

# Η ΟΔΟΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ, ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟΣ ΠΟΛΟΣ

ΜΕΡΟΣ 2ο

## 5. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Με γνώμονα τις παραπάνω κατευθύνσεις, διατυπώνονται συγκεκριμένες προτάσεις - παρεμβάσεις ανάπλασης και αναβάθμισης της οδού.

Για τη διαμόρφωση των προτάσεων της μελέτης ανάπλασης ελήφθησαν υπόψη:

- Οι μελέτες του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, των Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, του Ελαιώνα και της Ιεράς οδού.
- Τα προγράμματα των Υπουργείων, των Φορέων και των Δήμων.
- Τα προγράμματα ανάπλασης περιοχών, στην ακτίνα επιρροής των οποίων βρίσκεται η Πειραιώς. Και συνεκτιμήθηκαν:
- η υπάρχουσα κατάσταση και
- οι τάσεις ανάπτυξης της περιοχής μελέτης, όπως διαμορφώνονται από την ιδιωτική πρωτοβουλία. Αναλυτικότερα προβλέπονται οι παρακάτω ρυθμίσεις-παρεμβάσεις:

**5.1. Η αναγνώριση και ο χαρακτηρισμός του άξονα της οδού Πειραιώς ως "ιστορικού τμήματος πόλης" και ο καθορισμός ζώνης προστασίας του.** Τοποθετούνται σημεία πληροφόρησης κοινού σε 3 θέσεις κατά μήκος της διαδρομής.

**5.2. Η έγκριση πολεοδομικού κανονισμού με α) Ρύθμιση των χρήσεων γης στην κατεύθυνση:**

- Της αποθάρρυνσης, του ελέγχου ή και της απομάκρυνσης των επαγγελματικών εκείνων δραστηριοτήτων που δημιουργούν προβλήματα οπτικής ή άλλης ρύπανσης (βιομηχανίες, βιοτεχνίες, μάντρες υλικών, αποθήκες, συνεργεία κλπ.).
- Της διατήρησης της χρήσης της κατοικίας, των γραφείων και του λιανικού εμπορίου και
- της τόνωσης των χρήσεων εκείνων που θα αναβαθμίσουν την περιοχή, όπως είναι η εκπαίδευση, ο αθλητισμός, η αναψυχή εν γένει,

η διοίκηση, και με ιδιαίτερη έμφαση στην ενθάρρυνση των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και την αύξηση του πράσινου και των κοινόχρηστων χώρων.

Για τις βιομηχανίες ειδικότερα:

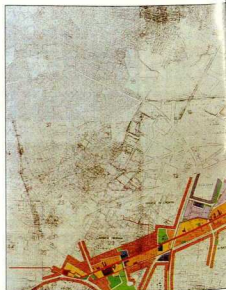
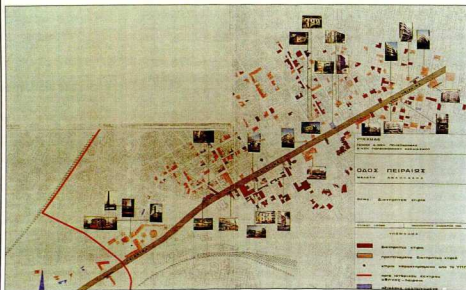
- Η αποτροπή δημιουργίας νέων.
- Η διατήρηση των εν λειτουργία παλιών εργοστασίων ως σημείων αναφοράς και θέμισης του αρχικού χαρακτήρα και της μορφής του άξονα, με παράλληλο συστηματικό έλεγχο της έντασής τους.
- Η ενθάρρυνση της ένταξης νέων χρήσεων πολιτιστικού, ψυχαγωγικού, εκπαιδευτικού περιεχομένου καθώς και χρήσεων διοίκησης και γραφείων στα παλιά βιομηχανικά κελύφη. Στις κατηγορίες χρήσεων (Π.Δ. 166/85) που προτείνονται κυριαρχεί **"η γενική κατοικία, ο τουρισμός-αναψυχή"**, οι χρήσεις **"πολεοδομικού κέντρου"** και οι χρήσεις **"ελεύθερων χώρων-αστικού πράσινου"**.

Σε επιλεγμένα σημεία-"στάσεις" στη διαδρομή του άξονα της Πειραιώς προσδιορίζονται ζώνες-χώροι **"πρασίνου-αναψυχής-πολιτιστικών δραστηριοτήτων"** και προβλέπονται συγκεκριμένες παρεμβάσεις και ρυθμίσεις μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας, σε συνδυασμό είτε με την προβολή και αξιοποίηση κάποιων αξιολογών παραδοσιακού κελύφους είτε με αθλητικές δραστηριότητες. Ανοικτοί χώροι σταθμεύσεων επιτρέπονται μόνο εφόσον δεν είναι ορατοί από την Πειραιώς.

"Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης" επιτρέπονται στις περιοχές "Γενικής Κατοικίας" και "Πολεοδομικού Κέντρου", μετά από γνώμη του οικείου Δήμου και της ΕΠΑΕ, και μόνο εφόσον οι εγκαταστάσεις τους και η λειτουργία τους δεν δημιουργούν οποιαδήποτε όχληση στο περιβάλλον.

Τα πατρίδια βενζίνης αποκλείονται από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας και του Πειραιά. Στο λοιπό τμήμα επιβάλλεται έλεγχος του αριθμού και της πυκνότητάς τους. Το μέτρο αυτό επιβάλλεται και για τα πολιτειακά και τις υπεραγορές.

Για τα τρία οικοδομικά τετράγωνα που άπτονται της Πειραιώς και εμ-



πίπτουν στην περιοχή Ελαιώνα προτείνονται οι χρήσεις πολεοδομικού κέντρου, που προβλέπει η σχετική μελέτη του Ελαιώνα, με εξαιρετικά τα πρατήρια υγραερίων και τις εγκαταστάσεις χονδρεμπορίου. Γενικά στην περιοχή μελέτης θα απαγορεύεται η λειτουργία οποιασδήποτε χρήσης που, άσχετα από το είδος της, το μέγεθός της ή την ονομασία της, θα αποτελέσει πηγή όχλησης για το περιβάλλον, και ιδιαίτερα τα υλικά, με ποινή διακοπής της συγκεκριμένης χρήσης. Ειδικότερα στις ιδιοκτησίες με πρόσωπο στον άξονα της Πειραιώς προτείνονται επιπλέον περιορισμοί, προκειμένου να προστατευθεί η όψη του. Συγκεκριμένα, δεν θα επιτρέπεται η εγκατάσταση συνεργείων, μαγαζιών αυτοκινητών και μοτοποδηλητών, βουλικανατέρ, μαγαζιών αποθήκευσης οικοδομικών υλικών, κοντέινερς ή άλλων. Όσες δε παρόμοιες δραστηριότητες υφίστανται στην περιοχή θα πρέπει να απομακρυνθούν σε δύο χρόνια. Επίσης, στο ίδιο διάστημα προτείνεται η απομάκρυνση και των δραστηριοτήτων που επεξεργάζονται επικίνδυνα ή εύφλεκτα υλικά ή που ρυπαίνουν την περιοχή.

#### β) Καθορισμός όρων δόμησης

Καθορίζονται συντελεστές δόμησης σύμφωνα με τις κατευθύνσεις των αντίστοιχων Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων, που είναι μειωμένοι ως προς τους σήμερα ισχύοντες. Παράλληλα προβλέπεται η μείωση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους των κτιρίων, όπως αυτό προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων του ΓΟΚ του 1985.

Η ρύθμιση αυτή, σε συνδυασμό με τους προτεινόμενους ελεύθερους χώρους, θα συμβάλει θετικά στην αναβάθμιση του δρόμου και στη διατήρηση της κλίμακας των παλαιών κτιριακών όγκων.

#### γ) Καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών

Για την αισθητική αναβάθμιση της εικόνας που παρουσιάζει ο δρόμος, η οποία θα συντελέσει καθοριστικά στην αναβάθμιση του άξονα, προβλέπεται σειρά γενικών παρεμβάσεων με καθορισμό ειδικών όρων και περιορισμών, όπως η επιβολή χρωματισμού και επισκευής των όψεων των κτιρίων μέσα σε δύο χρόνια, η απομάκρυνση των γιγαντοφισιών (ηλεκτρικών ή μη) και ο έλεγχος των επιγραφών και των διαφημιστικών πινακίδων. Ακόμη, η απομάκρυνση μπαζών και σκουπιδιών, η απαγόρευση κατασκευής κτιρίων σε PILOTIS, η επιμέλεια των ορατών από τους κοινόχρηστους χώρους τυφλών όψεων των κτιρίων, η υποχρέωση εναέριων καλωδίων Οργανισμών Κοινής Ωφελείας και η επιβολή συνδυαζόμενων κρατών τηλεόρασης στα ιστορικά κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά.

#### 5.3. Διατηρητέα κτήρια, χαρακτηρισμός, προστασία, αξιοποίηση

Κατά την αναγνώριση του διαθέσιμου κτιριακού πλούτου σε όλη τη διαδρομή του άξονα Πειραιώς, εντοπίστηκαν αρκετά σε αριθμό, ιδι-

αίτερα αξιολόγη ή ενδιαφέροντα κτήρια, συγκεντρωμένα με μεγάλη πυκνότητα στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας και με κύρια χρήση κατοικίας ή και καταστήματος, ενώ βρέθηκαν κατανεμημένα σε αραιή διάσπα (με σχετικά πύκνωση προς τον Πειραιά) στο υπόλοιπο τμήμα του δρόμου με καθαρά βιομηχανική χρήση.

- Διακρίθηκε σε πρώτη φάση ένας αριθμός 170 κτιρίων ή κτιριακών συνόλων, στα οποία περιλαμβάνονται 45 παλιά εργοστάσια και τα οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα, και επιβάλλεται η επισκευή, η αποκατάσταση των όψεών τους και η απομάκρυνση από αυτά των στοιχείων που τα καλύπτουν ή τα υποβαθμίζουν.

Στα κελύφη ορισμένων παλιών κτιρίων, κύρια βιομηχανικών, που σήμερα παραμένουν ανεκμεταλλεύτα, προβλέπεται η ένταξη νέων χρήσεων (όπως: αναψυχή εν γένει, πολιτιστικές λειτουργίες, διοίκηση), που συνδυάζονται με διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου των κτιρίων ως ελεύθερου χώρου πρασίνου.

Διατηρούνται τα αξιολόγη στοιχεία του μηχανολογικού εξοπλισμού των βιομηχανικών ή βιοτεχνικών μονάδων.

Οι καμινάδες των παλιών εργοστασίων χαρακτηρίζονται ως προστατευόμενο και προς διατήρηση στοιχεία της περιοχής.

- Επίσης εντοπίστηκαν και καταγράφηκαν κτήρια ως ενδιαφέροντα, η διατήρηση των οποίων θα εξετασθεί σε δεύτερη φάση.

#### 5.4. Κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, χώροι στάθμευσης

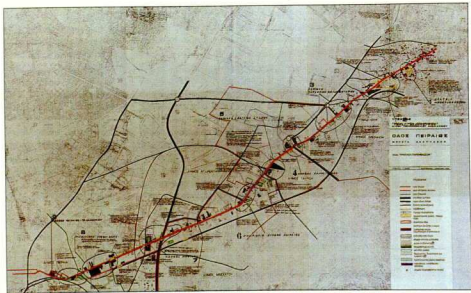
Κατά μήκος των οικοδομικών τετραγώνων της οδού Πειραιώς προβλέπεται η δημιουργία υποθόδων πρασίνου, και είτε παράπλευρων οδών, εκεί όπου υφίσταται χρήση ή αναπτύσσεται επαγγελματική δραστηριότητα, είτε πεζοδρόμων, εκεί όπου αναπτύσσονται χρήσεις γενικής κατοικίας, αναψυχής, πολιτιστικά και χώροι συνάντησης κοινού.

Καθορίζονται θέσεις για τη δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης, ανά διαστήματα, κατά μήκος του άξονα της οδού, σε ελεύθερους, δικτύους χώρους, ιδιωτικούς ή μη, που θα χαρακτηρισθούν ως κοινόχρηστοι και οι οποίοι βρίσκονται σε σχέση με τις περιοχές όπου υπάρχουν ή δημιουργούνται παλίοι ελξής επισκεπτών (π.χ. αρχαιολογικοί χώροι, αναψυχή κλπ.).

Τέλος, προβλέπεται η απομάκρυνση της αετηρίας λεωφορείων από την πλατεία Κουμουνδούρου και η ανέγερση εκεί δύο κτιρίων στάθμευσης.

#### 5.5. Πολυδύναμες σημειακές παρεμβάσεις

Εντοπίστηκαν πάνω στη διαδρομή του άξονα εννέα θέσεις, που διαθέτουν υψηλή ποιότητα κτιριακού υλικού ή μεγάλους ανοικτούς χώρους και δίνουν τη δυνατότητα για σημαντικές και μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις ώστε να λειτουργήσουν οι θέσεις αυτές ως σημεία





Κτίριο «ΝΕΑΣΜΗ» - Σχολή Καλών Τεχνών.



Κτίριο Χαράκοιχτος.



Μυτιλή.



Πειραιώς 59 και Καλ. Σαρμουίλ.

“διακοπής”, στάσης, αναφυκής και ανάπτυξης πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

#### α) Πλατεία Κουμουνδούρου

Προβλέπεται η ανάπλαση της πλατείας Κουμουνδούρου και προβολή του αρχαιολογικού χώρου, η πεζοδρόμηση της πλατείας καθώς και των οδών Κριεζή και Κολοκυνθούς, η απομάκρυνση των λεωφορείων, η αποκατάσταση του CRESCENT και δημιουργία εκεί δύο κτηρίων για στάθμευση οχημάτων.

#### β) Γκάζι-Κεραμεικός

Οργανώνεται η περιοχή του Γκαζιού και του αρχαιολογικού χώρου του Κεραμεικού ως ζώνη αναφυκής και πολιτιστικών λειτουργιών, με απομάκρυνση οχημάτων χρίσεων (αμοιβασμός ΗΛΓΑΠ, συνεργεία, φανοποιεία, ηυόμενες κατασκευές κλπ.) και με επαναχρησιμοποίηση των ψηλών πέτρινων κτηριακών όγκων απέναντι από το Γκάζι. Στη θέση του Κεραμεικού τοποθετείται σημείο πληροφόρησης κοινού σχετικά με την ιστορικότητα του άξονα.

#### γ) Περιοχή “Σαράφειου” Κολυμβητηρίου

Η ζώνη αυτή πράσινο και αθλητισμό εμπλουτίζεται με δύο ακόμα κοινωχρηστους χώρους, με δυνατότητα κατασκευής υπογείου χώρου στάθμευσης.

Χαρακτηρίζονται 2 βιομηχανικοί κτηριακοί όγκοι ως διατηρήσιμοι. Επίσης η παρέμβαση εδώ συμπεριλαμβανό το οικόπεδο της ΚΕΔΚΕ και εξετάζεται η δυνατότητα υπολοποίησης του ήδη θεσμοθετημένου χώρου στάθμευσης.

#### δ) Κάμπος Χαμοστέρνας

Απομακρύνονται οι οχλούσες χρίσεις και διαμορφώνεται, σε συν-

δυασμό με την εκεί ιδιοκτησία του Δημοσίου, ζώνη πράσινου, αθλητισμού, αναφυκής.

#### ε) Περιοχή Σφαγείων Δ. Ταύρου

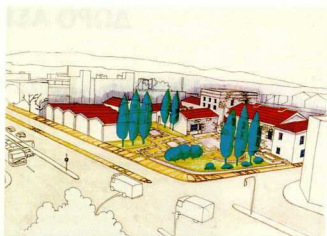
Οργανώνεται ζώνη πράσινου-αναφυκής με επέκταση του ήδη διαμορφωμένου κοινόχρηστου χώρου πίσω από τα παλιά σφαγεία και με τη δημιουργία νέου στη θέση των παλιών στάβλων και σε χώρους απέναντι από αυτούς. Τα παλιά κτηριακά συγκροτήματα διατηρούνται και αποικούν χρίση αναφυκής και πολιτιστικών δραστηριοτήτων. Υπόγειοι χώροι στάθμευσης που δημιουργούνται θα εξυπηρετήσουν τις δραστηριότητες αυτές καθώς και το Δημαρχείο Ταύρου.

#### στ) Σκιαρίδειο, στροφή Πειραιώς

Στη θέση αυτή, όπου η Πειραιώς αλλάζει κατεύθυνση και εγκαταλείπει τα Μακρά Τείκη, υπάρχει συγκεντρωση πολλών παλιών εργοστασίων, ανήματα στα οποία ξεκινάει το ιδιαίτερα αξιόλογο εργοστασιακό συγκρότημα ΝΕΛΣΩΝ, το οποίο προτείνεται να αναστηλωθεί και να επαναχρησιμοποιηθεί για πολιτιστικές δραστηριότητες. Στη στροφή ακριβώς του δρόμου, ο υπάρχων μικρός παλιός εργοστασιακός όγκος χαρακτηρίζεται επίσης διατηρήσιμος και διαμορφώνονται κοινόχρηστοι χώροι τόσο σ’ αυτήν όσο και στην απέναντι νότια πλευρά του δρόμου, ώστε να εξασφαλισθεί η οπτική φυγή προς την ΑΚΡΟΠΟΛΗ.

#### ζ) Κάμπος Κηφισού-ΣΑΝΤΑΣ

Προβλέπεται επέμβαση ευρείας έκτασης με αναδιοργάνωση των χρίσεων και αναμόρφωση της εικόνας που εμφανίζει η οδός. Κηρύσσεται ως διατηρήσιμο το παλιό αξιόλογο εργοστασιακό συγκρότημα ΣΑΝΤΑΣ, το διάφορο κτίριο απέναντι από αυτό και το εργοστάσιο γλυκερίνης.



Κτίριο «ΣΑΝΙΤΑΣ».



Πειραιώς 87.



Προβλέπεται απομάκρυνση των σημερινών χρήσεων - "εκαθάριση" των χώρων από αποθηκευμένα υλικά - κατεδάφιση μαγνών και πρόχειρων κατασκευών.

Οργανώνεται χώρος πολιτιστικών δραστηριοτήτων στο ΣΑΝΙΤΑΣ.

#### η) Περιοχή ΧΡΩΠΕΙ, ΕΛΛΙΣ

Στην περιοχή από την Ελαιδα έως τον κόμβο Λαμπράκη, αλλά και στη συνέχεια έως τους Μύλους μετά τον Κεράνη, εμφανίζεται πυκνή συγκέντρωση σημαντικών παραδοσιακών εργοστασιακών κτιρίων, τα οποία διατηρούνται και αποκαθίστανται. Εξασφαλίζεται μεγάλος πνεύματος προσόνου 32 περίπου στρεμμάτων, χώρος πολιτιστικών δραστηριοτήτων 12 στρεμμάτων καθώς και υπόγειοι χώροι στάθμευσης, που, σε συνδυασμό με τις αθλητικές εγκαταστάσεις του γηπέδου Καραϊσκάκη, θα αποτελέσουν σημαντικό υπερτοπικό πόδο αναψυχής, ψυχαγωγίας και πολιτισμού.

#### θ) Ανάπτυξη Πειραιώς, κόμβος Λαμπράκη

Δημιουργούνται κοινόχρηστοι χώροι γύρω από τον κόμβο Πειραιώς - Γλην. Λαμπράκη για την αποσυμφόρηση και τη βελτίωση της ορατότητας του δρόμου καθώς και την καλύτερη οργάνωση του κόμβου.

## 6. Υλοποίηση του προγράμματος

**6.1.** Η υλοποίηση των προτεινομένων ρυθμίσεων και παρεμβάσεων για την εξυγίανση και την αναβάθμιση της οδού Πειραιώς, την αναγνώριση και προβολή της φυσιογνωμίας του ιστορικού αυτού άξονα,

κατά τη διαδρομή του μέσα στο χώρο και στο χρόνο, θα συμβάλει ουσιαστικά στη δημιουργία ενός υπερτοπικού πόλου πολιτισμού-αναψυχής και παραγωγικών δραστηριοτήτων, που θα ενώσει την Αθήνα με τον Πειραιά και θα αποτελέσει μια ευρύτερη ζώνη κοινωνικής και περιβαλλοντικής συνοχής με ταυτότητα, πρόσωπο και ζωή.

**6.2.** Για την υλοποίηση του προγράμματος, το Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., για την περίοδο 1995-2000, θα δεσμεύσει πόρους 10 δις για τις αναπλάσεις, για τις παρεμβάσεις και τα έργα που είναι απολύτως απαραίτητα για την ανάδειξη της Πειραιώς σε υπερτοπικό πόλο.

Παράλληλα, προγράμματα του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., τα οποία λειτουργούν αθροιστικά και έχουν πολλαπλασιαστική θετική επίδραση στην ευρύτερη ζώνη κατά μήκος της Πειραιώς, βρίσκονται σε εξέλιξη, με ανάλογους προϋπολογισμούς (Ελαιώνας: προϋπολογισμός 37 δις· διασύνδεση ελευθέρων χώρων, ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων: προϋπολογισμός 40 δις).

Είναι κατανοητό ότι η προσέκλυση σημαντικών ιδιωτικών κεφαλαίων, που θα προωθήσουν επενδύσεις για επιχειρηματικές δραστηριότητες, συμβατές με τους όρους και τις προϋποθέσεις που θέτει το νέο προεδρικό διάταγμα θεσμοθέτησης των προτάσεων της μελέτης, θα λειτουργήσει θετικά στην υλοποίηση του προγράμματος. Τέλος, η πραγματοποιήσιμη αυτού του σχεδίου δεν μπορεί παρά να χρειάζεται τη στήριξη και τη δημιουργική συμβολή όλων των κοινωνικών και επιστημονικών φορέων, ώστε η πανάρχαια αυτή διαδρομή να μη μείνει μόνο με το παρελθόν της, των 2500 ετών, αλλά ν' αποκτήσει μέλλον και ν' ανοίξει νέους ορίζοντες γι' αυτήν.