

# ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΘΝΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΔΗΜ. ΕΠΕΝΔΥΣΕΩΝ  
ΠΕΡΙΦ. ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΙ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ  
Δ/ΝΣΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Αθήνα 19 Δεκεμβρίου 1994

Αρ. Πρωτ.: 3746

Ταχ. Δ/ση: Πλ. Συντάγματος  
Ταχ. κώδικας: 101 80 Αθήνα  
Πληροφορίες: Στ. Αντούση  
Τηλέφωνο: 333-2397

ΠΡΑΚΤΙΚΑ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΑΡΑΚΟΛΟΥΘΗΣΗ  
ΚΑΙ ΤΗΝ ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ  
ΑΘΗΝΩΝ ΜΕ ΤΙΤΛΟ :

"ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ  
ΤΩΝ ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΕΙΔΙΚΟΤΕΡΑ ΤΩΝ Ο.Τ. 55, 56, 57, 70, 71,  
72, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 ΠΕΡΙΟΧΗΣ 66  
ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΤΡΙΓΩΝΟΥ ΣΤΟ  
1ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ"

Π Ρ Α Κ Τ Ι Κ Ο Νο. 4

ΠΑΡΑΛΑΒΗ ΤΩΝ ΔΙΟΡΘΩΣΕΩΝ - ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΕΩΝ ΤΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΟ-  
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ ΑΘΗΝΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΗΓΗΣΗ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ  
ΕΡΓΑΣΙΑΣ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΠΟΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΔΟΧΟΥ ΟΜΑΔΑΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Σύμφωνα με την υπ αριθμ. πρωτ. 34597/ΠΠ 2779/16.8.94  
υπογραφείσα Σύμβαση μεταξύ του ΥΠΕΘΟ και της Αναδόχου Ομάδας  
Μελέτης με Νόμιμο εκπρόσωπο τον κ. Δ. ΝΤΟΚΟΠΟΥΛΟ (άρθρο 6.4.) και  
την Α Τροποποίηση της Σύμβασης με αριθμ. πρωτ. 73628/ΠΠ

-4-

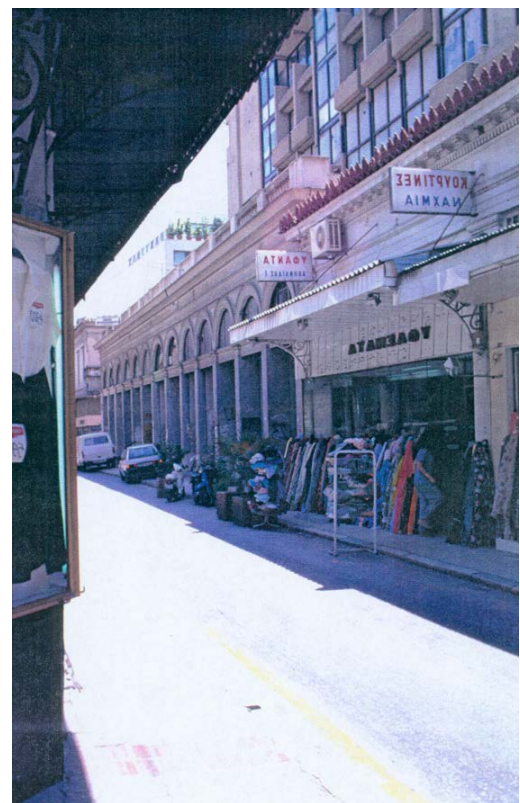
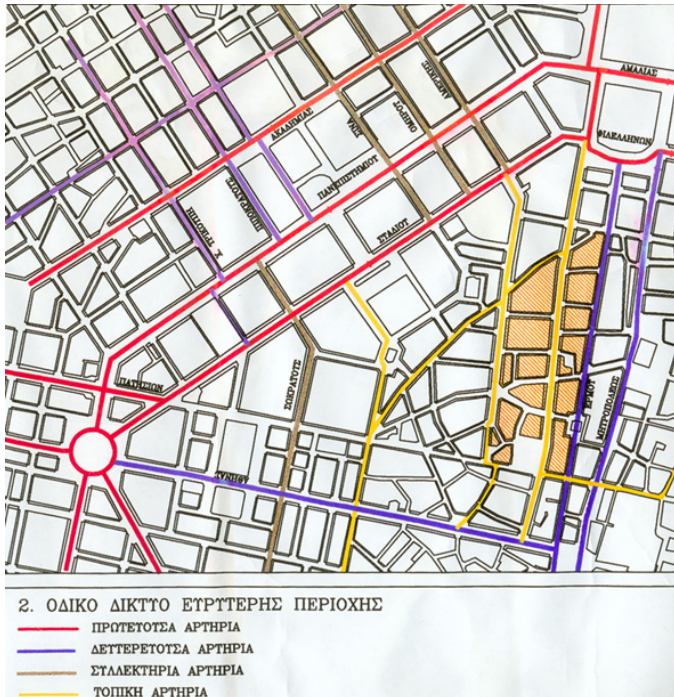
Ανέφεραν συγκεκριμένα, την δήλωση του εκπροσώπου της Επιτροπής της Ευρωπαϊκής Ένωσης κ. PAUL DREWE ότι αναμφισβήτητα αυτή η μελέτη είναι πρωτότυπη όχι μόνο για την Αθήνα αλλά και για τα διεθνή επιστημονικά δεδομένα. Σημειώνεται επίσης, ότι ο κ. PAUL DREWE, κατά την παρουσίαση των μελετών στο ΥΠΕΘΟ εξέφρασε την άποψη της σωστής έρευνας για την εξεύρεση των πηγών άντλησης πόρων εφαρμογής της μελέτης και τη συμμετοχή των χρηστών και των κατοίκων της περιοχής.

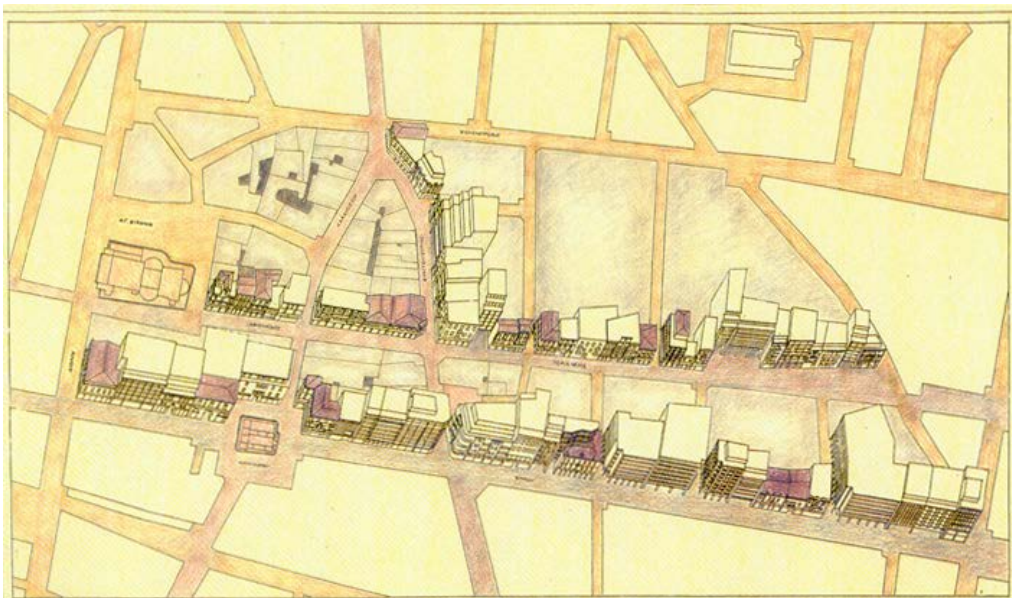
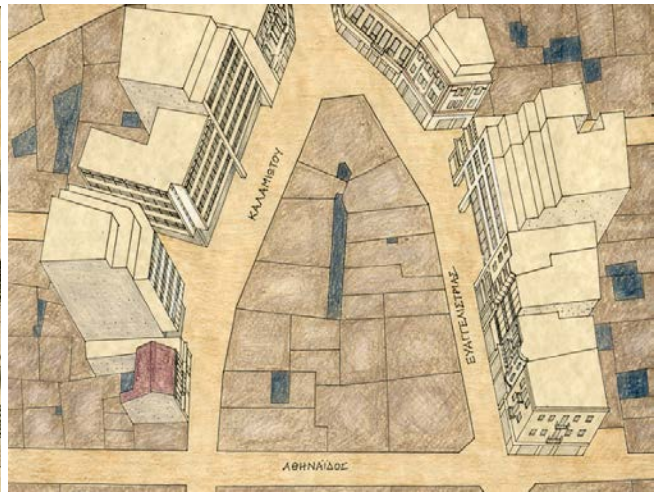
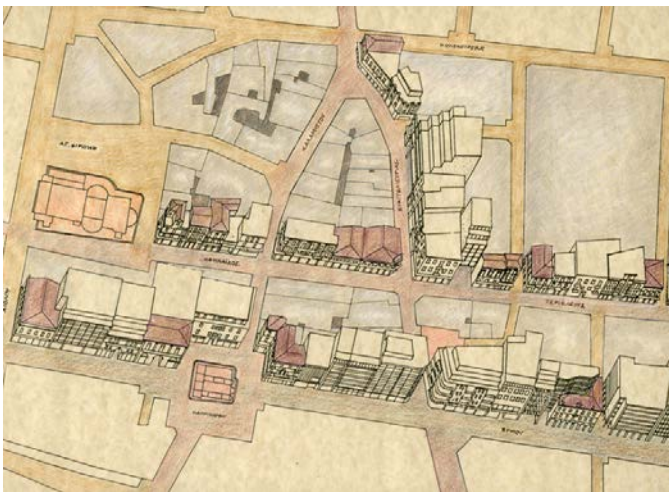
Κατά το στάδιο εφαρμογής της μελέτης θα γίνουν λεπτομερειακές οικονομικές έρευνες κατά έργο που δεν είναι αντικείμενο της παρούσης μελέτης.

Όλα τα παραπάνω που καταγράφησαν σε συνδυασμό με τις παρατηρήσεις και τις προσωπικές επιστημονικές διαφορές απόψεων των εκπροσώπων των φορέων θα ληφθούν υπόψη κατά την επεξεργασία νομοθέτησης των προτάσεων της μελέτης.

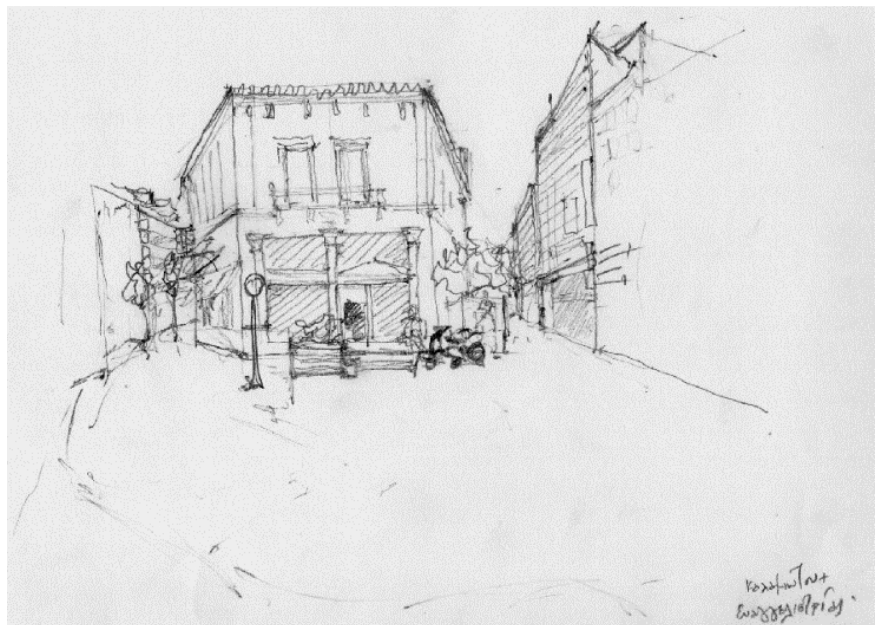
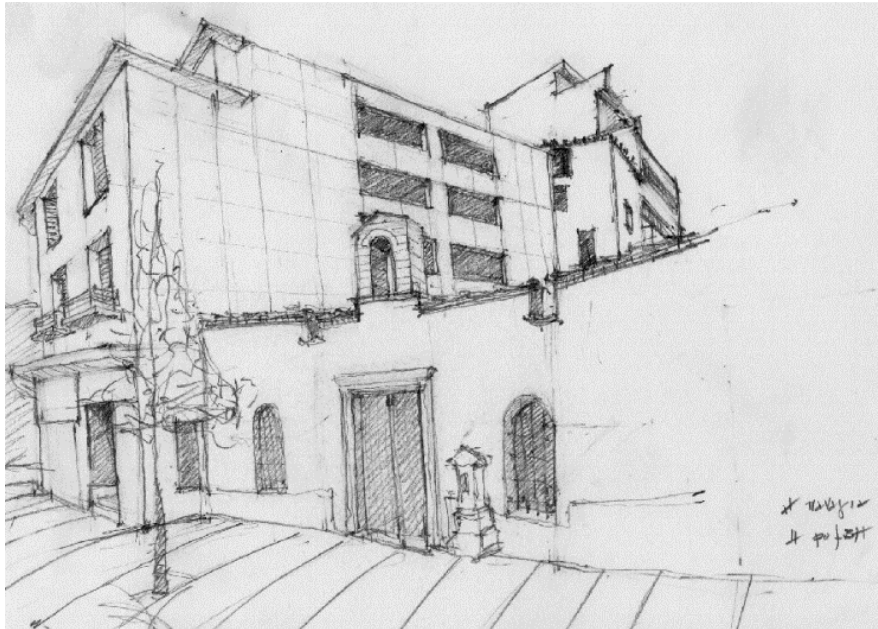
Η Ομάδα Εργασίας για την Παρακολούθηση και Παραλαβή της μελέτης Αθηνών παραλαμβάνει την Οριστική Μελέτη και εισηγείται την απολήρωσή του Δικαιούχου.

# ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

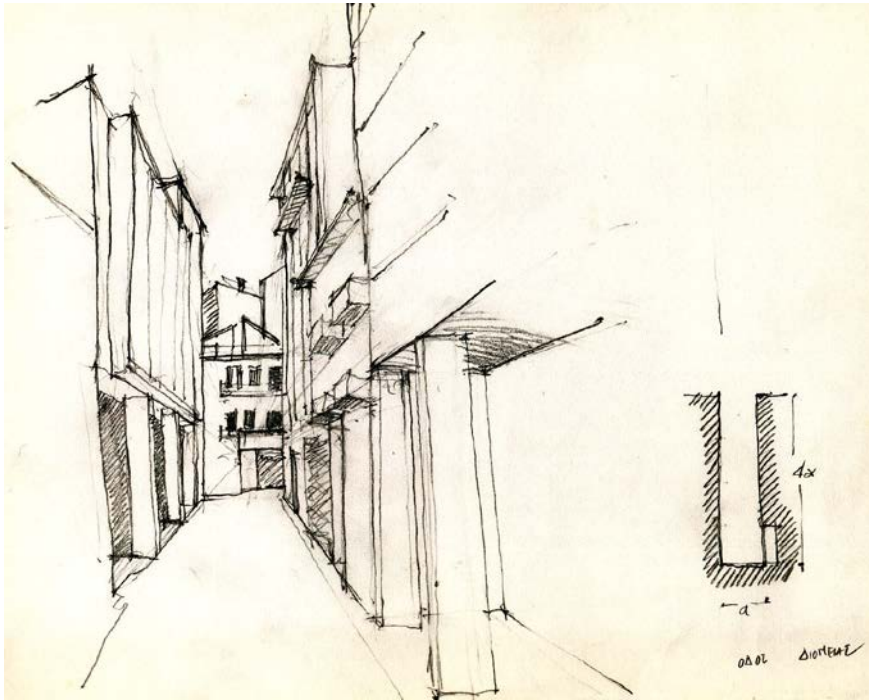


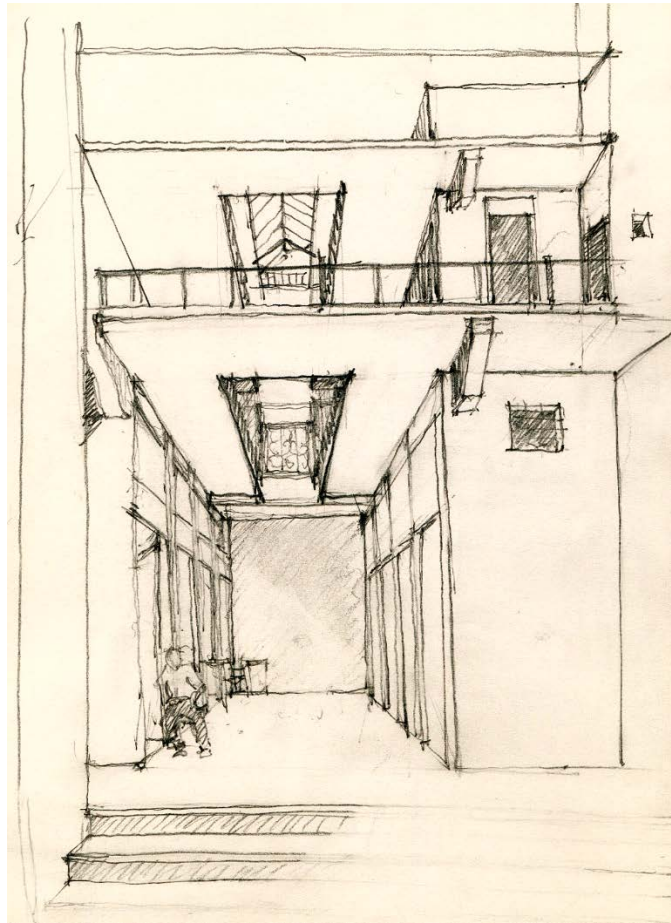






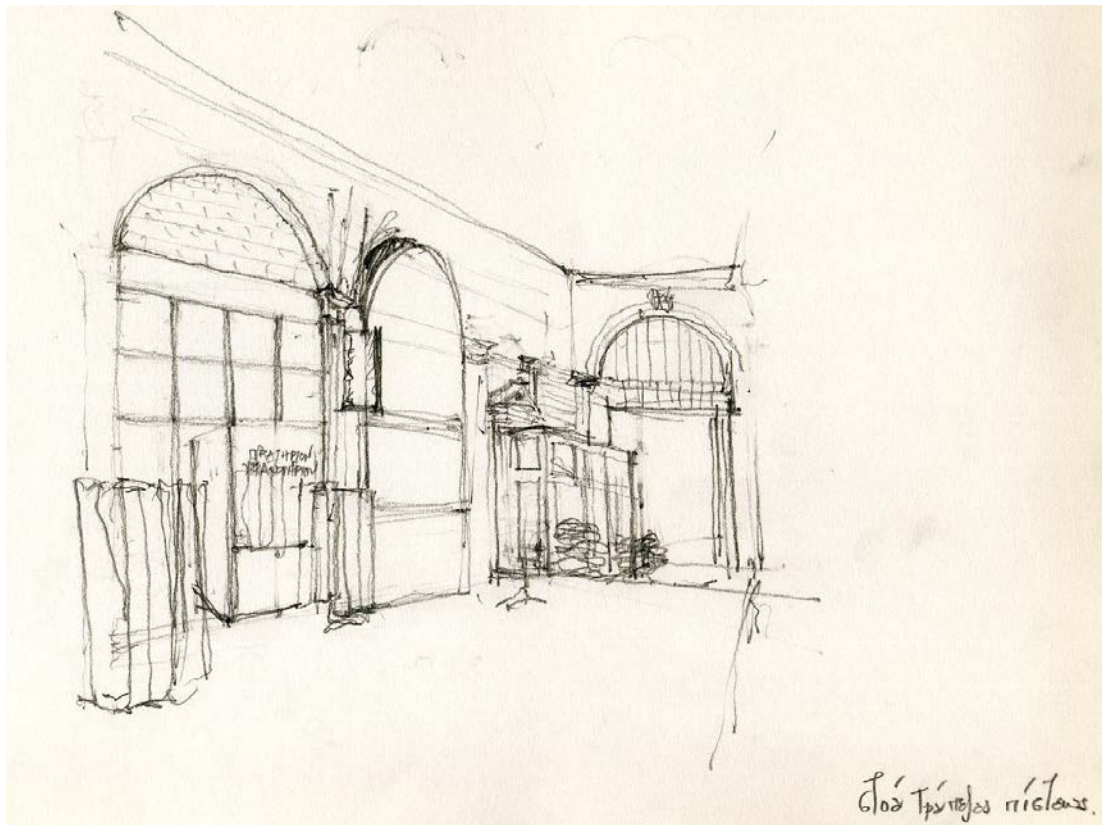








στον Αβέως +  
Τεργελέου



στον Τριπέδας Νίκταου.



*O.T 60, δυτική όψη*



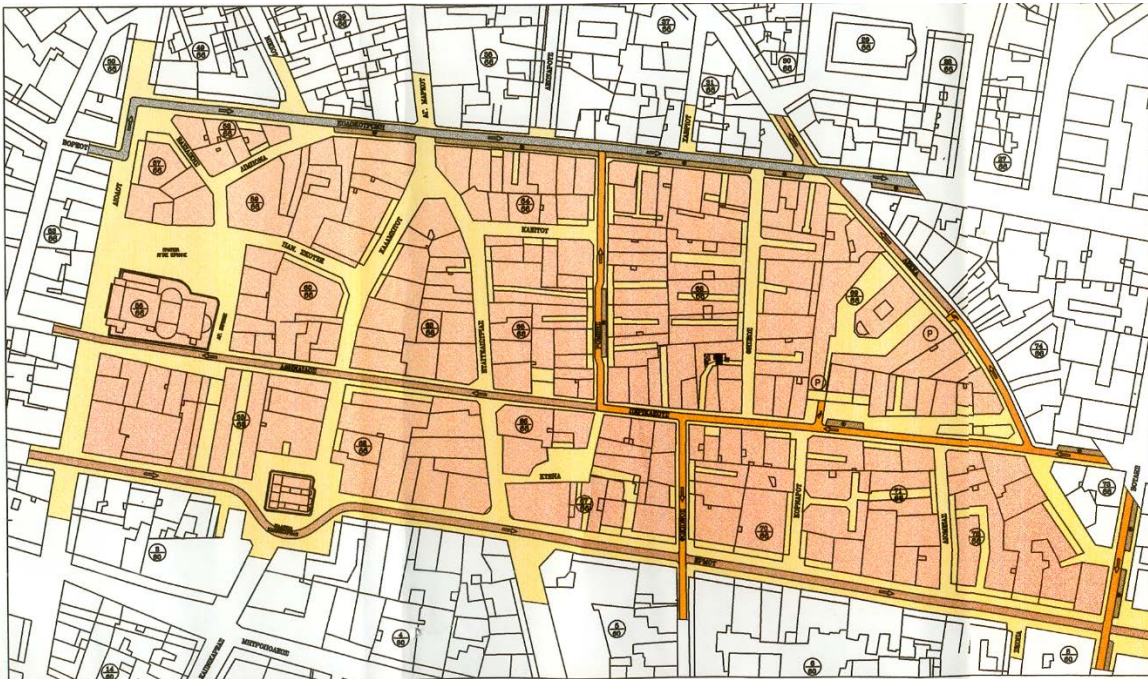
*O.T 57, νότια όψη*



*O.T 55, βόρεια όψη*



ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ - ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΑΘΗΝΑΣ





### ΤΤΙΟΜΝΗΜΑ

- ΕΠΑΝΑΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ—  
ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΕΙΣ ΠΛΑΤΕΙΩΝ**  
 Α ΑΓ.ΕΙΡΗΝΗΣ  
 Β ΚΑΙΝΙΚΑΡΕΑΣ  
 Γ ΑΡΧΗ ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ  
 Δ ΡΟΜΒΗΣ
  
- ΣΗΜΕΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΣΗΜΑΝΣΗΣ  
ΠΑΡΦΟΡΗΣΗΣ**  
 1. Π.Α. ΚΑΙΝΙΚΑΡΕΑΣ  
 2. ΑΘΗΝΑΙΟΣ & ΑΓ. ΕΙΡΗΝΗΣ  
 3. ΕΡΜΟΣ & ΒΟΤΑΗΣ  
 4. ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ—ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ—  
ΑΙΟΛΟΣ  
 5. ΔΕΚΚΑ & ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ  
 6. ΔΕΚΚΑ & ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ  
 7. ΕΤΑΙΤΕΛΙΣΤΡΙΑΣ & ΚΑΛΑΜΙΟΤΟΣ  
 8. ΕΡΜΟΣ & ΕΤΑΙΤΕΛΙΣΤΡΙΑΣ
  
- ΜΙΚΡΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ  
ΣΤΗΝ ΟΔΟ ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ**
  
- ΕΠΕΜΒΑΣΕΙΣ ΜΙΚΡΗΣ ΚΑΙΜΑΚΑΣ  
ΣΤΟΣ ΕΣΤΕΡΙΚΟΤΕ ΑΚΑΑΤΠΤΟΤΕ**
  
- ΣΤΥΟΑΙΚΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ  
ΣΤΟΣ ΕΣΤΕΡΙΚΟΤΕ ΑΚΑΑΤΠΤΟΤΕ**
  
- ΤΤΦΔΕΣ ΟΥΕΙΣ**
  
- ΚΕΝΤΡΙΚΟΣ ΕΜΠΟΡΙΚΟΣ ΔΡΟΜΟΣ**
  
- ΕΜΠΟΡΙΟ ΜΕ ΧΑΡΑΚΤΗΡΑ ΠΑΖΑΡΙΟΥ**
  
- ΚΤΙΡΙΑ ΓΙΑ ΚΟΙΝΩΦΕΛΗ ΧΡΗΣΗ**

# ΜΕΛΕΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Η περιοχή της μελέτης αποτελεί τμήμα του ιστορικού Εμπορικού Τριγώνου του Δήμου της Αθήνας, ορίζεται από τις οδούς Αιόλου, Κολοκοτρώνη, Ερμού και Λέκκα και περιλαμβάνει 17 Οικοδομικά Τετράγωνα.

Εντάσσεται σε μιά ευρύτερη κεντρική περιοχή που εκτείνεται από την Ιερά Οδό, τον Κεραμεικό, την Ακρόπολη, του Φιλοπάππου, του Ψυρρή, το Μοναστηράκι, την Αγορά, την Πλάκα και φτάνει μέχρι το Ζάππειο, το Ολυμπείο, το Στάδιο κι ακόμα πιο πέρα μέχρι την Πινακοθήκη.

## ΑΝΑΛΥΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Πολλά από τα στοιχεία συγκεντρώθηκαν με πρωτογενή έρευνα και αφορούν:

1. Τις σημερινές χρήσεις γης στο πλαίσιο της ιστορικής εξέλιξης του χαρακτήρα της περιοχής.
2. Την αναγνώριση και αξιολόγηση του πολεοδομικού ιστού και του κτιριακού πλούτου.
3. Την κυκλοφοριακή κατάσταση.

Σε όλα τα προηγούμενα μελετώνται διεξοδικά τόσο τα ποιοτικά στοιχεία που συνιστούν την ταυτότητα της περιοχής όσο και τα προβλήματα και οι δυσλειτουργίες που χρειάζεται ν'αντιμετωπιστούν για την αναζωογόνησή της.

### 1. Χρήσεις γης

Από την εποχή της ίδρυσης του Ελληνικού κράτους και του ορισμού της Αθήνας ως πρωτεύουσας (1833), η περιοχή συγκέντρωσε διοικητικές και εμπορικές δραστηριότητες καθώς και χρήσεις κατοικίας. Οι διοικητικές δεν περιλαμβάνονται σήμερα στα όρια της περιοχής μελέτης αλλά στις περιβάλλουσες περιοχές (Σύνταγμα, Σταδίου, Πανεπιστημίου κ.λπ.), ενώ οι εμπορικές συνδυασμένες με μικρές παραγωγικές μονάδες, έχουν καταλάβει το μεγαλύτερο όγκο της υφιστάμενης κτιριακής υποδομής. Η κατοικία είναι πολύ περιορισμένη.

Συγκεκριμένα:

	Μονάδες	Ποσοστό %
Εμπόριο	856	43
Βιοτεχνία - Εργαστήρια	448	22,5
Υπηρεσίες, Τράπεζες, Γραφεία	121	6
Τουρισμός, Αναψυχή	65	3
Κατοικία	36	2

Ειδικότερα το εμπόριο περιλαμβάνει κυρίως καταστήματα ειδών ενδυμασίας, υφασμάτων, ειδών ραπτικής, κοσμηματοπωλεία, καταστήματα ειδών αργυροχρυσοχοΐας, υφασμάτων επιπλώσεων, ταπήτων και γενικά ειδών οικιακής χρήσης, υποδημάτων, δερματίνων ειδών κ.λπ.

Η βιοτεχνία περιλαμβάνει, κυρίως, κοσμηματοπωλεία, ωρολογοποιεία, αργυροχρυσοχοΐα και κατασκευή ειδών ενδυμασίας.

Το εμπόριο της περιοχής έχει την καταγωγή του στο ιστορικό πρότυπο του παζαριού που με κέντρο την Παλιά Αγορά και το Μοναστηράκι επεκτάθηκε στην Αθηνάς, του Ψυρρή και το Εμπορικό Τρίγωνο συμπεριλαμβάνοντας ένα πλήθος ειδών και προϊόντων.

Ίσως γ'αυτό και ο χαρακτήρας των καταστημάτων διατηρεί ακόμα και σήμερα σε πολλά σημεία της εμπορικής περιοχής την ανάμνηση από το παλιό παζάρι. Οποσδήποτε έχουν υπάρξει σημαντικές αλλαγές. Η οδός Ερμού για παράδειγμα, τουλάχιστον στο τμήμα της από την Καπνικαρέα μέχρι το Σύνταγμα, που αποτελεί τη γεωμετρική εκδοχή των ρυμοτομικών σχεδίων που εφαρμόστηκαν μετά το 1833, περιλαμβάνει πολυτελή καταστήματα, σύγχρονα, που ανήκουν περισσότερο στο εμπορικό πρότυπο της Σταδίου.

Αντίθετα στους δρόμους Ευαγγελιστριάς και Καλαμιώτου που, συνεχίζοντας, ακουμπούν την Πανδρόσου και το Μοναστηράκι από τη μιά πλευρά και την Αγ. Μάρκου από την άλλη, τα μαγαζιά είναι μικρά, τα είδη ξεχύνονται στους δρόμους, ενώ ο κόσμος που αγοράζει φτάνει απ'όλες τις περιοχές της

Αθήνας. Χαρακτηριστικό της περιοχής μελέτης είναι η συγκέντρωση πολλών ομοειδών εμπορικών χρήσεων και η παραμονή τους στο ίδιο σημείο, με μικρομετακινήσεις, για δεκαετίες. Αυτό τις καθιστά οικείες και αναγνώσιμες και το ιστορικό Εμπορικό Τρίγωνο ελκυστικό. Είναι ένα πραγματικό λαϊκό κέντρο της Αθήνας που αναφέρονται πολλές και διαφορετικές κατηγορίες πληθυσμού, κάτοικοι της Αθήνας και επισκέπτες.

Όσον αφορά τη βιοτεχνία οι κλάδοι που εμφανίζονται στην περιοχή είναι αντίστοιχοι των εμπορικών: αργυροχρυσοχοΐα, είδη ρουχισμού, καθώς και μικρότερα εργαστήρια που παράγουν σφραγίδες, κουτιά και μικροαντικείμενα.

Οι εμπορικές χρήσεις και η βιοτεχνική παραγωγή εξαιτίας και των δυσλειτουργιών που δημιουργούν, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η γενικότερη κατάσταση ρύπανσης έχουν εκτοπίσει την κατοικία από το ιστορικό Εμπορικό Τρίγωνο.

## **2. Αναγνώριση και αξιολόγηση του πολεοδομικού ιστού και του κτιριακού πλούτου**

Ο πολεοδομικός ιστός αποτυπώνει και σήμερα τις δύο όψεις της ιστορικής του διαμόρφωσης: από τη μιά πλευρά έχουμε την Ερμού και την Αιόλου που δημιουργούνται από το πρώτο σχέδιο Κλέντσε της Αθήνας με γεωμετρική χάραξη (ευθεία). Από την άλλη διατηρούνται μέσα σ'αυτή την ορθή γωνία, τα χαρακτηριστικά των ακανόνιστων δρόμων του Οθωμανικού χωριού που ήταν η Αθήνα πριν την απελευθέρωση του Ελληνικού κράτους.

Η μορφή του πολεοδομικού ιστού αποτυπώνει τη διαχρονική εξέλιξη και ιστορία του. Οι αλληπάλληλες αλλαγές και μικροαλλαγές στα ρυμοτομικά σχέδια και οι κανονισμοί δόμησης που τα συνοδεύουν έχουν δημιουργήσει σωρευτικά μία εκρηκτική πολυτυπία και ποικιλία στη μικροκλίμακα του πολεοδομικού ιστού. Υπάρχουν, φυσικά, σημαντικά σημεία αναφοράς όπως οι πλατείες Καπνικαρέας, Αγίας Ειρήνης, Ρόμβης και τα μνημεία όπως η Βυζαντινή της Καπνικαρέας και η Αγ. Ειρήνη σε σχέδια του Λύσσανδρου Καντατζόγλου που αποτέλεσε την πρώτη μητρόπολη των Αθηνών.

Ταυτόχρονα όμως η ταυτότητα και η αναγνωσιμότητα του ιστού δημιουργούνται από πολλές μικρές λεπτομέρειες, πολλά επιμέρους σημεία που οδηγούν τους χρήστες στις πιο δαιδαλώδεις, από πρώτη ματιά περιοχές.

Ο πολεοδομικός ιστός στο Εμπορικό Τρίγωνο δεν θα μπορούσε να υπάρξει, ν'αποκτήσει σάρκα και οστά χωρίς τις χρήσεις. Η πυκνότητα των χρήσεων και η πυκνή ροή της ανθρώπινης κίνησης συμπληρώνουν την ταυτότητά του.

Ο κτιριακός πλούτος της περιοχής είναι τεράστιος. Ανάμεσα στα 192 κτίρια διακρίνουμε κτίρια κλασικιστικά, μοντέρνα, της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου και σύγχρονα. Από αυτά 9 είναι 1όροφα, 38 2όροφα, 46 3όροφα, 14 4όροφα, 15 5όροφα, 10 6όροφα, 54 7όροφα και 6 8όροφα. Δεν χαρακτηρίζονται όλα ως αξιόλογα με μία στενή προσέγγιση της αρχιτεκτονικής αξίας καθενός χωριστά. Μάλιστα πολλά σύγχρονα είναι ασχεδιάστα και αδιάφορα και ορισμένα κλασικιστικά παρέκλιναν πολύ από τα πρότυπα της επίσημης αρχιτεκτονικής.

Η αξία του κτιριακού πλούτου έγκειται, κυρίως, στην πολυτυπία και τη διαχρονικότητά του, όταν μάλιστα το Εμπορικό Τρίγωνο αποτελεί μιά από τις λίγες περιοχές της Αθήνας με τέτοια ιστορική πυκνότητα. 94 κτίρια έχουν κηρυχτεί διατηρητέα. Η κατάσταση παλαιότητας των κτιρίων της περιοχής δεν είναι καλή. 63 βρίσκονται σε καλή, 77 σε μέτρια, 48 σε κακή και 3 σε ερειπιώδη κατάσταση. Επίσης υπάρχουν σημαντικές αλλοιώσεις από ανεξέλεγκτες επεμβάσεις και κατάχρηση επιγραφών.

Άλλα προβλήματα που μπορούμε να επισημάνουμε είναι οι αυθαίρετες κατασκευές και η ποιότητα των εσωτερικών ακάλυπτων χώρων. Αυθαίρετες προσθήκες συναντάμε στα δώματα, τις βεράντες και τα ισόγεια των κτιρίων. Οι εσωτερικές αυλές είναι εξαιρετικά μικρές σε έκταση και υποβαθμισμένες. Σχεδόν όλα τα κτίρια καλύπτουν το σύνολο του οικοπέδου στο ισόγειο ή στην καλύτερη περίπτωση αφήνουν 20 μ. ακάλυπτο χώρο. Πολλοί εσωτερικοί ανοιχτοί χώροι δεν είναι προσπελάσιμοι, πράγμα που εντείνει την υποβάθμισή τους.

Η συνύπαρξη κτιρίων διαφορετικού ύψους - κλασικιστικά χαμηλά και σύγχρονα ψηλά - επιτρέπει τη δημιουργία τυφλών όψεων και την προβολή των υποβαθμισμένων εσωτερικών όψεων πίσω από τα χαμηλά παλιά κτίρια. Οι τυφλές όψεις και οι εσωτερικές όψεις στους ακάλυπτους είναι πολύ υποβαθμισμένες και δημιουργούν μιά δυσάρεστη εικόνα εγκατάλειψης.

## **ΠΡΟΤΑΣΗ**

### **Εισαγωγή**

Η ανάπλαση που προτείνουμε για την περιοχή μελέτης αφορά ήπιες επεμβάσεις. Εκτιμά τον μοναδικό χαρακτήρα και τις ιδιαίτερες αξίες (ποιότητες) του Εμπορικού Τριγώνου και επιδιώκει να φέρει στο φως τον πλούτο των στοιχείων του αστικού χώρου που έχει συσκοτιστεί για πολύ καιρό από συσσωρευμένα προβλήματα.

Η πρόταση βασίζεται σε κυκλοφοριακές επεμβάσεις, τοπικές ή υπερτοπικές, που θα έχουν καταλυτικές επιπτώσεις στην καθημερινή ζωή και την εικόνα του κέντρου και θα ενισχύσουν την εμπορική δραστηριότητα.

Η πρόταση υποστηρίζει και στηρίζεται σε όλα τα έργα ανάπλασης ανάλογης λογικής για την ευρύτερη περιοχή του κέντρου που βοηθούν ν'ανακουφιστεί το Εμπορικό Τρίγωνο από τα προβλήματά του, εμπλουτίζουν τον αστικό του χαρακτήρα, βελτιώνουν και ολοκληρώνουν τις λειτουργίες του.

Η μελέτη βασίζεται και επιδιώκει να εξυπηρετήσει τη βασική επιλογή διατήρησης και υποστήριξης του παραγωγικού ιστού, διατήρησης και ενίσχυσης της απασχόλησης.

Οι επεμβάσεις δεν είναι ριζικές, όπως οι κατεδαφίσεις ή οι μεγάλης έκτασης απαλλοτριώσεις, όχι μόνο γιατί έχουν υπέρογκο κόστος αλλά, κυρίως, γιατί τέτοιες επιλογές αλλοιώνουν το χαρακτήρα του αστικού ιστού της περιοχής και θέτουν σε κίνδυνο τη διατήρηση των επιθυμητών χρήσεων και της παραγωγικής υποδομής. Επίσης ανατρέπουν το εμπορικό πρότυπο που δημιουργήθηκε μέσα από τη μακρόχρονη ιστορική διαδρομή της περιοχής.

Η έλλειψη δημόσιας και δημοτικής ιδιοκτησίας στην περιοχή είναι αρνητικός παράγοντας για εκτεταμένες επεμβάσεις που αφορούν την οργανωμένη κοινωνική κατοικία και τα κτίρια προνοιακού ή πολιτιστικού χαρακτήρα. Πάντως η μελέτη προσπαθεί ν'αντιμετωπίσει το πρόβλημα.

Η μελέτη προτείνει παρεμβάσεις σε ειδικά σημεία του αστικού ιστού που σε συνδυασμό με τις χρήσεις γης θ'αναδείξουν και θα τονίσουν τα χαρακτηριστικά του. Προτείνει επίσης επισκευές και αποκαταστάσεις των κτιρίων, πλην των περιόδων ανάλογα με τα ιστορικά, τυπολογικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά τους αλλά και τους ενδιαφέροντες τρόπους ένταξής τους σε μεταγενέστερες εποχές και ανάγκες.

Το δίκτυο των πλατειών και των σημειακών πράσινων χώρων θα συμβάλλει, επίσης, στη βελτίωση της ποιότητας της καθημερινής ζωής για τους κατοίκους και τους επισκέπτες. Ο δημόσιος χώρος θα εμπλουτιστεί, επιπλέον, με εικαστικές παρεμβάσεις σε σημεία του ιστού σημαντικά για την αντιληπτική οργάνωση του περιβάλλοντος, που όμως είναι σήμερα άμορφα και υποβαθμισμένα.

Οι προτάσεις της μελέτης ενεργοποιούν το σημερινό θεσμικό πλαίσιο και προτείνουν αλλαγές όπου χρειάζεται. Τέλος η πρόταση ασχολείται με την εξεύρεση των ανοιγμάτων θεσμικών εργαλείων και πηγών χρηματοδότησης ώστε να υλοποιηθεί το σχέδιο.

## **1. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΚΑΙ ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ**

- 1.1. Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας  
Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
- 1.2. Μελέτη για την Ενοποίηση των Αρχαιολογικών Χώρων στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας
- 1.3. Μελέτη "Κέντρο της Αθήνας - Εμπορικό Τρίγωνο - Διατήρηση και Ανάπλαση"

## **2. ΒΑΣΙΚΕΣ ΑΡΧΕΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ**

Η ανάλυση αποσαφήνισε τα πολεοδομικά και αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης και τη λειτουργία τους στη διάρκεια μιάς μακρόχρονης ιστορικής διαδρομής μέχρι σήμερα. Επίσης έγιναν βαθύτερα κατανοητές οι υπάρχουσες δυσλειτουργίες και παραμορφώσεις. Αυτό το υλικό υποστηριζόμενο από άλλες υπάρχουσες μελέτες, οδηγεί στις βασικές επιλογές του σχεδίου Προστασίας/Ανάπλασης όπως περιγράφονται στα κεφάλαια που ακολουθούν.

### **2.1. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ ΤΜΗΜΑ ΤΟΥ ΕΥΡΥΤΕΡΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ**

Η περιοχή μελέτης δεν αντιμετωπίζεται ανεξάρτητα από τις υπόλοιπες κεντρικές περιοχές της πόλης, που συνδέονται στενά μεταξύ τους και διαμορφώνουν ένα πρότυπο με συνεχή ροή. Κατά συνέπεια η

διαμόρφωση των ορίων της περιοχής μελέτης προς τις περιβάλλουσες περιοχές πρέπει να εξυπηρετεί τη συνέχεια των λειτουργιών και των χρήσεων.

## **2.2. ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ**

Η περιοχή μελέτης είναι τμήμα του παραγωγικού ιστού της Πόλης της Αθήνας. Οι παραγωγικές και εμπορικές δραστηριότητες πρέπει να διατηρηθούν εφόσον συνδέονται με την απασχόληση και το επιθυμητό πρότυπο ανάπτυξης.

Επιπλέον, αυτές οι δραστηριότητες αποτελούν τμήμα του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της πόλης και συνεισφέρουν σε μία πλούσια ικανοποιητική ποιότητα ζωής.

Η διατήρηση της παραγωγικής υποδομής έρχεται σε σύγκρουση με δυσλειτουργίες που συσσωρεύτηκαν από την ανάπτυξη που βασίστηκε στο βραχυπρόθεσμο ιδιωτικό κέρδος σε αντίθεση με ένα σχέδιο συλλογικών ρυθμίσεων.

Η μελέτη προσπαθεί να περιορίσει την ανεξέλεγκτη ιδιωτική δραστηριότητα (πρωτοβουλία) και ταυτόχρονα να στηρίξει τους οικονομικά ασθενέστερους χρήστες της περιοχής.

Η μελέτη προσπαθεί να αντιμετωπίσει το θέμα ποιός θα πληρώσει το κόστος της Ανάπλασης και ποιός θα επωφεληθεί από αυτή. Πώς μπορούμε ν'αποφύγουμε μία μεγάλη αύξηση των τιμών γης και να γίνει "κοινωνική αναδιανομή" της παραγόμενης υπεραξίας.

## **2.3. ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ**

Η μελέτη επιδιώκει τη διατήρηση των εμπορικών δραστηριοτήτων και των εμπορικών προτύπων όπως έχουν εξελιχθεί ιστορικά. Το λαϊκό εμπορικό κέντρο με τα μικρής κλίμακας μαγαζιά και τον ιδιαίτερο (μοναδικό) χαρακτήρα του χρειάζεται ειδική προστασία.

Η μελέτη επιδιώκει να διατηρήσει την υπάρχουσα μικρή παραγωγή (βιοτεχνία) και ταυτόχρονα να λύσει τα προβλήματα που δημιουργούν οι οχλούσες δραστηριότητες.

Τέλος, η μελέτη επιδιώκει να εμπλουτίσει τις σημερινές μονομερείς λειτουργίες της περιοχής με την εισαγωγή νέων χρήσεων, όπως κοινωνική κατοικία και χρήσεις προνοιακού και πολιτιστικού χαρακτήρα.

### **Κατοικία**

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο και το Διάταγμα Χρήσεων Γης, η κατοικία είναι επιθυμητή στο Εμπορικό Τρίγωνο. Το Διάταγμα Χρήσεων Γης θεσμοθετεί αποκλειστικά χρήση κατοικίας από τον τρίτο όροφο και πάνω με την εξαίρεση των κτιρίων που σχεδιάστηκαν ειδικά για διαφορετική χρήση. Αυτή η αρχή δεν είναι εφαρμόσιμη γιατί σχεδόν το σύνολο των κτιρίων σχεδιάστηκαν για άλλες χρήσεις πλην κατοικίας.

Η κατοικία θα μπορούσε να εισαχθεί σε κάποια κλίμακα μόνο μέσα από παρεμβάσεις του Δήμου σε συνεργασία με αρμόδιους φορείς όπως ο ΑΟΕΚ για τη δημιουργία προγραμμάτων κοινωνικής κατοικίας (κατοικία για νέους, μικρά νοικοκυριά κ.λπ.).

Χωρίς δημόσια παρέμβαση αποκλείεται η κατοικία να επανεισαχθεί στο εμπορικό κέντρο.

### **Ξενοδοχεία, Ξενώνες και άλλες τουριστικές εγκαταστάσεις**

Όταν τεθεί σε εφαρμογή το σχέδιο Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων θα εμφανιστούν τάσεις δημιουργίας ξενοδοχείων και ξενώνων. Υπάρχουν κτίρια διατηρητέα πολύ κατάλληλα γι'αυτό το σκοπό. Εδώ θα μπορούσε πάλι ο Δήμος να χρηματοδοτήσει πιλοτικές μονάδες στις κατάλληλες θέσεις που προβλέπονται από το πρόγραμμα ανάπλασης.

### **Καταστήματα**

Η παρουσία τους είναι επιθυμητή σ'όλη την έκταση. Όμως το μέγεθός τους και το εμπορικό πρότυπο που αντιπροσωπεύουν μπορεί να δημιουργήσουν προβλήματα που πρέπει ν'αντιμετωπιστούν. Επομένως, δεν πρέπει να επιτρέπεται η δημιουργία πολυκαταστημάτων για να προστατευτούν τα μικρής κλίμακας καταστήματα που δεσπόζουν στην περιοχή.

## Εστιατόρια - Αναψυκτήρια - Αναψυχή

Το Διάταγμα Χρήσεων Γης δεν αναφέρεται στις εγκαταστάσεις αυτές. Εκτιμούμε ότι έντονες χρήσεις θα πρέπει να ενθαρρυνθούν με την εξαίρεση μιάς ιδιαίτερα οχλούσας κατηγορίας νυχτερινών κέντρων. Οι χρήσεις πολιτισμού και ψυχαγωγίας θα βοηθήσουν το Εμπορικό Τρίγωνο να λειτουργήσει πέραν του ωραρίου λειτουργίας των καταστημάτων ώστε να μην αποτελεί μιά νεκρή ζώνη της πόλης στη διάρκεια της νύχτας.

Το σχέδιο προτείνει ν'αποτελέσει ο άξονας Περικλέους-Αθηναΐδος με τις τρεις πλατείες τον συνδυαστικό κρίκο που με αφετηρία το Σύνταγμα οδηγεί στην Αιόλου, την Αθηνάς και το Μοναστηράκι. Στον άξονα αυτό θα στεγαστούν οι παραπάνω χρήσεις για όλο σχεδόν το 24ωρο. Σε ανταπόκριση μ'αυτή την επιλογή και η κοινωνική κατοικία θα μπορούσε να αναπτυχθεί γύρω από τις πλατείες, κυρίως στα κτίρια του Μοντέρνου Κινήματος (οδοί Κορνάρου και Βασιλικής).

Ο Δήμος θα μπορούσε να συνεργαστεί με τον ΕΟΜΜΕΧ, τις ενώσεις των εμπόρων και άλλες τοπικές οργανώσεις για να δημιουργήσουν κέντρα έκθεσης και πληροφορικής.

## 2.4 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟ

Τα κινούμενα και σταθμευμένα τροχοφόρα αποτελούν σοβαρό πρόβλημα, καθώς διακόπτουν τη φυσική συνέχεια του ιστού της πόλης και εμποδίζουν την άμεση επαφή των πεζών με τις διαφορετικές όψεις της καθημερινής ζωής.

### Προτάσεις

- \* Πυκνό δίκτυο πεζόδρομων
- \* Σχεδόν αποκλειστική χρήση δημόσιων μέσων μεταφοράς (βελτίωση και νέα διαμόρφωση του υπάρχοντος δικτύου). Τα ιδιωτικά μέσα μεταφοράς περιορίζονται στο χρόνο και το χώρο.

### 2.4.1. ΓΕΝΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η περιοχή μελέτης ως τμήμα της ευρύτερης κεντρικής περιοχής του Εμπορικού Τριγώνου οδηγεί στην οργάνωση της κυκλοφορίας μέσα στο ευρύτερο δίκτυο. Οι προτάσεις που αφορούν τις κυκλοφοριακές ρυθμίσεις βασίζονται σε ήδη υπάρχουσες μελέτες (Εμπορικό Τρίγωνο, Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων κ.λπ.). Οι μελέτες αυτές προτείνουν την απαγόρευση κυκλοφορίας των ΙΧ στο Εμπορικό Τρίγωνο και τη δημιουργία αποκλειστικά δικτύου πεζών. Για τους υπόλοιπους δρόμους προτείνονται περιορισμοί στη χρήση των ιδιωτικών μέσων μεταφοράς.

### 2.4.2 ΕΠΙΛΟΓΕΣ ΚΑΙ ΣΤΟΧΟΙ

Ο κύριος στόχος του σχεδίου είναι να εκτρέψει τη διερχόμενη κυκλοφορία προς τις κύριες αρτηρίες και να βελτιώσει τη λειτουργία των τοπικών δραστηριοτήτων. Πιο πέρα, αποκλείει τα ιδιωτικά οχήματα, εκτός αυτά που ανήκουν στους μόνιμους κατοίκους της περιοχής και αυτά που είναι απολύτως αναγκαία για τις οικονομικές δραστηριότητες ορισμένων εγκαταστάσεων. Επίσης το σχέδιο περιορίζει την κυκλοφορία των οχημάτων τροφοδοσίας σε ορισμένες ώρες.

### 2.4.3. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

ΔΡΟΜΟΣ	ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑ	ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ
Κολοκοτρώνη	Οχήματα	Απαγόρευση της στάσης και στάθμευσης εκτός για τα οχήματα τροφοδοσίας
Περικλέους/ Ρόμβης/	Πεζόδρομοι με περιορισμένη	Απαγόρευση εισόδου μεταξύ 7.00-20.00 εκτός για τα ταξί, τα δίκυκλα και τα
Φωκίωνος/ Λέκκα	κίνηση οχημάτων	οχήματα τροφοδοσίας
Ερμού/	Πεζόδρομοι	Απαγόρευση εισόδου σε όλα τα οχήματα

Περικλέους/ Αθηνάϊδος/ Λέκκα	με κυκλοφορία λεωφορείων	σε 24ωρη βάση εκτός των λεωφορείων και των οχημάτων τροφοδοσίας
------------------------------------	-----------------------------	--

Θησέως/Κτενά/ Κορνάρου/Διομείας/ Βασιλικής/Λιμπόνα	Πεζόδρομοι αποκλειστικά για πεζούς	Απαγόρευση όλων των οχημάτων σε 24ωρη βάση εκτός των οχημάτων τροφοδοσίας
--	--	---

Το σύνολο των πεζόδρομων καλύπτει 12.300 μ<sup>2</sup>.

## ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ

Απομάκρυνση των ιδιωτικών οχημάτων, απελευθέρωση του χώρου για τους πεζούς, δημόσια μέσα μεταφοράς. Θέσεις στάθμευσης για τους κατοίκους, οργανωμένη στάθμευση για τα δίκυκλα.

## 2.5. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ / ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΕ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΑΙ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ

Η περιοχή είναι ένα εμπορικό κέντρο γεμάτο ζωή, που προσελκύει αγοραστές και επισκέπτες από όλη την Αθήνα καθώς και τουρίστες. Θα εξακολουθήσει να λειτουργεί έτσι και στο μέλλον εάν καταφέρει να διατηρήσει τη σημερινή του ταυτότητα που το διαφοροποιούν από τα τοπικά εμπορικά κέντρα. Τα στοιχεία που συνιστούν την ταυτότητα της περιοχής είναι:

- \* Πυκνότητα χρήσεων που συγκεντρώθηκαν σε μία μακρόχρονη ιστορική διαδρομή.
- \* Η μικρή κλίμακα των εμπορικών μονάδων που δημιουργεί σχέσεις οικειότητας μεταξύ των ανθρώπων.
- \* Η αρχιτεκτονική ποιότητα των κτιρίων και του αστικού ιστού που προσδίδει μία πολιτιστική διάσταση στις εμπορικές δραστηριότητες.
- \* Η ελεύθερη κίνηση και η συνάντηση ανθρώπων από διαφορετικά κοινωνικά στρώματα.

Υπάρχουν δύο εμπορικά πρότυπα στην περιοχή:

- α. Παραρτήματα μεγαλύτερων εμπορικών οίκων (κυρίως στην Ερμού κοντά στο Σύνταγμα και το διοικητικό κέντρο).
- β. Μικρά, προσωπικά καταστήματα, πολύ κοντά στο χαρακτήρα του παραδοσιακού παζαριού (κυρίως στους μικρούς ακανόνιστους δρόμους).

### 2.5.1. ΑΣΤΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ: ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΑΙ ΝΕΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ

#### 2.5.1.1. Ανάλυση των κύριων δρόμων και των στοιχείων του ιστού:

Ο ρόλος τους στην αστική δομή της περιοχής, ανάδειξη της ταυτότητάς τους σε συνδυασμό με εμπορικά και πολιτιστικά χαρακτηριστικά, σημεία ειδικού ενδιαφέροντος, κυκλοφοριακής πρότασης, επέμβασης σε συγκεκριμένα σημεία.

Δρόμος	Γενικός χαρακτήρας και ιδιαίτερα στοιχεία	Προτεινόμενες επεμβάσεις
ΕΡΜΟΥ	κύριος εμπορικός δρόμος  εξελίσσεται από δρόμος πολυτελούς εμπορίου (Σύνταγμα) σε δρόμο που προσεγγίζει το χαρακτήρα του παζαριού (Μοναστηράκι)	πεζόδρομος και δημόσια μέσα μεταφοράς         παρέμβαση στην πλατεία Καπνικαρέας

ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ - ΑΘΗΝΑΪΔΟΣ	καρδιά του λαϊκού εμπορικού κέντρου	πεζόδρομος κατεδάφιση μιάς σειράς χαμηλών κτιρίων κοντά στο Σύνταγμα για τη δημιουργία μιάς επιμήκους πλατείας
	εγκάρσια ως προς το δρόμο στοά που οδηγεί στην οδό Θησέως	ανάπλαση της στοάς
	πλατεία Ρόμβης	επανασχεδιασμός της κλειστής πλατείας
	πλατεία Αγ. Ειρήνης εξαιρετικά σημαντική από πολεοδομική, πολιτιστική και ιστορική σκοπιά	επανασχεδιασμός εμπλουτισμός με λειτουργίες πολιτισμού και αναψυχής
ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑΣ, ΚΑΛΑΜΙΩΤΟΥ	χαρακτήρας παζαριού μικρής κλίμακας καταστήματα πάγκοι στο δρόμο πυκνή και συνεχής ροή πεζών οικείος χαρακτήρας	πεζόδρομοι διατήρηση του ιδιαίτερου εμπορικού χαρακτήρα

#### 2.5.1.2. ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΙ ΑΚΑΛΥΠΤΟΙ (αυλές)

Υπάρχουσα κατάσταση: δεν έχουν καμμία λειτουργία και συνέχεια. Υποβάθμιση, εγκατάλειψη, νεκροί χώροι.

Πρόταση: Δημιουργία σημειακού πράσινου, επεμβάσεις στις εσωτερικές όψεις, εικαστικές επεμβάσεις στις τυφλές όψεις, προσπέλαση από κοινόχρηστο χώρο, δημιουργία ανοιγμάτων.

#### 2.5.1.3. ΕΓΚΑΡΣΙΕΣ ΩΣ ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΡΟΜΟ ΣΤΟΕΣ

Σκοτεινές και καθόλου ελκυστικές κατά κανόνα. Εξάιρεση οι πολύ ωραίες στοές με ιδιαίτερο ενδιαφέρον, που φωτίζονται καλά όπως:

- \* η στοά που συνδέει τους δρόμους Θησέως και Περικλέους
- \* τα δύο κτίρια-στοές στην Ερμού αμέσως μετά την Καπνικαρέας προς το Μοναστηράκι.

#### 2.5.1.4. ΣΗΜΕΙΑ ΙΣΤΟΡΙΚΗΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ - ΣΗΜΑΝΣΗΣ

Οι εικαστικές παρεμβάσεις σε χαρακτηριστικά για τον ιστό σημεία, λειτουργούν ως σημεία αναφοράς και κατευθυντήρια της πορείας σήματα που συμπεριλαμβάνουν και προβάλλουν πληροφορίες για την ιστορία της περιοχής.

### 2.5.2. ΚΤΙΡΙΑ

#### 2.5.2.1. ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΑ ΚΤΙΡΙΑ

#### 2.5.2.2. ΟΨΕΙΣ

α. Τυφλές όψεις

Απομάκρυνση των αυθαίρετων και ενοχλητικών στοιχείων / ανακαίνιση / ζωγραφικές ή γλυπτικές παρεμβάσεις / πράσινο / όχι διαφημίσεις.

β. Όψεις στους εσωτερικούς ακάλυπτους χώρους (δες εσωτερικοί ακάλυπτοι).

γ. Όψεις στο δρόμο

Η μελέτη προτείνει ένα πλαίσιο θεσμοθετημένων κανονισμών που θα διέπουν τις παρεμβάσεις στις κύριες όψεις των κτιρίων και ταυτόχρονα επιδιώκει να διαμορφωθούν αρχές σχεδιασμού και σχεδιαστικές πρακτικές που θα στηρίζουν τον επανασχεδιασμό των όψεων.

Οι προτάσεις βασίζονται σε θετική αξιολόγηση ιδιαίτερων στοιχείων όπως βιτρίνες, επιγραφές, υπαίθριοι πάγκοι κ.λπ. που συμβάλλουν στην ιδιαίτερη ταυτότητα της περιοχής μελέτης και ενισχύουν την ιστορικότητα της εμπορικής δραστηριότητας.

Οι προτάσεις δεν περιορίζουν την ποικιλία των μορφών, τις διαφορές και την ποικιλία των στοιχείων αλλά επιδιώκουν να ρυθμίσουν τη λειτουργία τους σ'ένα πλαίσιο κανόνων που θα ενισχύουν την ενότητα του συνόλου. Πάντως, είναι μιά εξαιρετικά λεπτή υπόθεση ο έλεγχος των παρεμβάσεων και ταυτόχρονα η αποφυγή δημιουργίας ενός άχρωμου και ακίνητου αστικού συνόλου.

Η μελέτη, μακριά από την επιβολή ενός μονοσήμαντου αισθητικού προτύπου, προτείνει και επιδιώκει ν'αποσαφηνίσει ένα γενικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο θα ενταχθούν όλα τα θετικά στοιχεία των μέχρι σήμερα ανεξέλεγκτων παρεμβάσεων.

γ.1. Επενδύσεις όψεων και άλλες πρόσθετες κατασκευές

\* Απαγορεύονται στα διατηρητέα κτίρια.

\* Απαγορεύονται στα μοντέρνα και σύγχρονα κτίρια εάν διαστρέφουν τον αρχιτεκτονικό τους χαρακτήρα και διακόπτουν την ενότητα του συνόλου.

Επιτρέπονται μικρής κλίμακας επεμβάσεις που βελτιώνουν την πλαστικότητα της όψης. Όλες οι άμορφες όψεις των σύγχρονων κτιρίων θα μπορούσαν να επανασχεδιαστούν με την προσθήκη μιάς πρόσθετης ελαφριάς όψης - κατασκευής στην οποία θα ενταχθούν οι επιγραφές, τα στοιχεία σκίασης και οι εγκαταστάσεις κλιματισμού.

γ2. Επιγραφές καταστημάτων

Διαμόρφωση κανόνων για το μέγεθος και το χαρακτήρα των επιγραφών.

Στα διατηρητέα και τα μοντέρνα κτίρια περιορίζονται οι ειδικές θέσεις. Στα μεταπολεμικά κτίρια θα μπορούσαν να ενταχθούν σε θέσεις ορισμένες από τα δομικά στοιχεία και τα στοιχεία πληρώσεως. Αυτό μπορεί να γίνει εύκολα στα κτίρια της πρώτης μεταπολεμικής περιόδου που είναι σχεδιασμένα και εκφράζεται στις όψεις ο λειτουργικός και κατασκευαστικός κάρναβος.

Στα σύγχρονα κτίρια η καλύτερη λύση είναι αυτή του επανασχεδιασμού των όψεων με την ένταξη των επιγραφών στις νέες ελαφριές όψεις-κατασκευές.

γ.3. Κινητά στέγαστρα

Εγκαταστάσεις κλιματισμού

Δεν επιτρέπονται κινητά στέγαστρα στα διατηρητέα κτίρια. Στα μοντέρνα και τα μεταπολεμικά απαγορεύονται σε ορισμένα σημεία. Δεν επιτρέπονται εγκαταστάσεις κλιματισμού σε προεξοχή.

γ.4. Κινητά στοιχεία στο δημόσιο χώρο.

### **2.5.2.3. ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ**

Επαναφορά όλων των κτιρίων στο νόμιμο περίγραμμά τους με την αφαίρεση όλων των αυθαίρετων κατασκευών.

### **2.5.3. ΠΡΑΣΙΝΟ**

Παρά την πυκνή δόμηση, είναι αναγκαία μιά δραστική παρέμβαση για τη δημιουργία πράσινου σε ειδικά σημεία:

Προτεινόμενες τέτοιες θέσεις:

\* Εσωτερικές αυλές

\* Ταράτσες και μπαλκόνια

\* Παρεμβάσεις σε τυφλές όψεις

\* Δημόσιες πλατείες

\* Δρόμοι: φύτεμα δένδρων με τη μορφή δενδροστοιχιών, ενίσχυση του υπάρχοντος πράσινου στους πεζόδρομους.

Σε κάθε περίπτωση, το μικρό Εμπορικό Τρίγωνο θα εμπλουτιστεί με πράσινο όταν εφαρμοστεί η μελέτη Ανάπλασης των Αρχαιολογικών Χώρων. Η διαμόρφωση και η συντήρηση του πράσινου θα γίνει από το Δήμο και τους ίδιους τους κατοίκους.

### 3. ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΗΜΑΣΙΑ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ - ΑΞΟΝΕΣ ΔΡΑΣΗΣ

Ο κύριος στόχος του σχεδίου, όπως περιγράφεται στα κεφάλαια 2.2. (Παραγωγικός Ιστός) και 2.3. (Χρήσεις Γης) είναι **να διατηρήσει τις σημερινές οικονομικές δραστηριότητες μέσα από ήπιες επεμβάσεις.**

Συμπληρωματικοί άξονες:

1. Έλεγχος των περιβαλλοντικών επιπτώσεων ορισμένων παραγωγικών δραστηριοτήτων (κυρίως της αργυροχρυσοχοΐας).
2. Περιορισμός του κυκλοφοριακού φόρτου, έλεγχος των οχημάτων τροφοδοσίας και ενθάρρυνση των συλλογικών μέσων μεταφοράς.
3. Ενίσχυση της κατοικίας στην περιοχή.
4. Ανάπτυξη νέων συμπληρωματικών χρήσεων.

Αυτός ο στόχος από τη μιά διευκολύνει τη διατήρηση του ιστορικά διαμορφωμένου παραγωγικού ιστού και από την άλλη συμβάλλει σε μιά νέα ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου που παρακμάζει. Συνεισφέρει στη διατήρηση και (ίσως) την αύξηση της απασχόλησης μέσα από τις υπάρχουσες βιοτεχνικές και εμπορικές μονάδες και νέες συμπληρωματικές δραστηριότητες (χρήσεις) που δημιουργεί.

Ο στόχος της διατήρησης των παραδοσιακών οικονομικών δραστηριοτήτων εξυπηρετείται από τη διαδικασία της ίδιας της ανάπλασης, η οποία σε συνδυασμό με το σχέδιο Ανάπλασης των Αρχαιολογικών Χώρων, θα αυξήσει την ελκυστικότητα της περιοχής για τους αγοραστές και τους τουρίστες.

Παραπέρα, μέσα από το συνολικό χαρακτήρα της ανάπλασης τονίζεται η πολιτιστική διάσταση των οικονομικών δραστηριοτήτων και δημιουργούνται καλύτερες προϋποθέσεις επιβίωσης και ανάπτυξης τους.

Ο στόχος του σχεδίου που αφορά τις οικονομικές δραστηριότητες κινδυνεύει να συμπιεστεί από την άνοδο που θα επιφέρει η ανάπλαση στις τιμές γης. Αν αυτή η άνοδος αφεθεί ανεξέλεγκτη, μπορεί να δημιουργήσει απαγορευτικές συνθήκες για την επιβίωση των μικρών βιοτεχνικών και εμπορικών μονάδων και για την εισαγωγή χρήσης κατοικίας στην περιοχή. Γι'αυτό το λόγο χρειάζονται ειδικά μέτρα προστασίας της επαγγελματικής στέγης και εισαγωγής κοινωνικής κατοικίας.

Η βιωσιμότητα των μικρών επιχειρήσεων στην περιοχή θα εξαρτηθεί κατά πολύ από τη θεσμική και οικονομική υποστήριξη προγραμμάτων εκσυγχρονισμού στα οποία συμπεριλαμβάνεται η εισαγωγή νέας τεχνολογίας και η αύξηση της παραγωγικότητας, η ανάπτυξη ενός δικτύου διανομής, η επαγγελματική κατάρτιση του προσωπικού, μέτρα για την ενίσχυση της ελκυστικότητας των καταστημάτων κ.λπ., κ.λπ.