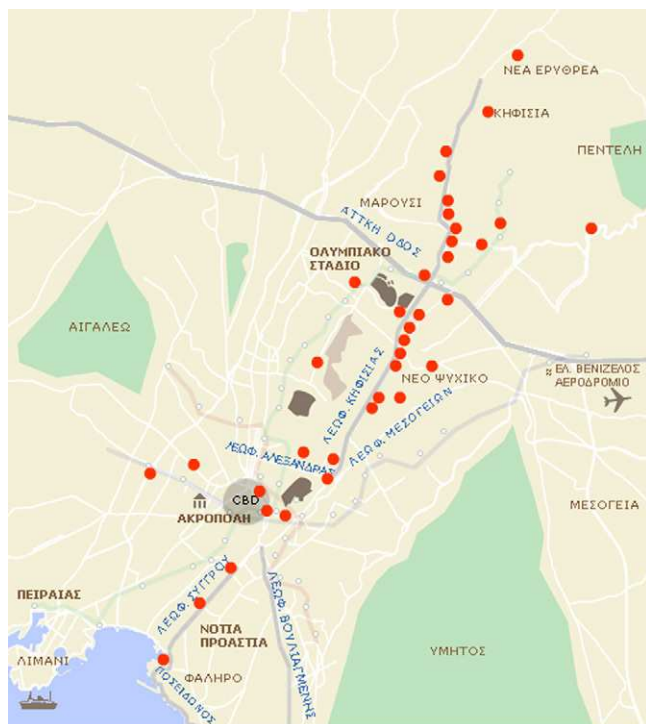
Μετά τις έντονες μεταλλαγές της δεκαετίας του 1980 και 1990 στον τομέα των υπηρεσιών και την ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας γραφειακών εγκαταστάσεων εκτός του κέντρου πόλης και κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων³², η έρευνα εντοπίζει στην κλίμακα της μητροπολιτικής Αθήνας, τις παρακάτω σημαντικές συγκεντρώσεις και κεντρικότητες κτιρίων γραφείων (χάρτης 3):

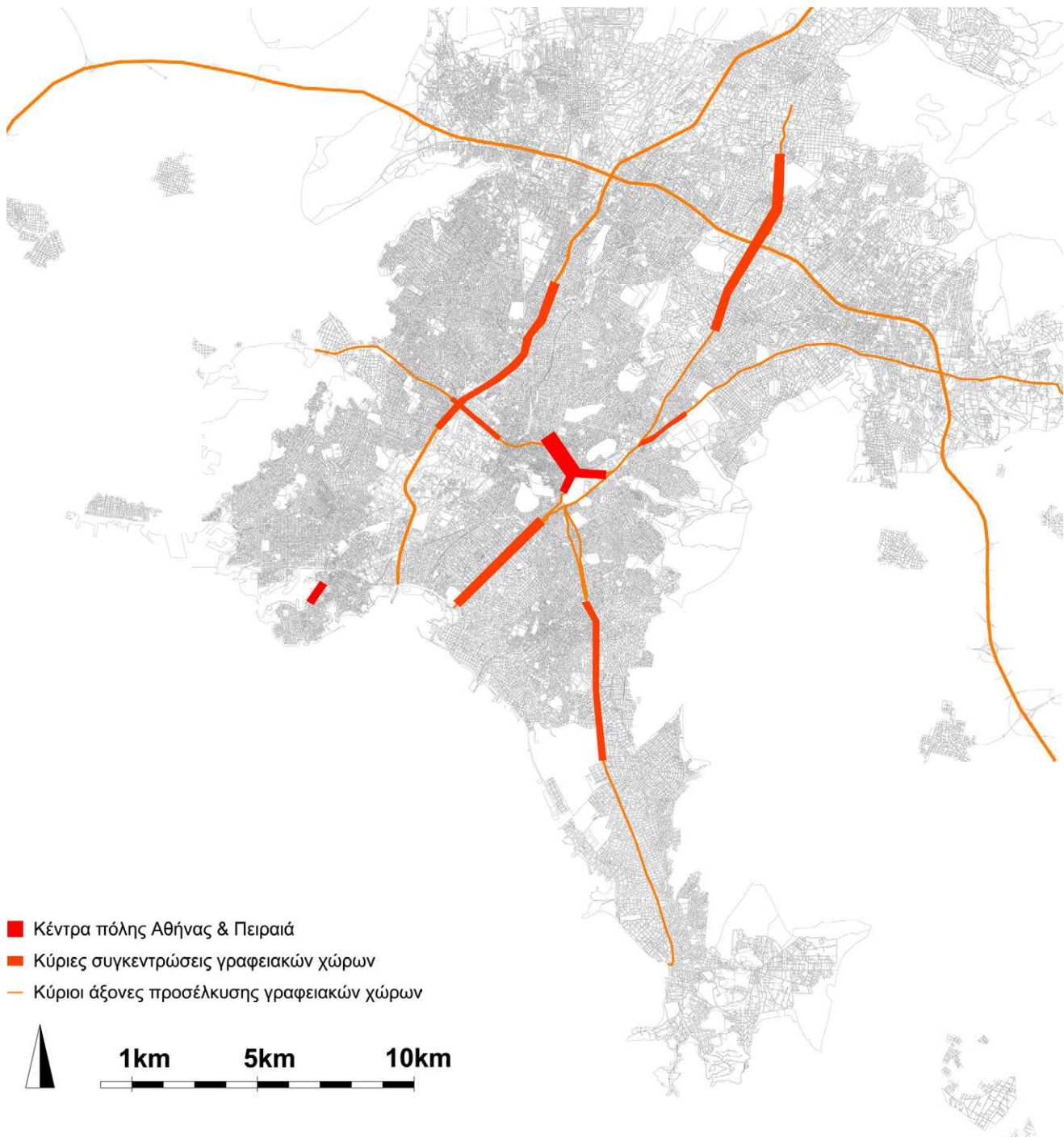
- Το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας και ιδιαίτερα η περιοχή γύρω από το Σύνταγμα, γύρω από την Ομόνοια και κατά μήκος των οδών Ακαδημίας, Σταδίου, Πανεπιστημίου και Αμαλίας.
- Το κέντρο του Πειραιά, που χαρακτηρίζεται από ναυτιλιακές εταιρείες και ασφαλιστικά γραφεία.
- Η λεωφόρος Κηφισίας και ιδιαίτερα η ζώνη εντός του Δήμου Αμαρουσίου (κυρίως εταιρείες τηλεπικοινωνίας,

κατασκευαστικές και συμβουλευτικές εταιρείες) με πεδίο αναφοράς, κυρίως, τα βόρεια προάστια.

- Η λεωφόρος Συγγρού, με πεδίο αναφοράς, κυρίως, το κέντρο και τα νότια προάστια (κυρίως χρηματοπιστωτικά ιδρύματα, συμβουλευτικές και ασφαλιστικές εταιρείες)
- Η λεωφόρος Μεσογείων, με πεδίο αναφοράς, κυρίως, τα ανατολικά και βόρεια προάστια και τα Μεσόγεια.
- Η λεωφόρος Αθηνών στη ζώνη του Ελαιώνα.
- Η λεωφόρος Κηφισού, κυρίως, το τμήμα από τη Φιλαδέλφεια μέχρι την Ιερά Οδό, με πεδίο αναφοράς τη Δυτική Αττική.
- Η λεωφόρος Βουλιαγμένης, με πεδίο αναφοράς τα ανατολικά και νότια προάστια
- Η Αττική οδός, ιδιαίτερα, κοντά στους κόμβους εισόδου-εξόδου.

Το χαρτοφυλάκιο ακινήτων της εταιρείας «Μπάμπης Βωβός- Διεθνής Τεχνική», της μεγαλύτερης Ελληνικής εταιρείας ανάπτυξης και εκμετάλλευσης ακινήτων, με έμφαση στην αγορά ακινήτων γραφείων, είναι ενδεικτικό της γεωγραφίας των μεγάλων γραφειακών συγκροτημάτων στην Αθήνα (εικ.21). Στο σημείο αυτό, βέβαια, αξίζει να αναφερθεί ότι η ανάπτυξη μεγάλης κλίμακας γραφειακών εγκαταστάσεων στην περιφέρεια συμπλέκεται με πολύ ενδιαφέροντες τρόπους με την ανάπτυξη ή την προστασία του κέντρου πόλης. Η διαπίστωση αυτή έχει, τουλάχιστον, δύο πτυχές. Από τη μία πλευρά η ανάπτυξη γραφειακών χώρων στην περιφέρεια συνδέεται με τις τάσεις φυγής και μετεγκατάστασης αντίστοιχων χρήσεων από το κέντρο πόλης και την επακόλουθη δημιουργία «κενών» στο κέντρο πόλης και την απαξίωση του κτιριακού αποθέματος, που εγκαταλείπεται. Από την άλλη είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι πολλές από τις γραφειακές αναπτύξεις της περιφέρειας πραγματοποιήθηκαν με τους ευνοϊκούς όρους δόμησης, που προέκυψαν από τη χρήση του πολεοδομικού εργαλείου της μεταφοράς





Χάρτης 3: Διαγραμματική απεικόνιση των κύριων κεντρικότητων γραφειακών αναπτύξεων στη μητροπολιτική Αθήνα.

συντελεστή δόμησης, από προστατευόμενες περιοχές του κέντρου, όπως η Πλάκα. Με άλλα λόγια, η υπερεκμετάλλευση της γης στις νέες γραφειακές ζώνες ήταν αποτέλεσμα μεταφοράς επιπλέον δικαιωμάτων δόμησης, προκειμένου να προστατευθούν κτίρια στο κέντρο πόλης.

Γραφεία και υπηρεσίες στο κέντρο πόλης Αθήνας

Η συγκέντρωση γραφείων και υπηρεσιών στο κέντρο της Αθήνας, παρά τις ισχυρές τάσεις αποκέντρωσης, παραμένει, σήμερα, υψηλή, επιβεβαιώνοντας την κατεύθυνση, που έχει δοθεί μέσω του ΓΠΣ, αλλά και την υπόθεση ότι το κέντρο διατηρεί τον ισχυρό συμβολικό του ρόλο.

Στον Χάρτη 4 εμφανίζεται το ίχνος της κεντρικότητας των γραφείων και υπηρεσιών στο κέντρο Αθήνας, που εντοπίζεται στους βασικούς οδικούς άξονες του κέντρου και στις περιοχές πλησίον τους: στον άξονα Ομόνοιας-Συντάγματος (με ένα εύρος από την Κολοκοτρώνη έως την Σκουφά) και προεκτάσεις προς πλ. Καραϊσκάκη, Πειραιώς και Φιλελλήνων- Συγγρού, στη λεωφόρο Β.Σοφίας και εντός της περιοχής του Κολωνακίου, στον κόμβο των Αμπελοκήπων με προεκτάσεις προς την Κηφισίας και τη Μεσογείων, στην Λ. Αλεξάνδρας και τέλος στην Πατησίων και την πλατεία Βάθη. Παραμένει, κατά πολύ, αυτό που έχει διαμορφωθεί, κατά τη νεότερη ιστορία της πόλης, ανάμεσα στις δύο μεγάλες πλατείες της και στους μεγάλους άξονες (Βασ.Σοφίας και Λ.Αλεξάνδρας), ενώ ακολουθεί τις τάσεις, που διαγράφηκαν κατά τις δεκαετίες '80- '90 και οι οποίες το επέκτειναν προς τα νότια και τα βόρεια, με τις λεωφόρους Συγγρού, Μεσογείων και Κηφισίας. Γίνεται φανερή η κεντροβαρική, για τον τομέα των γραφείων και των υπηρεσιών, θέση της πλατείας Συντάγματος, με το κτίριο της Βουλής και άλλα διοικητικά κτίρια τριγύρω και η σαφής μονόπλευρη ανάπτυξη αυτού του τομέα προς την ανατολική πλευρά της πόλης.

Το κέντρο Αθήνας ενδείκνυται, από την μία, για εγκατάσταση γραφειακών χώρων, λόγω της υψηλής προβολής, ειδικά επί των μεγάλων αξόνων, και το αντίστοιχο συμβολικό κεφάλαιο, που καρπώνονται. Σήμερα, οι μεγάλες γραφειακές μονάδες του κέντρου στεγάζουν δημόσιες υπηρεσίες, τράπεζες και κεντρικά μεγάλων εταιρειών, όπως συμβαίνει πχ. γύρω από τις πλατείες Κλαυθμώνος και Κολοκοτρώνη και στον κόμβο Αμπελοκήπων, όπου κτίρια ακόμα και οικοδομικά τετράγωνα στεγάζουν ομίλους εταιριών ή τραπεζών. Οι μεγάλες αυτές επιχειρήσεις διατηρούν, όπως φαίνεται, για συμβολικούς και εμπορικούς λόγους μια θέση στο κέντρο της πόλης, παρά την υψηλή αξία γης και την όποια «μυθολογία» περί υποβάθμισής του, ενώ πιθανότατα για λειτουργικούς λόγους διατηρούν τον πυρήνα και το μεγαλύτερο σώμα εργαζομένων τους σε άλλα κτίρια στην περιφέρεια.

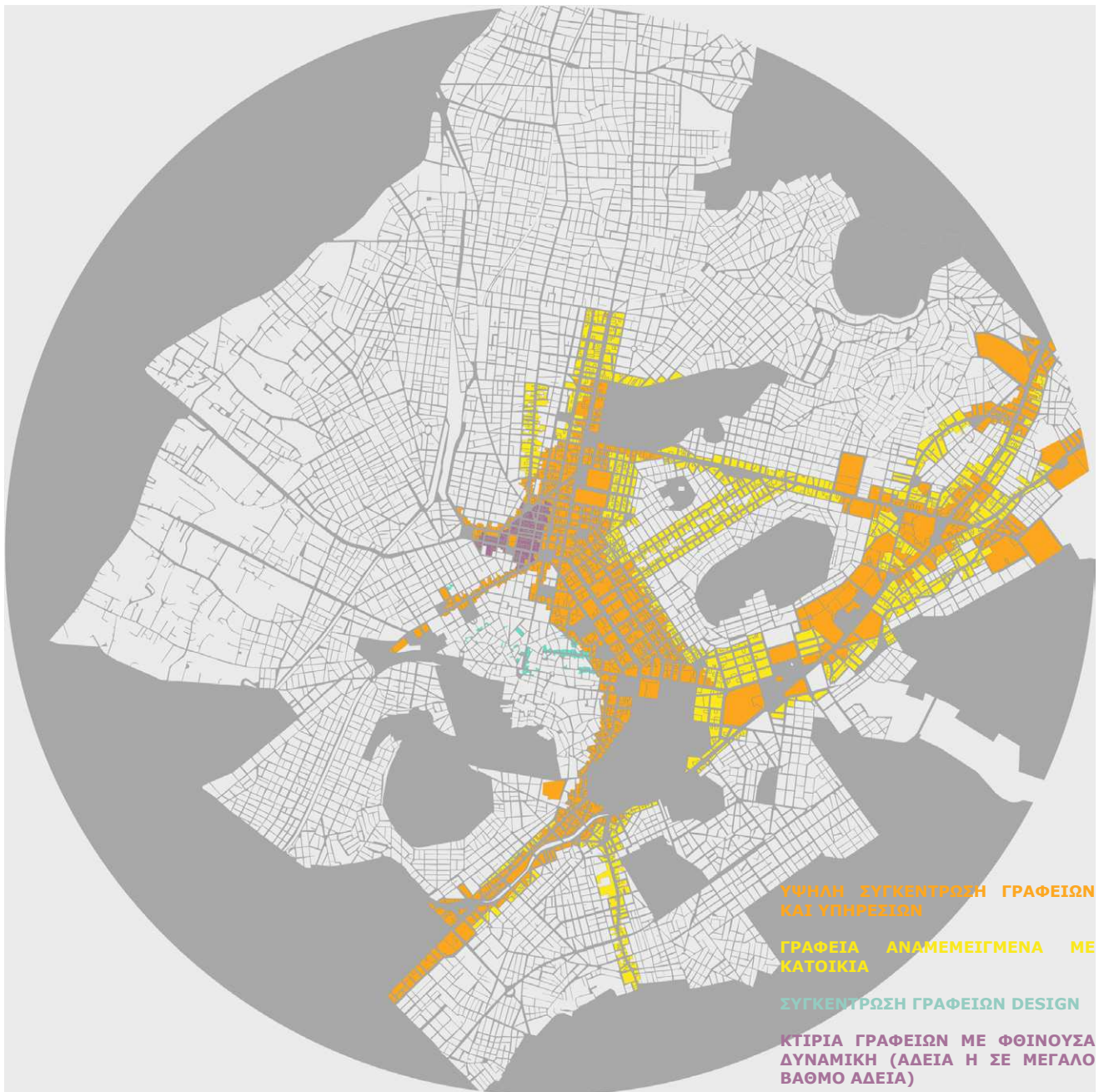
Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται αύξηση των κενών χώρων γραφείων στο κέντρο, ως αποτέλεσμα της αλλαγής της γεωγραφίας ανάπτυξης των γραφειακών χώρων στη μητροπολιτική Αθήνα, αλλά και της μετεγκατάστασης υπηρεσιών (ανάμεσα τους και πολλών δημόσιων) σε περιοχές περιφερειακά του κέντρου. Ειδικότερα, η περιοχή γύρω από την Ομόνοια και την πλατεία Βάθη διαθέτει ένα



σημαντικό δυναμικό από κτίρια γραφείων, το οποίο σε ένα μεγάλο βαθμό είναι απαξιωμένο και υποβαθμισμένο (εικ.22). Χαρακτηριστικές περιπτώσεις κενών κτιρίων αποτελούν το Υπουργείο Εμπορίου στην πλατεία Κάνιγγος, το κτίριο του ΙΚΑ στην πλατεία Κουμουνοδούρου, το παλιό Εφετείο στην οδό Σωκράτους, το Υπουργείο Παιδείας στην οδό Μητροπόλεως κ.α., που παραμένουν κενά, επιδρώντας αρνητικά, όχι μόνο στην εικόνα της πόλης, αλλά και στις χρήσεις και στους δημόσιους χώρους με τους οποίους γειτνιάζουν. Ιδιαίτερη αναφορά θα πρέπει να γίνει, επίσης, και στις τάσεις φυγής των κεντρικών γραφείων μεγάλων εφημερίδων/ συγκροτημάτων τύπου από το κέντρο πόλης, με χαρακτηριστικά παραδείγματα την εφημερίδα Καθημερινή, που μετεγκαταστάθηκε από την περιοχή της Ομόνοιας στο Φάληρο, αλλά και των εφημερίδων Το Βήμα και Τα Νέα, από την πλατεία Καρύτση στα Ιλίσια.

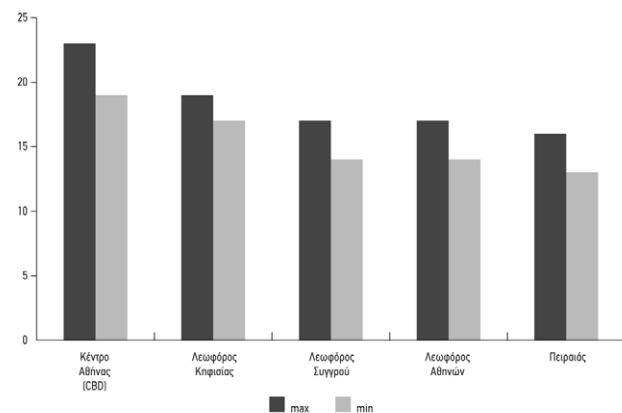
Σημαντικά προβλήματα, σύμφωνα με εκτιμήσεις τραπεζικών οργανισμών, για τα κτίρια γραφείων του κέντρου αποτελούν η παλαιότητα, οι περιορισμένες δυνατότητες στάθμευσης και έλλειψη η σύγχρονων προδιαγραφών και συνθηκών ασφάλειας³³. Επιπλέον, η επαναξιοποίηση των κενών κτιρίων γραφείων φαίνεται ιδιαίτερα προβληματική, κυρίως, λόγω της ανυπαρξία κεντρικής πολιτικής γης και διαχείρισης ακινήτων, καθώς και της εκτεταμένης συνιδιοκτησίας³⁴. Παρόλα αυτά, παρατηρούνται και αντίρροπες τάσεις ανάπτυξης νέων γραφειακών συγκροτημάτων στο κέντρο, όπως το συγκρότημα Park Lane (Πατησίων και Κοδριγκτόνως) και Park Canyon (Ευελπίδων και Τροίας). Φαίνεται, επίσης, ότι περιοχές του κέντρου πόλης διατηρούν, μέχρι σήμερα, τα υψηλότερα επίπεδα μισθωμάτων στην Αθήνα (εικ.23).

Πέρα από τα κτίρια γραφείων, η αγορά των γραφειακών χώρων χαρακτηρίζεται κατεξοχήν και από τα μικρή κλίμακα γραφεία, που εντάσσονται στο κτιριολογικό πρόγραμμα της πολυκατοικίας και προβλέπονται για όλες τις περιοχές γενικής κατοικίας και πολεοδομικού κέντρου, δηλαδή πρακτικά σε όλο το κέντρο πόλης. Παρά τη μεγάλη διασπορά, που μπορεί να παρουσιάζουν τα μικρή κλίμακα γραφεία μέσα στον αστικό ιστό, εντοπίζονται και κάποιες σημαντικές συγκεντρώσεις/ πυκνώματα στο κέντρο της πόλης, που συναντώνται παραδοσιακά σε κεντρικές συνοικίες, όπως το Κολωνάκι, οι Αμπελόκηποι, τα Ιλίσια και τα Εξάρχεια. Παρόμοιες καταστάσεις παρατηρούνται κατά μήκος σημαντικών οδικών αξόνων, όπως οι οδοί Σταδίου, Πανεπιστημίου και Ακαδημίας, οδός Πατησίων, η λεωφόρος Αλεξάνδρας, η λεωφόρος Β. Κωνσταντίνου, η λεωφόρος Συγγρού και η Β. Σοφίας. Μάλιστα, συγκεκριμένες περιοχές, όπως το Κολωνάκι και η Β.Σοφίας αποτελούν ισχυρές κεντρικότητες για συγκεκριμένα είδη γραφειακών χώρων (λ.χ.



Χάρτης 4: Διάγραμμα σχολιασμού της κεντρικότητας των γραφείων και υπηρεσιών του κέντρου πόλης Αθήνας.

Επίπεδα τιμών Prime σημείων



Εικ 23: Επίπεδα τιμών μίσθωσης γραφειακών χώρων στην Αθήνα, Πηγή: Eurobank EFG Property Service, Office Market Report (Ιούλιος 2010):

- Κέντρο: 19-23 €/τ.μ. (με ψηλότερες τιμές στην πλατεία Συντάγματος και επί της Β.Σοφίας)
- Λ.Κηφισίας: 17-19 €/τ.μ. (νεόδμητα), 14-18 €/τ.μ. (παλαιότερα)
- Λ.Συγγρού: 14-17 €/τ.μ. (νεόδμητα), 11-14 €/τ.μ. (παλαιότερα)

ιατρικά και δικηγορικά γραφεία), γεγονός που συνδέεται τόσο με τη γειτνίαση με μεγάλης κλίμακας σχετικές λειτουργίες (Νοσοκομεία και διοικητικοί κόμβοι αντίστοιχα), όσο και με το κοινωνικό γόητρο και γενικά το συμβολικό κεφάλαιο της περιοχής.

Ανάμεσα στις νέες τάσεις στον τομέα των γραφειακών υπηρεσιών, ιδιαίτερη αναφορά αξίζει στις αυξανόμενες κινήσεις εγκατάστασης καλλιτεχνών και γραφείων design (αρχιτεκτονικά, γραφιστικά, μόδας) στις περιοχές του Εμπορικού Τριγώνου, του Ψυρρή, του Μεταξουργείου και του Γκαζιού, συνήθως σε μετασκευασμένα κτήρια μεταποίησης ή αποθηκών³⁵. Οι τάσεις αυτές συνδέονται άμεσα με τις μεταλλαγές και σε άλλες χρήσεις, που σχετίζονται με την παρακμή της μεταποίησης, τα νέα πρότυπα κατοίκησης σε συγκροτήματα lofts και τις διαρκώς διογκούμενες χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού.

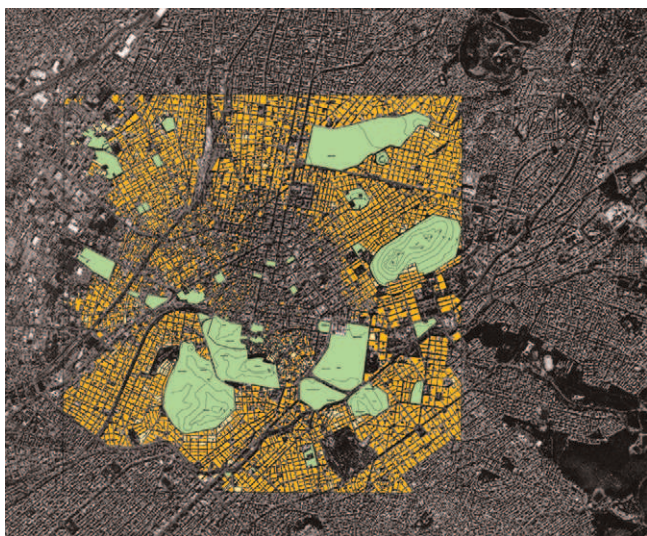
Η απόπειρα χαρτογράφησης των παραπάνω παρατηρήσεων σχετικά με τις τάσεις και δυναμικές των γραφείων και υπηρεσιών εμφανίζεται στην Εικόνα 34. Αποτυπώνεται η διαφοροποίηση, που προκύπτει ανάμεσα σε ζώνες του κέντρου της πόλης, με κριτήριο την ανάμιξη των γραφειακών χώρων με την κατοικία -έχει επιλεγεί ως δείκτης πυκνότητας της χρήσης-, ενώ ταυτόχρονα, δίνεται έμφαση στο χωρικό αποτύπωμα δύο σχετικά πρόσφατων φαινομένων, που προαναφέρθηκαν: από τη μία, της υποβάθμισης και φυγής της επαγγελματικής δραστηριότητας από την περιοχή ανάμεσα στην πλατεία Βάθη και την Ομόνοια και από την άλλη, της εμφάνισης μικρών γραφείων σχετικών με design σε παλιές κεντρικές περιοχές μεταποίησης.

Κατοικία

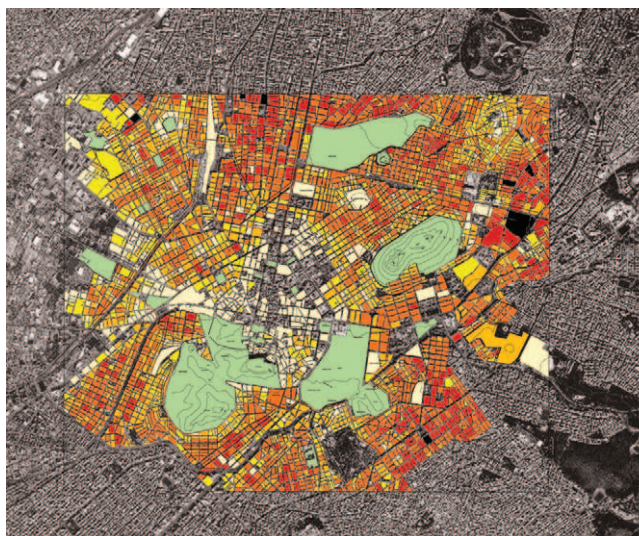
Τρέχουσες τάσεις και δυναμικές της κατοικίας

Το κέντρο πόλης Αθήνας έχει επιτύχει, ιστορικά, να προσφέρει πρόσβαση στην κατοικία σε όλα τα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα, που ζουν στην πόλη, ανώτερα, μεσαία, χαμηλά και μετανάστες. Η σχετική βιβλιογραφία χρησιμοποιούσε, μέχρι πρόσφατα, μια σειρά από μεταφορές για να περιγράψει αυτή την πολυσυλλεκτικότητα και τον κοινωνικά ισορροπημένο χαρακτήρα της κατοικίας στο κέντρο, όπως το *ruzzle*³⁶, το *μωσαϊκό*³⁷, το *patchwork*³⁸ ή το *χωρευτήρι της κοινωνικής και οικονομικής ενσωμάτωσης και συμβίωσης*³⁹. Η πολυσυλλεκτικότητα αυτή, μάλιστα, δεν εμφανίζεται χωρικά μόνο στη γειτνίαση περιοχών κατοικίας διαφορετικών οικονομικο-κοινωνικών διαβαθμίσεων, αλλά και ιδιαίτερα συχνά στο επίπεδο κλίμακας κτιρίου, μέσω της κατακόρυφης χωρικής διαφοροποίησης των κοινωνικών στρωμάτων, που επιτυγχάνει η κτιριακή τυπολογία της πολυκατοικίας. Η ηθελημένη ή μη αυτή συγκατοίκηση έχει περαιτέρω συμβάλει στην όσμωση των κοινωνικών ετεροτήτων (εικ.35,36).

Στο πολυλειτουργικό κέντρο πόλης Αθήνας, η διαβαθμισμένη οικονομικά και κοινωνικά κατοικία διαπλέκεται με πολύ ενδιαφέροντες τρόπους με το εμπόριο, τη βιοτεχνία, τη διοίκηση, την αναψυχή και τον πολιτισμό. Η συνύπαρξη αυτή δεν είναι πάντα αρμονική. Η κατοικία αποτελεί συχνά μια σχετικά «αδύναμη» χρήση, που είναι ευάλωτη στις πιέσεις άλλων χρήσεων, όπως η αναψυχή και το εμπόριο, αλλά και σε μια σειρά ακόμα από παράγοντες, όπως λ.χ η υποβάθμιση του δημόσιου χώρου, η όχληση, η παραβατικότητα, η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η έλλειψη πράσινων χώρων κοκ. Από

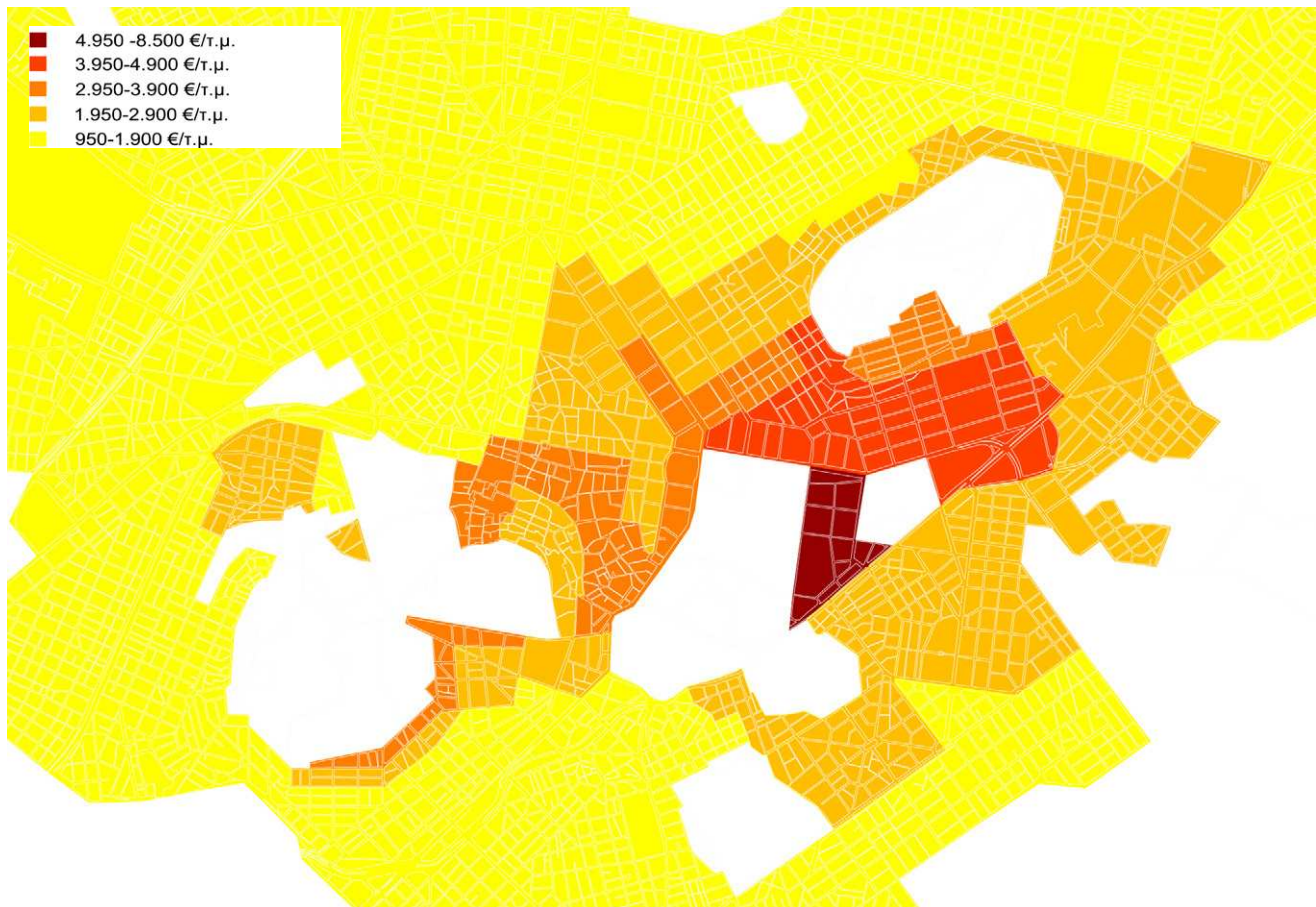


126 Εικ. 24: Χάρτης χρήσης γης_κατοικία. Πηγή: ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ



Εικ 25: Πυκνότητα πληθυσμού. Πηγή: ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ





Χάρτης 5: Χωρικός συσχετισμός αντικειμενικών αξιών στο κέντρο πόλης Αθήνας, ανά ζώνες, Πηγή: Υπουργείο Οικονομικών, Τμήμα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Φορολόγησης Αξίας Ακινήτων, ίδια επεξεργασία.

την άλλη, η ύπαρξη άλλων χρήσεων και δραστηριοτήτων -ή η απουσία τους- μπορούν να ενισχύουν ή να αποθαρρύνουν μορφές και τύπους κατοικίας. Η εμπειρία της ελληνικής πόλης, για παράδειγμα, έχει δείξει ότι η μείωση της βιοτεχνίας ή του φθηνού εμπορίου σε κεντρικές περιοχές κατοικίας και η αντικατάστασή τους από την αναψυχή και ακριβότερο εμπόριο σήμανε και την απομάκρυνση εργατών, μεταναστών και περιθωριακών ομάδων, που κατοικούσαν στην περιοχή⁴¹. Αντίστοιχα, το κλείσιμο εμπορικών επιχειρήσεων ή η έλλειψη ασφάλειας μπορεί να έχει παρόμοια αρνητικό αντίκρυσμα για την κατοικία μεσαίων στρωμάτων, οδηγώντας σε υποβάθμιση της περιοχής⁴².

Μέχρι και σήμερα, πάντως, είναι αλήθεια ότι το κέντρο διατηρεί μεγάλο αριθμό κατοίκων, γεγονός, που συνδέεται τόσο με τις λειτουργίες και δραστηριότητές του, όσο και με μια παράδοση αστικής κουλτούρας και προτίμησης των μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων στο κέντρο, γνώριμη στις ευρωπαϊκές μεσογειακές πόλεις⁴³. (εικ.24,25) Από την οπτική αυτή, η κατοικία προσδίδει κεντρικότητα σε περιοχές του κέντρου, κάτι που αποτυπώνεται ενδεικτικά και στη διαβάθμιση των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων, με περιοχές όπως η Ρηγίλλης-Ριζάρη και το Κολωνάκι να διατηρούν τις υψηλότερες τιμές στην πόλη (χάρτης 5). Πέρα, όμως, από την οικονομική της διάσταση, η κεντρικότητα,

ως προς την κατοικία, συνδέεται με μια σειρά από υλικούς και άυλους παράγοντες/ πόρους, όπως μεταξύ άλλων: η γεωγραφική εγγύτητα και εύκολη πρόσβαση σε υπηρεσίες ή εργασία, χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού, οι γενικά αναβαθμισμένες υποδομές και οι πράσινοι χώροι, αλλά και σε ένα ευρύτερο πολιτιστικό-ιδεολογικό επίπεδο η ιστορία της πόλης και οι συμβολισμοί της, η αστικότητα και οι πολλαπλές κοινωνικές διαδράσεις, οι κυρίαρχες και εναλλακτικές κουλτούρες, που αναπτύσσονται, οι ατομικές ή συλλογικές αναφορές σε πρόσωπα και καταστάσεις, τρόπους ζωής και πρότυπα κατοίκησης, το κοινωνικό γόητρο κοκ. Όλα αυτά δημιουργούν, τελικά, ένα ισχυρό συμβολικό κεφάλαιο, που συνδέει συνειρμικά την κατοικία στο Κολωνάκι με μια αίσθηση εστέτ πολυτέλειας, στα Εξάρχεια με μια κουλτούρα δυναμικής αμφισβήτησης, στην Πλάκα με το ιστορικό παρελθόν, στο Γκάζι με έναν εναλλακτικό τρόπο ζωής κοκ.

Η έλευση μεγάλων κυμάτων μεταναστών την τελευταία 20ετία είχε σημαντικό αντίκτυπο για την κατοικία στο κέντρο πόλης. Αξίζει, βέβαια, να σημειωθεί, εδώ, ότι το κέντρο της Αθήνας έχει ιστορικά υπάρξει ο υποδοχέας μεταναστών, εσωτερικών και εξωτερικών, και ο πρώτος σταθμός τους στην αβέβαιη πορεία προς την ένταξή τους, παρέχοντας είτε κατοικία είτε εργασία. Η κατοικία των μεταναστών, μετά το 1990, στην Αθήνα βρέθηκε σε φθηνά

ξενοδοχεία γύρω από την Ομόνοια, ήδη περιθωριοποιημένα και στιγματισμένα⁴⁴, σε παλιούς, κενούς ή εγκαταλελειμμένους χώρους σε αχρηστία, σε πρώην βιοτεχνίες και αποθήκες και κατεξοχήν στις λιγότερο επιθυμητές φθηνές κατοικίες, σε ισόγεια και υπόγεια πολυκατοικιών. Σε πολλές περιπτώσεις οι κοινωνικές δυναμικές και οι χωρική συνθήκη της πολυκατοικίας συμπεριέλαβε και χωρικά ενέταξε τους μετανάστες στην κατακόρυφη κοινωνικο-χωρική διαφοροποίηση, που αναφέρθηκε παραπάνω. Είναι συχνό φαινόμενο στο ίδιο κτίριο να συνυπάρχουν εύπορα οικονομικά στρώματα στους πάνω ορόφους, μικρομεσαία στρώματα, φοιτητές ή γραφεία στους μεσαίους ορόφους και μετανάστες στα υπόγεια σε σαφώς προκαθορισμένες χωρικές συσχετίσεις, πλην, όμως, σε μια συνθήκη συγκατοίκησης και εξοικείωσης⁴⁵. Σε άλλες περιπτώσεις, βέβαια, που φαίνεται να πληθαίνουν τα τελευταία χρόνια, η κατοικία των μεταναστών αντιστοιχεί περισσότερο σε καταυλισμούς αστέγων, με στοιβαγμένους ανθρώπους, σε ιδιαίτερα περιορισμένους χώρους, των οποίων ο αρχικός σχεδιασμός δεν προέβλεπε κατοικία, χωρίς καν υποτυπώδεις συνθήκες διαβίωσης.

Στις περισσότερες περιπτώσεις, πάντως, η κατοικία των μεταναστών στο κέντρο πόλης Αθήνας (τουλάχιστον στο μεγαλύτερο κομμάτι της τελευταίας 20ετίας) διαδέχθηκε και δεν προκάλεσε τη φυγή μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων προς τις βόρειες και νότιες περιοχές της Αθήνας, ήδη από τη δεκαετία του 1980, την προαστιοποίηση, τις πολιτικές αποκέντρωσης, που ακολουθήθηκαν και μια σειρά από κοινωνικούς, οικονομικούς, περιβαλλοντικούς και πολιτιστικούς παράγοντες, που ξεφεύγουν από το αντικείμενο της παρούσας έρευνας. Η συνθήκη αυτή, συνήθως, γίνεται κατανοητή ως υποβάθμιση, αλλά σύμφωνα με κοινωνιολογικές μελέτες, στην πραγματικότητα συνέβαλε στη μείωση του κοινωνικού διαχωρισμού και σε μεγαλύτερη κοινωνική ανάμιξη από τις αρχές της δεκαετίας του 1990, σε μια πόλη που παραδοσιακά είχε πολύ υψηλά ποσοστά μεσαίων και υψηλών στρωμάτων στο κέντρο⁴⁶. Η παρατήρηση αυτή έχει νόημα υπό την οπτική ότι στις περιοχές κατοικίας του κέντρου, μια μονομερής πολιτική επιστροφής μεσαίων και ανώτερων στρωμάτων και παράλληλη εκδίωξη των χαμηλότερων στρωμάτων θα ήταν, μάλλον, εσφαλμένη⁴⁷.

Παράλληλα, βέβαια, με την είσοδο των μεταναστών, εμφανίζονται από τη δεκαετία του 2000 και τάσεις επανόδου από τα προάστια και νέες δυναμικές για την κατοικία, ενώ προβάλλονται και νέα πρότυπα κατοίκησης. Τα νέα για την Αθήνα φαινόμενα εντοπίζονται χωρικά στις δυτικές περιοχές του κέντρου (Γκάζι- Κεραμεικός- Μεταξουργείο- Βοτανικός), οι οποίες έχουν μπει σε έντονες διαδικασίες μετασχηματισμού, ήδη από τη δεκαετία του 1990, μέσω της σταδιακής απομάκρυνσης παραγωγικών δραστηριοτήτων και της εισόδου νέων χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής. Τα νέα πρότυπα κατοίκησης στις περιοχές αυτές εισάγουν νέες τυπολογίες κατοικίας, τα συχνά αναφερόμενα ως lofts, είτε αναδιαμορφώνοντας πρώην βιοτεχνικούς/ βιομηχανικούς ή αποθηκευτικούς χώρους, είτε σχεδιάζοντας νέες κατασκευές εξαρχής. Αυτές οι μορφές κατοίκησης αναφέρονται, κυρίως, σε δυναμικό και νέο σε ηλικία πληθυσμό και σε μονάδες νοικοκυριού, που απέχουν από την παραδοσιακή πυρηνική οικογένεια (μονομελή νοικοκυριά, μονογονεϊκές οικογένει-

ες, συγκατοικήσεις, κοκ), που έλκονται από πιο εναλλακτικές κουλτούρες και τρόπους κατοίκησης.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι τάσεις και οι δυναμικές της κατοικίας έχουν άμεσο αντίκτυπο στις τιμές των ακινήτων, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 2 (τιμές πώλησης λοφτ σε περιοχές του δυτικού κέντρου, με μέτρο σύγκρισης το Κολωνάκι και την Κυψέλη). Ιδιαίτερα σχετικά είναι, εδώ, και η συζήτηση περί «εξευγενισμού» (gentrification)⁴⁸, που αναφέρεται ακριβώς στην αναβάθμιση του κτιριακού αποθέματος μιας περιοχής κατοικίας (προωθούμενη από δημόσιους ή ιδιωτικούς φορείς) με τον παράλληλο εκτοπισμό χαμηλότερων οικονομικών στρωμάτων από υψηλότερα, λόγω της αύξησης των τιμών γης και ακινήτων, θέμα που θα απασχολήσει ιδιαίτερα τις επόμενες φάσεις της έρευνας.

Η κατοικία στη μητροπολιτική Αθήνα

Ιδιαίτερα χρήσιμα είναι τα πρώτα στοιχεία, που προέκυψαν από την τελευταία απογραφή της ΕΛΣΤΑΤ, του 2011, και αφορούν στις δημογραφικές μεταβολές στην Αθήνα την περίοδο 2001-2011⁴⁹. Όπως φαίνεται στον Πίνακα 3 και στην Εικόνα 26, οι μεγαλύτερες δημογραφικές απώλειες τη δεκαετία αυτή παρουσιάστηκαν στο Δήμο Αθηναίων, με μια εντυπωσιακή μείωση της τάξης του 17%. Αντίστοιχα, η Κεντρική Αθήνα (καλλικρατική ενότητα που περιλαμβάνει το Δήμο Αθηναίων και γειτονικούς Δήμους) παρουσίασε μείωση εγγεγραμμένου πληθυσμού γύρω στο 14%, ενώ το Λεκανοπέδιο Αττικής 5%. Τα ποσοστά αυτά συνδέονται και με το ιδιαίτερα υψηλό ποσοστό άδειων κατοικιών, που φτάνει το 27% στο Δήμο Αθηναίων, ή αλλιώς πάνω από 100.000 άδειες μονάδες κατοικίας (πίνακας 4). Ταυτόχρονα, εντυπωσιακή, αν και αναμενόμενη, ήταν η δημογραφική αύξηση στην Ανατολική Αττική, που έφτασε το 30%, αποτυπώνοντας τη στροφή της οικιστικής ανάπτυξης προς τα Μεσόγεια και τις Ανατολικές Ακτές (μετά τη λειτουργία του Αεροδρομίου Ελ.Βενιζέλος, της Αττικής Οδού και του δικτύου μετρό). Μικρότερες αυξήσεις σημειώθηκαν στη Δυτική Αττικής (8%) και τα Νησιά (5%).

Η συγκέντρωση των στατιστικών στοιχείων δείχνει ότι με απλούς υπολογισμούς της δεκαετίας 2001-2011 «έφυγαν» από το Λεκανοπέδιο Αττικής γύρω στους 160.000 κατοίκους. Περίπου 80.000 κάτοικοι εγκαταστάθηκαν εκτός Λεκανοπεδίου (με μεγαλύτερες αυξήσεις στην Παλλήνη, στην Ανατολική Αττική, και στις Αχαρνές, στη Βόρεια Αττική). Το υπόλοιπο των 80.000 κατοίκων, που έφυγαν από το Λεκανοπέδιο, μπορεί να αποδοθεί σε καθαρή μείωση ή σε άλλους παράγοντες (αστοχίες της απογραφής, φυγή από την Αθήνα, μετανάστευση κ.ο.κ.). Σημαντικές, όμως, φαίνεται να είναι και οι ανακατατάξεις και στο εσωτερικό του Λεκανοπεδίου. Με δεδομένο το πολύ υψηλό ποσοστό μείωσης του πληθυσμού της Κεντρικής Αθήνας (με περίπου 160.000 κάτοικους να έχουν φύγει), με πολύ υψηλά ποσοστά απώλειας στον Πειραιά και στα δυτικά προάστια (Αιγάλεω, Περιστέρη, Κορυδαλλός, Καλλιθέα) και, ταυτόχρονα, με το ποσοστό του Λοιπού Λεκανοπεδίου (πλην Κεντρικής Αθήνας) να παραμένει σταθερό, φτάνουμε στο συμπέρασμα ότι άλλες περιοχές εντός του Λεκανοπεδίου (πιθανότατα Ανατολικές,

Πίνακας 2: Ζητούμενες τιμές πώλησης για νεόδμητα διαμερίσματα

Πίνακας 3: Δημογραφικές μεταβολές στην Αττική, 2001-2011. Πηγή ΕΛΣΤΑΤ.

Πίνακας 4: Στοιχεία για την κατοικία στο Δήμο Αθηναίων, 2011.

Ζητούμενες τιμές πώλησης (€/τ.μ.) για νεόδμητα διαμερίσματα*		
Περιοχή	Min. €/τ.μ.	Max €/τ.μ.
Κολωνάκι (κέντρο)	8.000	14.000
Κολωνάκι (παρυφές)	5.500	6.500
Γκάζι (lofts)	3.500	4.500
Γκάζι	3.000	3.500
Μεταξουργείο (lofts)	3.800	4.000
Βοτανικός (lofts)	-	3.500
Βοτανικός	2.200	2.500
Πετράλωνα (Άνω)	2.500	3.000
Πετράλωνα (Κάτω)	2.200	2.700
Κυψέλη	2.100	2.400

* Πηγή: Eurobank Property Services, Έρευνα αγοράς κατοικίας, Δήμος Αθηναίων & Βόρεια Προάστια, Φεβρουάριος 2010, ίδια επεξεργασία

Δημογραφικές μεταβολές στην Αθήνα, 2001-2011				
Περιοχή	2001	2011	Ποσοτική μεταβολή	[%]
Δήμος Αθηναίων	789.166	655.780	- 133.386	- 16,9%
Κεντρική Αθήνα	1.179.308	1.018.440	- 160.868	- 13,64%
Λοιπό Λεκανοπέδιο	2.108.310	2.105.720	- 2.590	- 0,12%
Λεκανοπέδιο	3.287.618	3.124.160	- 163.458	- 4,97%
Ανατολική Αττική	386.067	502.090	+ 116.023	+ 30,05%
Δυτική Αττική	149.794	161.300	+ 11.506	+ 7,68%
Νησιά	71.094	74.568	+ 3.574	+ 5,18%
Αττική	3.894.573	3.812.330	- 82.243	- 2,11%
Λοιπή Αττική (εκτός Λεκανοπεδίου)	606.955	688.170	+ 81.215	+ 13,38%

πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Στοιχεία για την Κατοικία στο Δήμο Αθηναίων, 2011		
		[%]
Κύρια κατοικία	285.883	71,74%
Δευτερεύουσα κατοικία	4.029	1,01%
Σύνολο 1 (κύρια + δευτερεύουσα)	289.912	72,75%
Άδειες κατοικίες	108.619	27,25%
Γενικό Σύνολο	398.531	100%

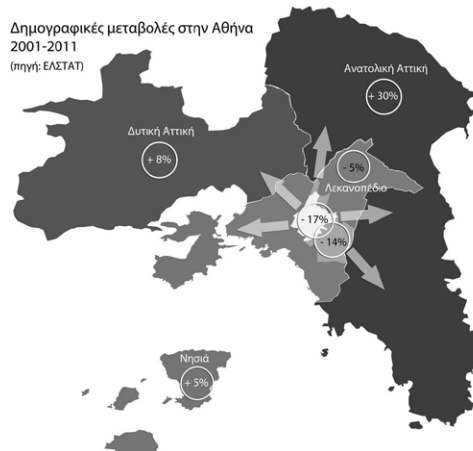
πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Βόρειες και Νότιες) σημείωσαν αύξηση πληθυσμού.

Τα παραπάνω στοιχεία αποκτούν επιπλέον βαρύτητα αν προστεθούν σε αυτά της προηγούμενης απογραφής του 2001⁵⁰, η οποία είχε αποτυπώσει τις έντονες πληθυσμιακές μεταβολές και τις οικιστικές και δημογραφικές επεκτάσεις προς τα ΒΑ, Β και ΝΑ σε βάρος των κεντρικών δήμων, ήδη από την προηγούμενη δεκαετία. Ιδιαίτερο μάλιστα ενδιαφέρον παρουσιάζει και η εστίαση στη δημογραφική σχέση/αναλογία του Δήμου Αθηναίων και κατ'επέκταση του κέντρου της Αθήνας με το Λεκανοπέδιο Αττικής/ Αττική. Όπως δείχνει και ο Πίνακας 5, ο συσχετισμός δημογραφικών μεγεθών Δήμου Αθηναίων- Λεκανοπεδίου Αττικής ξεκίνησε από την αναλογία 64.4% το 1920 και μειωνόταν συνεχώς: στο 40% το 1950, στο 30% το 1980 και στο 25% το 2001. Με τα δεδομένα της απογραφής του 2011 ο λόγος αυτός πέφτει στο 21% σε σχέση με το Λεκανοπέδιο, ενώ σε σχέση με το σύνολο της Αττικής (το οποίο και αποτελεί πλέον ο χωρικό πεδίο αναφοράς της Αθήνας), πέφτει ακόμα περισσότερο, στο 17%. Η συγκριτική διερεύνηση των μεταβολών αυτών είναι κρίσιμη για την ευρύτερη κατανόηση των συσχετισμών του μητροπολιτικού κέντρου πόλης με την περιφέρειά του και των αντίστοιχων δυναμικών, που αναπτύσσονται.

Εικ. 26: Δημογραφικές μεταβολές στην Αττική, 2001-2011. Πηγή ΕΛΣΤΑΤ.

Πίνακας 5: Κατανομή πληθυσμού (%) Δήμου Αθηναίων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτεύουσας.



Κατανομή πληθυσμού (%) Δήμου Αθηναίων στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτεύουσας		
Έτος	%	
1920	64,4	
1928	48,0	
1940	42,8	
1951	40,3	
1961	33,9	
1971	34,1	
1981	29,3	
1991	25,1	
2001	24,9	
2011	≈ 21	Ως προς το Λεκανοπέδιο Αττικής
	≈ 17	Ως προς την Περιφέρεια Αττικής

Πηγή: Ίδια Επεξεργασία στοιχείων ΕΛΣΤΑΤ 2001,2011

Κέντρο πόλης- Περιοχές κατοικίας- τυπολογική αναγνώριση
 Το ζήτημα της κατοικίας στο κέντρο πόλης της Αθήνας είναι ιδιαίτερα κρίσιμο στην παρούσα συγκυρία, με πολλές συνοικίες του Δήμου Αθηναίων, ή του ονομαζόμενου και ευρύτερου κέντρου, να αντιμετωπίζουν σοβαρά κοινωνικά και χωρικά προβλήματα. Στο πλαίσιο, όμως της παρούσας έρευνας εστιάζουμε σε συνοικίες και γειτονιές, που αναπτύσσονται σε γενικές γραμμές μέσα στο Ιστορικό Κέντρο, για να διερευνήσουμε τις διαβαθμίσεις της κατοικίας, τις τρέχουσες δυναμικές, αλλά και τις προοπτικές ενίσχυσής της (Πίνακας 6). Η τυπολογική αναγνώριση περιοχών, ως προς την κατοικία, περιλαμβάνει συνοπτικές αναφορές στην ιστορική τους εξέλιξη, τους προβλεπόμενους όρους δόμησης, τα ύψη κτιρίων, το σύστημα δόμησης, τα μεγέθη και τις τυπολογίες των οικοδομικών τετραγώνων, τις πυκνότητες κατοίκων, τον αστικό ιστό, το κτιριακό απόθεμα, τις συμπληρωματικές χρήσεις και κεντρικότητες, τις τρέχουσες τάσεις, δυναμικές και προβλήματα. Ο πίνακας συγκεντρώνει καταρχήν τους κυρίαρχους τύπους κατοικίας σε οκτώ συνοικίες του κέντρου, σε συνδυασμό με τις συμπληρωματικές της κατοικίας χρήσεις, στην κατεύθυνση της ανάδειξης της χωρικής και αρχιτεκτονικής ποικιλίας, της αστικής πολυλειτουργικότητας, αλλά και της κοινωνικής πολυσυλλεκτικότητας, που χαρακτηρίζει την κατοικία στο κέντρο πόλης.

Περιοχή	Κυρίαρχοι τύποι κατοικίας στο κέντρο πόλης Αθήνας*					Συμπληρωματικές χρήσεις	
	Μονοκατοικία/ Διπλοκατοικία		Πολυκατοικία		Λοφτ		Κτίρια άλλης χρήσης
	Λαϊκή	Αστική	Συμβατική αστική	Αστική			
Εξάρχεια		•	•	•		Εμπόριο, υπηρεσίες, αναψυχή, πολιτισμός, κοινωνικός εξοπλισμός	
Κολωνάκι		•	•	•		Εμπόριο, υπηρεσίες, αναψυχή, πολιτισμός, κοινωνικός εξοπλισμός	
Πλάκα	•	•	•	•		Αναψυχή, πολιτισμός, εμπόριο, υπηρεσίες, κοινωνικός εξοπλισμός	
Εμπορικό Τρίγωνο		•				•	Εμπόριο, αποθήκες, αναψυχή, πολιτισμός, υπηρεσίες, κενά
Ψυρρή		•	•	•			Αναψυχή, πολιτισμός, μεταποίηση, εμπόριο, κενά
Μεταξουργείο	•	•	•		•	•	Εμπόριο, υπηρεσίες, πολιτισμός, αναψυχή, αποθήκες, μεταποίηση, κοινωνικός εξοπλισμός, κενά
Γκάζι	•		•		•		Πολιτισμός, αναψυχή, μεταποίηση, κοινωνικός εξοπλισμός, κενά
Ομόνοια			•			•	Υπηρεσίες, εμπόριο, αναψυχή, αποθήκες, κενά

* Η τυπολόγηση της κατοικίας προκύπτει από συνδυασμό της επί τόπου παρατήρησης και επιλεγμένης βιβλιογραφίας. Βλέπε: Μαρμαράς, Εμ. Β. *Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 1991. Μπασιτάλας, Μπ. Α. Φαειός, και Θ. Φωκιάς, επιμ., *Αστική πολυκατοικία στην Αθήνα: έντονα τεχνολογικά*, Αθήνα: Εταιρεία Σπουδών Νεοελληνικού Πολιτισμού και Γενικής Παιδείας - Ίδρυμα Σχολής Μωραΐτη, 1982. Φιλίππιδης, Δ. *Μοντέρνα Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα*, Αθήνα: εκδόσεις ΜΕΛΙΣΣΑ, 2001. Φιλίππιδης, Δ. *Νεοκλασική Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: εκδόσεις ΜΕΛΙΣΣΑ, 1994.

Πίνακας 6: Κυρίαρχοι τύποι κατοικίας στο κέντρο πόλης Αθήνας.

Εξάρχεια

Η συνοικία των Εξαρχείων είναι μια από τις ιστορικές συνοικίες του κέντρου πόλης Αθήνας, η ανάπτυξη της οποίας ξεκινά, ήδη από το 19ο αιώνα, με σημαντικούς σταθμούς της εξέλιξής της το Μεσοπόλεμο και τις δεκαετίες του 1950 και 60. Από τα μέσα του 20ου αιώνα και κυρίως από την περίοδο της Μεταπολίτευσης, η περιοχή συνδέεται σε συμβολικό επίπεδο με την πολιτικοποίηση και την πολιτική αμφισβήτηση. Ιδιαίτερα σημαντική είναι η λειτουργία εντός της περιοχής πανεπιστημιακών σχολών, ιδίως του Πολυτεχνείου, αλλά και άλλων σχολών σε άμεση γειτνίαση (Νομική Σχολή Πανεπιστημίου Αθηνών, Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών). Κεντρικό σημείο αναφοράς αποτελεί η πλατεία Εξαρχείων, ως τόπος αναψυχής και κοινωνικής αλληλεπίδρασης, ενώ σημαντικές κεντρικότητες συγκροτούν το Πολυτεχνείο (διάνοξη, παιδεία, κοινωνικές δράσεις), το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο (πολιτισμός), το Υπουργείο Πολιτισμού (πολιτική), το πάρκο Ναυαρίνου, η οδός Στουρνάρη με τους τριγύρω δρόμους (εμπόριο ηλεκτρονικών ειδών), η οδός Σόλωνος και η οδός Ιπποκράτους (εμπόριο, γραφεία, υπηρεσίες). Η περιοχή χαρακτηρίζεται από έντονη πολυλειτουργικότητα, με την κατοικία να συμπληρώνεται με χρήσεις εμπορίου, αναψυχής, πολιτισμού, αλλά και μεταποίησης (εικ.27).

Γενικά χαρακτηριστικά της κατοικίας στην περιοχή αποτελούν η γειτνίαση σε σημαντικούς χώρους πρασίνου (Λόφος Στρέφη, Πεδίον Άρεως) η εγγύτητα σε δημόσιους χώρους, πλατείες και πεζόδρομους, οι σχετικά ικανοποιητικές προσβάσεις από τη δημόσια συγκοινωνία περιμετρικά⁵¹, και σχετικά υψηλές πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο. Οι προβλεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης κυμαίνονται από 2.1 (γύρω από το λόφο του Στρέφη), 2.4-2.8 (γύρω από την πλατεία Εξαρχείων), 3.1 (γύρω από το Πολυτεχνείο και το Μουσείο) και 3.6-4.2 (προς την Ιπποκράτους), με αντίστοιχο αριθμό ορόφων από 2 έως 6. Ο αστικός ιστός συγκροτείται από ορθοκανονικά οικοδομικά τετράγωνα, το οδικό δίκτυο είναι κανονικοποιημένο και το σύστημα δόμησης είναι συνεχές. Ιδιαίτερα συχνές είναι οι παρόδιες στοές στο ισόγειο των πολυκατοικιών της περιοχής. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής παρουσιάζει ενδιαφέρουσα ποικιλία. Το μεγαλύτερο μέρος αποτελείται από πολυκατοικίες, αστικές, αλλά και τυπικές, συμβατικές από όλη τη διάρκεια του 20ου αιώνα και λίγες πιο σύγχρονες. Εντοπίζεται, επίσης, σημαντικός αριθμός μονοκατοικιών/ διπλοκατοικιών από διαφορετικές περιόδους, νεοκλασικές, μοντέρνες, σύγχρονες. Αξίζει να



Εικ 27: Κτίρια κατοικία στα Εξάρχεια.

σημειωθεί ότι τα Εξάρχεια συγκεντρώνουν ένα σημαντικό αριθμό ιδιαίτερα αξιόλογων αρχιτεκτονικών παραδειγμάτων μονοκατοικιών και πολυκατοικιών, πολλές από αυτές διατηρητέες.

Η περιοχή είναι ιδιαίτερα πολυσυλλεκτική και ως προς τα χαρακτηριστικά των κατοίκων της. Αυτοί ανήκουν στα ευρύτερα μεσαία στρώματα, με σημαντική, επίσης, παρουσία πιο χαμηλών στρωμάτων και μεταναστών, με διαβαθμίσεις στις επιμέρους υπο-περιοχές. Η κεντρική τοποθεσία, οι λειτουργίες και το συμβολικό κεφάλαιο της περιοχής αποτελούν ιδιαίτερα ελκυστικά στοιχεία για επιλογή κατοικίας για συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες όπως φοιτητές, καλλιτέχνες και άνθρωποι του πνεύματος και της διανοητικής και φαίνεται ότι θα αποτελούν ισχυρούς παράγοντες υποστήριξης της κατοικίας, τουλάχιστον για το κοντινό μέλλον. Οι δυναμικές της κατοικίας δείχνουν ότι τα Εξάρχεια είναι σήμερα μια ζωντανή περιοχή κατοικίας, που διατηρεί τον πληθυσμό της και προσελκύει και νέους κατοίκους. Το κτιριακό απόθεμα δεν έχει απαξιωθεί, αλλά ανανεώνεται, μέσω ανακαινίσεων, με πρωτοβουλίες των ιδιοκτητών και των κατοίκων. Τα προβλήματα της κατοικίας σχετίζονται

περισσότερο με το μύθο και την πραγματικότητα για τις αναταραχές στην περιοχή, τις βίαιες συμπλοκές αστυνομίας και κοινωνικών ομάδων ή μεταξύ αντιτιθέμενων κοινωνικών ομάδων, αλλά κυρίως σε μια σειρά από αμφιλεγόμενες κεντρικές πολιτικές ως προς την αστυνόμευση της περιοχής και τις ομάδες τοξικοεξαρτημένων. Επιπλέον προβλήματα είναι η έλλειψη χώρων στάθμευσης (ιδιαίτερα σε ζώνες με χρήσεις εμπορίου και αναψυχής), αλλά και η συχνά χαμηλή ποιότητα του δημόσιου χώρου (κατάσταση πεζοδρομίων, αποκομιδή απορριμμάτων κ.ο.κ.).

Κολωνάκι

Η συνοικία του Κολωνακίου έχει αποτελέσει ιστορικά την «αριστοκρατική» περιοχή κατοικίας του κέντρου πόλης, ήδη από τη σύσταση της πρωτεύουσας στην Αθήνα. Καθοριστικό ρόλο είχε, ανέκαθεν, η άμεση γειτνίαση με τη Βουλή, το Προεδρικό Μέγαρο, τον Εθνικό Κήπο και το Λυκαβηττό, αλλά και μια σειρά από άλλες σημαντικές, κεντρικές χρήσεις, μουσεία, πρεσβείες κ.ο.κ. Η πολυλειτουργικότητα της περιοχής αποδίδεται στην ιδιαίτερα έντονη ανάμιξη χρήσεων, με εμπόριο, αναψυχή, πολιτισμό, γραφεία, διοίκηση και υπηρεσίες να συνυπάρχουν με την κατοικία. Κεντρικό σημείο αναφοράς είναι η πλατεία Φιλικής Εταιρείας, ενώ σημαντικές κεντρικότητες αναφέρονται στις διοικητικές χρήσεις και τον πολιτισμό (κατά μήκος της Β. Σοφίας), το εμπόριο (Π. Ιωακείμ, Τσακάλωφ, Σκουφά, Βουκουρεστίου), την αναψυχή (Μηλιώνη, Χάρητος, Σκουφά), ή ειδικές χρήσεις (Νοσοκομείο Ευαγγελισμός, Μονή Πετράκη, Γεννάδειος Βιβλιοθήκη, Γαλλικό Ινστιτούτο, Βρετανικό Συμβούλιο κ.ο.κ.).

Γενικά χαρακτηριστικά της κατοικίας στην περιοχή αποτελούν η άμεση εγγύτητα σε μεγάλους πράσινους χώρους (Εθνικός Κήπος, Λυκαβηττός), η εγγύτητα σε δημόσιους χώρους και πλατείες (Φιλικής Εταιρείας, Πλατεία Δεξαμενής, Πλατεία Συντάγματος), οι ικανοποιητικές προσβάσεις από μέσα δημόσια συγκοινωνία, ένα υψηλής αισθητικής χτισμένο περιβάλλον, καθώς και οι προνομιακές, πανοραμικές θέες, λόγω των έντονων φυσικών χαρακτηριστικών. Οι προβλεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης κυμαίνονται από 2.1, κοντά στο Λυκαβηττό, μέχρι και 4.2, γύρω από την πλατεία Φιλικής Εταιρείας. Αντίστοιχα, ο αριθμός ορόφων κυμαίνεται από 2 έως 6, ενώ σε ορισμένες ζώνες φτάνει τους 8. Οι πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο έχουν μέσες και υψηλές τιμές. Ο αστικός ιστός της περιοχής χαρακτηρίζεται κατά βάση από ορθοκανονικά οικοδομικά τετράγωνα και κανονικοποιημένο οδικό δίκτυο, ενώ το σύστημα δόμησης είναι σε γενικές γραμμές συνεχές. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής αποτελείται κυρίως από μονάδες πολυκατοικίας. Ανάμεσά τους εντοπίζεται ένα μεγάλος αριθμός αστικών πολυκατοικιών του μεσοπολέμου⁵², αλλά και της μεταπολεμικής περιόδου, πολλές από τις οποίες αποτελούν χαρακτηριστικά δείγματα της αρχιτεκτονικής της εποχής τους. Το κτιριακό απόθεμα συμπληρώνουν οι πιο συμβατικές, τυπικές πολυκατοικίες της μεταπολεμικής περιόδου, αλλά και πιο σύγχρονες πολυκατοικίες, πολυτελών προδιαγραφών. Χαρακτηριστικές είναι, τέλος, και οι αστικές μονοκατοικίες/ διπλοκατοικίες στην περιοχή, από νεοκλασικά από τα τέλη του 19ου και τις αρχές του 20ου αιώνα, μεσοπο-

λεμικές μοντέρνες, έως και σύγχρονες πολυτελείς (εικ.27).

Σε σχέση με την κοινωνική διάσταση της κατοικίας, αξίζει να σημειωθεί ότι η περιοχή, αν και διατηρεί ιδιαίτερα υψηλές τιμές ακινήτων, δεν αποκλείει εντελώς την κατοικία σε χαμηλότερα οικονομικά στρώματα. Έτσι, η περιοχή στεγάζει κυρίως υψηλά και μεσαία κοινωνικά και οικονομικά στρώματα, αλλά και χαμηλότερα (μετανάστες και φοιτητές) μέσω της χωρικής τυπολογίας της πολυκατοικίας και της κατακόρυφης κοινωνικο-χωρικής διαφοροποίησης. Ανιχνεύοντας τις δυναμικές της κατοικίας, φαίνεται ότι σε γενικές γραμμές το Κολωνάκι είναι σήμερα μια ζωντανή περιοχή, που συγκρατεί αλλά και ανανεώνει τον πληθυσμό της, ενώ οι σταθερά υψηλές τιμές ακινήτων και η κατασκευαστική δραστηριότητα



Εικ 27: Κτίρια κατοικία στο Κολωνάκι.

είτε με ανοικοδόμηση νέων κατοικιών -στα πολύ περιορισμένα αδόμετα οικοπέδα- είτε με ανακατασκευές και ανακαινίσεις, δείχνουν ότι το ενδιαφέρον για την κατοικία παραμένει. Ανάμεσα στις τρέχουσες νέες τάσεις, ιδιαίτερη περίπτωση, που αξίζει να αναφερθεί αποτελεί η προωθούμενη μετασκευή

των γραφείων Δοξιάδη, στον περιφερειακό του Λυκαβηττού, σε συγκρότημα υπερπολυτελών κατοικιών. Το έργο αυτό εισάγει ένα νέο τύπο κατοίκησης για την περιοχή, στην κατεύθυνση ενός κλειστού, εσωστρεφούς συγκροτήματος με αποκλειστικές υπηρεσίες, και αποτελεί ενδεχομένως έκφραση όξυνσης κοινωνικο-χωρικών εντάσεων. Τέλος, προβλήματα ως προς την κατοικία εντοπίζονται σε ορισμένες μόνο ζώνες, λόγω κυρίως της όχλησης, της κυκλοφοριακής συμφόρησης και της έλλειψης στάθμευσης, που δημιουργούν οι διογκούμενες χρήσεις αναψυχής, ιδιαίτερα τα τελευταία χρόνια.

Μεταξουργείο

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί μια από τις πιο ενδιαφέρουσες και ιδιόμορφες περιοχές του κέντρου. Αν και προορισμένη αρχικά να στεγάσει ανώτερα στρώματα, ήδη από τα μέσα του 19ου αιώνα και με τη λειτουργία του εργοστασίου επεξεργασίας μεταξιού Δουρούτη, ο χαρακτήρας της περιοχής συνδέθηκε με τις παραγωγικές δραστηριότητες, τα λαϊκά και μικρομεσαία στρώματα, αλλά και τους εσωτερικούς και εξωτερικούς μετανάστες⁵³. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από υψηλή ανάμιξη χρήσεων, με διάφορων ειδών εμπορικές δραστηριότητες (ανάμεσά τους την Κινέζικη Αγορά), μεγάλης κλίμακας ξενοδοχεία (προς την πλατεία Καραϊσκάκη), υπηρεσίες, πολιτισμό, αναψυχή, κάποια βιοτεχνία, αποθήκες και οίκους ανοχής, αλλά και πολλά κτίρια κενά, εγκαταλελειμμένα ή κατεστραμμένα. Αξίζει να αναφερθεί, επιπλέον, ότι η περιοχή είναι σημαντική για την ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά της πόλης, καθώς είναι χτισμένη πάνω σε αρχαιότερες ιδιαίτερου ενδιαφέροντος, δίπλα στον Κεραμεικό και πάνω στο Δημόσιο Σήμα (η ζώνη Κων/πόλεως, Πλαταιών, Σαλαμίνος, Πειραιώς). Εσωτερικές κεντρικότητες της περιοχής είναι η πλατεία Αυδή -όπου το παλιό κτίριο του Μεταξουργείου μετασκευάστηκε πρόσφατα σε Δημοτική Βιβλιοθήκη του Δήμου Αθηναίων- η Μ.Αλεξάνδρου, η Αχιλλέως, η Αγησιλάου (για το κινέζικο εμπόριο) και η Ιάσωνος (για τους οίκους ανοχής). Σημαντικές υπερτοπικές κεντρικότητες είναι τα όρια της περιοχής, η οδός Πειραιώς, η Ιερά Οδός, η Κωνσταντινουπόλεως και η πλατεία Καραϊσκάκη.

Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής κατοικίας αποτελούν η κεντρική της θέση, οι ικανοποιητικές συνδέσεις με μέσα συγκοινωνίας και δύο σταθμούς μετρό σε κοντινή απόσταση (Μεταξουργείο, Κεραμεικός), η εγγύτητα σε σημαντικούς ανοιχτούς και αρχαιολογικούς χώρους, μια σειρά από παρακείμενες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής και ο δυναμικός της χαρακτήρας. Ο προβλεπόμενος συντελεστής δόμησης είναι στο μεγαλύτερο κομμάτι της περιοχής 2.2, πέφτει στη ζώνη του Δημόσιου Σήματος στο 1.4 και αυξάνεται στην οδό Αχιλλέως (2.6), στην Πειραιώς και την πλατεία Καραϊσκάκη (3). Οι συντελεστές αυτοί είναι υψηλοί, αν συνυπολογιστεί το μικρό μέγεθος των ιδιοκτησιών και η κλίμακα του χτισμένου περιβάλλοντος. Ο αριθμός των ορόφων κυμαίνεται από δύο μέχρι έξι, ενώ οι πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο είναι γενικά χαμηλές και μέσες, λόγω κυρίως του χαμηλού σε ύψος κτιριακού αποθέματος (εικ.28).

Ο αστικός ιστός είναι ορθοκανονικός και το οδικό δίκτυο κανονικοποιημένο, με αρκετούς πεζόδρομους. Το σύστημα δόμησης είναι σε γενικές γραμμές συνεχές, η

ύπαρξη, όμως, αρκετών αδόμητων οικοπέδων και η μεγάλη διαφοροποίηση σε κλίμακες κτιρίων, δημιουργεί ανά περιοχές την αίσθηση της αποσπασματικότητας. Το κτιριακό απόθεμα σημειώνει αξιοσημείωτη ποικιλία, που αποτυπώνει τις αλληπάλληλες ιστορικές περιόδους: λαϊκές μονώροφες και διώροφες κατοικίες, αρκετές νεοκλασικές κατοικίες (που συχνά οργανώνονται σε σύνολα, όπως Σαλαμίνος, Ιάσωνος, Θερμοπυλών κλη) και λιγότερες εκλεκτικιστικές και μοντέρνες, αλλά και αρκετές συμβατικές μεταπολεμικές πολυκατοικίες. Ανάμεσά τους εντοπίζονται νέες πολυκατοικίες, νέα



Εικ 28: Κτίρια κατοικίας στο Μεταξουργείο.

συγκροτήματα ειδικού τύπου κατοικιών/ lofts, σύγχρονες μονοκατοικίες σε μετασκευασμένους πρώην βιοτεχνικούς ή αποθηκευτικούς χώρους, αλλά και η άτυπη κατάληψη-κατοίκηση των κενών από μετανάστες.

Το Μεταξουργείο προσφέρει, σήμερα, κατοικία σε ένα ιδιόμορφο μωσαϊκό από κοινωνικο-οικονομικά στρώματα, αλλά και ότι στην περιοχή αποτυπώνονται τα τελευταία χρόνια οι πιο έντονες νέες δυναμικές και νέα φαινόμενα ως προς την κατοικία. Η ραγδαία εισροή εξωτερικών μεταναστών από τη δεκαετία του 1990 είχε άμεσο αντίκτυπο στην περιοχή, αν και μπορεί να γίνει κατανοητή και ως συνέχεια της πολυπολιτισμικής της φυσιογνωμίας. Σε πολλές περιπτώσεις οι μετανάστες εγκαταστάθηκαν στις συμβατικές μεταπολεμικές πολυκατοικίες της περιοχής μαζί με τα τοπικά μικρομεσαία στρώματα. Σε άλλες περιπτώσεις οι μετανάστες βρήκαν στέγη σε εγκαταλελειμμένα κτίρια ή αναζητήσαν την πολύ φθηνή κατοικία, κατοικώντας σε πολυμελείς ομάδες σε συνθήκες ανέχειας και έλλειψης υγιεινής. Από την άλλη, αντίρροπες τάσεις εμφανίζονται μέσα στη δεκαετία του 2000. Η έντονη ανάπτυξη χώρων πολιτισμού και αναψυχής (θέατρα, γκαλερί, πολυχώροι) και μια σειρά από άλλα χαρακτηριστικά γνωρίσματα (κεντρική θέση, ιδιαίτερη φυσιογνωμία εναλλακτικής αστικής κουλτούρας) υποστηρίζουν νέες μορφές κατοικίας στην περιοχή και αποτελούν ελκυστικούς παράγοντες για τα μεσαία και μεσαία προς

υψηλά στρώματα, ιδίως για νέο και δυναμικό πληθυσμό (καλλιτέχνες, φοιτητές, διανοούμενους), που αναζητούν κατοικία στο κέντρο. Χαρακτηριστικό είναι το παράδειγμα του συγκροτήματος κατοικιών της οδού Μυλλέρου (αποτέλεσμα αρχιτεκτονικού διαγωνισμού, με χρηματοδότηση τη εταιρείας ΓΕΚ ΤΕΡΝΑ ΑΕ), αλλά και οι μετασκευές νεοκλασικών μονοκατοικιών σε κατοικία υψηλών εισοδημάτων.

Σχετικά με τις τάσεις της κατοικίας στην περιοχή, ιδιαίτερη αναφορά αξίζει στη δράση και τα προγράμματα της εταιρείας ανάπτυξης ακινήτων Oliaros, η οποία έχει προχωρήσει στην απόκτηση ενός σημαντικού χαρτοφυλακίου ακινήτων στην περιοχή, το οποίο και προτίθεται να αξιοποιήσει με τη συμμετοχή Ελλήνων και ξένων αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών για έργα κατοικίας και γραφείων, με στόχο «την επανενεργοποίηση μιας από τις παλαιότερες και πιο εγκαταλελειμμένες γειτονίες της Αθήνας»⁵⁴. Η εταιρεία έχει ιδρύσει τη ΜΚΟ ΚΜ-Πρότυπη Γειτονιά (2008)⁵⁵, με στόχο την προστασία και την ανάδειξη της περιοχής και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής, μέσω μιας σειράς από δράσεις τέχνης και πολιτισμού. Υποστηρίζει, επιπλέον, τη διοργάνωση τέχνης και πολιτισμού ReMap⁵⁶ (2007 και 2009), με σημείο αναφοράς το Μεταξουργείο, τον αρχιτεκτονικό διαγωνισμό UPTO35⁵⁷ (2009) με αντικείμενο το σχεδιασμό ενός πιλοτικού συγκροτήματος φοιτητικών κατοικιών στην περιοχή, αλλά και μια σειρά από αρχιτεκτονικά εργαστήρια και σχετικές έρευνες ξένων πανεπιστημίων⁵⁸.

Τα προβλήματα της περιοχής έχουν, καταρχάς, να κάνουν με το σημαντικό αριθμό κενών, εγκαταλελειμμένων και μισογκρεμισμένων κτιρίων, τη φυσική φθορά και την απαξίωση του κτιριακού αποθέματος, καθώς και με ζητήματα όχλησης και κυκλοφοριακής συμφόρησης (κοντά στην Ιερά Οδό), κατάστασης του δημόσιου χώρου και ελλιπούς ανάδειξης της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς. Το πλέον κρίσιμο, όμως, ζήτημα είναι να βρεθούν οι αβέβαιες, σήμερα, ισορροπίες «μεταξύ αναβάθμισης και υποβάθμισης»⁵⁹, μεταξύ επενδυτικών συμφερόντων του ιδιωτικού τομέα, των αναγκών των κατοίκων. Η συγκέντρωση μεγάλου αριθμού ιδιοκτησιών από εταιρείες της αγοράς ακινήτων, σχετίζονται με πρακτικές εξευγενισμού (gentrification), προωθούμενου από τον ιδιωτικό τομέα μέσω της τέχνης και του πολιτισμού, πρακτικές γνωστές από τη διεθνή εμπειρία και με αμφιλεγόμενα αποτελέσματα. Η μεγάλη πρόκληση είναι αν μπορεί να υπάρξει από την πλευρά του δημοσίου έλεγχος και καθορισμός των όρων επέμβασης στην περιοχή, ώστε να αντιμετωπιστούν πιθανές αρνητικές επιπτώσεις στον κοινωνικό ιστό, όπως ο εκτοπισμός των σημερινών κατοίκων.

Γκάζι

Η περιοχή του Γκαζιού συνδέθηκε, ήδη από τα μέσα του 19ου αιώνα και σε όλη σχεδόν τη διάρκεια του 20ου, με τη λειτουργία του εργοστασίου φωταερίου, από όπου πήρε και την ονομασία της. Υπήρξε, ιστορικά, εργατική συνοικία βιομηχανικού και βιοτεχνικού χαρακτήρα, που στέγαζε λαϊκά στρώματα, αλλά και μεταπολεμικά αρκετούς εσωτερικούς μετανάστες, μουσουλμάνους από τη Βόρεια Ελλάδα. Με την απομάκρυνση του εργοστασίου φωταερίου τη δεκαετία του 1980 και, κυρίως, με την μετασκευή του στο δημοτικό πολιτιστικό κέντρο Τεχνόπολη στα τέλη της δεκαετίας του 1990, και την ανάδειξη της Πειραιώς και της Ιεράς οδού, ως υπερτοπικούς πόλους αναψυχής και πολιτισμού, η περιοχή μπήκε σε διαδικασίες αλληπάλληλων και έντονων μετασχηματισμών⁶⁰. Η λειτουργία του σταθμού του μετρό στη νέα πλατεία Κεραμεικού το 2007 σηματοδότησε και την έκρηξη των χρήσεων αναψυχής: πολιτιστικές δραστηριότητες, θέατρα, πολυχώροι, εστιατόρια, μπαρ, καφέ, νυχτερινά κέντρα κ.ο.κ., που έχουν καταστήσει πλέον την περιοχή ως έναν από τους σημαντικότερους υπερτοπικούς πόλους αναψυχής της Αθήνας. Εκτός από τις χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού, η κατοικία συνυπάρχει με λίγη πια μεταποίηση (κυρίως προς την Κων/πόλεως) και κάποιους αποθηκευτικούς χώρους. Σημαντικές κεντρικότητες είναι η πλατεία Κεραμεικού και η Ιερά οδός (αναψυχή), η Τεχνόπολη και το Νέο Μουσείο Μπενάκη (πολιτισμός), ενώ οι σημαντικοί οδοί άξονες στην περίμετρο της περιοχής (Πειραιώς, Ιερά οδός, Κων/πόλεως, Πέτρου Ράλλη) αποτελούν, επίσης, υπερτοπικές κεντρικότητες.



Εικ 29: Νεοανγειρόμενο κτίριο κατοικίας στο Γκάζι.

Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν η γειτνίαση σε σημαντικούς οδικούς άξονες, οι εύκολη προσβασιμότητα και συνδέσεις, λόγω, κυρίως, του νέου σταθμού του Μετρό, η γειτνίαση σε αρχαιολογικούς ανοικτούς χώρους (πεζόδρομος Ερμού), η εγγύτητα σε χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού και ο δυναμικός της χαρακτήρας. Η περιοχή, μάλιστα, γειτνιάζει με τον Ελαιώνα και είναι πιθανόν ότι οι σχεδιασμοί και οι πολιτικές, που, στο μέλλον, θα ασκηθούν για την περιοχή αυτή, θα επηρεάσουν και το Γκάζι, ειδικότερα αν, όπως κατά καιρούς έχει αναφερθεί, υπογειοποιηθούν οι σιδηροδρομικές γραμμές. Οι συντελεστές δόμησης κυμαίνονται από 2 (στο Γκαζοχώρι) έως 3 στο νότιο κομμάτι, ενώ παρατηρούνται σχετικά χαμηλές πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο (κυρίως λόγω της γενικά χαμηλής δόμησης) και αριθμός ορόφων δύο έως τέσσερις και σε κάποια σημεία ως έξι. Αν και το οδικό δίκτυο είναι κανονικοποιημένο, ο αστικός ιστός μαρτυρά μια πιο οργανική ιστορική εξέλιξη, που σχετίζεται με τη σχετικά αυθαίρετη ανάπτυξη της εργατικής συνοικίας. Το σύστημα δόμησης είναι σε γενικές γραμμές συνεχές, όμως υπάρχουν αρκετά αδόμητα οικοπέδα, που σε συνδυασμό με τις διαφορετικές κλίμακες του χτισμένου περιβάλλοντος δίνουν συχνά την αίσθηση της ασυνέχειας. Το κτιριακό απόθεμα της κατοικίας στην περιοχή αποτυπώνει την ιστορική της εξέλιξη, με μονώροφα ή διώροφα λαϊκά σπίτια με αυλές⁶¹ να στέκονται δίπλα σε συμβατικές αστικές πολυκατοικίες της μεταπολεμικής περιόδου και άλλες πιο σύγχρονες. Ιδιαίτερα χαρακτηριστικά, τέλος, είναι τα νέα συγκροτήματα κατοικίας τύπου loft (εικ.29).

Η περιοχή στεγάζει σήμερα ένα παράδοξο μωσαϊκό κοινωνικο-οικονομικών στρωμάτων. Μεγάλος αριθμός της μουσουλμανικής κοινότητας, που έμενε μέχρι πρόσφατα στην περιοχή, έχει εκτοπιστεί, κυρίως, λόγω της έκρηξης της αναψυχής και του πολιτισμού, ενώ εξωτερικοί οικονομικοί μετανάστες έχουν εγκατασταθεί στην περιοχή από τη δεκαετία του 1990. Μαζί με τους παραπάνω, κατοικούν στην περιοχή μικρομεσαία στρώματα του τοπικού πληθυσμού, αλλά και μεσαία στρώματα ή και μεσαία προς υψηλά στρώματα, που αναζητούν νέους τρόπους εναλλακτικής κατοίκησης στα lofts ή διαμερίσματα σε πιο συμβατικές πολυκατοικίες. Ο πληθυσμός αυτός είναι, κυρίως, νέος και δυναμικός πληθυσμός, που έλκεται από τη φυσιογνωμία της περιοχής, την κεντρικότητά της και τη γειτνίαση σε χρήσεις αναψυχής και πολιτισμού, που προσλαμβάνουν την περιοχή ως κομμάτι της αστικής ταυτότητας, ανάμεσά τους και η gay κοινότητα, για την οποία η περιοχή αποτελεί κοινό σημείο αναφοράς.

Τα προβλήματα της περιοχής προκύπτουν κατεξοχήν από την υπέρμετρη διόγκωση των χρήσεων αναψυχής, της όχλησης, της κυκλοφοριακής συμφόρησης, της ελλιπούς στάθμευσης και των γενικότερων πιέσεων που αυτή επιφέρει. Επιπλέον, η ύπαρξη των γραμμών του τρένου κατά μήκος της Κωνσταντινουπόλεως δημιουργεί ένα ισχυρό όριο αποκλεισμού από τις γειτονικές γειτονιές του Ρουφ και δημιουργεί προβλήματα ασφαλούς διάσχισης. Τέλος, όπως και στην περίπτωση του Μεταξουργείου, και στο Γκάζι τα νέα φαινόμενα κατοικίας-κατοίκησης, που αντιπροσωπεύουν τα συγκροτήματα lofts, τα επενδυτικά σχέδια του ιδιωτικού τομέα σε σχέση με τους προβλεπόμενους υψηλούς συντελεστές δόμησης και οι αυξήσεις στα επίπεδα αξιών γης και

ακινήτων ενέχουν σημαντικούς κινδύνους σταδιακού εκποτισμού ασθενέστερων οικονομικών στρωμάτων, που κατοικούν στην περιοχή, αλλοίωσης του χαρακτήρα της και όξυνσης των κοινωνικο-χωρικών εντάσεων.

Πλάκα

Η συνοικία της Πλάκας είναι η αρχαιότερη κατοικημένη συνοικία της Αθήνας, ο χαρακτήρας της οποίας καθορίζεται από τη γειτνίαση με την Ακρόπολη και το ιστορικό και συμβολικό κέντρο της πόλης. Στην περιοχή βρίσκονται μνημεία από όλες τις ιστορικές περιόδους, σημαντικά κτίρια και αρχιτεκτονικά σύνολα, ενώ αξιοσημείωτοι είναι και οι χωρικοί και κοινωνικοί μετασχηματισμοί, που χαρακτηρίζουν την εξέλιξη της περιοχής, ήδη από τη σύσταση της ελληνικής πρωτεύουσας. Ιδιαίτερη αναφορά θα πρέπει να γίνει στο πρόγραμμα ανέπλασης της περιοχής τη δεκαετία του 1970 και 80, μέσα από τη «Μελέτη Παλαιάς Πόλεως Αθηνών»⁶², η οποία όρισε τις αρχές και τις προτάσεις προστασίας και αναβάθμισης της περιοχής και αποτέλεσε τη βάση για το προεδρικό διάταγμα, που, έκτοτε, καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις ανά οικοδομικό τετράγωνο. Στρατηγικοί στόχοι των πολιτικών αναπλασης ήταν η ενδυνάμωση της κατοικίας, η εξυγίανση από οχλούσες λειτουργίες, η προστασία αρχαιολογικών χώρων, η αποκατάσταση κτιρίων, η ρύθμιση της κυκλοφορίας κ.α. Αν και το πρόγραμμα ανέπλασης πέτυχε σε μεγάλο βαθμό τους στόχους του⁶³, δεν έδωσε ιδιαίτερη βαρύτητα στη συχνά υπέρμετρη αύξηση των τιμών γης και ακινήτων, που ακολούθησε και την αλλοίωση του κοινωνικού ιστού, με την εισροή νέων κατοίκων ανώτερων στρωμάτων. Η κατοικία συνυπάρχει, σήμερα, με χρήσεις αναψυχής (εστιατόρια, καφετέριες), τουρισμού (ξενοδοχεία), πολιτισμού (θέατρα, πολιτιστικοί χώροι, ιδρύματα), γραφείων αλλά και εμπορίου (κυρίως τουριστικού εμπορίου). Σημαντικές κεντρικότητες αναπτύσσονται κατά μήκος των οδών Αδριανού και Κυδαθηναίων (εμπόριο και αναψυχή), αλλά και γύρω από μικρή κλίμακα αρχαιολογικούς χώρους (Πύργος Αέρηδων, Ρωμαϊκή Αγορά, Μνημείο Λυσικράτους) και εκκλησίες.

Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής είναι καθαρώς η γειτνίαση με την Ακρόπολη, η εγγύτητα στους πλέον σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους της πόλης, σε κεντρικές πλατείες, δημόσιους και πράσινους χώρους, αλλά και σε κάθε είδους κεντρικές χρήσεις και υπηρεσίες. Επιπλέον, χαρακτηριστικά αποτελούν το μοναδικό χτισμένο περιβάλλον, που συμβολικά αναφέρεται στην ιστορία της πόλης και οι γενικά καλές συνδέσεις με σταθμούς μετρό περιμετρικά (Ακρόπολη, Σύνταγμα, Μοναστηράκι) και μέσα συγκοινωνίας. Οι προβλεπόμενοι συντελεστές δόμησης είναι χαμηλοί και κυμαίνονται από 0.7 κοντά στην Ακρόπολη, μέχρι 2.1, ανάλογα με το ανάγλυφο. Οι πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο είναι σχετικά χαμηλές, γεγονός που συνδέεται και με τα χαμηλά ύψη κτιρίων (συνήθως 1-4 όροφοι, και ψηλότερα προς το Σύνταγμα). Ο αστικός ιστός αναπτύσσεται ακανόνιστα, ακολουθώντας την οργανική ιστορική εξέλιξη της περιοχής, το οδικό δίκτυο είναι στο μεγαλύτερο του κομμάτι πεζοδρομημένο ή ήπιας κυκλοφορίας και το σύστημα δόμησης είναι συνεχές. Το κτιριακό απόθεμα αποτελείται σε μεγάλο βαθμό από νεοκλασικές μονοκατοικίες και διπλοκατοικίες του 19ου

και 20ου αιώνα, ενώ δε λείπουν και δείγματα του μεσοπολέμου ή ακόμα και πιο σύγχρονα. Ιδιαίτερη περίπτωση αποτελεί η υπο-περιοχή των Αναφιώτικων, με λαϊκές μονοκατοικίες σε νησιώτικο ιδίωμα. Το κτιριακό απόθεμα συμπληρώνουν αστικές και συμβατικές πολυκατοικίες της μεσοπολεμικής και μεταπολεμικής περιόδου.

Η συνοικία της Πλάκας στεγάζει σήμερα από μικρομεσαία μέχρι υψηλά οικονομικο-κοινωνικά στρώματα και κάποιους μετανάστες. Βέβαια, η περιοχή διατηρεί γενικά σχετικά υψηλές τιμές ακινήτων, γεγονός που συνδέεται με την προτίμηση ανώτερων στρωμάτων στο συμβολικό κεφάλαιο της περιοχής και στον τύπο κατοίκησης, που προσφέρει η μονοκατοικία (και μάλιστα νεοκλασική) στο κέντρο πόλης. Η δυναμική αυτή δε φαίνεται να αλλάζει στο κοντινό μέλλον, παρά τις πιέσεις που δέχεται η κατοικία από τις συνεχώς αναπτυσσόμενες χρήσεις της αναψυχής και του τουρισμού, και τα φαινόμενα της ηχορύπανσης, της αυθαιρέτης κατάληψης δημόσιων χώρων και της ελλιπούς στάθμευσης. Παράμετροι ιδιαίτερου ενδιαφέροντος είναι αφενός ο έλεγχος της εφαρμογής του θεσμικού πλαισίου, σε σχέση με διάφορες αυθαιρέσιες και αφετέρου οι τάσεις τροποποίησης του προεδρικού διατάγματος για τις χρήσεις γης, στην κατεύθυνση της ελαστικοποίησης και ενίσχυσης χρήσεων αναψυχής⁶⁴.

Ομόνοια

Η συνοικία της Ομόνοιας αναπτύχθηκε το 19ο αιώνα, ως το νέο κέντρο της Αθήνας. Το σημερινό χτισμένο περιβάλλον είναι προϊόν, κυρίως, της μεταπολεμικής ανοικοδόμησης, που αντικατέστησε σε μεγάλο βαθμό τα παλαιότερα νεοκλασικά. Η περιοχή αποτέλεσε το λειτουργικό και συμβολικό κέντρο της πόλης σε όλη τη μεταπολεμική περίοδο, συγκεντρώνοντας ποικίλων διαβαθμίσεων χρήσεις και δραστηριότητες, χωρίς ποτέ να λείπουν θύλακες υποβάθμισης⁶⁵. Την τελευταία εικοσαετία, όμως, η δραματική έξοδος γραφείων, δημόσιων υπηρεσιών και κατοικίας από την περιοχή έχει οδηγήσει σε μια διαρκώς κλιμακούμενη κρίση, για να φτάσει, σήμερα, η περιοχή να χαρακτηρίζεται ως ζώνη υποβάθμισης, παραβατικότητας και απαξίωσης και να προκαλεί συνειρμούς φόβου και ανασφάλειας. Στο πλαίσιο αυτό, εκπονήθηκε το πιλοτικό πρόγραμμα παρέμβασης του ΥΠΕΚΑ στην περιοχή νοτιοδυτικά της Ομόνοιας, με τίτλο «Γεράνι, ανοικτή περιοχή» και στόχο τη λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής⁶⁶.

Σήμερα, η περιορισμένη χρήση της κατοικίας στην περιοχή αναμιγνύεται με το φθινό εμπόριο, κάποια βιοτεχνία και αποθήκες, νότια της Πειραιώς και με γραφεία και υπηρεσίες, αλλά και φθινό εμπόριο, δυτικά της Ομόνοιας. Το κεντρικό σημείο αναφοράς της περιοχής είναι η πλατεία Ομόνοιας, ενώ άλλες κεντρικότερες συγκροτούν η πλατεία Βάθη, το Δημαρχείο της πόλης, το Εθνικό Θέατρο και ο ναός του Αγ.Κωνσταντίνου, καθώς και οι άξονες των οδών Πειραιώς, Αγίου Κωνσταντίνου, Αθηνάς και Γ' Σεπτεμβρίου. Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν η κεντρική της θέση, η γεινίαση με κάθε είδους κεντρικές υπηρεσίες, καθώς και οι καλές συγκοινωνιακές συνδέσεις (με σταθμό μετρό και ηλεκτρικού στην Ομόνοια και πολλές αφετηρίες

αστικών λεωφορείων). Οι συντελεστές δόμησης κυμαίνονται από 4 νότια της Ομόνοιας ως 5.4 βόρεια της Ομόνοιας, ο αριθμός ορόφων κυμαίνεται από 4 ως 9, ενώ οι συνολικές πυκνότητες κατοίκων είναι χαμηλές. Ο αστικός ιστός είναι ορθοκανονικός, το οδικό δίκτυο κανονικοποιημένο και το σύστημα δόμησης συνεχές. Το κτιριακό απόθεμα της περιοχής αποτελείται από κτίρια πολυκατοικιών, κτίρια γραφείων και ξενοδοχεία (εικ.30).

Στην περιοχή κατοικούν, σήμερα, πολλοί μετανάστες και άλλες περιθωριοποιημένες ομάδες, οι οποίοι διαμένουν σε παλιές πολυκατοικίες, σε φθηνά ξενοδοχεία, αλλά και σε κτίρια, που δεν προβλέπονταν αρχικά για κατοικία, όπως βιοτεχνικές πολυκατοικίες, πρώην κτίρια γραφείων και δημόσιων υπηρεσιών και αποθηκευτικούς χώρους. Η κατοικία των μεταναστών (άτυπη ή τυπικά νόμιμη) αγγίζει συχνά στη συγκεκριμένη περιοχή τον χαρακτηρισμό «αποθήκες ανθρώπων», που αναφέρεται σε καταστάσεις εξαθλίωσης και στην έλλειψη στοιχειωδών συνθηκών υγιεινής, ανθρώπινης ασφάλειας και αξιοπρέπειας. Οι συνθήκες αυτές συνδέονται με φαινόμενα εκμετάλλευσης και αισχροκέρδειας ιδιοκτητών, η οποία προκύπτει από την ενοικίαση ακατάλληλων χώρων, έναντι υψηλών μισθωμάτων, σε ανεξέλεγκτο αριθμό ατόμων. Βέβαια, αξίζει να σημειωθεί ότι τα ευρήματα της πρόσφατη έρευνα για λογαριασμό του ΥΠΕΚΑ δείχνουν ότι στην περιοχή νοτιοδυτικά της Ομόνοιας δε διαμένουν μόνο μετανάστες, αλλά και ένα σημαντικό ποσοστό γηγενούς πληθυσμού. Η μεγάλη πρόκληση για την περιοχή είναι να εξεταστεί το αν και με ποιους όρους μπορεί να ευδοκιμήσει η κατοικία, να αντιμετωπιστούν τα φαινόμενα εξαθλίωσης και να προωθηθούν τολμηρές λύσεις στεγαστικής πολιτικής για τους μετανάστες ή/και προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας. Στην κατεύθυνση αυτή, ιδιαίτερα κρίσιμη είναι η προοπτική αξιοποίησης των πολλών κενών ορόφων και ολόκληρων κτιριακών μονάδων, που βρίσκονται στην περιοχή.



Εικ 30: Κτίρια κατοικίας στην Ομόνοια.

Εικ 31: Κτίριο κατοικίας στο Ψυρρή.

Ψυρρή

Η συνοικία του Ψυρρή αποτελεί κομμάτι του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, με μια φυσιογνωμία εργατικής συνοικίας, ήδη από το 19ο αιώνα, ως αναπόσπαστο κομμάτι του βιομηχανικού και βιοτεχνικού πόλου Μεταξουργείου-Γκαζιού. Από τη δεκαετία του 1980, μια σειρά από κεντρικές πολιτικές (Ρυθμιστικό Σχέδιο 1983, ΦΕΚ), σε συνδυασμό με ευρύτερες οικονομικές αναδιαρθρώσεις του δευτερογενούς τομέα οδήγησαν σε σημαντική απομάκρυνση της βιοτεχνίας και της μεταποίησης (μεταξύ άλλων επεξεργασίας δέρματος και κοσμημάτων) και στην ταυτόχρονη διόγκωση χρήσεων αναψυχής και πολιτισμού, χωρίς, όμως, τελικά να ενισχυθεί η κατοικία⁶⁷. Πράγματι, η κατοικία δεν αποτελεί σήμερα κύρια χρήση για την περιοχή, η οποία χαρακτηρίζεται κυρίως από χρήσεις αναψυχής, πολιτισμού, τουρισμού, υπολείμματα βιοτεχνίας και εμπόριο. Κεντρικότητες συγκροτούν η πλατεία Ηρώων και ο πεζόδρομος της Αγίων Αναργύρων, η πλατεία Κομμουνδούρου, καθώς και σημαντικοί άξονες στα όρια της περιοχής, οι οδοί Ερμού, Αθηνάς και Πειραιώς.

Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν η κεντρική της θέση, η εγγύτητα στην Ακρόπολη και σε σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους, πλατείες και δημόσιους χώρους, κεντρικές υπηρεσίες και λειτουργίες, οι καλές συνδέσεις και προσβάσεις (σταθμός μετρό και ηλεκτρικού σιδηροδρόμου στο Μοναστηράκι και περιμετρικά δημόσιες συγκοινωνίες). Οι συντελεστές δόμησης κυμαίνονται μεταξύ 2 και 3, ενώ παρατηρούνται χαμηλές πυκνότητες κατοίκων ανά εκτάριο και σε γενικές γραμμές χαμηλά κτίρια (2 ως 4 όροφοι, σε αρκετές περιπτώσεις ως έξι). Ο αστικός ιστός παρουσιάζει μια χαρακτηριστική ακτινωτή ανάπτυξη με κέντρο την πλατεία Ηρώων, αντανakλώντας έτσι την οργανική δομή της οθωμανικής πόλης. Το σύστημα δόμησης είναι συνεχές, η ύπαρξη, όμως, αρκετών αδόμητων οικοπέδων (πολλά από αυτά λειτουργούν ως υπαίθριοι χώροι στάθμευσης) δημιουργεί χωρικές ασυνέχειες. Το σχήμα των οικοδομικών τετραγώνων είναι ακανόνιστο, ενώ το οδικό δίκτυο χαρακτηρίζεται από στενούς δρόμους, αρκετούς πεζόδρομους και αδιέξοδα. Το κτιριακό απόθεμα της κατοικίας αποτελείται από μονώροφες ως τριώροφες μονοκατοικίες, συνήθως νεοκλασικού ιδιώματος, χωρίς να λείπουν και οι λαϊκές, οι εκλεκτικιστικές και οι μοντέρνες μονοκατοικίες. Υπάρχουν, επίσης, και κάποιες πολυκατοικίες, κυρίως προς την πλατεία Κομμουνδούρου (εικ.31).

Στην περιοχή κατοικούν, σήμερα, κυρίως μικρομεσαία στρώματα και μετανάστες, χωρίς να λείπουν, όμως, και μεσαία ή ακόμα και ανώτερα στρώματα σε μετασκευασμένες νεοκλασικές μονοκατοικίες. Οι πολιτικές απομάκρυνσης των παραγωγικών δραστηριοτήτων μαζί με την αύξηση των τιμών γης και ακινήτων, που δημιούργησε η διόγκωση χρήσεων αναψυχής, έχουν οδηγήσει ήδη και στην απομάκρυνση της κατοικίας των εργατικών μικρομεσαίων στρωμάτων, αλλά και άλλων πιο περιθωριακών ομάδων⁶⁸. Η κατοικία, που υπάρχει σήμερα στην περιοχή, δέχεται ισχυρές πιέσεις από την αναψυχή, την ηχορύπανση, την αυθαίρετη κατάληψη δημόσιων χώρων και τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης. Προκειμένου να λειτουργήσει η περιοχή ως περιοχή (και) κατοικίας θα πρέπει να δοθούν τα σχετικά κίνητρα ενίσχυσης της κατοικίας διαφορετικών διαβαθμίσε-



ων, καθώς και να υποστηριχθούν εμπορικές χρήσεις επιπέδου γειτονιάς και ο κοινωνικός εξοπλισμός. Στην κατεύθυνση αυτή, ιδιαίτερα σημαντική είναι και η πρόκληση αξιοποίησης των πολλών κενών ορόφων και κτιρίων.

Εμπορικό Τρίγωνο

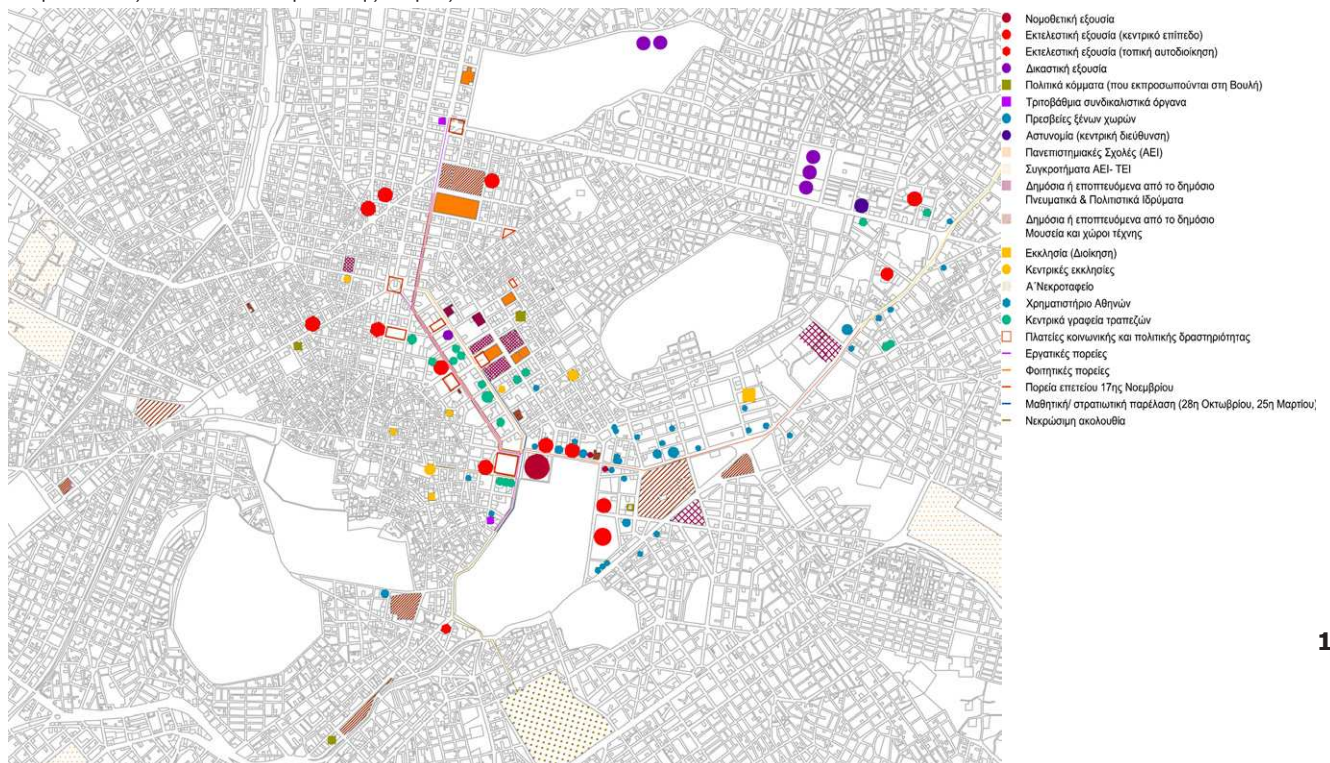
Το Εμπορικό Τρίγωνο δεν αποτελεί κεντρικότητα, ως προς την κατοικία, αλλά ως προς τις τοπικού και υπερτοπικού επιπέδου εμπορικές χρήσεις. Η περιορισμένη, σήμερα, κατοικία συμπληρώνει τις διαφορετικής κλίμακας εμπορικές χρήσεις, το χονδρεμπόριο και τη λιγοστή βιοτεχνία, γραφεία και υπηρεσίες, αλλά και τις διαρκώς αναπτυσσόμενες χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής (κυρίως γύρω από την πλατεία Καρύτση και τις οδούς Αιόλου και Κολοκοτρώνη). Θα πρέπει να σημειωθεί ότι το Εμπορικό Τρίγωνο δεν είναι μια ομογενοποιημένη ζώνη. Ο χαρακτήρας της περιοχής είναι διαφορετικός στο ανατολικό και βορειοανατολικό του κομμάτι (προς τη Σταδίου), με έντονες χρήσεις γραφείων, ακριβότερου εμπόριου και αναψυχής, και διαφορετικές στο δυτικό κομμάτι (προς την Αθηνάς), με πιο φθηνό και πιο εξειδικευμένο εμπόριο. Κεντρικότητες της περιοχής συγκροτούν οι οδοί Ερμού, Μητροπόλεως, Αιόλου, Αθηνάς, Αγίου Μάρκου, η πλατεία Καρύτση, η πλατεία Αγ. Ειρήνης, η πλατεία Κλαυθμώνος, η πλατεία Κοτζιά και η Βαρβάκειος Αγορά.

Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής αποτελούν η άμεση εγγύτητα στους κεντρικότερους δημόσιους χώρους, αρχαιολογικούς χώρους και υπηρεσίες της πόλης, καθώς και η καλή συγκοινωνιακή διασύνδεση (με τρεις σταθμούς μετρό στις τρεις γωνίες του Τριγώνου, αλλά και άλλα μέσα δημόσιας συγκοινωνίας). Οι προβλεπόμενοι σήμερα συντελεστές δόμησης κυμαίνονται από 3 ως 4 (αν και οι πραγματοποιημένοι συντελεστές είναι συχνά μεγαλύτεροι), τα ύψη κτιρίων φτάνουν τους 2 ως έξι ορόφους (ανατολικά και βορειοανατολικά ως και 8), ενώ οι πυκνότητες ως προς τους κατοίκους είναι ιδιαίτερα χαμηλές. Ο αστικός ιστός είναι συνδυασμός ακανόνιστων και ορθοκανονικών χαράξεων, που αναφέρονται στον οργανικό οθωμανικό ιστό και τις νεοκλασικές

χαράξεις του 19ου αιώνα αντίστοιχα. Το σύστημα δόμησης είναι συνεχές και το οδικό δίκτυο χαρακτηρίζεται από στενούς δρόμους, και αρκετούς πεζόδρομους. Το κτιριακό απόθεμα της κατοικίας αποτελείται από νεοκλασικά διώροφα τριώροφα κτίρια και κάποιες πολυκατοικίες μεσοπολεμικές και μεταπολεμικές. Ενδιαφέρον επίσης παρουσιάζουν σχετικά πρόσφατα φαινόμενα κατοίκησης σε κτίρια των οποίων ο αρχικός σχεδιασμός δεν προέβλεπε κατοικία (βιοτεχνικοί και αποθηκευτικοί χώροι ή χώροι γραφείων) κυρίως από νέο πληθυσμό.

Σημαντικός σταθμός στην εξέλιξη της περιοχής αποτέλεσε η σχετική έρευνα του Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ (1989-91), πάνω στην οποία βασίστηκε το Προεδρικό Διάταγμα (ΦΕΚ 704Δ) του 1994 και, εν τέλει, τα προγράμματα ανάπλασης τη δεκαετία του 1990⁶⁹. Το ΠΔ καθόριζε ειδικές χρήσεις γης, χαμηλότερους συντελεστές δόμησης και ύψη κτιρίων και κυκλοφοριακές διευθετήσεις και πρότεινε προγράμματα δράσης και προτάσεις ολοκληρωμένης παρέμβασης. Ανάμεσα στα προβλεπόμενα μέτρα ήταν και η ενίσχυση της κατοικίας και γενικά της διημέρευσης, μέσω της επιβολής σε ορισμένες ζώνες της κατοικίας στους άνω ορόφους. Βέβαια, η εξέλιξη της περιοχής έδειξε ότι τα μέτρα αυτά δεν πέτυχαν τα επιθυμητά αποτελέσματα. Από την οπτική αυτή, σημαντική πρόκληση είναι, σήμερα, η διερεύνηση κατάλληλων κινήτρων, που σε συνδυασμό με το θεσμικό πλαίσιο θα μπορέσουν να ενισχύσουν την κατοικία στην περιοχή.

Χάρτης 6: Ενδεικτική χαρτογράφηση των χωρικών κεντρικότητας θεσμών και εξουσιών στο κέντρο πόλης Αθήνας.



Χωρικές κεντρικότητες θεσμών και μορφών εξουσίας

Στην ενότητα αυτή, η έρευνα εξετάζει τις μεταλλασσόμενες κεντρικότητες που σχετίζονται με «θεσμούς» και «εξουσίες». Η διερεύνηση αυτή εστιάζει από τη μια στους τρόπους που χωροποιούνται συμβολικά οι διάφορες εξουσίες, αναδεικνύοντας τη συμβολική και δομική σημασία τους για το κέντρο πόλης, ενώ από την άλλη χαρτογραφεί και τις τάσεις αποκέντρωσης του κέντρου, και «αποχωροποίησης» της εξουσίας. Αυτό θα γίνει με τη σημειακή και συμβολική απεικόνιση της χωρικής έκφρασης της πολιτικής εξουσίας και κεντρικών θεσμών της διοίκησης, του πνεύματος, της οικονομίας και της εκκλησίας⁷⁰. Αξίζει να σημειωθεί ότι η χαρτογράφηση αυτή είναι σε μεγάλο βαθμό ενδεικτική και σε καμία περίπτωση δεν εξαντλεί το υπό διερεύνηση αντικείμενο. Είναι, όμως, σημαντική στο βαθμό που σκιαγραφεί τις χωρικές συσχετίσεις και συνέργιες των επίσημων θεσμών και εξουσιών και αναδεικνύει τους τρόπους, που συγκροτείται συμβολικά αλλά και λειτουργικά το κέντρο πόλης. Όπως δείχνει και ο Πίνακας 7, οι υπό ανάλυση θεσμοί και εξουσίες ομαδοποιούνται σχηματικά ως εξής:

- Πολιτική εξουσία: νομοθετική, εκτελεστική και δικαστική εξουσία,
- Πολιτικοί θεσμοί: πρεσβείες, κεντρικά γραφεία πολιτικών κομμάτων, κεντρικά γραφεία τριτοβάθμιων συνδικαλιστικών οργάνων, αστυνομία, σημαντικοί δημόσιοι χώροι πολιτικών συγκεντρώσεων και σημαντικές πορείες πολιτικής διαμαρτυρίας και διεκδίκησεων,
- Δημόσιοι ή εποπτευόμενοι από το δημόσιο πνευματικοί και πολιτιστικοί θεσμοί: Πανεπιστήμια, δημόσια πνευματικά και πολιτιστικά ιδρύματα και μουσεία,
- Εκκλησιαστικοί θεσμοί,
- Οικονομικοί θεσμοί: Χρηματιστήριο, κεντρικά γραφεία τραπεζών.

Όπως φαίνεται και στον Χάρτη 6, η νομοθετική εξουσία συμπυκνώνεται χωρικά στη Βουλή, ενώ η εκτελεστική εξουσία διασπείρεται μέσα στο κέντρο πόλης, στην περιοχή γύρω από το Πολυτεχνείο και την Ομόνοια, πυκνώνει σημαντικά γύρω από το Σύνταγμα και μετά αναπτύσσεται βορειοανατολικά του κέντρου, από τους Αμπελόκηπους προς τη λεωφόρο Μεσογείων. Η ανάπτυξη κατά μήκος της λεωφόρου Μεσογείων αντανακλά τόσο πολιτικές του παρελθόντος (λ.χ. το Υπουργείο Εθνικής Άμυνας, Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη), όσο και νέες τάσεις ενίσχυσης του άξονα (Υπουργείο Μεταφορών και Υποδομών, αλλά και πρόταση μεταφοράς του Υπουργείου Οικονομίας στο Νομισματοκοπείο). Σημαντικός νέος κόμβος σχηματίζεται και στο Μαρούσι με τις πρόσφατες χωροθετήσεις των Υπουργείων Παιδείας και Υγείας, κοντά στον κόμβο της λεωφόρου Κηφισίας με την Αττική Οδό.

Η δικαστική εξουσία ακολουθεί, εδώ και δεκαετίες, τις τάσεις φυγής προς την περιφέρεια του κέντρου πόλης και συγκέντρωσης όλων των δραστηριοτήτων σε νέες εγκαταστάσεις, αφήνοντας πίσω κτίρια που είτε μένουν κενά (λ.χ. Εφετείο οδού Σωκράτους) είτε επαναχρησιμοποιούνται, με μικρότερης, όμως, λειτουργικής και συμβολικής σημασίας χρήσεις (Αρσάκειο Μέγαρο, Ιλίου Μέλαθρον). Σήμερα, η δικαστική εξουσία συγκεντρώνεται στην πρώην Σχολή Ευελπίδων στο Πεδίο του Άρεως και στο συγκρότημα της λεωφόρου Αλεξάνδρας, ενώ στο κέντρο πόλης παραμένει μόνο το Συμβούλιο της Επικρατείας. Μαζί με τα κεντρικά γραφεία της Αστυνομικής Διεύθυνσης Αθηνών στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, η δικαστική εξουσία αναπτύσσει κεντρικότητες περιμετρικές του κέντρου πόλης, στις περιοχές Κυψέλης-Γκύζη-Αμπελοκήπων.

Τα κεντρικά γραφεία των πολιτικών κομμάτων ακολουθούν διαφορετικές μεταξύ τους λογικές χωροθέτησης. Τα γραφεία του Πανελληνίου Σοσιαλιστικού Κινήματος (ΠΑΣΟΚ) εδράζονται παραδοσιακά στο κέντρο (πρόσφατη μετεγκατάσταση στην οδό Ιπποκράτους), το Κομμουνιστικό Κόμμα Ελλάδας (ΚΚΕ) στον Περισσό, ο Λαϊκός Ορθόδοξος Συναγερμός (ΛΑΟΣ) στην οδό Καλλιρόης και ο Συνασπισμός Ριζοσπαστικής Αριστεράς (ΣΥΡΡΙΖΑ) στην πλατεία Κουμουνδούρου. Σημαντική πρόσφατη εξέλιξη (2010) είναι η μετεγκατάσταση των γραφείων της ΝΔ από την οδό Ρηγίλλης στην Καλλιθέα, επί της λεωφόρου Συγγρού. Τα τριτοβάθμια συνδικαλιστικά όργανα εδράζονται παραδοσιακά στο Πεδίο του Άρεως (ΓΣΕΕ) και στο Σύνταγμα (ΑΔΕΔΥ). Οι πρεσβείες ξένων χωρών δημιουργούν σημαντικά χωρικά πυκνώματα πρώτον στο Κολωνάκι και την περιοχή Ρηγίλλης, κατά μήκος της λεωφόρου Β.Σοφίας και δεύτερον στο Π.Ψυχικό και τη Φιλοθέη. Σημαντική συμβολική κεντρικότητα, αλλά και τοπόσημο της πόλης αποτελεί η πρεσβεία των ΗΠΑ και δευτερευόντως η πρεσβεία της Μεγάλης Βρετανίας και οι δύο επί της λεωφόρου Β.Σοφίας.

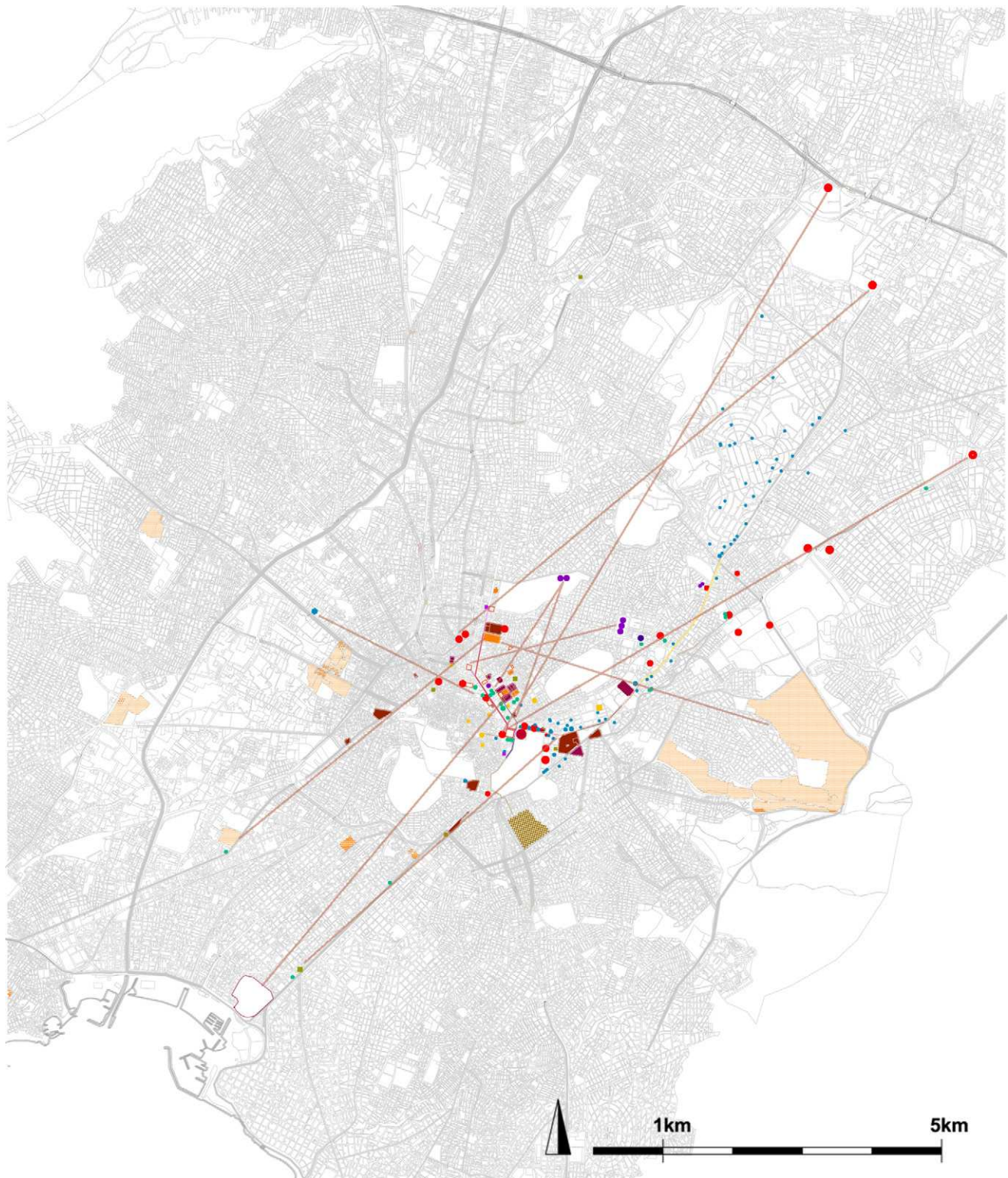
Τα Πανεπιστήμια έχουν, ήδη, αποκεντρωθεί με τη δημιουργία των πανεπιστημιακών συγκροτημάτων της Πανεπιστημιούπολης και της Πολυτεχνειούπολης του Ζωγράφου, και των ΤΕΙ Αθήνας και Πειραιά στη Δυτική Αθήνα από τις δεκαετίες 1970 και 1980. Οι πανεπιστημιακές σχολές που απομένουν στο κέντρο είναι το Πολυτεχνείο (μόνο η Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών), η Νομική Σχολή

του Πανεπιστημίου Αθηνών, το Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών και η Παιδαγωγική Σχολή. Αξίζει να σημειωθεί ότι, λόγω κυρίως των πολιτικών και κοινωνικών αναταραχών, που συχνά συνδέονται με το συγκρότημα της οδού Πατησίων, η Αρχιτεκτονική Σχολή του ΕΜΠ δέχεται όλο και συχνότερα πιέσεις για μεταφορά της στην Πολυτεχνειούπολη Ζωγράφου, ακολουθώντας το παράδειγμα των άλλων σχολών του Πολυτεχνείου, αλλά και της Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών, που μετεγκαταστάθηκε στην οδό Πειραιώς, στο Μοσχάτο.

Τα σημαντικά κρατικά πνευματικά και πολιτιστικά ιδρύματα της πόλης συγκεντρώνονται χωρικά σε μια ζώνη, που ξεκινά από το Εθνικό Αρχαιολογικό Μουσείο, περνά από την Ομόνοια και το Εθνικό Θέατρο, πυκνώνει κατά μήκος της Πανεπιστημίου και της Ακαδημίας (Ακαδημία Αθηνών, Εθνική Βιβλιοθήκη, Εθνική Λυρική Σκηνή, Πολιτιστικό Κέντρο Δήμου Αθηναίων) και κατόπιν αναπτύσσεται κατά μήκος της Β.Σοφίας (Μουσεία, Εθνική Πινακοθήκη, Ωδείο Αθηνών). Σημαντική αναπτυσσόμενη κεντρικότητα συγκροτείται και προς τη λεωφόρο Συγγρού, με το Μουσείο Ακρόπολης, το Εθνικό Μουσείο Σύγχρονης Τέχνης στο Φιξ και μελλοντικά την Εθνική Λυρική Σκηνή και την Εθνική Βιβλιοθήκη στο Φάληρο. Η οδός Πειραιώς, παρά την πρόθεση της κεντρικής διοίκησης να μετατραπεί σε πολιτιστικό άξονα, έχει εν μέρει μόνο, αποκτήσει αυτόν τον χαρακτήρα μετά την εγκατάσταση της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών στο ύψος του Μοσχάτου και της Τεχνόπολης του Δήμου Αθηναίων στο Γκάζι, καθώς και ιδιωτικών πολιτιστικών ιδρυμάτων. Οι χωρικές κεντρικότητες της Εκκλησίας αναπτύσσονται ανάμεσα στο Μητροπολιτικό Ναό Αθηνών της οδού Μητροπόλεως και την έδρα της Ιεραρχίας της Ελλάδος στη Μονή Πετράκη, στο Κολωνάκι. Μια σειρά από εκκλησίες του κέντρου μπορούν να γίνουν κατανοητές, ως σημαντικές κεντρικότητες της πόλης, ανάμεσά τους ο Ναός του Αγ. Διονυσίου του Αρεοπαγίτου της οδού Σκουφά (πρωσρωινή Μητρόπολη), ενώ κεντρικότητα αποτελεί και το Α΄ Νεκροταφείο Αθηνών.

Η οικονομική εξουσία, όπως εκφράζεται χωρικά από τα κεντρικά γραφεία ελληνικών και ξένων τραπεζικών ιδρυμάτων συγκεντρώνεται στη ζώνη Πανεπιστημίου-Σταδίου, αλλά και γύρω από την πλατεία Συντάγματος, περιοχές που προσφέρουν γόνιμο και υψηλή προβολή. Σημαντικές είναι όμως οι τάσεις αποκεντρώσεως, με σημαντικότερη τη μετεγκατάσταση του Χρηματιστηρίου Αθηνών από την οδό Σοφοκλέους στη λεωφόρο Αθηνών μέσα στο 2007, φαινόμενο που μπορεί να δημιουργήσει φυγόκεντρες τάσεις για γραφεία τραπεζών, χρηματιστηριακές εταιρείες, δικηγόρους κ.ο.κ. Αξίζει να σημειωθεί επίσης ότι μικρές σε μέγεθος και νέες σε χρόνο λειτουργίας τράπεζες χωροθετούν τα κεντρικά τους εκτός του κέντρου πόλης, συνθέτουμε προς τους Αμπελόκηπους, τη λεωφόρο Μεσογείων και τη λεωφόρο Συγγρού.

Όλες οι παραπάνω χωρικές κεντρικότητες της πολιτικής, πνευματικής και οικονομικής εξουσίας, μαζί με τους σημαντικούς δημόσιους χώρους κοινωνικής και πολιτικής δραστηριότητας, σημειακούς και αξονικούς, συνθέτουν μια σαφή εικόνα κεντρικότητας. Το κέντρο αυτό αναπτύσσεται σε γενικές γραμμές σε ένα σχήμα «U», που ξεκινά από το Πεδίο του Άρεως, ακολουθεί την Πατησίων, πυκνώνει



Χάρτης 7: Ενδεικτική χαρτογράφηση των χωρικών κεντρικότητων θεσμών και εξουσιών στο Λεκανοπέδιο Αττικής.

σημαντικά από την Ομόνοια μέχρι στο Σύνταγμα, κατά μήκος των οδών Πανεπιστημίου, Σταδίου και Ακαδημίας, τονίζει το Σύνταγμα και μετά ακολουθεί τη Β.Σοφίας για να ανοιχτεί προς τις λεωφόρους Κηφισίας και Μεσογείων. Σημαντική είναι και η τάση κεντρικότητας που αναπτύσσεται προς το Νότο και τη λεωφόρο Συγγρού.

Η ανάλυση των χωρικών κεντρικότητων των θεσμικών εξουσιών στο κέντρο πόλης Αθήνας φανερώνει από τη μία την πολύ συγκεκριμένη γεωγραφία τους και αναδεικνύει τους λειτουργικούς και χωρικούς συσχετισμούς τους. Από την άλλη ιδιαίτερα κρίσιμο ζήτημα είναι οι τάσεις αποκέντρωσης διοικητικών λειτουργιών και υπηρεσιών από το κέντρο πόλης. Οι φυγόκεντρες αυτές τάσεις των τελευταίων χρόνων, ανάμεσα τους ενδεικτικά: οι μετεγκαταστάσεις του Υπουργείου Παιδείας και Υγείας στο Μαρούσι, του Χρηματιστηρίου Αθηνών στον Ελαιώνα, της Εθνικής Λυρικής Σκηνής και της Εθνικής Βιβλιοθήκης στο Φάληρο, των γραφείων της ΝΔ στη λεωφόρο Συγγρού, καθώς και οι πιέσεις για τη μεταφορά της Αρχιτεκτονικής Σχολής του Πολυτεχνείου στου Ζωγράφου, ακόμα και οι κατά καιρούς σκέψεις για μετεγκατάσταση της Βουλής εκτός κέντρου πόλης, όλα αυτά συνθέτουν μια συνθήκη διάβρωσης της ιδεολογικής και συμβολικής κεντρικότητας⁷¹, «αποκένωσης» του κέντρου πόλης και «απούλοποιησης» της εξουσίας, οι παράμετροι και οι επιπτώσεις της οποίας έχουν έντονα αρνητικό πρόσημο για την πόλη (χαρτης 7).

Επανασύνθεση της κεντρικότητας των χρήσεων γης

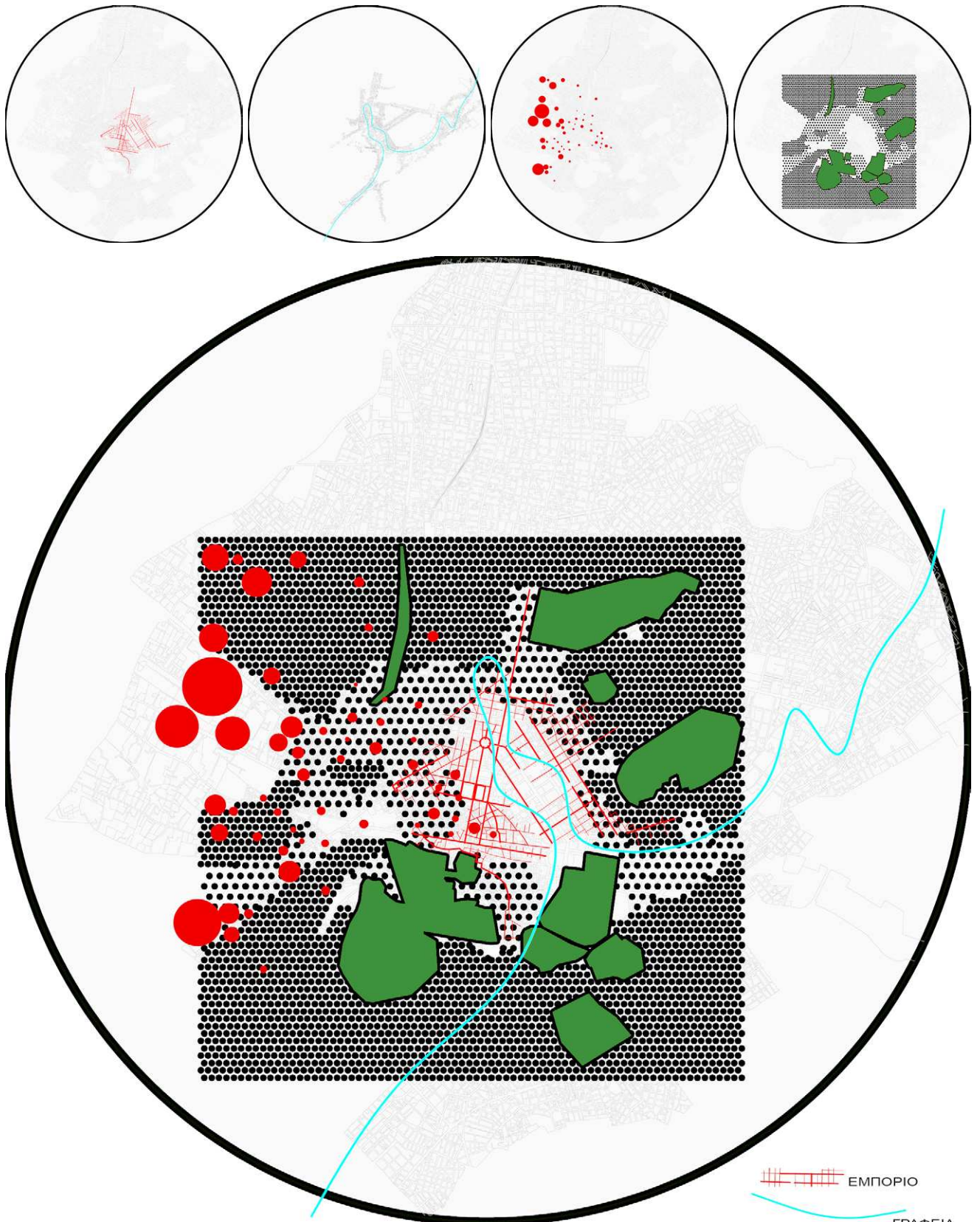
Η ανάλυση των χρήσεων γης καταλήγει στην τελική επανασύνθεση των επιμέρους χρήσεων σε μια ενιαία σφαίρα, σε μια προσπάθεια κατανόησης και χαρτογράφησης της πολυπλοκότητας των βασικών δραστηριοτήτων και λειτουργιών, που ορίζουν το κέντρο πόλης και τις συνεπικαλύψεις, που αυτές παρουσιάζουν σήμερα, στην περίπτωση της Αθήνας. Σ' αυτή τη λογική, έγινε απόπειρα να αποτυπώσουμε διαγραμματικά τις επιμέρους κεντρικότητες και να τις συνθέσουμε σε ένα διάγραμμα, που τελικά θα περιγράψει τις τάσεις και τις δυναμικές των δραστηριοτήτων του κέντρου και το οποίο θα επιτρέψει να τον χρησιμοποιήσουμε σαν χαρτογραφικό στιγμιότυπο, που συσχετιζόμενο με άλλα σύγχρονα κοινωνικά και χωρικά φαινόμενα θα συμβάλλει στο να πλησιάσουμε να περιγράψουμε την αστική πολυπλοκότητα του κέντρου (εικ.47-50).

Όσον αφορά το εμπόριο, διαπιστώνουμε πως εξακολουθεί να αποτελεί ισχυρή δραστηριότητα στην καρδιά της πόλης, με δυναμικότερη παρουσία προς το νοτιοανατολικό τμήμα του κέντρου, περί της πλατείας Συντάγματος και φθίνουσες τάσεις προς την παλιά εμπορική καρδιά της πόλης -άξονας Αθηνάς, Αιόλου, Πατησίων και περιοχές γύρω από αυτές. Η μεταποίηση έχει εκτοπιστεί από το κέντρο της πόλης, δίνοντας τη θέση της σε χρήσεις, όπως η κατοικία και το εμπόριο αλλά και σε άλλες, που δεν αποτυπώνονται σ' αυτή τη σειρά χαρτών, όπως η αναψυχή και ο τουρισμός. Παράλληλα, τα γραφεία και οι υπηρεσίες ανοίγονται προς τα ανατολικά, δια μέσου βασικών οδικών αξόνων, όπως η Β.Σοφίας και η Μεσογείων (βόρεια) και η Συγγρού (νότια). Διαβάζοντας το ίδιο διάγραμμα λίγο διαφορετικά, ισχυριζόμαστε ότι οι υπηρεσίες και τα γραφεία, σήμερα, απλώνονται κατά μήκος του άξονα Β.Σοφίας- Συγγρού και στο σημείο άρθρωσης -το Σύνταγμα- κάνουν ένα «ξεχειλωμα» προς την περιοχή της Τριλογίας. Είναι αξιοσημείωτο ότι και οι υπηρεσίες, σε σχέση με παλιότερες δεκαετίες, έχουν μετατοπιστεί προς τη νοτιοανατολική πλευρά της πόλης, αφήνοντας σε σχεδόν απροσδιόριστη κατάσταση το δυτικό κομμάτι που καταλάμβαναν -γύρω από την Ομόνοια, τη Βάθη, την Κάνιγγος και το Πολυτεχνείο. Τέλος, η κατοικία παρουσιάζει έντονα αμφίρροπες τάσεις. Εμφανίζεται αποδυναμωμένη σε μια κεντρική ζώνη, γύρω από την Ομόνοια, το Εμπορικό Τρίγωνο και του Ψυρρή, αλλά με διάφορους τρόπους αναπτύσσει κεντρικότητες γύρω από το κενό αυτό, χωρίς βέβαια να συνυπολογίζονται τα άτυπα πυκνώματα και οι κεντρικότητες της κατοικίας των μεταναστών, που έχει ως ένα βαθμό οικειοποιηθεί το κενό αυτό.

Από τον τελικό χάρτη (εικ.51) φαίνεται πως το κέντρο πόλης της Αθήνας, αναφορικά με τις χρήσεις γης, εκτείνεται γεωγραφικά κάπου ανάμεσα στους δύο λόφους - Λυκαβητού και Ακρόπολης-, τους δύο κήπους -Πεδίον Άρεως και Εθνικό Κήπο- και το σιδηροδρομικό σταθμό, διατηρώντας σημαντικές οδούς απορροής ή τροφοδότησης των δραστηριοτήτων του από την περιφέρεια της πόλης. Μέσα σ'αυτή τη «λεκάνη» που δημιουργείται, κυρίαρχες χρήσεις σήμερα εξακολουθούν να αναδεικνύονται το εμπόριο και οι υπηρεσίες. Η κατοικία απλώνεται, κατά κύριο λόγο, γύρω από την εν λόγω περιοχή, ενώ η μεταποίηση, έχει μετεγκατασταθεί στα δυτικά της πόλης. Η νοτιοανατολική πλευρά του κέντρου, εμφανίζεται, σαφώς, πιο ισχυρή, ενώ οι φθίνουσες τάσεις εμφανίζονται στα βορειοδυτικά. Εξακολουθώντας, ακόμη και σήμερα, να μη χάνει τον πολυλειτουργικό του χαρακτήρα, το κέντρο πόλης της Αθήνας έχει αποκτήσει «γκρίζες ζώνες», στις οποίες διαπιστώνουμε προβληματικές συνεπικαλύψεις ή προβληματικές απουσίες, σε σχέση με τις χρήσεις, που σχετίζονται άμεσα με ευρύτερες κοινωνικές και οικονομικές δυναμικές.

Ενδεικτική ομαδοποίηση κεντρικότητων θεσμών και εξουσιών		
Πολιτική εξουσία	Νομοθετική εξουσία	Ελληνικό Κοινοβούλιο Ευρωπαϊκό Κοινοβούλιο (γραφείο στην Αθήνα)
	Εκτελεστική εξουσία	Πρόεδρο Μέγαρο Μέγαρο Μαξίμου Υπουργείο Εσωτερικών, Αποκέντρωσης & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Υπουργείο Οικονομικών Υπουργείο Εξωτερικών Υπουργείο Εθνικής Άμυνας Υπουργείο Περιφερειακής Ανάπτυξης & Ανταγωνιστικότητας Υπουργείο Θαλασσίων Υποθέσεων, Νήσων & Αλιείας Υπουργείο Περιβάλλοντος, Ενέργειας & Κλιματικής Αλλαγής Υπουργείο Παιδείας, Δια Βίου Μάθησης & Θρησκευμάτων Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών & Δικτύων Υπουργείο Εργασίας & Κοινωνικής Ασφάλισης Υπουργείο Υγείας & Κοινωνικής Αλληλεγγύης Υπουργείο Αγροτικής Ανάπτυξης & Τροφίμων Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού Περιφέρεια Αττικής Υπεργραμμάτιο Αθηνών-Πειραιώς Νομαρχία Αθηνών
Δικαστική εξουσία	Άρμος Πάσης	Άρμος Αθηνών (Δημοκρατία)
	Εφετείο Αθηνών (Α. Αλεξάνδρας)	Εφετείο Αθηνών (Α. Αλεξάνδρας) Πρωτοδικείο Αθηνών (Δικαστήρια Ευελπίδων) Ειρηνοδίκιο Αθηνών (Α. Αλεξάνδρας) Διοικητικό Πρωτοδικείο Αθηνών Διοικητικό Εφετείο Αθηνών Συμβούλιο της Επικρατείας Ποινικό Δικαστήριο (Δικαστήρια Ευελπίδων)
Πολιτικά Κόμματα (που εκπροσωπούνται στη Βουλή)	Πανελλήνιο Σοσιαλιστικό Κίνημα ΠΑΣΟΚ	Νέα Δημοκρατία ΝΔ
	Κομμουνιστικό Κόμμα Ελλάδας ΚΚΕ	Λαϊκός Ορθόδοξος Συναγερμός ΛΑΟΣ Συνιστάμενος Ριζοσπαστικός Αρκετών
Συνδικαλιστικοί θεσμοί	Γενική Συνομοσπονδία Εργατών Ελλάδας ΓΣΕΕ	Ανώτατη Διοίκηση Ενώσεων Δημοσίων Υπαλλήλων ΑΔΕΔΥ
Πρεσβείες	Αγγλίας, Αργεντινή, Αυστρία, ΗΠΑ, Μάλτα, Λιθουανία, Λουξεμβούργο, Νορβηγία, Παρισίως, Γαλλία, Ιταλία, Βέλγιο, Μ. Βρετανία, Πολωνία, Κύπρος, Καναδάς, Περσία, Ουγγαρία, Ουρουγουάη, Μεξικό, Βραζιλία, Ελ Σαλβαδόρ, Βοσνία, Ισπανία, Ιρλανδία, Ισπανία, Αλγερία, Ολλανδία, Σουδάν, Ελβετία, Φινλανδία, Τουρκία, Αυστραλία, Κορέα, Εσθονία, Ινδονησία, Ισραήλ, Κομβίλη, Μπαρόο, Σουαθίλη, Αραβία, Τυνησία, Ταϊλάνδη, Βουλγαρία, Ιράν, Ισπανία, Καμερούν, Σρία, Γεωργία, Ισπανία, Ιράκ, Κίνα, Κούβα, Κροατία, Λίβανος, Λίβυη, Πολωνία, Ρουμανία, Ρωσία, Ουκρανία, Φιλιππίνες, Σλοβενία, Βασκικό, Αλβανία, Σλοβακία, Τσεχία, Ισπανία, ΠΓΔΜ	
Αστυνομία	Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών ΓΑΔΑ	
Δημόσιοι και εποπτευόμενοι από το δημόσιο πνευματικοί & πολιτιστικοί θεσμοί	ΑΕΙ	Εθνικό Καποδιστριακό Πανεπιστήμιο Αθηνών ΕΚΠΑ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο ΕΜΠ Γεωπονικό Πανεπιστήμιο Αθηνών ΓΠΑ Οικονομικό Πανεπιστήμιο Αθηνών ΟΙΣΟΕ Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών Πανεπιστήμιο Πειραιά Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών ΑΣΚΤ Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο
	ΤΕΙ	Αθήνας Πειραιά Ακαδημία Αθηνών
Πνευματικά και Πολιτιστικά Ιδρύματα	Εθνική Βιβλιοθήκη Εθνικό Θέατρο Εθνική Λυρική Σκηνή Εθνικό Ωδείο Εθνικό Ύψωμα Ερμούδων Πνευματικό Κέντρο Δήμου Αθηναίων Μέγαρο Μουσικής Αθηνών	

140 Πίνακας 7: Ενδεικτική ομαδοποίηση κεντρικότητων θεσμών και εξουσιών.



Χάρτης 7: Διάγραμμα σύνθεσης των δυναμικών των χρήσεων γης στο κέντρο της Αθήνας.

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

1. Al. Reynaud, «Centre et Peripherie», στο Baily, A., Ferras, R., Pumain, D. *Encyclopedie de Geographie*, Paris, Economica, 1992, σ. 583-599.
2. Το ίδιο.
3. Μόνο σποραδικά ήταν δυνατό να χρησιμοποιηθούν κάποια στοιχεία από την απογραφή του 2011 πριν δημοσιοποιηθούν, μέσω της συνεργασίας με τον ΟΡΣΑ και την ΕΛΣΤΑΤ.
4. Μ.Α. Πουρκός και Μ. Δαφέρμος, *Ποιοτική Έρευνα στις Κοινωνικές Επιστήμες*. Αθήνα: Εκδόσεις Τόπος, 2010.
5. Βλέπε, από την εκτενέστατη βιβλιογραφία για το θέμα των τυπολογιών: A. Vidler, «Η τρίτη τυπολογία», 1986 [1981], στο Α. Γερολύμπου (επιμ.), *Επί πόλεως*, Θεσσαλονίκη, Σύγχρονα Θέματα, 1986 και M. Leccese and K. McCormick (eds), *Charter of the New Urbanism*, Congress for the New Urbanism, New York: Mc Graw-Hill, 2000.
6. Βλέπε συνοπτικά: Δ. Ιωάννου, «Η πόλη ως συναρμολόγημα», στο Ντ. Βαΐου (επιμ.), *Αναζητώντας την επιστήμη*. Αθήνα: Καλειδοσκόπιο, 2007.
7. Βλέπε συνοπτικά γι αυτήν την έννοια: Μ. Βλασσόπουλος, *Η αρχιτεκτονική του συννοηλεύματος*, σπουδαστική ερευνητική εργασία (διάλεξη), ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Αθήνα, 2008.
8. ΠΔ από 23.2.1987 (ΦΕΚ 166Δ / 87)
9. Βλέπε ΦΕΚ 33 Δ' / 84
10. ΕΣΕΕ. Στοιχεία και δείκτες της πορείας της αγοράς. Νοέμβριος 2010, διαθέσιμη στο: http://www.esee.gr/UploadFiles/Documents/Research%20ESEE/PINAKES%2030_11_10.pdf [πρόσβαση 10.12.2010]
11. Ενδεικτικά:
Ι. Διαμάντη, «Δεν μπαίνει ψυχή μέσα», Η Καθημερινή, 07.11.10, διαθέσιμη στο: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_2_07/11/2010_421558 [πρόσβαση 08.12.10]
Β. Κανέλλης και Θ. Παπαδής, Ξενοίκιαστο 1 στα 5 καταστήματα, Η Ημερησία, 01.11.10, διαθέσιμη στο: <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12336&subid=2&pubid=73663149> [πρόσβαση 13.12.20]
Β. Κανέλλης, Έρχεται μείωση έως και 40% στα ενοίκια των καταστημάτων, Η Ημερησία, 31.01.09, διαθέσιμη στο: <http://www.imerisia.gr/article.asp?catid=12930&subid=2&pubid=5209103> [πρόσβαση 13.12.10]
Δ. Μανιφάβα, (2010) Ένα στα επτά καταστήματα έκλεισαν στην Αθήνα, Η Καθημερινή, 07.11.10, διαθέσιμη στο: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_100039_07/11/2010_421560 [πρόσβαση 08.12.10]
Ν. Ρουσάνογλου, Έως και 20% η μείωση ενοικίων, Η Καθημερινή, 07.11.10, διαθέσιμη στο: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_ell_100040_07/11/2010_421559 [πρόσβαση 08.12.10]
12. ΕΣΕΕ, *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Εμπορίου*, Νοέμβριος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.esee.gr/page.asp?id=3306> [πρόσβαση 10.12.2010]
13. ΕΒΕΑ, *Ερωτηματολόγιο για την κατάσταση ρευστότητας στην οποία βρίσκονται οι επιχειρήσεις-μέλη του ΕΒΕΑ*, 2010 διαθέσιμη στο: http://www.acci.gr/acc/Portals/0/Departments/keme/keme7-2010_results.pdf [πρόσβαση 18.10.2010]
14. ΕΣΕΕ, *Πρώτα αποτελέσματα έρευνας καταγραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας*, Αύγουστος 2010, διαθέσιμη στο: http://www.esee.gr/UploadFiles/Documents/Research%20ESEE/Erevna_ESEE_Louketa_August_2010.pdf [πρόσβαση 05.11.10]
15. Το ίδιο.
16. Π.Μ. Δελλαδέτσιμας, Τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα: Ζητήματα σχεδιασμού και ρύθμισης, *Γεωγραφίες* 15, 2009: 133-165.
17. Eurobank Property Services, *Property Market Report*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Ιανουάριος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.eurobankpropertyservices.gr/index.aspx> [πρόσβαση 09.12.10]
ΑΠΕ-ΜΠΕ, Η αγορά των εμπορικών κέντρων αντιστέκεται στην κρίση, Η Καθημερινή, 10.11.10, διαθέσιμη στο: http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_kathbreak_1_10/11/2010_363802 [πρόσβαση 08.12.10]
Ν. Ρουσάνογλου, Ανθεκτικά στην κρίση τα εμπορικά κέντρα, Η Καθημερινή, 31.07.10, διαθέσιμη στο: http://portal.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_tile2_1_31/07/2010_349061 [πρόσβαση 30.11.10]
18. Ήδη λειτουργεί από το Νοέμβριο του 2010 το Athens Metro Mall στον Άγ.Δημήτριο ενώ προβλέπονται να λειτουργήσουν σύντομα και νέα εμπορικά κέντρα στο Ψυχικό (High Street), Κηφισό (Riverwest), Βοτανικό (γήπεδο ΠΑΟ), Γαλάτσι (Ολυμπιακές εγκαταστάσεις), στο Κτήμα Καμπά στα Γλυκά Νερά και ένα μεγάλο εκπαιδευτικό χωριό στα Σπάτα (McArthurGlen). Βλέπε και: Μ. Λεμπέση, Κρίση και ασφυξία στην αγορά αλλάζουν το χάρτη του εμπορίου, Η Καθημερινή, 07.11.10, διαθέσιμη στο: Τ. Τσακίρη, Δύο νέα εμπορικά κέντρα εν μέσω κρίσης, Το Βήμα, 11.09.10, διαθέσιμη στο: <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&ct=16&artid=353770&dt=11/09/2010> [πρόσβαση 04.12.10]
Τ. Τσακίρη, Την άνοιξη το πρώτο εκπαιδευτικό χωριό στην Ελλάδα, Το Βήμα, 14.11.10, διαθέσιμη στο: <http://www.tovima.gr/default.asp?pid=2&ct=19&artid=367108&dt=14/11/2010> [πρόσβαση 04.12.10]
19. Β. Αρανίτου, *Το μικρό εμπόριο στη μεταπολεμική Ελλάδα*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση, 2006.
20. Κ.Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20ον αιώνα*, Αθήνα: Μέλισσα, 1999 [1966], σ. 202.
- Χατζηιωάννου, Ε. «Η Δημοτική Αγορά γίνεται εκατό χρονών», Το Βήμα, 02.03.1986.
21. Πρόεδρικό Διάταγμα για τον «καθορισμό χρήσεων στην περιοχή της Πλάκας» - ΦΕΚ 1329 Δ' / 93.
22. Μπ. Πολυχρονιάδης, Η Πατησίων αναστενάζει, Κυριακάτικη Ελευθεροτυπία, 07.03.2010, διαθέσιμη στο: <http://www.enet.gr/?i=news.el.article&id=138680> [πρόσβαση: 28.12.2010]
23. Βλέπε: www.charagionis.com/gr
24. Στο μεσοδιάστημα από τη συγγραφή του κομματιού αυτού μέχρι την έκδοση του παρόντος τόμου (το Μάιο του 2012), αποφασίστηκε από το Δημοτικό Συμβούλιο του Δήμου Αθηναίων η επ'αόριστον αναστολή λειτουργίας της Κορεάτικης Αγοράς.
25. L. Leontidou, *The Mediterranean city in transition. Social change and urban development*, Cambridge: Cambridge University Press, 2006 [1990].
- Γ. Σαρηγιάννης, *Αθήνα 1830-2000, Εξέλιξη- Πολεοδομία-Μεταφορές*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία, 2000.
26. Βλέπε ενδεικτικά: Πρακτικά ημερίδας «Βιομηχανία, Καινοτομία και Πόλη. Η σχέση με το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής 2020», Οργάνωση ΕΒΕΑ, ΟΡΣΑ, Δεκέμβριος 2010. http://www.acci.gr/acc/acc/Home/EBEA_Announcements/tabid/441/ItemID/1636/View/Details/language/el-GR/Default.aspx [πρόσβαση 07.01.2011]
- Βλέπε ακόμα: Πρακτικά συνεδρίου «Μικρομεσαίες Μεταποιητικές επιχειρήσεις στον ιστό της πόλης, Οργάνωση ΕΜΠ, ΒΕΑ, ΒΕΠ, Μάιος 1996.
27. Να σημειωθεί εδώ ότι τα στοιχεία αυτά προκύπτουν μόνο από τα εγγεγραμμένα μέλη του ΒΕΑ και από την καταβολή συνδρομών. Έχει σημασία γιατί η μη καταβολή συνδρομών μπορεί να σημαίνει διακοπή λειτουργίας, ή απλά αδυναμία αποπληρωμής. Σε κάθε περίπτωση πάντως είναι ενδεικτικά στοιχεία μιας κατάστασης.
28. μαRC ΑΕ, Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις επιχειρήσεις μέλη του ΒΕΑ, Μάρτιος 2010
29. Ν. Τριανταφυλλόπουλος, Η κρίση της αγοράς γραφείων της Αθήνας. Μια ερμηνευτική προσέγγιση, *Αειχώρος* 4(2), 2005, σ.

- 4-33.
30. Το ίδιο.
31. Eurobank Property Services, *Office Market Report*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Ιούλιος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.eurobankproperty-services.gr/index.aspx> [πρόσβαση 09.12.10]
- Β. Κανέλλη, Σημάδια κατάρρευσης στην αγορά γραφείων, Η Ημερησία, 20.03.2010, Διαθέσιμο στο: <http://www.imerisia.gr/general2.asp?catid=12930&subid=20110&pubid=26501148> [Πρόσβαση 27-11-2010]
- Κ. Σιωμόπουλος, Πτωτικές πιέσεις στα μισθώματα γραφείων, Το Βήμα, 05.12.2010, σ. 2 18.
32. Γ. Σταθάκης και Κ. Χατζημιχάλης, Αθήνα διεθνής πόλη: από την επιθυμία των ολίγων στην πραγματικότητα των πολλών, Γεωγραφίες (7), 2004.
- 33 Eurobank Property Services, *Office Market Report*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Ιούλιος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.eurobankproperty-services.gr/index.aspx> [πρόσβαση 09.12.10]
- Β. Κανέλλη, όπ.αν.
34. Ν. Τριανταφυλλόπουλος, όπ.αν.
35. Βλέπε ενδεικτικά: www.designwalk.gr
36. Μ. Μαντουβάλου, «Κρίση του Κέντρου Πόλης;», Εισήγηση στο εθνικό προσυνέδριο Προς τη Νέα Χάρτα της Αθήνας: Από την οργανική πόλη στην πόλη των πολιτών, Οργάνωση Δήμος Αθηναίων, Αθήνα, Μάιος 1996.
37. Μ. Μαντουβάλου, «Κρίση του Κέντρου της Αθήνας;», Εισήγηση στην επιστημονική ημερίδα Κέντρο και Κεντρικότητα, Παρίσι-Αθήνα: Συγκρίσεις, Οργάνωση ΟΡΣΑ, ΕΑΧΑ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Γαλλική Πρεσβεία και Γαλλικό Ινστιτούτο Αθηνών, Αθήνα, Μάιος 2010.
38. L. Leontidou, όπ.αν.
- 39 ΕΚΚΕ, *Αθήνα- Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις: Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Αθήνα: ΕΚΚΕ, 2006.
40. L. Leontidou, όπ.αν.
41. Μ. Μαντουβάλου, 1996, όπ.αν.
42. ΕΣΣΕ, 2010, όπ.αν.
43. L. Leontidou, όπ.αν.
44. Ι. Ψημμένος, Μετανάστες και κοινωνικός αποκλεισμός στη σύγχρονη πόλη: Η περίπτωση της Αθήνας, *Γεωγραφίες (11)*, 2006, σ. 65-82.
45. Ντ. Βαΐου, Μετανάστες και μετανάστες στην Αθήνα: Επιβίωση στα «κενά» και «είσοδος στην πόλη», *Γεωγραφίες (11)*, 2006, σ. 8-11.
46. Από το 1971 στο 1991 από 62% στο 27% τα υψηλά στρώματα στο Δήμο Αθηναίων, βλέπε: Θ. Μαλούτας, Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας, στο ΕΚΚΕ, Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα, Αθήνα: ΕΚΚΕ, 2008.
47. ΕΚΚΕ, 2006, όπ.αν.
48. Α. Καλαντίδης, Για μια πιο αυστηρή χρήση του όρου gentrification, *Γεωγραφίες, (13)*, 2007, σ.158-72.
49. Στο σημείο αυτό η έρευνα χρησιμοποιεί μη δημοσιευμένα (κατά την περίοδο της διεξαγωγής της) στοιχεία, που έγιναν προσβάσιμα μέσω της συνεργασίας με τον ΟΡΣΑ, στο πλαίσιο της εκπόνησης του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνα- Αττική 2021.
50. Ι. Πολύζος και Φ. Βαταβάλη, «Πληθυσμιακές μεταβολές και πολεοδομικές ανακατατάξεις στην Μητροπολιτική Αθήνα στο διάστημα 1991-2001», Εισήγηση στο Συνέδριο: «Πληθυσμιακές τάσεις και προοπτικές: Ελλάδα και Ευρωπαϊκή Ένωση», Κέντρο Έρευνας της Ελληνικής Κοινωνίας – Ακαδημία Αθηνών, Ελληνική Εταιρεία Δημογραφικών Μελετών, Αθήνα: 13-14 Μαρτίου 2009.
51. Στην περιοχή προβλέπεται να λειτουργήσει στο μέλλον σταθμός Μετρό.
52. Εμ. Β. Μαρμαράς, *Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 1991.
53. Χ. Αργιαντώνη και Μ.Χ. Χατζηγιάννου, (επιμ.) *Το Μεταξουργείο της Αθήνας*, Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών, Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, Αθήνα, 1995.
54. Βλέπε σχετικά στο: www.oliarosblog.com, και: Ρηγόπουλος, Δ. Η αρχιτεκτονική σώζει το ιστορικό κέντρο; Η Καθημερινή, 28.03.10, διαθέσιμο στο: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_civ_2_28/03/2010_395517 [20.12.10]
55. Βλέπε www.kmprototygeitonio.org
56. Βλέπε: www.remapkm.com
57. Βλέπε: www.upto35.com
58. Βλέπε: wiki.epfl.ch/lapa-studio
59. Φ. Βαταβάλη, *Η οδός Κεραμεικού στο Μεταξουργείο*, σπουδαστική εργασία, ΔΠΜΣ Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Κατεύθυνση Πολεοδομία-Χωροταξία, 2004.
60. Δ. Φιλιππίδης, Νέα από το Γκαζοχώρι, ηλεκτρονικό περιοδικό MONUMENTA 22.07.2007, διαθέσιμο στο: <http://www.monumenta.org/article.php?IssueID=2&lang=gr&CategoryID=3&ArticleID=7> [πρόσβαση 08.12.10]
61. Τα σπίτια αυτά είναι ότι απομένει από τον κυρίαρχο τύπο κατοικίας της περιοχής, κατά τον 19ο αιώνα, που στέγαζε τους εργάτες στο εργοστάσιο του Γκαζιού. Είναι στενομέτωπα κτίρια με ένα ή δύο παράθυρα και μια αυλόπορτα στην όψη τους. Μια σειρά δωματίων με ανεξάρτητη είσοδο διατάσσονται εν σειρά κατά μήκος μιας αυλής κάθετης στο δρόμο. Κάθε δωμάτιο στέγαζε συνήθως μια εργατική οικογένεια. Καθώς αποτελούν τον χαρακτηριστικότερο τύπο εργατικής κατοικίας του 19ου αιώνα ίσως έχει νόημα να διερευνηθεί η δυνατότητα προστασίας και διατήρησης, όσων απομένουν.
62. Δ. Ζήβας, *Πλάκα 1973-2003. Το χρονικό μιας επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως Αθηνών*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 2006.
63. Δ. Φιλιππίδης, Θεώρηση των σύγχρονων αναπλάσεων, *τεύχος σημειώσεων για το μάθημα Συνθετικό 7Α αστικός σχεδιασμός*, τομέας Πολεοδομίας-Χωροταξίας Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Αθήνα, 2002.
64. Για περισσότερες πληροφορίες βλέπε υλικό από Επιτροπή Πρωτοβουλίας Κατοίκων Πλάκας, στα: www.katoikoiplakas.blogspot.com/ και www.ellinikietairia.gr.
65. Μ. Μαντουβάλου, 1996, όπ.αν.
66. Βλέπε και www.sarcha-architecture.blogspot.com.
67. Δ. Φιλιππίδης, 2002, όπ.αν.
68. Μ. Μαντουβάλου, 1996, όπ.αν.
69. Αθ. Αραβαντινός, Πολεοδομικός Σχεδιασμός. *Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία, 1997.
70. Στο πλαίσιο της παρούσας έρευνας ενδιαφέρουν οι συμβολικές χωρικές κεντρικότητες των θεσμών και όχι η λεπτομερής χωρική καταγραφή όλων των σχετικών χρήσεων. Λ.χ. ενδιαφέρει το πού βρίσκονται τα κεντρικά γραφεία ενός Υπουργείου και πώς αυτό συμβολοποιείται στο χώρο, αλλά όχι απαραίτητα σε ποια κτίρια μπορεί να διασπείρονται όλες οι υπηρεσίες του Υπουργείου αυτού.
71. Μ. Μαντουβάλου, 2010, όπ.αν.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αγριαντώνη, Χ. και Μ.Χ. Χατζηιωάννου, (επιμ.) *Το Μεταξουργείο της Αθήνας*, Κέντρο Νεοελληνικών Ερευνών, Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών, Αθήνα, 1995.

Αραβαντινός, Αθ. Πολεοδομικός Σχεδιασμός. *Για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία, 1997.

Αρανίτου, Β. *Το μικρό εμπόριο στη μεταπολεμική Ελλάδα*, Αθήνα: Εκδόσεις Παπαζήση, 2006.

Atkinson R. And G. Bridge (eds.). *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*, London: Routledge, 2005.

Βαίου, Ντ. Μετανάστριες και μετανάστες στην Αθήνα: Επιβίωση στα «κενά» και «είσοδος στην πόλη», *Γεωγραφίες (11)*, 2006, σ. 8-11.

Delladetsima, P.M., The emerging Property Development Patterns in Greece and its impact on Spatial Development, *European Urban and Regional Studies*, 13 (3), 2006, σ. 245-278.

Δελλαδέτσιμας, Π.Μ. Τα εμπορικά κέντρα στην Ευρώπη και την Ελλάδα: Ζητήματα σχεδιασμού και ρύθμισης, *Γεωγραφίες (15)*, 2009: σ. 133-165.

Ζήβας, Δ. *Πλάκα 1973-2003. Το χρονικό μιας επέμβασης για την προστασία της παλαιάς πόλεως Αθηνών*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 2006.

Καλαντίδης, Α. Για μια πιο αυστηρή χρήση του όρου gentrification, *Γεωγραφίες (13)*, 2007: 158-72.

Leontidou, L. *The Mediterranean city in transition. Social change and urban development*, Cambridge: Cambridge University Press, 2006 [1990].

Lelévrier, C. Politique de la ville ou comment lutter contre «l'exclusion» et la «ségrégation» dans la ville, εισήγηση σε συνάντηση στην ΟΝΥ, οργάνωση Υπουργείου Δημόσιας Διοίκησης της Γαλλίας, Ιανουάριος 2004.

Malheiros, J. Ethni-cities: Residential Patterns in the Northern European and Mediterranean Metropolises – Implications for Policy Design. *International Journal of Population Geography* 8, 2002, σ. 107-134.

Μαλουτας, Θ. «Κοινωνική κινητικότητα και στεγαστικός διαχωρισμός στην Αθήνα: Μορφές διαχωρισμού σε συνθήκες περιορισμένης στεγαστικής κινητικότητας», στο ΕΚΚΕ, *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα*, Αθήνα: ΕΚΚΕ, 2008.

Μαντουβάλου, Μ. «Κρίση του Κέντρου Πόλης;», εισήγηση στο εθνικό προσυνέδριο «Προς τη Νέα Χάρτα της Αθήνας: Από την οργανική πόλη στην πόλη των πολιτών», οργάνωση Δήμος Αθηναίων, Αθήνα, Μάιος 1996.

Μαντουβάλου, Μ. «Κρίση του Κέντρου της Αθήνας;», εισήγηση στην επιστημονική ημερίδα Κέντρο και Κεντρικότητες, Παρίσι-Αθήνα: Συγκρίσεις, οργάνωση ΟΡΣΑ, ΕΑΧΑ, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ, Γαλλική Πρεσβεία και Γαλλικό Ινστιτούτο Αθηνών, Αθήνα, Μάιος 2010.

Μαντουβάλου, Μ. και Μ. Μαυριδίου. «Αστική διάχυση – Νέα πολεοδομία. Πρότυπα- εικόνες για τον σχεδιασμό της μητρόπολης και την ανάπτυξη του ελληνικού αστικού χώρου», εισήγηση στο συνέδριο: *Γεωγραφίες της Μητρόπολης. Όψεις του φαινομένου στον ελληνικό χώρο*, οργάνωση Πολυτεχνική Σχολή ΑΠΘ, Θεσσαλονίκη, 2005.

Μαρμαράς, Εμ.Β. *Η αστική πολυκατοικία της μεσοπολεμικής Αθήνας*, Αθήνα: Πολιτιστικό Ίδρυμα Ομίλου Πειραιώς, 1991.

Μπαμπάλου, Μπ., Δ. Φατούρος και Θ. Φωτίου, επιμ., *Αστική πολυκατοικία στην Αθήνα: έντεκα περιπτώσεις*, Αθήνα: Εταιρεία Σπουδών Νεοελληνικού Πολιτισμού και Γενικής Παιδείας - Ίδρυμα Σχολής Μωραΐτη, 1982.

Μπίρης, Κ.Η. *Αι Αθήναι*, Αθήνα: εκδόσεις Μέλισσα, 1999 [1966].

Πατρίκιος, Γ., Ι. Πολύζος, και Δ. Πολυχρονόπουλος. «Στόχοι και πολιτικές των προγραμμάτων ήπιας ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα», εισήγηση στο Διεθνές Φόρουμ Αρχιτεκτονικών παρεμβάσεων, οργάνωση Δημοτική Αναπτυξιακή Εταιρεία Καβάλας, Καβάλα, Ιούνιος 2006.

Reynaud, Al. «Centre et Peripherie», στο Baily, A., Ferras, R., Pumain, D. *Encyclopedie de Geographie*, Paris, Economica, 1992, σ. 583-599. Σαρηγιάννης, Γ. Αθήνα 1830-2000, Εξέλιξη- Πολεοδομία- Μεταφορές, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία, 2000.

Smith, N. *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*, London: Routledge, 1996.

Σταθάκης, Γ. και Κ. Χατζημιχάλης, Αθήνα διεθνής πόλη: από την επιθυμία των ολίγων στην πραγματικότητα των πολλών, *Γεωγραφίες (7)*, 2004, σ. 26-47.

Τραυλός, Ι. *Η πολεοδομική εξέλιξη των Αθηνών*, Αθήνα: εκδόσεις Κάπον, 1993.

Τριανταφυλλόπουλος, Ν. Η κρίση της αγοράς γραφείων της Αθήνας. Μια ερμηνευτική προσέγγιση, *Αειχώρος 4(2)*, 2005, σ. 4-33.

Φιλιππίδης, Δ. *Θεώρηση των σύγχρονων αναπλάσεων*, Αθήνα: εκδόσεις ΕΜΠ, 2002.

Φιλιππίδης, Δ. Μοντέρνα Αρχιτεκτονική στην Ελλάδα, Αθήνα: εκδόσεις Μέλισσα, 2001.

Φιλιππίδης, Δ. *Νεοελληνική Αρχιτεκτονική*, Αθήνα: εκδόσεις Μέλισσα, 1984.

Ψημμένος, Ι. Μετανάστες και κοινωνικός αποκλεισμός στη σύγχρονη πόλη: Η περίπτωση της Αθήνας, *Γεωγραφίες (11)*, 2006, σ. 65-82.

Venturi, R., D. Scott-Brown, St. Izenour. *Learning from Las Vegas. The forgotten symbolism of architectural form*, The MIT Press, 1972.

ΕΡΕΥΝΗΤΙΚΑ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΑ ΕΜΠ

Αραβαντινός, Αθ. (επιστ. υπεύθ), *Ερευνητικό πρόγραμμα: Εμπορικό Τρίγωνο κέντρου Αθήνας: πολεοδομική έρευνα & προγραμματισμός αναβάθμισης (1989-1991)*, Αθήνα: εκδόσεις Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας, 1996.

Δημητριάδης, Ι. & συνεργάτες (ανάδοχος), *Μεταξουργείο, μελέτη αναβάθμισης*, Αθήνα: εκδόσεις ΕΜΠ, 1993.

Ζήβας, Δ. (επιστ. υπεύθ), *Μελέτη παλαιάς πόλεως Αθηνών, το παρόν και το μέλλον της Πλάκας*, Αθήνα: εκδόσεις ΕΜΠ, 1977.

Κοσμάκη, Π., *Ανάπλαση κεντρικών περιοχών κατοικίας. Μελέτη περίπτωσης: Κάτω Πατήσια*, Αθήνα: εκδόσεις ΕΜΠ, 1992.

Παρμενίδης, Γ., *Αισθητική Αναβάθμιση του Ιστορικού Κέντρου*

των Αθηνών. Προτάσεις σε κλίμακα πολεοδομική, αρχιτεκτονική και εξοπλισμού. Πρόταση εφαρμογής στην περιοχή του Εμπορικού Τριγώνου, Αθήνα: εκδόσεις: ΕΜΠ, 1996.

Πορτάλιου, Ελ. (επιστ. υπεύθ), *Ανάπλαση τμήματος του ιστορικού κέντρου της Αθήνας*, Αθήνα: εκδόσεις ΕΜΠ, 1994.

ΜΕΛΕΤΕΣ

ΒΕΑ- ma RC A.E., *Οι επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης στις επιχειρήσεις μέλη του ΒΕΑ*, Μάρτιος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.acsmi.gov.gr/ΒΕΑ/ΔελτίαΤύπου/ΛεπτομέρειεςΔελτίωνΤύπου/tabid/322/ItemID/673/Default.aspx> [πρόσβαση 23.11.2010]

ΕΒΕΑ, *Ερωτηματολόγιο για την κατάσταση ρευστότητας στην οποία βρίσκονται οι επιχειρήσεις-μέλη του ΕΒΕΑ*, 2010, διαθέσιμη στο: http://www.acsi.gr/acsi/Portals/0/Departments/keme/keme7-2010_results.pdf [πρόσβαση 18.10.2010]

ΕΚΚΕ, *Κοινωνικοί και Χωρικοί Μετασχηματισμοί στην Αθήνα του 21ου Αιώνα*, Αθήνα: ΕΚΚΕ, 2008.

ΕΚΚΕ, *Αθήνα- Κοινωνικές δομές, πρακτικές και αντιλήψεις: Νέες παράμετροι και τάσεις μεταβολής 1980-2000*, Αθήνα: ΕΚΚΕ, 2006.

ΕΣΕΕ, *Ετήσια Έκθεση Ελληνικού Εμπορίου*, Νοέμβριος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.esee.gr/page.asp?id=3306> [πρόσβαση 10.12.2010]

ΕΣΕΕ, *Στοιχεία και δείκτες της πορείας της αγοράς*, Νοέμβριος 2010, διαθέσιμη στο: http://www.esee.gr/UploadFiles/Documents/Research%20ΕΣΕΕ/PINAKES%2030_11_10.pdf [πρόσβαση 10.12.2010]

ΕΣΕΕ, *Πρώτα αποτελέσματα έρευνας καταγραφής των κλειστών επιχειρήσεων σε κεντρικούς εμπορικούς δρόμους της Αθήνας*, Αύγουστος 2010, διαθέσιμη στο: http://www.esee.gr/UploadFiles/Documents/Research%20ΕΣΕΕ/Erevna_ESEE_Louketa_August_2010.pdf [πρόσβαση 05.11.10]

Eurobank Property Services, *Property Market Report*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Ιανουάριος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.eurobankpropertyservices.gr/index.aspx> [πρόσβαση 09.12.10]

Eurobank Property Services, *Office Market Report*, Αθήνα-Θεσσαλονίκη, Ιούλιος 2010, διαθέσιμη στο: <http://www.eurobankpropertyservices.gr/index.aspx> [πρόσβαση 09.12.10]

Eurobank Property Services, *Έρευνα αγοράς κατοικίας*, Δήμος Αθηναίων & Βόρεια Προάστια, Φεβρουάριος 2010.

ΜΕΛΕΤΕΣ ΕΑΧΑ

Ζήβας, Δ. (ανάδοχος), *Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή Πλάκας*, 2002.

Κάρκα- Αγγελίδη, Γ. (ανάδοχος), *Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή Ψυρρή*. 2002.

Καρύδη, Αλ. (ανάδοχος), *Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή Μεταξουργείου*, 2001.

Καρύδη, Αλ. (ανάδοχος), *Αναγνώριση και προτάσεις παρεμβάσεων για την περιοχή Αγοράς/ Γερανίου*, 2002.

