

## Οι χρήσεις γης ως εργαλείο διερεύνησης της επίδρασης του αστικού σχεδιασμού στην αστική ανάπτυξη

*Γεωργία Γεμεντζή*

### 3.1 Εισαγωγή

#### 3.1.1 Σκοπός της εργασίας

Η παρούσα ερευνητική εργασία αποτελεί τμήμα του έργου ΠΕ5 *Κοινωνικές επιπτώσεις του αστικού σχεδιασμού και του σχεδιασμού βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων* το οποίο πραγματοποιείται στο πλαίσιο του ερευνητικού προγράμματος *Κοινωνικές επιπτώσεις και δημόσιες πολιτικές στους τομείς της ενέργειας, της βιομηχανίας, του αστικού σχεδιασμού, και των υποδομών διαδικτύου*. Η εργασία εντάσσεται στον βασικό άξονα του έργου που έχει στόχο να διερευνήσει –υπό το πρίσμα της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων– τις δράσεις και, εν γένει, τις αστικές παρεμβάσεις που πραγματοποιούνται στο πλαίσιο του αστικού σχεδιασμού και την κοινωνικοοικονομική εμβέλεια των αλλαγών που αυτές επιφέρουν στην πόλη της Αθήνας. Κεντρικές συνιστώσες της έρευνας είναι η κοινωνικοοικονομική ανάλυση των ευρύτερων ζωνών των περιοχών παρέμβασης, η χωρική ανάλυση με εστίαση στην ανάλυση των χρήσεων γης, η ανάλυση του πολιτικού και επιστημονικού λόγου που αφορά στις αστικές παρεμβάσεις καθώς και η διεξαγωγή ποιοτικής έρευνας με συνεντεύξεις απευθυνόμενους σε κατοίκους ή επαγγελματίες των περιοχών παρέμβασης. Βασικός στόχος του έργου ΠΕ5 είναι η επεξεργασία προτάσεων αναφορικά με τον αστικό σχεδιασμό των πόλεων και ειδικότερα της Αθήνας, καθώς και η συγκρότηση μετα-ανάλυσης σχετικά με την αστική ανάπτυξη και ανάπλαση.

#### 3.1.2 Ο αστικός σχεδιασμός και οι επιδράσεις του στις χρήσεις γης

Η έννοια του αστικού σχεδιασμού (urban design) παραπέμπει σε διαφορετικούς ορισμούς και κατ' επέκταση περιλαμβάνει διαφορετικές προσεγγίσεις αναφορικά με τη διαδικασία σχεδιασμού στο χώρο της πόλης. Ωστόσο, δύο είναι τα βασικά χαρακτηριστικά που συγκλίνουν προς την αποσαφήνισή του: α) η αναφορά στην ενδιάμεση

κλίμακα (μεταξύ της πόλης και του κτιρίου, δηλαδή μεταξύ του πολεοδομικού και του αρχιτεκτονικού σχεδιασμού) και β) η ενασχόληση με το φυσικό χώρο της πόλης, τελικό αποτέλεσμα του οποίου είναι η μορφή του κατασκευασμένου χώρου της πόλης και η διαμόρφωση του συνολικού χαρακτήρα της αστικότητας (Κομνηνός, ά.χ.)

Ο Washburn (2013) δίνει τις βασικές διαστάσεις του αστικού σχεδιασμού: το στόχο, τα εργαλεία (ή προϊόντα) και τις προϋποθέσεις επιτυχίας. Σύμφωνα με τον ίδιο συγγραφέα, ο απώτερος στόχος του αστικού σχεδιασμού είναι η βελτίωση της αστικής ζωής, με την παράλληλη αντιμετώπιση των εκάστοτε προκλήσεων, είτε αυτές είναι συνθήκες, όπως οι περικοπές στον προϋπολογισμό, είτε λιγότερο συνθήκες, όπως τα έντονα καιρικά φαινόμενα. Ο αστικός σχεδιασμός στοχεύει να αλλάξει το «status quo», να μεταμορφώσει την πόλη κάνοντας την καλύτερη από πριν, χωρίς όμως να σχεδιάζει ολόκληρη την πόλη, αλλά τμήματα αυτής. Για το σκοπό αυτόν, ο αστικός σχεδιασμός βασίζεται στη χρήση τριών εργαλείων: τον κανόνα, το σχέδιο και το πιλοτικό έργο.

Τα εργαλεία είναι ταυτόχρονα και τα προϊόντα του αστικού σχεδιασμού που κατευθύνουν την αστική αλλαγή. Ο κανόνας (συχνά αποκαλούμενος και κώδικας) αποτελεί το απλούστερο προϊόν. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί ο κτιριοδομικός κανονισμός και το πολεοδομικό σχέδιο καθώς η ρύθμιση του τρόπου δόμησης των κτιρίων μπορεί να καθορίσει τον χαρακτήρα και την ποιότητα του δημόσιου χώρου ανάμεσα σε αυτά. Το σχέδιο αποτελεί το πιο συνηθισμένο προϊόν του αστικού σχεδιασμού. Στοχεύει στο να μεταφράσει τους γενικότερους (στρατηγικούς) πολεοδομικούς στόχους σε δισδιάστατα ή τρισδιάστατα σχέδια που θα οπτικοποιήσουν και θα συγκεκριμενοποιήσουν τη μελλοντική αλλαγή. Τέλος, το έργο (ή project) με την έννοια του «υλοποιημένου σχεδίου» αποτελεί το πιο σπάνιο προϊόν του αστικού σχεδιασμού. Εφόσον ένα (υλοποιημένο) έργο μπορεί πραγματικά να μεταμορφώσει μια περιοχή ευρύτερη της τοποθεσίας του και να εξυπηρετήσει μια κοινότητα ευρύτερη του πελάτη του, τότε μπορεί να ειπωθεί ότι πρόκειται για ένα έργο αστικού σχεδιασμού. Το Μουσείο Guggenheim στο Μπιλμπάο της Ισπανίας αναφέρεται συχνά ως παράδειγμα αρχιτεκτονικού έργου που μεταμόρφωσε την πόλη. Ωστόσο η επιτυχία αντίστοιχων έργων οφείλεται στο γεγονός ότι αποτελούν τμήμα μιας μεγαλύτερης προσπάθειας μετασχηματισμού που περιλαμβάνει την υλοποίηση υποδομών, οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης. Τελικά, η επιτυχία του αστικού σχεδιασμού προϋποθέτει την ταυτόχρονη ύπαρξη της πολιτικής βούλησης, την προσαρμογή στον περιορισμένο προϋπολογισμό και το ίδιο το σχέδιο (Washburn, 2013).

Στο ελληνικό σύστημα χωρικού σχεδιασμού ο στόχος και το αντικείμενο του αστικού σχεδιασμού παραμένουν νεφελώδη, καθώς η μόνη αναφορά σε θεσμικά κείμενα υπάρχει στο Ν. 4067/2012 για τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό. Σύμφωνα με αυτόν (αρ. 2, παρ.9) «αστικός σχεδιασμός είναι η ρύθμιση του φυσικού (χερσαίου και θαλάσσιου) και δομημένου χώρου μέσα από τον έλεγχο των αντιθέσεων/ανταγωνισμού στην κατασκευή του οικιστικού ιστού, όπως προκύπτει από πολεοδομική μελέτη. Αποδίδει ογκοπλαστικά μοντέλα της προσδοκώμενης εικόνας του χώρου και σχεδιασμό της ροής – αλληλουχίας των στοιχείων του δημόσιου χώρου, όπως πλατείες, εστιακά σημεία, χώροι πρασίνου, υδάτινα στοι-

χεία των διατηρητέων οικιστικών συνόλων και των χώρων πολιτιστικού ή ιστορικού-αρχαιολογικού ενδιαφέροντος». Στην ουσία ο αστικός σχεδιασμός αποτελεί το συνδυαστικό προϊόν ή το αποτέλεσμα της εφαρμογής του ρυμοτομικού σχεδιασμού και της υιοθέτησης των ογκοπλαστικών και μορφολογικών κανόνων που ρυθμίζονται από τον οικοδομικό κανονισμό.

Δεδομένου ότι το δομημένο περιβάλλον –δηλαδή οι σχέσεις ελεύθερων και κτισμένων χώρων, η οργάνωση του κατακόρυφου προφίλ της πόλης και η αστική μορφολογία όπως αυτή καθορίζεται από το είδος και τον αριθμό των αρχιτεκτονικών στιλ– το οποίο αποτελεί στην ουσία το κατεξοχήν αντικείμενο του αστικού σχεδιασμού, υλοποιήθηκε μέσα από την ατομική πρωτοβουλία που εδραιώθηκε στο σύστημα της αντιπαροχής, οι ανοικτοί δημόσιοι χώροι αναδείχθηκαν σταδιακά στη συλλογική συνείδηση (αλλά και στη συνείδηση της πολιτείας) ως οι κατεξοχήν χώροι υλοποίησης του αστικού σχεδιασμού (Κομνηνός, ά.χ.). Μάλιστα, η αντίληψη για τη σημασία του αστικού σχεδιασμού έφτασε στο αποκορύφωμά της την εποχή των Ολυμπιακών Αγώνων με την κατασκευή εμβληματικών έργων και σχεδιαστικών καινοτομιών (Κομνηνός, ά.χ.), γνωστά και ως έργα «ναυαρχίδες» (Hall, 1999α: σ.139). Παράλληλα, μετά την εφαρμογή του Ν. 2508/97, ο αστικός σχεδιασμός ταυτίστηκε με τα πολεοδομικά εργαλεία εξυγίανσης του αστικού χώρου και συγκεκριμένα με το θεσμό των «αστικών αναπλάσεων». Τέλος, η στροφή της ανάγκης διαχείρισης της αστικής ανάπτυξης μέσα από το κατευθυντήριο πλαίσιο της βιωσιμότητας (ή αιεσιότητας) οδήγησε στη θεσμοθέτηση των σχεδίων ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων (Ν. 2742/99, αρ.12). Αν και είχαν προηγηθεί προγράμματα αστικών παρεμβάσεων που εστίασαν στην αντιμετώπιση αστικών προβλημάτων κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα. Ωστόσο ποσοτικά υπερίσχυαν οι παρεμβάσεις που ήταν προσανατολισμένες στο φυσικό σχεδιασμό (Οικονόμου και Πετράκος, 1999).

Συνοψίζοντας, από τη δεκαετία του 1990 και μετά, δύο είναι οι κυρίαρχες τάσεις που πλαισιώνουν τη θεώρηση του αστικού σχεδιασμού. Από τη μια, ο αστικός σχεδιασμός αντιμετωπίζεται ως εργαλείο που μπορεί να βοηθήσει στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας των πόλεων μέσα από τη δημιουργία ενός ελκυστικού περιβάλλοντος και από την άλλη, ως εργαλείο που μπορεί να βοηθήσει στη βιώσιμη ανάπτυξη και στον πράσινο σχεδιασμό των πόλεων (Κομνηνός, ά.χ.). Η αναβάθμιση της εικόνας της πόλης και η προβολή της αποτελούν νέα στοιχεία οριοθέτησης του σύγχρονου πλαισίου αστικής ανάπτυξης, παράλληλα με την έμφαση σε ζητήματα πολιτιστικής υποδομής και αστικού σχεδιασμού ως παράγοντες προώθησης της ελκυστικότητας της πόλης μέσω της δημιουργίας τόπων εγκατάστασης επιχειρήσεων, τουρισμού, αναψυχής κ.ά (Newman και Thornely, 2005). Ειδικά στις νέες κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες της παγκοσμιοποίησης οι ομάδες δραστηριοτήτων που επηρεάζουν καθοριστικά τη μορφή της πόλης, την πολεοδομική οργάνωση και τις χρήσεις γης είναι οι εξής: α) χρηματοδοτικές και επιχειρηματικές υπηρεσίες, β) υπηρεσίες άσκησης εξουσίας και επιρροής, γ) επιχειρήσεις δημιουργικών τεχνών και πολιτισμού και δ) τουρισμός, επιχειρηματικός και αναψυχής (Hall, 1999β).

Ειδικά στην περίπτωση της Αθήνας, η βελτίωση της εικόνας της πόλης επι-

χειρήθηκε μέσα από έργα όπως το πρόγραμμα Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων, η κατασκευή εμβληματικών αρχιτεκτονικών έργων (όπως το Μέγαρο Μουσικής και το νέο Μουσείο Ακρόπολης), η προώθηση -διεθνών κυρίως- διαγωνισμών με αντικείμενα αστικού σχεδιασμού, αλλά και η προσέλευση διεθνών πολιτιστικών γεγονότων που συνοδεύεται από αστικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας (π.χ. Ολυμπιακοί Αγώνες) (Οικονόμου και Πετράκος, 1999). Παράλληλα προωθήθηκαν προγράμματα αστικών παρεμβάσεων (π.χ. Κοινοτική Πρωτοβουλία URBAN) που εστίασαν στην αντιμετώπιση αστικών προβλημάτων κοινωνικού και οικονομικού χαρακτήρα. Ωστόσο, ποσοτικά υπερίσχυσαν οι παρεμβάσεις που ήταν προσανατολισμένες στο φυσικό σχεδιασμό, ενώ όσα προγράμματα δεν είχαν χαρακτήρα φυσικού σχεδιασμού σταδιακά αποδυναμώθηκαν λόγω της έλλειψης κουλτούρας στρατηγικών σχεδίων αστικής ανάπτυξης (Οικονόμου και Πετράκος, 1999). Μόλις πρόσφατα η «προώθηση ολοκληρωμένων στρατηγικών αστικού σχεδιασμού σε περιοχές που παρουσιάζουν κρίσιμα και σύνθετα προβλήματα αναπτυξιακής υστέρησης, κοινωνικής και οικονομικής συνοχής, περιβαλλοντικής υποβάθμισης και ποιότητας ζωής» (ΦΕΚ 1341/Β/2012, αρ.1) υλοποιήθηκε με την έγκριση του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για το κέντρο της Αθήνας (ΦΕΚ 64/Β/16-Ο1-2015). Το ΣΟΑΠ δεν είναι ένα χωρικό σχέδιο, αλλά ένα αναπτυξιακό πολυτομεακό πρόγραμμα δράσης, μια εργαλειοθήκη καλών πρακτικών και πολιτικών που συνδυάζει φυσικά έργα αλλά και ενέργειες που αφορούν στην κοινωνική αναμόρφωση και την οικονομική ανασυγκρότηση (Καυκαλάς κ.ά., 2015, σ. 102).

Λαμβάνοντας υπόψη τη θεώρηση του αστικού σχεδιασμού ως εργαλείου μετασχηματισμού μιας αστικής περιοχής, βελτίωσης της αστικής ζωής και αναβάθμισης της εικόνας της πόλης, εξάγεται η υπόθεση εργασίας ότι ο αστικός σχεδιασμός μπορεί να συμβάλει στην αλλαγή των δραστηριοτήτων και των χρήσεων γης στην περιοχή παρέμβασής του προς την κατεύθυνση της ελκυστικότητας και της βιώσιμης ανάπτυξης. Υπό το πρίσμα αυτό κρίνεται σκόπιμη η καταγραφή και διερεύνηση της μεταβολής των χρήσεων γης με σκοπό την εκτίμηση της αλλαγής του χαρακτήρα επιμέρους αστικών περιοχών και της αναβάθμισής τους

Στην παρούσα εργασία παρουσιάζεται η μέθοδος και τα αποτελέσματα της χωρικής ανάλυσης μέρους των περιπτώσεων μελέτης του έργου για τις οποίες θεωρήθηκε απαραίτητη, λόγω της φύσης των αστικών επεμβάσεων, των στόχων της έρευνας και των δυνατοτήτων του έργου, η διενέργεια επιτόπιας καταγραφής των χρήσεων γης στα ισόγεια και στους ορόφους όλων των ΟΤ και των κτιρίων που περιλαμβάνονται σε αυτά. Οι επιλεγμένες περιπτώσεις μελέτης για τη διερεύνηση της επίδρασης του αστικού σχεδιασμού στην αστική ανάπτυξη χρησιμοποιώντας το εργαλείο *χρήσεις γης*, είναι οι εξής:

➤ η περιοχή πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου και η περιοχή πλατείας Μοναστηρακίου<sup>1</sup>

---

1. Στην παρούσα ερευνητική εργασία, η μελέτη της χωρικής ανάλυσης του συμπλέγματος των πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου-Μοναστηρακίου βασίζεται στο διαχωρισμό τους σε δύο υπο-περιοχές βάσει της μεθοδολογίας οριοθέτησης (βλ. ενότητα 3.2.1).



- › η περιοχή πεζόδρομου Διονυσίου Αρεοπαγίτου και Μουσείου Ακρόπολης
- › η περιοχή Κέντρου Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου.

Σημειώνεται ότι οι προαναφερθείσες περιοχές που επιλέχθηκαν στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας αποτελούν ιδιαίτερη κατηγορία μεταξύ των περιπτώσεων μελέτης του έργου καθώς πρόκειται για χώρους και επεμβάσεις με υπερτοπική σημασία, μητροπολιτική και διεθνής.

Συνοπτικά, το Κέντρο Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου (εφεξής ΚΠΙ-ΣΝ) και το Μουσείο Ακρόπολης εντάσσονται στην κατηγορία των εμβληματικών αρχιτεκτονικών έργων που στοχεύουν να πυροδοτήσουν την αστική αλλαγή ενισχύοντας όχι μόνο την ταυτότητα των ευρύτερων περιοχών στις οποίες εντάσσονται αλλά και ολόκληρης της πόλης. Ο πεζόδρομος της Διονυσίου Αρεοπαγίτου και ο ανασχεδιασμός των πλατειών Ομονοίας, Κοτζιά, Βαρβακείου και Μοναστηρακίου στο ιστορικό κέντρο της πόλης εντάσσονται στην κατηγορία των έργων υποδομής που περιλαμβάνουν τύπους δημόσιων χώρων, όπως οι δρόμοι, οι πλατείες ή τα υβριδικά «squeets» («square and street», Washburn, 2013, σ.161) που λειτουργούν ταυτόχρονα ως δρόμοι και πλατείες.

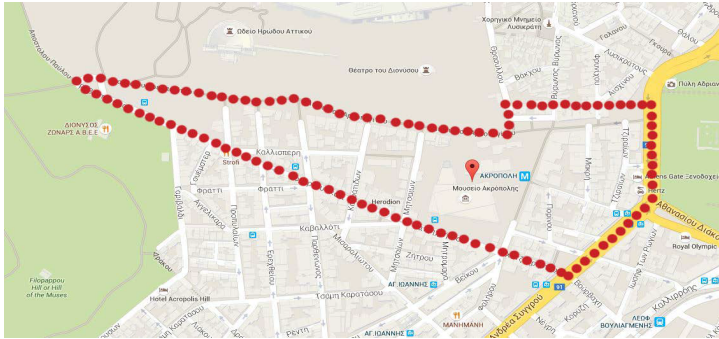
## **3.2 Στοιχεία και μέθοδος της χωρικής ανάλυσης**

### **3.2.1 Οριοθέτηση των επιλεγμένων περιπτώσεων μελέτης**

Για την καταγραφή των χρήσεων γης προσδιορίστηκαν με ακρίβεια τα όρια των επιλεγμένων περιπτώσεων μελέτης, λαμβάνοντας υπόψη την περιοχή της αστικής ανάπτυξης και την όμορη ζώνη της.

Η ακριβής περιοχή υλοποίησης της αστικής ανάπτυξης (με άλλα λόγια, το έργο αστικής ανάπτυξης) αποτελεί το (επί)κεντρο των επιλεγμένων περιπτώσεων μελέτης (π.χ. Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος, πλατεία Ομονοίας). Η όμορη ζώνη του (επί)κεντρου ανάπτυξης προσδιορίζεται με τέτοιο τρόπο ώστε η συνολική περιοχή της επιλεγμένης περίπτωσης μελέτης να αποτελεί μια ενιαία χωρολειτουργική ενότητα όπως αυτή ορίζεται στη μικρότερη δυνατή αστική κλίμακα (επίπεδο γειτονιάς). Γενική μεθοδολογική αρχή για τον προσδιορισμό της όμορης ζώνης του «(επί)κεντρου» αστικής ανάπτυξης είναι να συμπεριληφθούν τα όμορα ΟΤ, αυτά δηλαδή που περιβάλλουν το επίκεντρο λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη ισχυρά πολεοδομικά όρια που υπάρχουν στην άμεση περιοχή επιρροής του, όπως είναι οι μεγάλοι συγκοινωνιακοί άξονες και υπερτοπικοί χώροι πράσινου. Στους παρακάτω χάρτες παρουσιάζονται τα όρια των επιλεγμένων περιπτώσεων μελέτης και αιτιολογείται ειδικότερα η οριοθέτηση κάθε περιοχής.

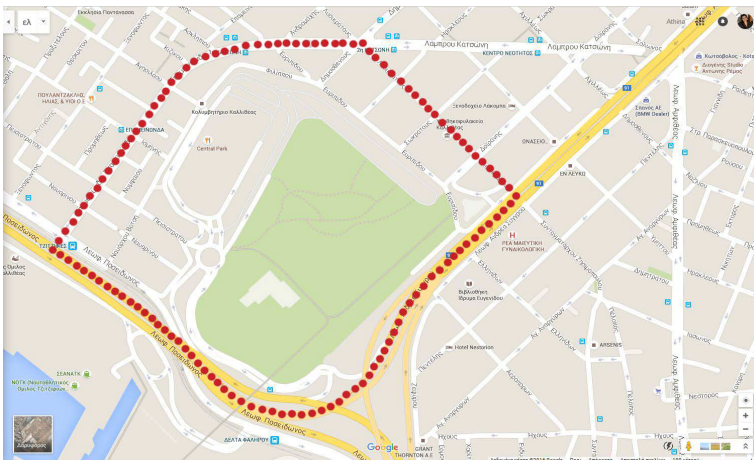




Εικόνα 3-3. Οριοθέτηση περιοχής Δ. Αρεοπαγίτου και Μουσείου Ακρόπολης

**ΟΜΟΡΗ ΖΩΝΗ ΑΡΕΟΠΑΓΙΤΟΥ-ΜΟΥΣΕΙΟ ΑΚΡΟΠΟΛΗΣ:** Η περιοχή έχει δύο (επί)κεντρα αστικής ανάπτυξης: τον πεζόδρομο Διονυσίου Αρεοπαγίτου και το Μουσείο Ακρόπολης. Έτσι, η όμορη ζώνη έχει ως βάση οριοθέτησής της τα ΟΤ που περιβάλλουν το Μουσείο και τα ΟΤ που εφάπτονται του πεζοδρόμου. Δεδομένου ότι τα επίκεντρα αυτά περιβάλλονται βόρεια από τον υπερτοπικό χώρο πρασίνου (Ακρόπολη, Ωδείο Ηρώδου Αττικού, Θέατρο Διονύσου) και τη διακριτή συνοικία της Πλάκας, ανατολικά από τη Λεωφόρο Ανδρέα Συγγρού, ενώ νότιο όριο του Μουσείου αποτελεί ο οδικός άξονας Ροβέρτου Γκάλι (που συνεχίζει σε Χατζηκρήστου), η χωρολειτουργική ενότητα της περιοχής ορίζεται όπως φαίνεται στον χάρτη. Δεδομένου ότι η συνοικία της Πλάκας έχει δική της ξεχωριστή αστική ταυτότητα, επιλέγεται να μελετηθεί μόνο η πρώτη σειρά κτιρίων των ΟΤ που εφάπτονται του πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου ως ζώνη μετάβασης του χαρακτήρα της περιοχής που συνδιαμορφώνεται από το εμβληματικό έργο του νέου Μουσείου και τον πεζόδρομο και της ταυτότητας που έχει η συνοικία της Πλάκας.

Πηγή: Επεξεργασία Α. Βιτοπούλου, Γ. Γεμεντζή, 2016, ΕΚΚΕ.



Εικόνα 3-4. Οριοθέτηση περιοχής Κέντρου Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου

**ΟΜΟΡΗ ΖΩΝΗ ΚΠΙΣΝ:** Η όμορη ζώνη του ΚΠΙΣΝ ορίστηκε από το σύνολο των ΟΤ που περιβάλλουν τα όρια του χώρου υλοποίησης του ΚΠΙΣΝ και την περιοχή που ορίζουν αυτά μέχρι το σημείο τομής τους με ισχυρά πολεοδομικά όρια, εν προκειμένω, τους οδικούς άξονες Λεωφόρος Ποσειδώνος και Λεωφόρος Ανδρέα Συγγρού.

Πηγή: Επεξεργασία Α. Βιτοπούλου, Γ. Γεμεντζή, 2016, ΕΚΚΕ.

### 3.2.2 Μέθοδος

Η μεθοδολογία της ανάλυσης των χρήσεων γης βασίζεται σε δύο άξονες:

1. στην αποτύπωση των υφιστάμενων χρήσεων γης
2. στη διαχρονική σύγκριση των χρήσεων γης.

Η καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης των χρήσεων γης αντανακλά τον χαρακτήρα της περιοχής, δηλαδή αν πρόκειται για περιοχή κατοικίας ή για περιοχή που συγκεντρώνει σημαντικές λειτουργίες πολιτισμού, τουρισμού, ελεύθερου χρόνου ή οικονομικές και επιχειρηματικές δραστηριότητες κ.ά. Βασικό μεθοδολογικό εργαλείο αποτέλεσε ο διαχωρισμός των χρήσεων γης σε δύο επίπεδα του χώρου της πόλης: α) στα ισόγεια των κτιρίων (επίπεδο κίνησης) και β) στο σύνολο των ορόφων των κτιρίων. Ο διαχωρισμός αυτός κρίνεται απαραίτητος διότι οι δραστηριότητες και λειτουργίες που χωροθετούνται στα ισόγεια επηρεάζονται περισσότερο από τις αστικές παρεμβάσεις. Έτσι είναι πιθανό να μεταβάλλονται πιο γρήγορα από τις λειτουργίες και τις δραστηριότητες που υπάρχουν στους ορόφους αντανακλώντας και τη μεταβολή της ταυτότητας της γύρω -από την αστική παρέμβαση- περιοχής.

Η διαχρονική σύγκριση των χρήσεων γης στοχεύει στην εκτίμηση της μεταβολής του χαρακτήρα της περιοχής, όπως αυτή διαφαίνεται από την αλλαγή των τάσεων αστικής ανάπτυξης που δεν είναι ανεξάρτητη από την επίδραση ή μη της υλοποιημένης αστικής παρέμβασης. Για τη μεταβολή των χρήσεων γης χρειάζονται τουλάχιστον δύο χρονοσειρές δεδομένων. Στην παρούσα έρευνα αυτές αφορούν τα έτη 2016 (στοιχεία από την υφιστάμενη καταγραφή των χρήσεων γης) και 1995 (στοιχεία από τη Μελέτη Ανάπτυξης της Αττικό Μετρό Α.Ε.). Κατ' επέκταση, επιλέγεται η διερεύνηση της μεταβολής των χρήσεων γης να γίνει σε βάθος εικοσαετίας (1995-2016).<sup>2</sup> Στο διάστημα αυτό εκτιμάται πως είναι δυνατό να έχουν υπάρξει αισθητές αλλαγές στον τρόπο οργάνωσης και λειτουργίας της περιοχής επιρροής των υλοποιημένων αστικών παρεμβάσεων. Οι αλλαγές αυτές συνδέονται τόσο με τον χαρακτήρα των παρεμβάσεων, όσο και με εξωγενείς παράγοντες, όπως η οικονομική κρίση και ύφεση, και τη μεταξύ τους ανάδραση.

Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα ειδικότερα μεθοδολογικά βήματα που ακολουθήθηκαν για τους δύο άξονες ανάλυσης που αφορούν στη μελέτη των υφιστάμενων χρήσεων γης και της μεταβολής τους.

#### 3.2.2.1 Υφιστάμενες χρήσεις γης

##### A. Κατηγορίες χρήσεων γης

Για την καταγραφή των χρήσεων γης και τη χωρική ανάλυση έγινε κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης με βάση το ΦΕΚ 142/28.6.2014 (Ν. 4269/2014 -

---

2. Ιδιότυπη περίπτωση αποτελεί η περιοχή παρέμβασης του Κέντρου Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου, δεδομένου ότι το έργο ολοκληρώθηκε το 2016, με αποτέλεσμα η περιοχή να βρίσκεται σε φάση μετάβασης.

Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη / Κεφάλαιο Β': Κατηγορίες και Περιεχόμενο χρήσεων γης). Ειδικότερα, λήφθηκαν υπόψη οι χρήσεις γης που υπάρχουν στις εξής κατηγορίες: Κατοικία (Κ1), Κατοικία επιπέδου γειτονιάς (Κ2), Κατοικία ενδιάμεσου επιπέδου (ΜΚ), Πολεοδομικό κέντρο (ΠΚ), Ελεύθεροι χώροι -Αστικό Πράσινο (ΠΡ). Οι υπόλοιπες κατηγορίες –π.χ. Χονδρικό Εμπόριο (ΧΕ), Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς (ΜΜΜ) κ.τ.λ.– δεν λήφθηκαν υπόψη καθώς δεν περιλαμβάνονται στις επιλεγμένες περιπτώσεις μελέτης. Έτσι, οι κατηγορίες των χρήσεων γης διαμορφώθηκαν όπως εμφανίζεται στον Πίνακα 3-1.

Σημειώνεται ότι στις κατηγορίες χρήσεων γης του Πίνακα 3-1 συμπεριλαμβάνεται η χρήση «κενό», η οποία δεν υφίσταται με όρους πολεοδομικούς και κατ' επέκταση δεν περιλαμβάνεται στο ΦΕΚ 142/28.6.2014. Θεωρήθηκε, όμως, σκόπιμο να καταγραφεί καθώς η υφιστάμενη κατάσταση πολλών κεντρικών αστικών περιοχών περιλαμβάνει πολλά κενά ακίνητα (χωρίς χρήση) λόγω της ύφεσης ή άλλων διαρθρωτικών προβλημάτων. Στο πλαίσιο αυτό, η γνώση της ύπαρξης κενών κτιρίων ή τμημάτων αυτών αποτελεί παράγοντα που πρέπει να συνεκτιμηθεί στον καθορισμό του βαθμού επιτυχίας ή μη των αστικών αναπλάσεων.

**Πίνακας 3-1. Κατηγορίες χρήσεων γης (αναλυτικά)**

| ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΒΑΣΕΙ Ν. 4269/2014 |                                                 |                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                         | Κατοικία                                        |                                                                                                                                 |
| 2                                         | Κοινωνική πρόνοια                               | βρεφονηπιακοί σταθμοί, γηροκομεία, άσυλα οίκου ευγηρίας, κέντρα απασχόλησης παιδιών/ ηλικιωμένων κ.ά.                           |
| 3                                         | Εκπαίδευση                                      | προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια / δημόσια και ιδιωτική                                                                |
| 4                                         | Άθληση                                          | γυμναστήρια, αθλητικές σχολές, αθλητικές εγκαταστάσεις (πλην μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων πυρήνα Α)                          |
| 5                                         | Θρησκευτικοί χώροι                              |                                                                                                                                 |
| 6                                         | Πολιτισμός                                      | βιβλιοθήκες, αίθουσες πολιτιστικών εκδηλώσεων και τέχνης, μουσεία, πινακοθήκες                                                  |
| 7                                         | Χώροι συνάθροισης κοινού                        | θέατρα, κιν/φοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες συγκέντρωσης για κοινωνικές, οικονομικές, πνευματικές εκδηλώσεις, εκθεσιακά κέντρα |
| 8                                         | Εμπορικά καταστήματα                            |                                                                                                                                 |
| 9                                         | Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών        | επιδιορθώσεις ενδυμάτων-υποδημάτων, κουρείο-κομμωτήριο, φαρμακείο, ενοικιάσεις αυτοκινήτων, ταξιδιωτικά πρακτορεία κ.ά.         |
| 10                                        | Υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικές εκθέσεις |                                                                                                                                 |
| 11                                        | Γραφεία                                         | ιδιωτικά γραφεία ελεύθερων επαγγελματιών, ιατρεία, οδοντιατρεία, φυσιοθεραπεύτρια                                               |
| 12                                        | Τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί      |                                                                                                                                 |
| 13                                        | Διοίκηση                                        | οργανισμοί, ιδρύματα                                                                                                            |
| 14                                        | Περίθαλψη                                       | ιδιωτικές κλινικές                                                                                                              |



|    |                                                                        |                                                                                                                       |
|----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 15 | Εστίαση                                                                | σνακ μπαρ, καφετέριες, αναψυκτήρια και γενικά καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος στο χώρο της εστίασης - αναψυχής |
| 16 | Αναψυχή                                                                | μπαρ, κέντρα διασκέδασης                                                                                              |
| 17 | Ξενοδοχεία                                                             | ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα, ξενώνες νεότητας                             |
| 18 | Στάθμευση                                                              | Κτίρια-γήπεδα στάθμευσης αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους                                                                 |
| 19 | Πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας                                |                                                                                                                       |
| 20 | Συνεργεία αυτοκινήτων συνήθων οχημάτων                                 | Εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων                                                        |
| 21 | Πλυντήρια-λιπαντήρια ΙΧ                                                |                                                                                                                       |
| 22 | Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης |                                                                                                                       |
| 23 | Βιοτεχνίες                                                             |                                                                                                                       |
| 24 | Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ                                              |                                                                                                                       |
| 25 | Κενό                                                                   | κενή κατοικία, κενό γραφείο, κενό κατάστημα                                                                           |

Πηγή: Επεξεργασία Γ. Γεμεντζή, 2016, ΕΚΚΕ.

## ***Β. Επιτόπια καταγραφή χρήσεων κτιρίων***

Δημιουργήθηκαν χαρτογραφικά υπόβαθρα κάθε περιοχής μελέτης. Τα υπόβαθρα διακρίνονται σε δύο κατηγορίες: σε αυτά που χρησιμοποιήθηκαν για την καταγραφή των χρήσεων γης στα ισόγεια και σε αυτά που χρησιμοποιήθηκαν για την καταγραφή των χρήσεων γης στο σύνολο των ορόφων. Αριθμήθηκαν όλα τα ΟΤ και στη συνέχεια αριθμήθηκαν όλα τα κτίρια που υπάρχουν εντός κάθε ΟΤ. Σημειώνεται ότι η επιτόπια καταγραφή πραγματοποιήθηκε στις 10-12/04 2016 για το ΚΠΙΣΝ, Μουσείο-Δ. Αρεοπαγίτου, πλατείες Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου και στις 21/06/2016 για την πλατεία Μοναστηρακίου. Η επιτόπια καταγραφή βασίστηκε σε αυτοψία και ερωτήσεις προς τους ενοίκους ή τους θυρωρούς των κτιρίων κυρίως όσον αφορά τις χρήσεις των ορόφων που δεν ήταν διακριτές από την αυτοψία. Παρακάτω παρουσιάζεται η μέθοδος καταγραφής των χρήσεων των κτιρίων για το ισόγειο των κτιρίων (Β1) και το σύνολο των ορόφων τους (Β2).

### ***Β.1 Καταγραφή χρήσεων των ισογείων***

Στα ισόγεια έγινε αναλυτική καταγραφή των χρήσεων γης για κάθε κτίριο σε επίπεδο μονάδας (δηλαδή διακριτού χώρου/ιδιοκτησίας π.χ. κατοικία, κατάστημα, νηπιαγωγείο κ.τ.λ.). Έτσι, σε όλα τα ισόγεια των κτιρίων σημειώθηκε η θέση και ο αριθμός των επιμέρους μονάδων, για καθεμία από τις οποίες αντιστοιχεί μια χρήση.

### ***B.2 Καταγραφή χρήσεων του συνόλου των ορόφων***

Για τους ορόφους των κτιρίων, καταγράφηκαν οι μονάδες που αντιστοιχούν σε κάθε κατηγορία χρήσης γης ανά κτίριο. Στη συνέχεια οι μονάδες αυτές αποδόθηκαν ως ποσοστό επί του συνολικού αριθμού των μονάδων που υπάρχουν στο σύνολο των ορόφων ανά κτίριο. Η μέθοδος αυτή υιοθετήθηκε στα περισσότερα κτίρια που συγκέντρωναν έναν αριθμό μονάδων σχετικά ισοκατανεμημένο χωρικά, δηλαδή ανά όροφο και κατ' επέκταση ανά επιφάνεια. Ωστόσο, δεδομένου ότι στην καταγραφή εντοπίστηκαν πολυώροφα κτίρια στα οποία μία δραστηριότητα ήταν δυνατό να καταλαμβάνει χωρικά ένα αρκετά μεγάλο τμήμα του κτιρίου, δυσανάλογα δηλαδή με τις άλλες δραστηριότητες, οι επιμέρους κατηγορίες των χρήσεων γης αποδόθηκαν ως ποσοστό επί της συνολικής επιφάνειας των ορόφων κτιρίων, όπου η πληρότητα του κτιρίου υπολογίζεται σε 100%. Η μέθοδος αυτή κρίνεται ότι ανταποκρίνεται καλύτερα στην πραγματικότητα, καθώς η καταλαμβανόμενη επιφάνεια μπορεί να αντιστοιχεί στην ουσία σε ένα μεγαλύτερο αριθμό μονάδων αλλά στην πραγματικότητα πρόκειται για μία (λειτουργικώς ενιαία) μονάδα.

### ***Γ. Εισαγωγή και ανάλυση των δεδομένων***

Τα δεδομένα της καταγραφής εισήχθησαν στις δύο βάσεις δεδομένων (σε φύλλα εργασίας Excel) που δημιουργήθηκαν α) για τα ισόγεια και β) για το σύνολο των ορόφων. Κάθε βάση δεδομένων περιλαμβάνει την αναλυτική κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης (σειρές) και το σύνολο των κτιρίων ανά ΟΤ (στήλες). Έτσι για κάθε κτίριο καταγράφονται οι αναλυτικές κατηγορίες των χρήσεων γης. Όσον αφορά τα ισόγεια η εισαγωγή των δεδομένων αφορά τον αριθμό των χώρων (μονάδων) ανά κατηγορία χρήσης γης. Στη συνέχεια προστίθεται ο αριθμός των συνολικών χώρων (μονάδων) ανά κατηγορία χρήσεων γης και υπολογίζεται ο συνολικός αριθμός όλων των χώρων (μονάδων) που αντιστοιχούν στα ισόγεια της περιοχής μελέτης. Έτσι, υπολογίζεται κάθε κατηγορία χρήσεων γης ως ποσοστό επί του συνόλου όλων των χρήσεων γης του χώρων του ισόγειου που καταγράφηκαν.

Όσον αφορά το σύνολο των ορόφων η εισαγωγή των δεδομένων γίνεται με βάση το ποσοστό που καταλαμβάνει η κάθε κατηγορία χρήσης γης στο σύνολο των ορόφων του κτιρίου (εξαιρουμένου του ισόγειου). Στην συνέχεια προστίθενται τα ποσοστά που αντιστοιχούν σε κάθε κατηγορία χρήσεων γης και υπολογίζεται αριθμητικά το σύνολο των ποσοστών όλων των κατηγοριών χρήσεων γης. Κατ' αντιστοιχία με τη μέθοδο που ακολουθήθηκε στα ισόγεια των κτιρίων υπολογίζεται το ποσοστό που αντιστοιχεί σε κάθε κατηγορία χρήσης γης στο σύνολο όλων των χρήσεων γης για το σύνολο των ορόφων της περιοχής μελέτης. Τα αποτελέσματα παρήχθησαν σε γραφήματα τα οποία παρουσιάζονται στη συνέχεια για κάθε περιοχή μελέτης (Ενότητα 3.3).



### 3.2.2.2 Μεταβολή των χρήσεων γης (1995-2016)

Η διερεύνηση της μεταβολής των χρήσεων γης για τις επιλεγμένες περιοχές μελέτης προϋποθέτει την ίδια μέθοδο καταγραφής των χρήσεων γης και για τις δύο περιόδους σύγκρισης. Καθότι η μέθοδος καταγραφής των παλιότερων δεδομένων που αφορούν στις χρήσεις γης (1995) προέρχονται από την Αττικό Μετρό Α.Ε., υιοθετήθηκε η μέθοδος της Αττικό Μετρό και έγιναν αναγκαίες προσαρμογές της μεθόδου που χρησιμοποιήθηκε για την υφιστάμενη καταγραφή.

#### A. Κατηγορίες των χρήσεων γης

Η κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης που χρησιμοποιήθηκε για την καταγραφή της Αττικό Μετρό εμφανίζεται στον Πίνακα 3-2.

Η μέθοδος βασίστηκε στην απόδοση κυρίαρχης χρήσης για κάθε κτίριο. Βασικές αρχές είναι οι παρακάτω:

› Όταν ένα κτίριο έχει αμιγώς μια άλλη χρήση πέραν της κατοικίας τότε το κτίριο παίρνει τον κωδικό της χρήσης αυτής.

› Όταν σε ένα κτίριο δεν συναντάται καμία άλλη χρήση πέραν της κατοικίας, τότε η χρήση του κτιρίου ορίζεται ως Αμιγούς Κατοικίας.

› Όταν σε ένα κτίριο μεικτών χρήσεων η κατοικία είναι πάνω από το 50% (σε μονάδες) τότε έχουμε κτήριο Γενικής Κατοικίας.

› Όταν σε ένα κτίριο μεικτών χρήσεων το σύνολο των άλλων χρήσεων (εμπόριο, εκπαίδευση, γραφεία κλπ) είναι πάνω από το 50% τότε το κτίριο παίρνει τον κωδικό της χρήσης που πλειοψηφεί απόλυτα.

› Όταν σε ένα κτίριο εμφανίζονται πολλές διαφορετικές χρήσεις σε τέτοια ποσοστά που καμία δεν είναι κυρίαρχη χρησιμοποιείται ο κωδικός χρήσης 34 (μικτές χρήσεις).

› Όταν σε ένα μονώροφο κτίριο το ισόγειο έχει διαφορετική χρήση από τον όροφο

› Απογράφεται ο κωδικός χρήσης του ισογείου.

› Όταν το κτίριο είναι εγκαταλελειμμένο ή κενό ή βρίσκεται σε φάση κατασκευής ή ανακατασκευής (χωρίς να είναι εμφανής η μελλοντική χρήση) τότε παίρνει τον κωδικό 93.

Οι κατηγορίες των χρήσεων γης όπως αυτές καταγράφηκαν το 2016 ταξινομήθηκαν εκ νέου με βάση την κατηγοριοποίηση του Πίνακα 3-1 σε φύλλα εργασίας Excel. Για κάθε κτίριο καταγράφηκαν οι χρήσεις γης και βάσει της προαναφερόμενης μεθοδολογίας εξήχθη η κυρίαρχη χρήση για κάθε κτίριο.

**Πίνακας 3-2.** Κατηγοριοποίηση των χρήσεων γης σε βασικές και ευρείες κατηγορίες βάσει της μεθόδου ανάλυσης της Αττικό Μετρό Α.Ε.

| <b>ΒΑΣΙΚΕΣ ΚΑΙ ΕΥΡΕΙΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ: ΜΕΘΟΔΟΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε.</b> |                                                                                                        |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Κωδικοί χρήσεων γης</b>                                                                | <b>Βασικές κατηγορίες χρήσεων γης</b>                                                                  | <b>Ευρείες κατηγορίες χρήσεων γης</b> |
| 11                                                                                        | Αμιγής κατοικία                                                                                        | Κατοικία                              |
| 12                                                                                        | Γενική κατοικία                                                                                        |                                       |
| 21                                                                                        | Εμπόριο Υπηρεσίες (τοπικού χαρακτήρα)                                                                  | Τοπικές Λειτουργίες                   |
| 22                                                                                        | Περίθαλψη, πρόνοια, πολιτισμός (τοπικού χαρακτήρα)                                                     |                                       |
| 23                                                                                        | Πρωτοβάθμια εκπαίδευση                                                                                 |                                       |
| 24                                                                                        | Δευτεροβάθμια εκπαίδευση                                                                               |                                       |
| 25                                                                                        | Πράσινο, ανοιχτοί χώροι, αθλητισμός, αναψυχή, θρησκευτικές λειτουργίες (τοπικού χαρακτήρα)             |                                       |
| 31                                                                                        | Εμπόριο (υπερτοπικού χαρακτήρα)                                                                        | Κεντρικές Λειτουργίες επιπέδου Πόλης  |
| 32                                                                                        | Γραφεία                                                                                                |                                       |
| 33                                                                                        | Διοίκηση, Λειτουργίες και προσφορά υπηρεσιών από το δημόσιο τομέα υπερτοπικού χαρακτήρα                |                                       |
| 34                                                                                        | Μικτές χρήσεις                                                                                         |                                       |
| 41                                                                                        | Τριτοβάθμια εκπαίδευση                                                                                 | Ιδρύματα-Κοινωνική Υποδομή            |
| 42                                                                                        | Περίθαλψη                                                                                              |                                       |
| 43                                                                                        | Κοινωνική πρόνοια                                                                                      |                                       |
| 51                                                                                        | Αθλητισμός                                                                                             | Πολιτιστικές Λειτουργίες              |
| 52                                                                                        | Πράσινο, ελεύθεροι χώροι                                                                               |                                       |
| 53                                                                                        | Θρησκευτικές λειτουργίες                                                                               |                                       |
| 54                                                                                        | Ψυχαγωγία                                                                                              |                                       |
| 61                                                                                        | Αποθήκες έξω από θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές                                                  | Εμπορευματικές Λειτουργίες            |
| 62                                                                                        | Χονδρεμπόριο                                                                                           |                                       |
| 72                                                                                        | Βιοτεχνία                                                                                              | Βιοτεχνία                             |
| 81                                                                                        | Στάθμευση - εξυπηρέτηση αυτοκινήτων                                                                    | Μεταφορές                             |
| 82                                                                                        | Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών αστικού τύπου                                                          |                                       |
| 83                                                                                        | Εγκαταστάσεις μαζικών μεταφορών υπεραστικού τύπου                                                      |                                       |
| 93                                                                                        | Δομήσιμοι ανοιχτοί χώροι και χώροι υπό κατασκευή (περιλαμβάνει τα κενά και τα εγκαταλελειμμένα κτίρια) | Ειδικές Χρήσεις                       |

Πηγή: Μεθοδολογία της Αττικό Μετρό Α.Ε. Επεξεργασία Γ. Γεμενέτζη, 2016, ΕΚΚΕ.

### ***Β. Χαρτογραφική απεικόνιση***

Για κάθε περιοχή μελέτης παρουσιάστηκε χαρτογραφικά η κυρίαρχη χρήση γης ανά οικοπέδο, βάσει του κτιρίου που ήταν χωροθετημένο σε αυτό. Για την περιοχή του ΚΠΙΣΝ υπήρχαν τα όρια των οικοπέδων καθώς το ηλεκτρονικό υπόβαθρο έδωσε το αρμόδιο για τον Δ. Καλλιθέας Κτηματολογικό Γραφείο. Για τις υπόλοιπες τρεις περιοχές που ανήκουν στο Δ. Αθηναίων το κτηματολόγιο δεν έχει προχωρήσει. Έτσι, στο ηλεκτρονικό υπόβαθρο, που απεικονίζει την παλιότερη ρυμοτομία, υπάρχουν τα ΟΤ και το περίγραμμα του κτιρίου. Βάσει των δεδομένων αυτών και του τρόπου απεικόνισης των πολύγωνων χρήσεων γης όπως αυτά εμφανίζονται στους χάρτες χρήσεων γης που παρείχε η Αττικό Μετρό Α.Ε. οριοθετείται κατ' εκτίμηση το κάθε οικοπέδο.

### ***Γ. Σύγκριση των χρήσεων γης 1995-2016***

Στη συνέχεια κατασκευάζονται οι βάσεις δεδομένων με τον αριθμό των οικοπέδων ανά κατηγορία χρήσεων γης για τα έτη 1995 και 2016. Κάθε κατηγορία χρήσεων γης υπολογίζεται ως ποσοστό επί του συνολικού αριθμού των χρήσεων γης και για τις δύο περιόδους μελέτης. Τα στοιχεία για το 1995 αντλήθηκαν από τους χάρτες χρήσεων γης που παρείχε η Αττικό Μετρό Α.Ε. Στη συνέχεια οι κατηγορίες των χρήσεων γης ομαδοποιούνται στις ευρείες κατηγορίες χρήσεων γης (βλ. Πίνακα 3-2), οι οποίες υπολογίζονται εκ νέου ως ποσοστό επί του συνολικού αριθμού των χρήσεων γης. Τα αποτελέσματα αναπαρίστανται σε γραφήματα που επιτρέπουν τη σύγκριση των χρήσεων γης για τις δύο χρονοσειρές δεδομένων.

## **3.3 Οι χρήσεις γης και η μεταβολή τους ανά τύπο αστικής παρέμβασης: ανάλυση και αποτελέσματα**

Στη συνέχεια παρουσιάζονται η μεταβολή των χρήσεων γης για την περίοδο 1995-2016 βάσει της κυρίαρχης χρήσης γης ανά κτίριο και της ομαδοποίησής τους σε ευρείες κατηγορίες (βλ. Πίνακα 3-2) καθώς και η υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης ανά αναλυτικές κατηγορίες (βλ. Πίνακα 3-1) για τα ισόγεια των κτιρίων και το σύνολο των ορόφων για τις επιλεγμένες περιπτώσεις μελέτης. Τα στοιχεία παρουσιάζονται σε διαγράμματα και πίνακες και επιχειρείται η ερμηνεία τους και η συσχέτισή τους με τον τύπο της αστικής παρέμβασης. Παράλληλα, παρατίθενται χάρτες για κάθε περιοχή μελέτης στους οποίους παρουσιάζεται η υφιστάμενη κυρίαρχη χρήση γης ανά βασική κατηγορία για την ειδικότερη ερμηνείας της χωρικής διάρθρωσης των χρήσεων γης.

### **3.3.1 Πλατείες Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου**

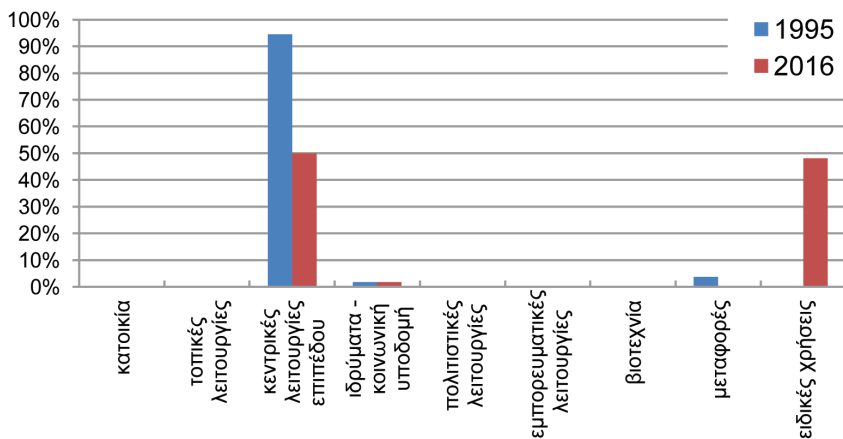
Η όμορη περιοχή των πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου αποτελεί τμήμα του ιστορικού και εμπορικού κέντρου της πόλης της Αθήνας. Ως εκ τούτου, όσον αφο-

ρά την πολεοδομική της λειτουργία η περιοχή εντάσσεται στην κατηγορία «υπερτοπικό κέντρο Δήμου» εκτός από τα ΟΤ του υποσυνόλου της πλατείας Βαρβακείου που βρίσκονται δυτικά της οδού Αθηνάς, τα οποία εντάσσονται στην κατηγορία «γενική κατοικία». Ταυτόχρονα, η περιοχή αυτή χαρακτηρίζεται από σύνθετα και αλληλοτροφοδοτούμενα προβλήματα κοινωνικά, αναπτυξιακά, περιβαλλοντικά και πολεοδομικά.

Η συρρίκνωση του πληθυσμού, η αλλαγή του κοινωνικού και εθνοπολιτισμικού χαρακτήρα του ευρύτερου κέντρου, οι διαρθρωτικές αλλαγές στον τριτογενή τομέα που είχαν ως αποτέλεσμα την εγκατάλειψη σημαντικών τμημάτων του οικιστικού ιστού λόγω της συρρίκνωσης ή της μετακίνησης των επιχειρηματικών μονάδων και των δημόσιων υπηρεσιών προς την ευρύτερη περιοχή (Μαλούτας κ.ά, 2013), συνετέλεσαν στην οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση της περιοχής παρά τις προσπάθειες «αναγέννησης» που έγιναν κυρίως κατά την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες. Αυτήν ακριβώς την τάση μεταβολής των πολεοδομικών λειτουργιών σε συνάρτηση με τις αστικές επεμβάσεις που έγιναν στην πλατεία Ομονοίας το 2003, την κατασκευή του υπόγειου χώρου στάθμευσης (1994-1996) και την αναδιαμόρφωση της πλατείας (1998-2000) στην περιοχή Κοτζιά, καθώς και την αναμόρφωση της πλατείας Βαρβακείου το 2002 επιχειρεί η διερεύνηση των χρήσεων γης, όπως αυτή αναλύεται παρακάτω. Δεδομένου ότι υπάρχουν τριών ειδών αστικές παρεμβάσεις που αντιστοιχούν στις τρεις πλατείες, κρίνεται σκόπιμη η ανάλυση και διερεύνηση της μεταβολής των χρήσεων γης να γίνει στα τρία υποσύνολα, δηλαδή χωριστά για καθεμία πλατεία.

### α) Πλατεία Ομονοίας

Στην περιοχή της πλατείας Ομονοίας υπάρχουν μόνο τρεις κατηγορίες χρήσεων γης το 1995. Αυτές είναι οι κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (94,4%),



Εικόνα 3-5. Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες: πλατεία Ομονοίας

Πηγές: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από Αττικό Μετρό (1995) και ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία Γ. Γεμενέτζη, 2016.

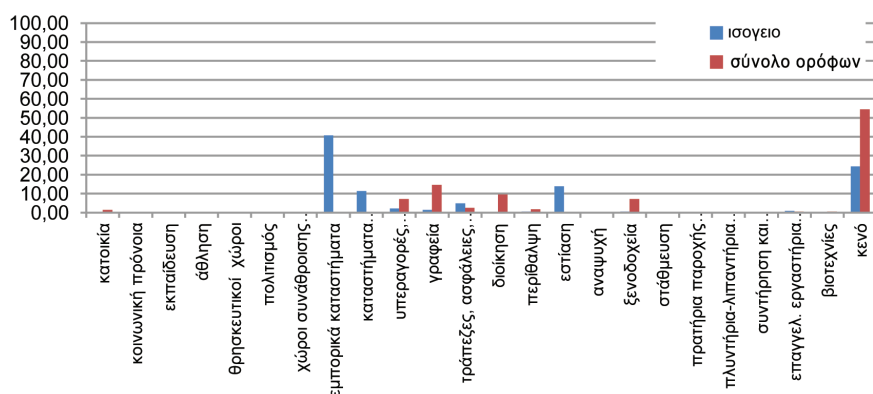
οι μεταφορές (3,7%) και τα ιδρύματα-κοινωνική υποδομή (1,9%). Μια εικοσαετία αργότερα και δεκατρία χρόνια μετά την τελευταία σημαντική ανάπλαση η περιοχή αλλάζει χαρακτήρα καθώς οι κεντρικές λειτουργίες μειώνονται για να αντικατασταθούν από τις ειδικές χρήσεις. Έτσι, το ποσοστό των κτιρίων με κυρίαρχη χρήση τις κεντρικές λειτουργίες ανέρχεται σε 50% σημειώνοντας πτώση κατά 47%, ενώ το ποσοστό των κενών ή εγκαταλελειμμένων κτιρίων ανέρχεται σε 48,1% (Εικόνα 3-5). Από τις ειδικότερες κατηγορίες των κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης αυτές που αποδυναμώνονται περισσότερο είναι οι επιχειρηματικές δραστηριότητες, δηλαδή το εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα και τα γραφεία μαζί με τις μικτές χρήσεις, ενώ λιγότερο επηρεάζεται η διοίκηση. Οι μεταφορές δεν υφίστανται πλέον ενώ η ποσοστιαία κατανομή των ιδρυμάτων-κοινωνικής υποδομής μένει σταθερή (Πίνακας 3-11).

Όσον αφορά τη χωρική διάρθρωση των χρήσεων γης παρατηρείται μίξη των υπάρχουσών χρήσεων γης ενώ είναι χαρακτηριστικό ότι τα κενά κτίρια είναι διάσπαρτα σε όλη την όμορη περιοχή της πλατείας Ομονοίας, καταδεικνύοντας τη γενική υποβάθμιση της περιοχής (Χάρτης 3-2). Αξίζει να σημειωθεί πως ένα σημαντικό ποσοστό αυτών είναι ξενοδοχεία που σήμερα δεν λειτουργούν.

Γενικά η περιοχή χαρακτηρίζεται σήμερα από σημαντική οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση. Το ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό των κενών καταστημάτων στα ισόγεια και των κενών χώρων στους ορόφους οφείλεται κατά κύριο λόγο στην οικονομική κρίση. Παράλληλα με την ύφεση, μια σειρά διαρθρωτικών προβλημάτων της κεντρικής περιοχής της πρωτεύουσας (παράνομη μετανάστευση, φόβος εγκληματικότητας, δυσκολία πρόσβασης στο κέντρο λόγω κινητοποιήσεων ή λόγω απεργιών μέσων μαζικής μεταφοράς, απομάκρυνση πολλών βιοτεχνιών, μετεγκατάσταση διοικητικών λειτουργιών, όπως τα δικαστήρια, που συμπαρασύρουν και την απομάκρυνση σχετικών με αυτές δραστηριοτήτων, π.χ. τα δικηγορικά γραφεία) οδήγησαν στη μετεγκατάσταση των επιχειρηματικών και παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Έτσι, η αστική παρέμβαση που υλοποιήθηκε στον κοινόχρηστο χώρο της πλατείας Ομονοίας, παράλληλα με τη λειτουργική διευθέτηση και αναβάθμιση του χώρου κίνησης των πεζών σε αυτόν και γύρω από αυτόν, δεν ήταν δυνατό να εξισορροπήσει τις εξωγενείς δυνάμεις που συνδιαμορφώνουν εικόνα απαξίωσης της περιοχής. Κατ' επέκταση, οι τεχνικές και αισθητικές επεμβάσεις που στοχεύουν στη βελτίωση της εικόνας μιας περιοχής που βιώνει ήδη σημαντικά προβλήματα δεν αρκούν για την ουσιαστική αναβάθμιση και αναζωογόνησή της, αλλά θα πρέπει να συνοδεύονται και από μια σειρά άλλων πολυτομεακών δράσεων.

Όσον αφορά την υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης (βλ. Εικόνα 3-6 και Πίνακα 3-4), κυρίαρχη χρήση γης στο ισόγειο είναι τα εμπορικά καταστήματα (40,7%) και ακολουθούν οι κενοί χώροι με ένα ιδιαίτερα ψηλό ποσοστό (24,2%), γεγονός που υποδηλώνει ότι πρόκειται για μια από τις περιοχές της πρωτεύουσας που έχουν σηματοθευτεί σε σημαντικό βαθμό από τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης και παρουσιάζει έντονα προβλήματα υποβάθμισης. Άλλες σημαντικές χρήσεις είναι η εστίαση (13,8%), τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών



**Εικόνα 3-6.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων, βάσει επιτόπιας καταγραφής: πλατεία Ομονοίας, 2016

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμενέτζη, Κ. Αβδελίδη, 2016.

(11,2%), οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινοφελείς οργανισμοί (4,7%) και οι υπεραγορές-πολυκαταστήματα-εμπορικές εκθέσεις (2,1%) που καταδεικνύουν τον χαρακτήρα της περιοχής ως πολυεδαμικό κέντρο.

Στους ορόφους κυρίαρχη χρήση είναι οι κενοί χώροι (54,4%), ισχυρό σημάδι της τάσης αστικής συρρίκνωσης της περιοχής. Τα γραφεία αποτελούν την πιο σημαντική λειτουργία της περιοχής (14,4%), ενώ ακολουθούν η διοίκηση (9,4%), οι υπεραγορές/ πολυκαταστήματα/ εμπορικές εκθέσεις (7,1%) και τα ξενοδοχεία (7,1%). Άλλες χρήσεις είναι οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινοφελείς οργανισμοί (2,4%), η περίθαλψη (1,7%) κ.ά. Σημειώνεται πως υπάρχει κατοικία στους ορόφους, αλλά αυτή είναι εξαιρετικά περιορισμένη (1,4%).

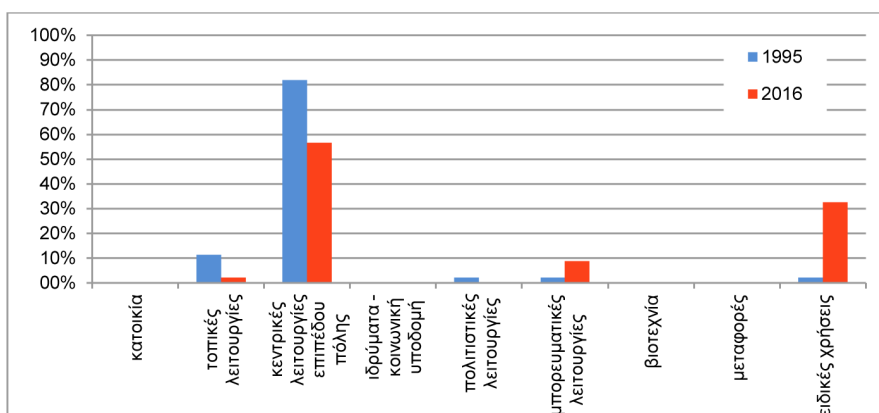
Η ύπαρξη ολόκληρων κτιρίων που παραμένουν κενά ή οι αυτοτελείς εγκαταλελειμμένοι χώροι στους ορόφους, καθώς και ένας σημαντικός αριθμός κενών καταστημάτων στο ισόγειο, παρά τον κεντρικό χαρακτήρα της περιοχής, αποτελεί σήμερα το κατεξοχήν χαρακτηριστικό της και ταυτόχρονα σημάδι απο-ανάπτυξής της.

### β) Πλατεία Κοτζιά

Το 1995, στην όμορη περιοχή της πλατείας Κοτζιά, κυριαρχούν οι κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (81,8%) και ακολουθούν οι τοπικές λειτουργίες (11,4%), ενώ ισότιμη είναι η συνύπαρξη των πολιτιστικών λειτουργιών, εμπορευματικών λειτουργιών και ειδικών χρήσεων (2,3%). Το 2016 ο χαρακτήρας της περιοχής μεταβάλλεται σημαντικά καθώς οι κεντρικές λειτουργίες πόλης μειώνονται σημαντικά (56,5%), ενώ αντίστοιχα μειώνονται και οι τοπικές (2,2%). Στην περιοχή δεν υπάρχουν πολιτιστικές λειτουργίες, ενώ οι εμπορευματικές –που ταυτίζονται ουσιαστικά με τις αποθήκες– αυξάνουν σε ποσοστό 8,7% επί του συνόλου των χρήσεων.

Σημαντικά κυρίαρχες γίνονται οι ειδικές χρήσεις που αντιστοιχούν στο 32,6%





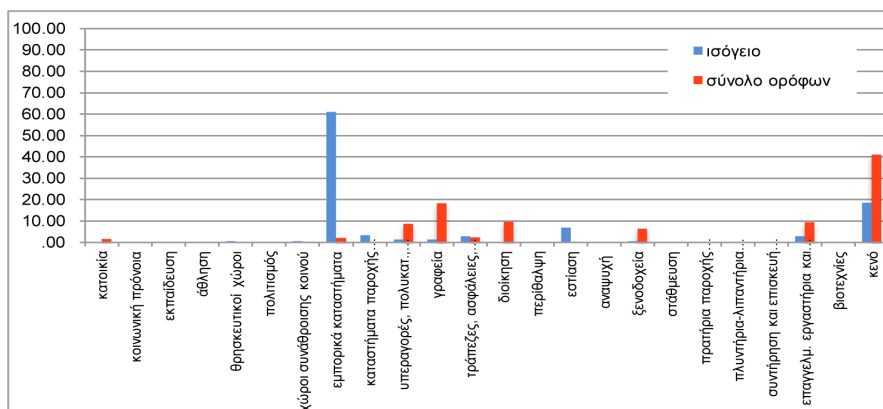
**Εικόνα 3-7.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες: πλατεία Κοτζιά

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από Αττικό Μετρό (1995) και ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμενιτζή, 2016.

καθώς αυξάνουν τα κενά κτίρια (Εικόνα 3-7). Η μεταβολή συνδέεται με την αποχώρηση από την περιοχή του εμπορίου υπερτοπικού χαρακτήρα και των μικτών χρήσεων που αντιστοιχούν στις κεντρικές λειτουργίες ενώ αντίθετα ενισχυμένο είναι το ποσοστό των γραφείων (Πίνακας 3-12). Όσον αφορά τη χωρική διάρθρωση των υφιστάμενων χρήσεων γης κατά ειδικότερες κατηγορίες αυτές παρουσιάζουν υψηλό βαθμό μίξης στο τμήμα που βρίσκεται δυτικά της οδού Αθηνάς. Τα κενά κτίρια είναι επίσης χωρικά διάσπαρτα, ενώ αρκετά από αυτά είναι εγκαταλελειμμένα ξενοδοχεία.

Στο ισόγειο κυριαρχούν τα εμπορικά καταστήματα (60,9%) και ακολουθούν οι κενοί χώροι με ένα σημαντικό υψηλό ποσοστό (18,4%). Άλλες χρήσεις με αξιόλογη παρουσία είναι η εστίαση (6,8%), τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (3,4%), τα επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης (2,7%), η μεταφορά και αποθήκευση (2,0%), οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινωνικές οργανισμοί (2,7%), τα γραφεία (1,3%) και οι υπεραγορές/πολυκαταστήματα (1,3%) (Εικόνα 3-8, Πίνακας 3-5).

Στους ορόφους κυρίαρχη χρήση είναι, όπως και στην περίπτωση της πλατείας Ομονοίας, οι κενοί χώροι (41,1%), σημάδι της γενικότερης υποβάθμισης αυτής της περιοχής του κέντρου της Αθήνας και της τάσης αστικής συρρίκνωσής της. Τα γραφεία αποτελούν την πιο σημαντική λειτουργία της περιοχής (18,2%). Ακόμη αξιόλογη είναι η συγκέντρωση διοίκησης/οργανισμών/ιδρυμάτων (9,5%), επαγγελματικών εργαστηρίων και εγκαταστάσεων αποθήκευσης (9,3%), υπεραγορών/ πολυκαταστημάτων/εμπορικών εκθέσεων (8,7%) και ξενοδοχείων (6,5%). Άλλες χρήσεις είναι τα εμπορικά καταστήματα (2,3%) και οι χρηματοπιστωτικές και ασφαλιστικές δραστηριότητες (2,1%). Σημειώνεται επίσης πως υπάρχει περιορισμένη κατοικία στους ορόφους (1,5%), γεγονός βέβαια αναμενόμενο λόγω του χαρακτήρα της περιοχής (Εικόνα 3-5, Πίνακας 3-5).



**Εικόνα 3-8.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων βάσει επιτόπιας καταγραφής ανά κτίριο: πλατεία Κοτζιά, 2016

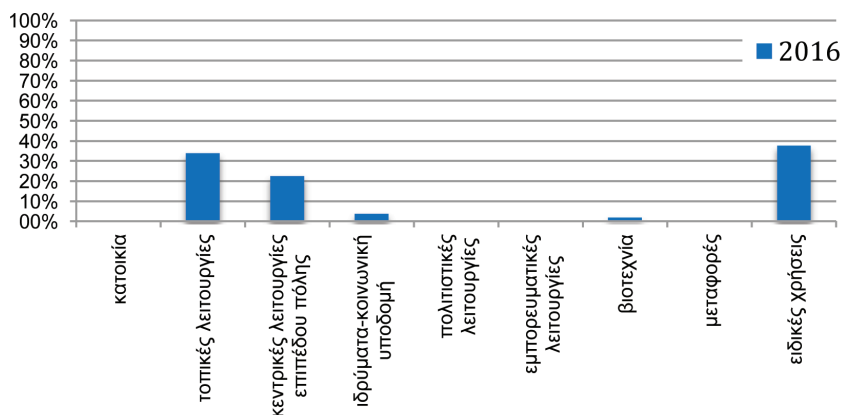
Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελιδή, 2016.

Τέλος, επισημαίνεται ότι η ύπαρξη κενών χώρων στους ορόφους αποδίδεται σε ένα σημαντικό βαθμό στην ύπαρξη αρκετών εγκαταλελειμμένων ξενοδοχείων, που καταδεικνύει και την αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής, αλλά και την τάση απο-επένδυσης που υπάρχει σε αυτήν.

### γ) Πλατεία Βαρβακείου

Για την όμορη περιοχή της πλατείας Βαρβακείου δεν ήταν δυνατή η σύγκριση της μεταβολής των χρήσεων γης καθώς η Αττικό Μέτρο παρείχε ελλιπή στοιχεία. Για το 2016 οι ειδικές χρήσεις (δηλαδή τα κενά κτίρια) αποτελούν την κυρίαρχη χρήση γης καθώς αντιστοιχούν στο 37,7% του συνόλου των χρήσεων γης. Ακολουθούν οι τοπικές λειτουργίες (34,0%) και οι κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (22,6%). Σχεδόν αμελητέα είναι η ποσοστιαία κατανομή των ιδρυμάτων-κοινωνική υποδομή (3,8%) και της βιοτεχνίας (1,9%) (Εικόνα 3-9, Πίνακας 3-13). Από τη χωρική διάρθρωση των χρήσεων γης (Χάρτης 3-2) προκύπτει ότι η παρουσία των κενών κτιρίων είναι διάσπαρτη γύρω από την πλατεία, ενώ το τοπικό εμπόριο συγκεντρώνεται κυρίως γύρω από τη Δημοτική Αγορά. Παρόλο που οι χρήσεις των καταστημάτων αυτών (κρεοπωλεία) αναφέρονται συνήθως στο τοπικό επίπεδο, στην προκειμένη περίπτωση αποτελούν ουσιαστικά υπερτοπικό εμπόριο.

Η περιοχή γύρω από την πλατεία Βαρβακείου αποτελεί μια κατεχοχήν εμπορική περιοχή, καθώς στο ισόγειο συγκεντρώνονται εμπορικά καταστήματα σε ποσοστό 75,3%, μεταξύ των οποίων η Κεντρική Αγορά της Αθήνας (Βαρβάκειος). Δεύτερη επικρατέστερη χρήση είναι οι κενοί χώροι (15,5%) και ακολουθεί η εστίαση (6,9%). Σχεδόν αμελητέα (<1%) είναι τα ποσοστά που εμφανίζουν τα ξενοδοχεία, γραφεία, υπεραγορές, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών. Στους ορόφους ο χαρακτήρας της περιοχής διαφοροποιείται, καθώς



**Εικόνα 3-9.** Χρήσεις γης ανά ευρείες κατηγορίες βάσει επιτόπιας καταγραφής ανά κτίριο: πλατεία Βαρβακείου, 2016

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, 2016.

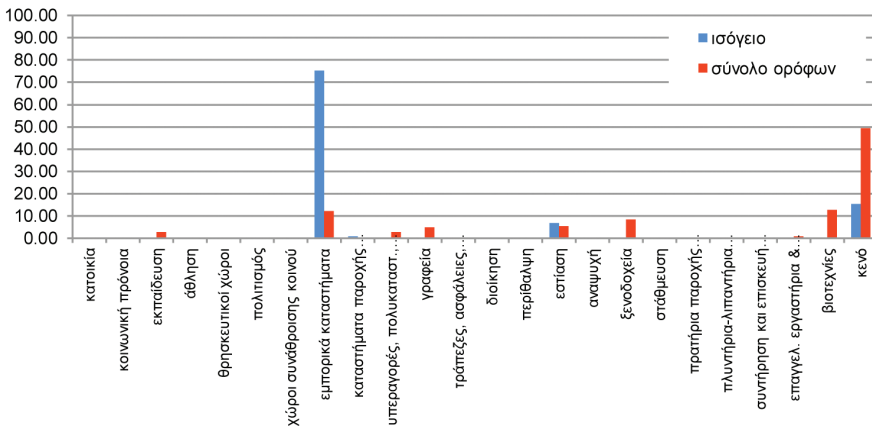
κυριαρχούν οι κενοί χώροι (49,5%), όπως και στην περίπτωση των πλατειών Ομονοίας και Κοτζιά, ενώ βασικές χρήσεις αποτελούν οι βιοτεχνίες (12,6%) και τα εμπορικά καταστήματα (12,2%). Ακολουθούν τα ξενοδοχεία (8,3%), εστίαση (5,5%), γραφεία (5%) και υπεραγορές (2,7%). Σπάνιες (<1%) είναι οι χρήσεις επαγγελματικά εργαστήρια/εγκαταστάσεις αποθήκευσης και η διοίκηση/οργανισμοί/ιδρύματα (Εικόνα 3-10, Πίνακας 3-6).

### δ) Σύμπλεγμα πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου

Η συνολική σύγκριση της μεταβολής των χρήσεων γης των τριών κεντρικών πλατειών την περίοδο 1995-2016 δεν είναι δυνατή λόγω ελλείπων στοιχείων για τις χρήσεις γης στην πλατεία Κοτζιά για το 1995. Ωστόσο, από τα στοιχεία που παρατίθενται στις Εικόνες 3-6 και 3-8 για τις πλατείες Ομονοίας και Κοτζιά και δεδομένου ότι σημαντικό είναι και το υφιστάμενο ποσοστό των κενών κτιρίων στην πλατεία Βαρβακείου (Εικόνα 3-9), προκύπτει ότι βασικό χαρακτηριστικό της αλλαγής των χρήσεων γης κατά την περίοδο 1995-2016 είναι η μείωση των κεντρικών λειτουργιών (επιπέδου πόλης) και η αύξηση των ειδικών χρήσεων, δηλαδή των κενών κτιρίων.

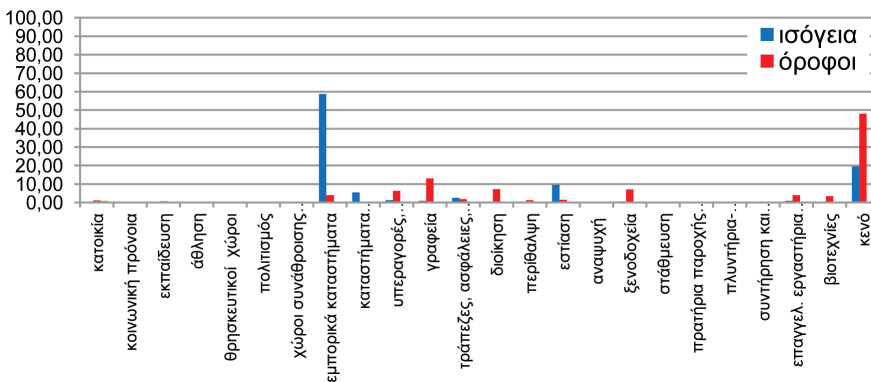
Στην Εικόνα 3-11 φαίνεται η συνολική κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων για τις τρεις πλατείες (Πίνακας 3-7). Στο ισόγειο οι κυρίαρχες χρήσεις είναι τα εμπορικά καταστήματα (58,72%), το κενό (19,57%) και η εστίαση (9,54%) και τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (5,43%). Εν ολίγοις, η περιοχή διατηρεί τον εμπορικό χαρακτήρα της, αν και η τάση απο-επένδυσης είναι αρκετά ισχυρή.

Ωστόσο, η εστίαση καταλαμβάνει ένα σημαντικό ποσοστό της επιφάνειας των ισογείων και φαίνεται μάλιστα να παρουσιάζει ανοδική τάση στην κεντρική περι-



**Εικόνα 3-10.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων βάσει επιτόπιας καταγραφής ανά κτίριο: πλατεία Βαρβακείου

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελιδη, 2016.

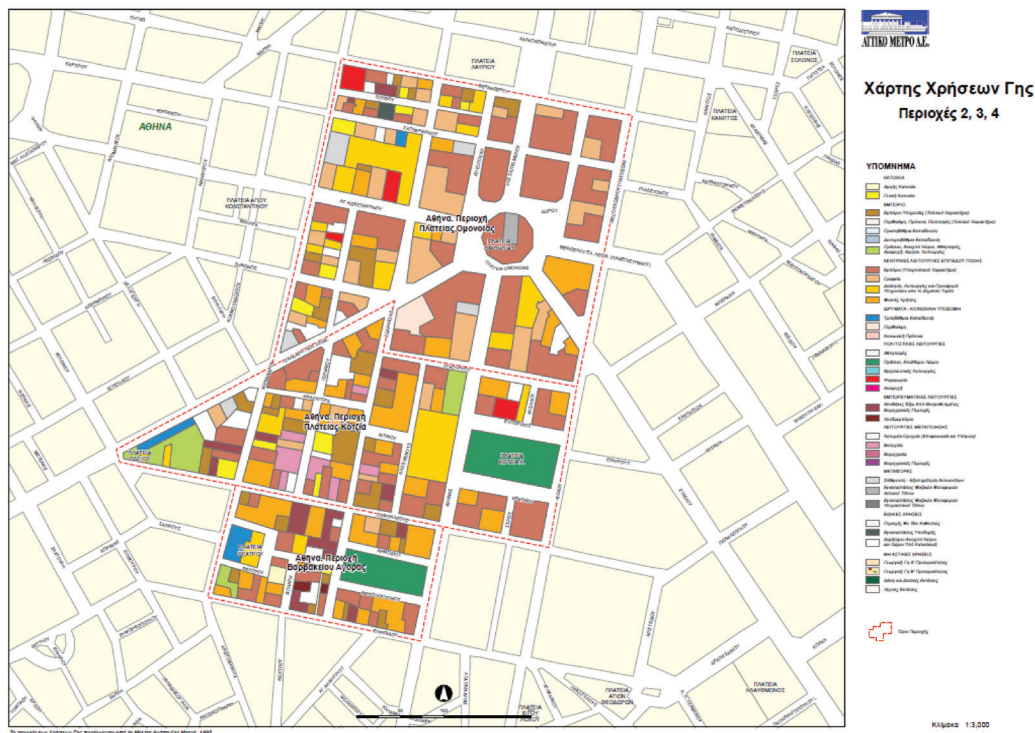


**Εικόνα 3-11.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων βάσει επιτόπιας καταγραφής ανά κτίριο: πλατείες Ομονοίας-Κοτζιά- Βαρβακείου

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελιδη, 2016.

οχή της Αθήνας κατά την περίοδο της κρίσης (Μελιμπιανάκη, Αλεξανδρή, Κράλη και Νεοφύτου, 2015).

Στο σύνολο των ορόφων οι αυτοτελείς κενοί χώροι καταλαμβάνουν σχεδόν το μισό της επιφάνειας των κτιρίων (48%) καταδεικνύοντας την κοινωνική και οικονομική απαξίωση της περιοχής και τη μεγάλη διαφορά που υπάρχει ανάμεσα στην πολυενομοτική λειτουργία των ισόγειων και των ορόφων. Είναι προφανές ότι οι χώροι του ισόγειου επωφελούνται από τη λειτουργία της κεντρικής αυτής περιοχής ως βασικού χώρου διέλευσης μεγάλου αριθμού και ποικιλίας χρηστών



**Χάρτης 3-1.** Χρήσεις γης στην περιοχή πλατειών Ομνοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου 1995

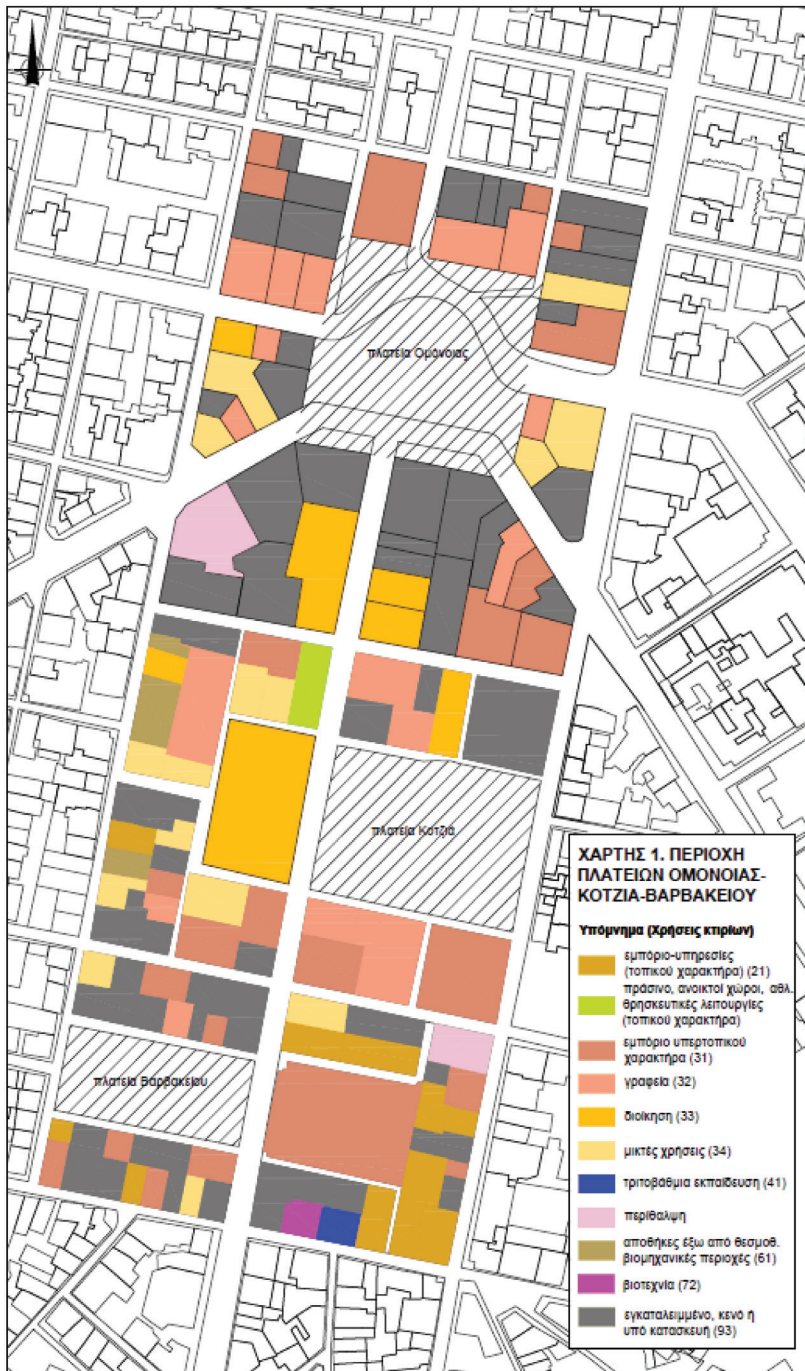
Πηγή: Αττικό Μετρό Α.Ε.

(εργαζόμενοι, καταναλωτές, επισκέπτες, τουρίστες), ενώ οι χώροι στους ορόφους φαίνονται αποκομμένοι από τις δραστηριότητες που λαμβάνουν χώρα στο κατώτερο επίπεδο. Για την ακρίβεια το εξαιρετικά μεγάλο ποσοστό κενών χώρων επιβεβαιώνει και ενισχύει τη λειτουργία της περιοχής ως «πέρασμα». Σε αυτό συμβάλλει και η απουσία της κατοικίας που εμφανίζεται μόνο σε ποσοστό 1,07% στους ορόφους.

Σημαντικές χρήσεις είναι τα γραφεία (13%), η διοίκηση (7,2%), τα ξενοδοχεία (7,1%), οι υπεραγορές-πολυκαταστήματα (6,4%), τα επαγγελματικά εργαστήρια και οι εγκαταστάσεις αποθήκευσης (4,07%), τα εμπορικά καταστήματα (3,9%), οι βιοτεχνίες (3,5%) και οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινωνικές οργανισμοί (1,7%). Έτσι, οι υπηρεσίες, το εμπόριο, η διοίκηση, η μεταποίηση και ορισμένες υπηρεσίες τουρισμού αποτελούν τις κυρίαρχες λειτουργίες αλλά δεν αρκούν για να προσελκύσουν νέες χρήσεις.

Το παλιό και απαξιωμένο οικιστικό απόθεμα, η περιβαλλοντική υποβάθμιση και τα διαρθρωτικά προβλήματα της κεντρικής περιοχής λειτουργούν ανασταλτικά στην προσέλκυση νέων δραστηριοτήτων και χρήσεων, ενώ οι προσπάθειες «ανάταξης» της περιοχής μέσω των ποικίλων παρεμβάσεων δεν είχαν μόνιμα αποτελέσματα.





Χάρτης 3-2. Χρήσεις γης στην περιοχή πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου, 2016

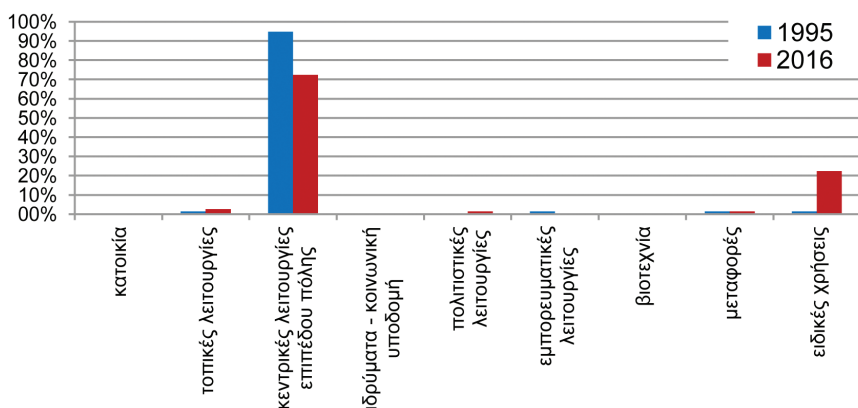
Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, 2016.

### 3.3.2 Πλατεία Μοναστηρακίου

Η όμορφη περιοχή της πλατείας Μοναστηρακίου εντάσσεται πολεοδομικά στην κατηγορία *γενική κατοικία* με εξαίρεση τα ΟΤ που βρίσκονται ανατολικά της οδού Αθηνάς και εκατέρωθεν της οδού Ερμού που χαρακτηρίζονται από το ΓΠΣ ως «υπερτοπικό κέντρο Δήμου». Βάσει των στοιχείων της επιτόπιας καταγραφής του Αττικό Μετρό Α.Ε., το 1995 η περιοχή μελέτης γύρω από την πλατεία Μοναστηρακίου είναι σχεδόν πολεοδομικά ομοιογενής όσον αφορά τις χρήσεις γης, καθώς σε αυτήν κυριαρχούν οι κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης (94,7%) και ακολουθούν με ισάξιο ποσοστό συμμετοχής (1,3%) οι τοπικές λειτουργίες, οι εμπορευματικές λειτουργίες, οι μεταφορές και οι ειδικές χρήσεις. Σχεδόν μια δεκαετία μετά την ανάπτυξη της πλατείας (που ολοκληρώθηκε το 2008), όπως προέκυψε από την επεξεργασία των στοιχείων της καταγραφής, ο χαρακτήρας της περιοχής δεν έχει μεταβληθεί σημαντικά, καθώς οι κεντρικές λειτουργίες εξακολουθούν να είναι κυρίαρχες με ένα σημαντικό υψηλό ποσοστό (72,4%). Σημαντική διαφορά είναι η αύξηση των ειδικών χρήσεων σε 22,4%. Οι υπόλοιπες χρήσεις γης είναι οι τοπικές λειτουργίες (2,1%), οι πολιτιστικές λειτουργίες (1,3%) και οι μεταφορές (1,3%) αν και σε απόλυτα νούμερα είναι ασήμαντες (Εικόνα 3-12, Πίνακας 3-14).

Στην περίπτωση αυτή, η αισθητική κατά βάση αναβάθμιση της πλατείας εκτιμάται πως λειτούργησε θετικά στη διατήρηση του χαρακτήρα της περιοχής. Σε αυτό συνέβαλαν επίσης ο συγκερασμός των ενδογενών πλεονεκτημάτων της περιοχής, όπως η ύπαρξη υπερτοπικών χώρων πολιτισμού, η εύκολη προσβασιμότητα με το μετρό αλλά και η ένταξη στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου ως ενδιάμεσος σταθμός μεταξύ της Πλάκας και του Εμπορικού Τριγώνου.

Από τη χωρική διάρθρωση των χρήσεων γης (Χάρτης 3-3) είναι εμφανής η άνιση κατανομή των κενών κτιρίων καθώς αυτά συγκεντρώνονται κυρίως γραμ-



**Εικόνα 3-12.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες: πλατεία Μοναστηρακίου

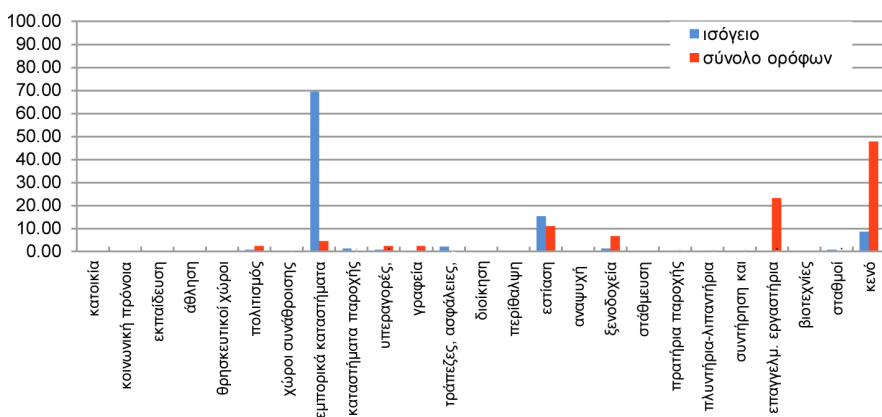
Πηγές: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από Αττικό Μετρό Α.Ε. (1995) και ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελιδή, 2016.



μικά βόρεια της οδού Ερμού και επί της οδού Νορμανού. Πρόκειται κατά βάση για ιδιαίτερα παλαιωμένο οικιστικό απόθεμα που έχει εγκαταλειφθεί. Επίσης κενά είναι τα κτίρια που βρίσκονται ανατολικά, στη συμβολή των οδών Μητροπόλεως και Αιόλου.

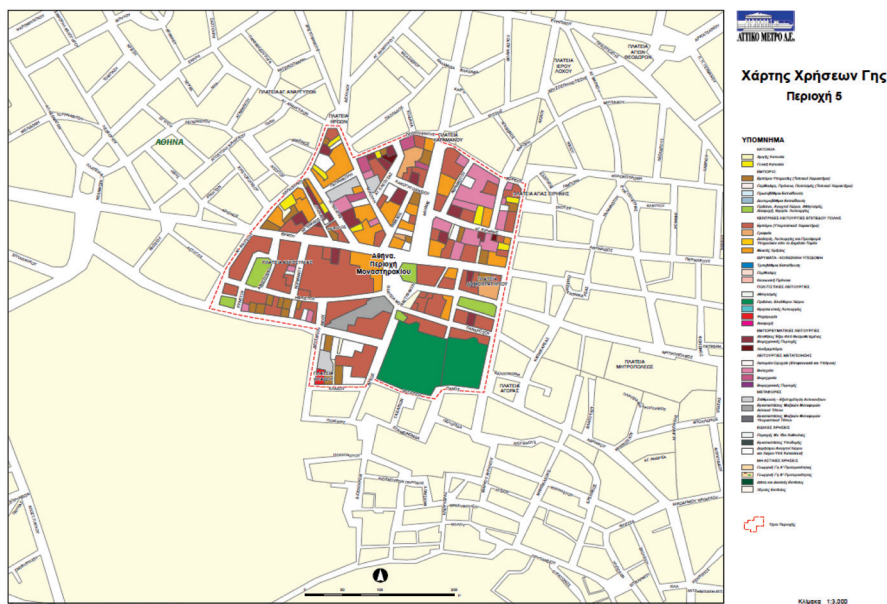
Όσον αφορά την ποσοστιαία κατανομή των αναλυτικών χρήσεων γης, στο ισόγειο των κτιρίων κυριαρχούν τα εμπορικά καταστήματα (69,3%) και η εστίαση (15,3%), η οποία τονώθηκε ιδιαίτερα μετά την ανάπλαση της πλατείας (Μελιμπιανάκη, Αλεξανδρή, Κράλη και Νεοφύτου, 2015). Οι κενοί χώροι, αν και σημαντικού ποσοστού, 8,7% επί του συνόλου, είναι σαφώς πολύ λιγότεροι από αυτούς στις υπόλοιπες τρεις πλατείες Ομονοίας, Κοτζιά και Βαρβακείου, πιθανώς λόγω του περισσότερο έντονου τουριστικού χαρακτήρα (γεινίαση με Πλάκα) και της μεγαλύτερης ελκυστικότητας της περιοχής. Οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινοφελείς οργανισμοί αντιστοιχούν σε 2%, ενώ υπάρχουν και λίγα ξενοδοχεία σε ποσοστό 1,3% (Εικόνα 3-13, Πίνακας 3-8).

Παρά το γεγονός ότι πρόκειται για μια ζωντανή περιοχή που αποτελεί χώρο κοινωνικής συνεύρεσης και αναψυχής, σε αντίθεση με τα ισόγεια, στους ορόφους των κτιρίων οι κενοί χώροι εμφανίζουν πολύ υψηλό ποσοστό (47,8%), αντίστοιχο δηλαδή με αυτό του συνόλου των άλλων τριών πλατειών. Από τις υπόλοιπες χρήσεις κυριαρχούν τα επαγγελματικά εργαστήρια/εγκαταστάσεις αποθήκευσης (23,1%), η εστίαση (11,1%), τα ξενοδοχεία (6,6%) και το εμπόριο (6,6%) (το οποίο αναλύεται σε υπεραγορές/πολυκαταστήματα 4,4% και εμπορικά καταστήματα 2,2%). Υπάρχουν ακόμη γραφεία (2,4%) και πολιτιστικές εγκαταστάσεις (2,2%), καθώς στην περιοχή βρίσκονται πολλές γκαλερί, χώροι εκθέσεων και μεταπώλησης παλιών αντικειμένων (Εικόνα 3-13, Πίνακας 3-8).



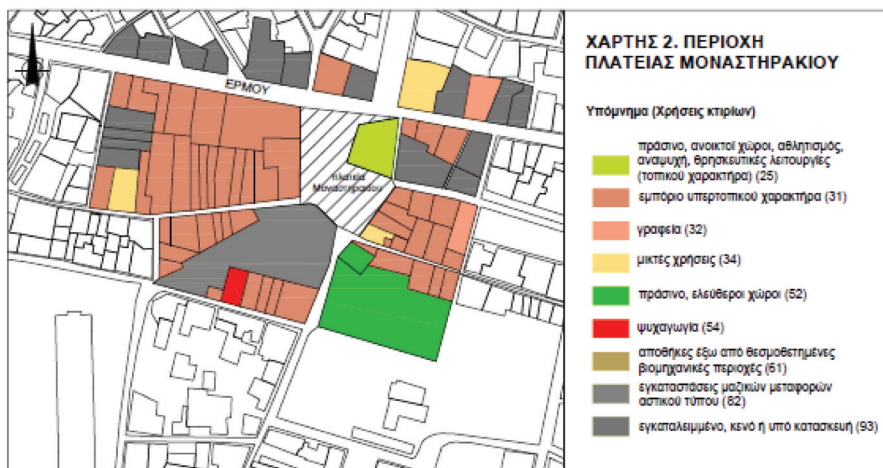
**Εικόνα 3-13.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων βάσει επιτόπιας καταγραφής ανά κτίριο: πλατεία Μοναστηρακίου, 2016

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμενέτζη, Κ. Αβδελιδη, 2016.



Χάρτης 3-3. Χρήσεις γης στην περιοχή Πλατείας Μοναστηρακίου, 1995

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, 2016.



Χάρτης 3-4. Χρήσεις γης στην περιοχή Πλατείας Μοναστηρακίου, 2016

Πηγή: Αττικό Μετρό Α.Ε.

Εδώ πρέπει να σημειωθεί ότι παρά το υψηλό ποσοστό των κενών χώρων η πλατεία Μοναστηρακίου δεν εμφανίζει την ίδια εικόνα γενικευμένης υποβάθμισης με τις άλλες κεντρικές πλατείες, καθώς σε αυτήν εντοπίζονται μόνο εστίες απαξιωμένων τμημάτων της περιοχής. Επίσης, το υψηλό ποσοστό των κενών

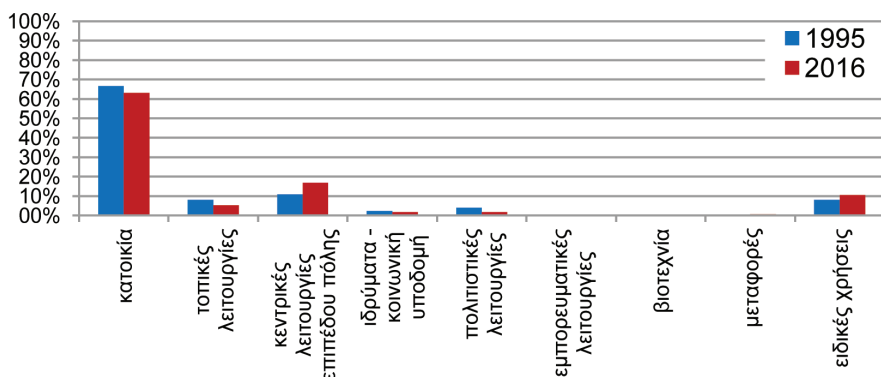
χώρων στους ορόφους οφείλεται στο γεγονός ότι η περιοχή έχει πολλά διώροφα κτίρια. Αρκετά από αυτά έχουν στο ισόγειο κάποια άλλη χρήση, συνήθως κατάστημα, ενώ ο όροφος μπορεί να είναι κενός ανεβάζοντας έτσι το ποσοστό των κενών χώρων στους ορόφους.

### 3.3.3 Πεζόδρομος Διονυσίου Αρεοπαγίτου -Μουσείου Ακρόπολης

Η συγκεκριμένη περιοχή μελέτης έχει χαρακτηριστεί ως προς την πολεοδομική της λειτουργία «γενική κατοικία», πλην του μετώπου του ΟΤ στο δυτικό άκρο αυτής –που αποτελεί χώρο πρασίνου– καθώς και του γειτονικού σε αυτό ΟΤ που έχουν χαρακτηριστεί «αμιγής κατοικία». Ως εκ τούτου πρόκειται για κατεξοχήν κεντρική περιοχή κατοικίας που έχει παράλληλα και πολιτιστικό χαρακτήρα. Οι μεταβολές των χρήσεων γης που παρατηρούνται στην όμορη περιοχή της Λεωφόρου Διονυσίου Αρεοπαγίτου-Μουσείου Ακρόπολης αφορούν στην αύξηση των κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης από 10,9% το 1995 σε 17% το 2016 η οποία συναρτάται με τη μείωση της κατοικίας από 66,7% το 1995 σε 63,2% το 2016. Οι υπόλοιπες ευρείες κατηγορίες παρουσιάζουν χαμηλές αυξομειώσεις (Εικόνα 3-14). Η αύξηση των κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης αποδίδεται στην αύξηση των κτιρίων με κυρίαρχη χρήση τη διοίκηση και τις μικτές χρήσεις, ενώ αντίθετα το εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα παρουσιάζει μικρή μείωση. Οι ειδικές χρήσεις παρουσιάζουν σχετική αύξηση (από 8,0% σε 10,5% για την περίοδο 1995-2015) (Πίνακας 3-15) που οφείλεται στην ύπαρξη ανοιχτών δομήσιμων χώρων και στην παρουσία ορισμένων κατοικιών που σήμερα είναι εγκαταλειμμένες για ποικίλους λόγους ή βρίσκονται σε φάση ανακατασκευής. Η οικονομική κρίση δεν επηρεάζει αρνητικά τις χρήσεις γης της περιοχής καθώς πρόκειται για ελκυστική, ζωντανή και κατοικήσιμη περιοχή που λειτουργεί ως πόλος έλξης και κοινωνικής συνεύρεσης κατοίκων, επισκεπτών και τουριστών.

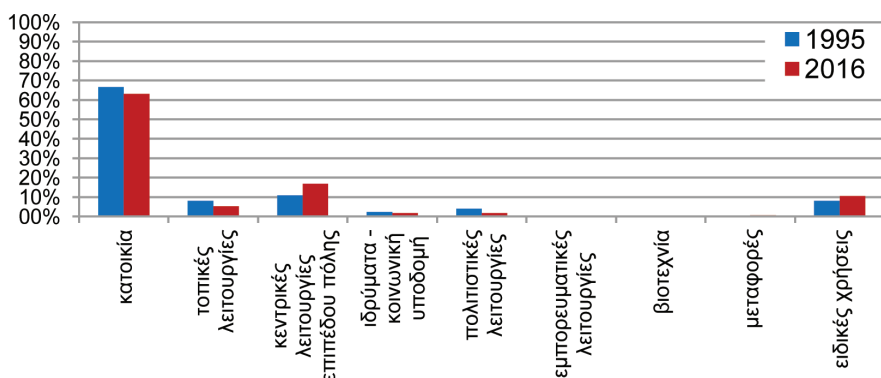
Όσον αφορά τη χωρική διάρθρωση των χρήσεων γης (Χάρτης 3-6), εμφανίζεται έντονη μίξη των υπάρχουσών χρήσεων γης κυρίως στα ΟΤ που βρίσκονται ανατολικά του νέου Μουσείου Ακρόπολης και ιδιαίτερα σε αυτά που περιβάλλονται από τον πεζόδρομο της Διονυσίου Αρεοπαγίτου και τη Λεωφόρο Συγγρού. Εντύπωση προκαλεί το γεγονός ότι ένας σημαντικός αριθμός των κενών κτιρίων βρίσκεται στο μέτωπο του πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου αλλά και σε άμεση γειτνίαση με το μουσείο, ακόμη και εντός του ίδιου ΟΤ.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται η υφιστάμενη κατάσταση των ειδικότερων κατηγοριών χρήσεων γης για το ισόγειο και το σύνολο των ορόφων για το έτος 2016 (Εικόνα 3-15, Πίνακας 3-9). Είναι εμφανής η πολύ έντονη μίξη των χρήσεων στο ισόγειο και η ισχυρή παρουσία της κατοικίας. Ειδικότερα τα εμπορικά καταστήματα κυριαρχούν (24,2%), ακολουθεί η κατοικία (20,6%) και η εστίαση (16%). Ιδιαίτερα μεγάλο ποσοστό κενών χώρων (11,7%) καταγράφεται στα ισόγεια το οποίο συνδέεται είτε με την ύπαρξη παλαιών εγκαταλειμμένων κατοικιών είτε με κενά καταστήματα λόγω της ύφεσης. Στην πέμπτη σειρά κατάταξης ως προς τη συχνότητα εμφάνισης βρίσκονται τα καταστήματα παροχής προσωπικών υπη-



**Εικόνα 3-14.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες, Πεζόδρομος Δ. Αρεοπαγίου - Μουσείο Ακρόπολης

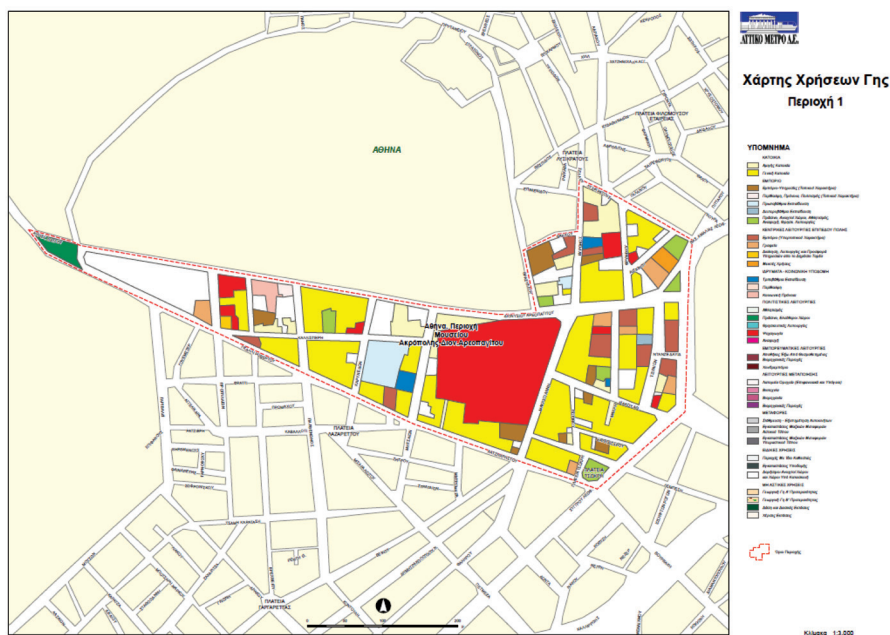
Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από Αττικό Μετρό (1995) και ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, 2016.



**Εικόνα 3-15.** Χρήσεις γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων: πεζόδρομος Δ. Αρεοπαγίου και Μουσείο Ακρόπολης

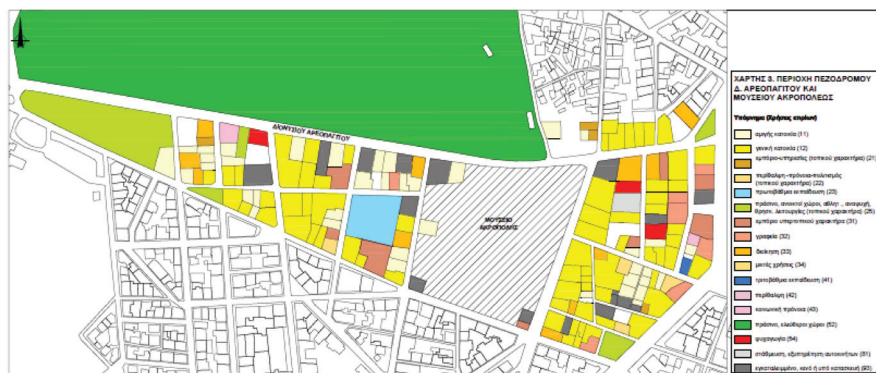
Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελίδη, 2016.

ρεσιών (9.6%), ενώ σχεδόν το ήμισυ αυτών αφορούν την παροχή τουριστικών υπηρεσιών, όπως καταστήματα ενοικίασης αυτοκινήτων/ποδηλάτων και τουριστικών πρακτορείων, χαρακτηριστικό που τεκμηριώνει τον τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής. Σημαντικές χρήσεις αποτελούν ακόμη τα γραφεία (3.5%), η διοίκηση/οργανισμοί/ιδρύματα (3.2%), τα ξενοδοχεία (2.5%) και ακολουθούν (1%) άλλες χρήσεις υποστηρικτικές της κατοικίας (συντήρηση και επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων, τράπεζες-ασφάλειες-κοινοφελείς οργανισμοί χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες κ.τ.λ.), καθώς και χρήσεις (1%) που συνεπικουρούν τον πολιτιστικό της χαρακτήρα (πολιτιστικές εγκαταστάσεις, χώροι συνάθροισης



Χάρτης 3-5. Χρήσεις γης στην περιοχή του πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου - Μουσείου Ακρόπολης, 1995

Πηγή: Αττικό Μετρό Α.Ε.



*Χάρτης 3-6. Χρήσεις γης στην περιοχή του πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου - Μουσείου Ακρόπολης, 2016*

Πηγή: Επítőπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμενιζή, 2016.

κοινού). Αξίζει να σημειωθεί πως στην περιοχή υπάρχει σημαντικός αριθμός καταστημάτων που σχετίζονται με τον δημιουργικό τομέα (γκαλερί/έργα τέχνης, κοσμήματα κ.ά.), αλλά έχουν καταγραφεί στα εμπορικά καταστήματα καθώς δεν πρόκειται απλώς για χώρους έκθεσης αλλά και για υπηρεσίες εμπορίου.



Στους ορόφους η κατοικία είναι κυρίαρχη χρήση (61%) και ακολουθούν οι κενοί χώροι (14%). Ο μικτός χαρακτήρας της περιοχής αποδίδεται στη συγκέντρωση διοικητικών υπηρεσιών (6,3%) και γραφείων (5,9%) που συνδέονται με το χαρακτήρα της ως κεντρικής περιοχής, και ακολουθεί η εκπαίδευση (3,2%) αφού στην περιοχή υπάρχουν ορισμένες ιδιωτικές ανώτατες σχολές, τα ξενοδοχεία (2,4%), οι τράπεζες-ασφάλειες-κοινωνοφελείς οργανισμοί (1,3%) κ.ά. Επιπλέον, πρέπει να σημειωθεί πως στην περιοχή υπάρχουν πολλές κατοικίες που μισθώνονται ως τουριστικά καταλύματα (airbnb), γεγονός που σχετίζεται με τον έντονο τουριστικό χαρακτήρα της περιοχής. Ωστόσο, η πληροφορία αυτή δεν ήταν δυνατό να καταγραφεί κατά την επιτόπια έρευνα αφού οι δραστηριότητες αυτές εξακολουθούν να παραμένουν «κρυφές».

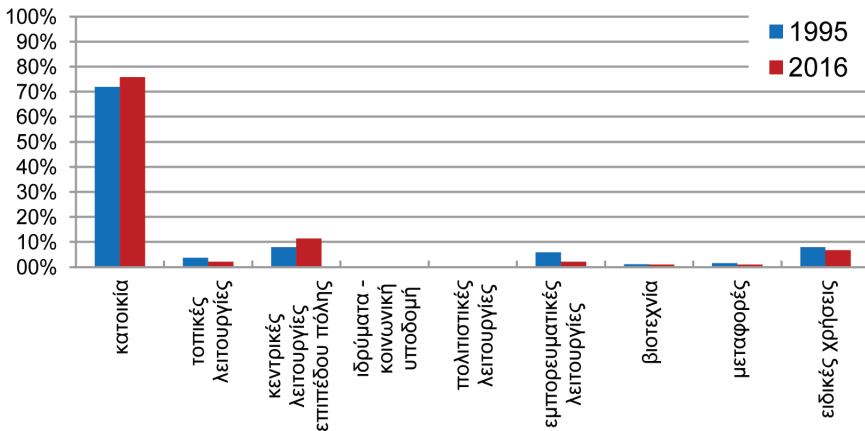
### 3.3.4 Κέντρο Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος (ΚΠΙΣΝ)

Η περιοχή δεν παρουσιάζει αξιόλογες μεταβολές χρήσεων γης πέρα από την ενίσχυση των κεντρικών λειτουργικών επιπέδου πόλης κατά 43% (από 7,9% το 1995 σε 11,3% το 2016) και τη μείωση των εμπορευματικών λειτουργιών (από 5,8% το 1995 σε 2,1% το 2016) (Γράφημα 3-12). Η αύξηση των κεντρικών λειτουργιών επιπέδου πόλης οφείλεται κατά βάση στην αύξηση των κτιρίων με κυρίαρχη χρήση τα γραφεία και δευτερευόντως το εμπόριο υπερτοπικού χαρακτήρα, που συγκεντρώνονται, αφενός, στα ΟΤ που είναι βορειοανατολικά του ΚΠΙΣΝ και σε εγγύτητα με τη Λεωφόρο Συγγρού λίγο πριν τη διασταύρωση με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος, αφετέρου, στο ΟΤ νοτιοανατολικά του ΚΠΙΣΝ σε εγγύτητα με τη Λεωφόρο Ποσειδώνος (Χάρτης 3-8). Η μείωση των εμπορευματικών λειτουργιών οφείλεται στην απώλεια από την περιοχή λειτουργιών αποθήκευσης. Όσον αφορά τις ειδικές χρήσεις, αυτές δεν παρουσιάζουν αξιόλογη μεταβολή. Τα κτίρια με κυρίαρχη χρήση το κενό συγκεντρώνονται κυρίως βορειοανατολικά του ΚΠΙΣΝ και σε εκείνα τα ΟΤ που συγκεντρώνουν κεντρικές λειτουργίες, ενώ ελάχιστα ακόμη κτίρια υπάρχουν διάσπαρτα νοτιοανατολικά του ΚΠΙΣΝ. Αξίζει να σημειωθεί ότι στην περιοχή υπάρχει μια σημαντική έκταση εγκαταλελειμμένης παραγωγικής μονάδας του δευτερογενούς τομέα. Η ύπαρξή της σε συνδυασμό με την ισχυρότερη παρουσία στο παρελθόν εμπορευματικών λειτουργιών και βιοτεχνίας είναι ενδεικτική του ελαφρώς διαφορετικού χαρακτήρα της περιοχής παλιότερα.

Συνολικά, σήμερα η περιοχή έχει κατά κύριο λόγο χαρακτήρα κατοικίας, καθώς η κατοικία κυριαρχεί σήμερα σε ποσοστό 75,8%, ενώ το 1995 ήταν ελαφρώς μειωμένη (72%). Μάλιστα τα περισσότερα κτίρια έχουν ως κυρίαρχη χρήση την αμιγή κατοικία (57,2%), ενώ η γενική κατοικία εμφανίζεται μόλις σε ποσοστό 18,6%. Το εμπόριο και οι υπηρεσίες τοπικού χαρακτήρα είναι ιδιαίτερα αποδυναμωμένο τόσο σήμερα (2,1%) όσο και το 1995 (3,7%) (Πίνακας 3-16).

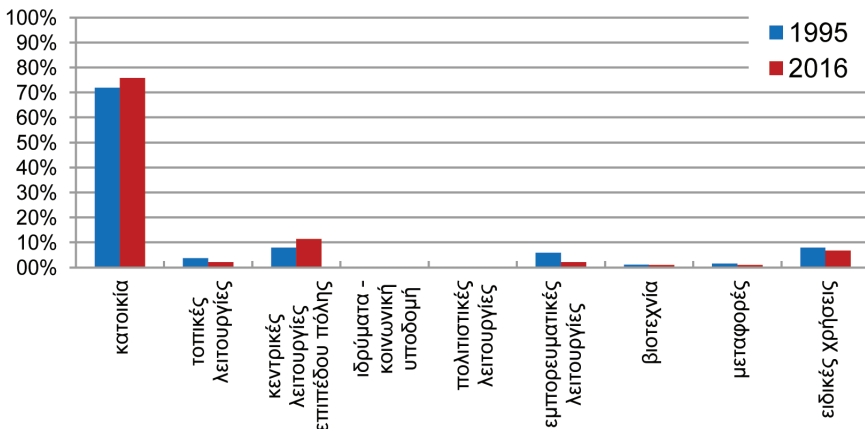
Ειδικότερα, η υφιστάμενη κατάσταση των χρήσεων γης ανά αναλυτικές κατηγορίες για τα ισόγεια και το σύνολο των ορόφων παρουσιάζεται στην Εικόνα 3-17 (Πίνακας 3-10). Από την καταγραφή προκύπτει ότι το 63,9% των χρήσεων γης στο ισόγειο και το 80,2% στους ορόφους είναι κατοικία. Δεύτερη επικρατού-





Εικόνα 3-16. Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες, ΚΠΙΣΝ

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από Αττικό Μετρό (1995) και ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, 2016.



Εικόνα 3-17. Χρήσεις γης ανά ισόγειο, σύνολο ορόφων: ΚΠΙΣΝ, 2016

Πηγή: Επιτόπια καταγραφή ανά κτίριο από ΕΚΚΕ (2016). Επεξεργασία: Γ. Γεμεντζή, Κ. Αβδελίδη, 2016.

σα χρήση στο ισόγειο αποτελούν οι κενοί χώροι (18%) –κυρίως καταστήματα αλλά και κατοικίες–, ενώ ακολουθούν τα γραφεία (4,1%), τα εμπορικά καταστήματα (4,1%) και τα επαγγελματικά εργαστήρια (4,1%). Στους ορόφους δεύτερη επικρατούσα χρήση είναι τα γραφεία (8,7%), καθώς η περιοχή συγκεντρώνει τις έδρες μεγάλων επιχειρήσεων που εγκαθίστανται μάλιστα σε κατεξοχήν κτίρια γραφείων, χωροθετημένα σε εγγύτητα με τους μεγάλους οδικούς άξονες. Οι κενοί χώροι στους ορόφους αντιστοιχούν σε 6,4%. Άλλες χρήσεις (<2%) είναι τα ξενοδοχεία, κτίρια στάθμευσης και εν γένει χρήσεις που εξυπηρετούν περιοχές κατοικίας (εστίαση, συνεργεία αυτοκινήτων, χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες κ.τ.λ.).



Επισημαίνεται ότι το σχετικά υψηλό ποσοστό κενών χώρων οφείλεται τόσο στην ύπαρξη παλιών προσφυγικών κατοικιών που σήμερα είναι σε μεγάλο βαθμό εγκαταλελειμμένες, όσο και στο κλείσιμο εμπορικών καταστημάτων και γραφείων.

Συνολικά η όμορη περιοχή του ΚΠΙΣΝ φαίνεται ότι βρίσκεται σε στάδιο μετάβασης καθώς αναδύονται υπερτοπικές λειτουργίες εμπορίου και επιχειρηματικού χαρακτήρα σε γειτνίαση με το ΚΠΙΣΝ και τους μεγάλους οδικούς άξονες. Σε αυτό συνέβαλε καθοριστικά ότι η περιοχή του Παλαιού Ιππόδρομου –στην οποία βρίσκεται το ΚΠΙΣΝ– είχε χαρακτηριστεί από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.1515/1985) ως υπερτοπικός πόλος αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών σε συνδυασμό με τη λειτουργία της Συγγρού ως «βιτρίνας πολιτισμού και επιχειρηματικότητας» μητροπολιτικής και διεθνούς εμβέλειας (ΟΡΣΑ, 2011). Η πρόσφατη τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Καλλιθέας (ΦΕΚ 192/Δ/2016) που περιλάμβανε τον καθορισμό πολεοδομικού κέντρου Δήμου και τοπικού κέντρου γειτονιάς σε ΟΤ και σε πρόσωπα αυτών εκτιμάται πως θα ενισχύσει την τάση συγκέντρωσης υπερτοπικών λειτουργιών.

### **3.4 Αποτίμηση - συζήτηση**

#### **3.4.1 Βασικές διαπιστώσεις για την επίδραση του αστικού σχεδιασμού στις χρήσεις γης**

Από την ανάλυση των χρήσεων γης που προηγήθηκε για τις τέσσερις επιλεγμένες περιπτώσεις μελέτης γίνεται φανερό ότι οι επιδράσεις των αστικών παρεμβάσεων στην όμορη ζώνη αυτών διαφοροποιούνται ανάλογα με τον τύπο (εμβληματικό αρχιτεκτονικό έργο, έργα υποδομής) και το είδος της αστικής παρέμβασης (χωροθέτηση νέων λειτουργιών, αισθητικές παρεμβάσεις, λειτουργικές διευθετήσεις), το βάθος χρόνου υλοποίησης της παρέμβασης, τα εγγενή πολεοδομικά χαρακτηριστικά της ίδιας της περιοχής παρέμβασης (συμπεριλαμβανομένου και του θεσμικού πλαισίου που καθορίζει τις επιτρεπόμενες χρήσεις γης), αλλά και τον χαρακτήρα της ευρύτερης περιοχής στην οποία εντάσσεται η αστική παρέμβαση. Ο συγκερασμός των στοιχείων αυτών, σε συνδυασμό με το ευρύτερο κοινωνικο-οικονομικό πλαίσιο διαμορφώνει κάθε φορά το τελικό αποτέλεσμα, δηλαδή την επίδραση του αστικού σχεδιασμού στις χρήσεις γης, και κατ' επέκταση στις συγκεντρώσεις δραστηριοτήτων και ανθρώπων σε μια περιοχή, και τελικά στη διατήρηση ή την αλλαγή της ταυτότητας της περιοχής παρέμβασης με βάση τη στόχευση (ή μη) του έργου αστικής παρέμβασης.

Για παράδειγμα, η διερεύνηση της μεταβολής των χρήσεων γης έδειξε ότι η κατασκευή του έργου ΚΠΙΣΝ δεν επηρέασε σημαντικά την αλλαγή του χαρακτήρα της περιοχής. Οι υπερτοπικές λειτουργίες εμπορίου και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων αυξήθηκαν μεν, αλλά δεν καταγράφηκε αύξηση των υποστηρικτικών χρήσεων πολιτισμού και αναψυχής που είναι συναφείς με τη λειτουργία του ΚΠΙΣΝ ως υπερτοπικού πόλου πολιτισμού και αναψυχής. Το γεγονός ότι η παράδοση του έργου στους πολίτες είναι πολύ πρόσφατη δικαιολογεί τη διατήρηση του

χαρακτήρα της περιοχής. Αν και υπάρχουν ενδείξεις ότι η περιοχή μπορεί να ει-σέλθει σε μια φάση μετάβασης, θα πρέπει να συνεκτιμηθεί ειδικότερα ο αστικός σχεδιασμός του έργου προς την κατεύθυνση αυτή. Κι αυτό γιατί πρόκειται στην ουσία για ένα έργο του οποίου η ενσωμάτωση στον οικιστικό ιστό είναι αμφί-βολη, καθώς η ψηλή περιτοίχιση από την πλευρά του Δ. Καλλιθέας δημιουργεί ισχυρά όρια με την περιβάλλουσα περιοχή.

Αντίθετα, ο συνδυασμός της κατασκευής του νέου Μουσείου Ακρόπολης και του πεζόδρομου Διονυσίου Αρεοπαγίτου, των οποίων ο χρόνος υλοποίησης έχει υπερβεί τη δεκαετία, έχει λειτουργήσει θετικά προς την κατεύθυνση της αύξησης των κεντρικών λειτουργιών, ενώ παράλληλα η περιοχή συγκεντρώνει και υψηλό ποσοστό κατοικίας. Γενικά, η ύπαρξη κατοικίας θεωρείται κρίσιμη καθώς μπορεί να λειτουργήσει πολλαπλασιαστικά στην αναζωογόνηση της περιοχής μέσω αστι-κών παρεμβάσεων. Καθοριστικός είναι και ο ίδιος ο χαρακτήρας της περιοχής (συγκέντρωση υπερτοπικών λειτουργιών πολιτισμού, αναψυχής, πρασίνου) που δεν επιτρέπει την αλλοίωση της ταυτότητας της περιοχής από άλλους εξωγενείς παράγοντες, όπως η υφιστάμενη ύφεση και κρίση. Η υλοποίηση του πεζόδρο-μου Δ. Αρεοπαγίτου στοχεύει στην ανάκτηση και ανάδειξη της ιστορικής πόλης, ενώ σε συνδυασμό με την κατασκευή του εμβληματικού Μουσείου Ακρόπολης αποσκοπούν στην ενίσχυση της πολιτιστικής και τουριστικής ταυτότητας της περι-οχής. Ο στόχος αυτός φαίνεται πως επιτυγχάνεται καθώς η περιοχή συγκεντρώ-νει μεγάλο αριθμό γκαλερί και χώρων έργων τέχνης καθώς και υποστηρικτικών προς τον τουρισμό υπηρεσίες (όπως ταξιδιωτικά πρακτορεία, καταστήματα ενοι-κίας μηχανοκίνητων και μη μηχανοκινήτων μέσων, *airbnb*).

Τελείως διαφορετικά είναι τα αποτελέσματα στο σύμπλεγμα των πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου. Πρόκειται για την περιοχή στην οποία οι αστικές παρεμβάσεις μετρούν το μεγαλύτερο χρόνο υλοποίησης, ενώ και το είδος αυτών είναι διαφορετικό, καθώς αφορούν κυρίως στην αισθητική αναβάθμιση και στη βελτίωση της λειτουργικής οργάνωσης του χώρου, μέσω της κατασκευής έργων υποδομής (πάρκινγκ). Πρόκειται για αποκλειστικά κεντρική περιοχή της πόλης που έχει δύο κύρια αλληλοτροφοδοτούμενα χαρακτηριστικά: α) την απουσία της κατοικίας (<1%), β) την κατ' εξακολούθηση βίωση αστικών κρίσεων: περιβαλλο-ντικών, κοινωνικών, οικονομικών.

Και οι τρεις αστικές παρεμβάσεις που έγιναν στις ισάριθμες πλατείες δεν κα-τάφεραν να λειτουργήσουν προς την κατεύθυνση της «ανάταξης» της περιοχής, εκτός ίσως από σύντομες χρονικές περιόδους. Η σημαντικότερη μεταβολή των χρήσεων γης αφορά στη μεγάλη μείωση των κεντρικών λειτουργιών και στην αύ-ξηση των κτιρίων με κυρίαρχη χρήση τους κενούς χώρους. Το γεγονός αυτό κα-ταδεικνύει τη συνεχή απαξίωση της περιοχής. Η ύφεση και η κρίση λειτούργησε καταλυτικά προς την κατεύθυνση αυτή, αλλά η επιρροή της δε θα ήταν τόσο έντο-νη αν δεν υπήρχαν οι προϋπάρχουσες τάσεις απαξίωσης. Η ειδικότερη ανάλυση των υφιστάμενων χρήσεων γης σε επίπεδο ισογείου και ορόφων καταδεικνύει τη μεγάλη διαφορά ανάμεσα στους περιορισμένους αυτοτελείς κενούς χώρους που υπάρχουν στο επίπεδο κίνησης των πεζών και στην εντατικοποίηση των κε-νών χώρων στο χωρικά αποκομμένο από τη λειτουργία της κίνησης επίπεδο των

ορόφων. Έτσι, η βασική λειτουργία των πλατειών ως χώρου κίνησης φαίνεται πως υποβαθμίζει το χαρακτήρα των αστικών λειτουργιών που βρίσκονται σε διαφορετικό επίπεδο από αυτό της κίνησης των πεζών, ενώ ταυτόχρονα η έλλειψη στρατηγικής για την απόδοση συγκεκριμένης ταυτότητας στην περιοχή ενισχύει τη λειτουργία της περιοχής ως «τόπο διέλευσης».

Τέλος, ο χαρακτήρας της όμορης περιοχής της πλατείας Μοναστηρακίου διαφοροποιείται σημαντικά από το σύμπλεγμα των τριών πλατειών, παρά την απουσία κατοικίας και σε αυτήν. Η αστική παρέμβαση –που αφορούσε κατά βάσεις τεχνικές μικρο-επεμβάσεις– πέτυχε την ανάδειξη της ταυτότητας της περιοχής με την έννοια ότι απέτρεψε τον αντίκτυπο της ύφεσης και της κρίσης. Η περιοχή εξακολουθεί να είναι ελκυστική καθόλη τη διάρκεια της ημέρας διατηρώντας τις λειτουργίες του εμπορίου και της αναψυχής. Η αύξηση των κενών κτιρίων εντοπίζεται σε συγκεκριμένες εστίες στα εξωτερικά όρια της περιοχής μελέτης χωρίς να δημιουργεί εικόνα υποβάθμισης.

### 3.4.2 Πρόταση για την κατασκευή δεικτών μεταβολής των χρήσεων γης

Τελικό ζητούμενο του αστικού σχεδιασμού παραμένει η αστική αναβάθμιση της περιοχής παρέμβασης, τόσο με όρους κοινωνικής αναμόρφωσης και οικονομικής ανασυγκρότησης, όσο και με όρους αισθητικής αναβάθμισης, καλύτερης οργάνωσης των αστικών λειτουργιών, πολιτιστικής αναζωογόνησης και εν γένει βελτίωσης της ποιότητας αστικής ζωής. Υπό το πρίσμα αυτό, και για να είναι μετρήσιμα τα αποτελέσματα του αστικού σχεδιασμού και συγκεκριμένα η επίδρασή του στις χρήσεις γης, κρίνεται σκόπιμη η χρήση δεικτών που θα βασίζονται σε ποσοτικά δεδομένα και θα αξιολογούν τις μεταβολές εκείνων των χρήσεων γης που σχετίζονται με την αστική αναβάθμιση. Ωστόσο, επειδή η αστική αναβάθμιση αποτελεί έναν ευρύ στόχο, πρέπει να αναζητείται κάθε φορά ο ειδικότερος στόχος της αστικής παρέμβασης όπως αυτός διατυπώνεται στο λόγο των δημόσιων φορέων ή της ιδιωτικής πρωτοβουλίας κατά τον προγραμματισμό του έργου, όσο και στο λόγο των δημιουργών (όραμα, άξονες παρέμβασης).

Έτσι, προτείνεται η παρακολούθηση της επίδρασης του στις χρήσεις γης της περιβάλλουσας περιοχής ανά πενταετία με χρονικό σημείο εκκίνησης την έναρξη της φάσης κατασκευής του έργου. Η παρακολούθηση της επίδρασης προτείνεται να αφορά στο ποσοστό μεταβολής των χρήσεων γης, όπως αυτές προσδιορίζονται καταρχήν ανά ευρείες κατηγορίες χρήσεων γης. Στη συνέχεια τα αποτελέσματα μπορούν να αποτιμηθούν βάσει του ειδικότερου στόχου της παρέμβασης (π.χ. ενίσχυση πολιτιστικής ταυτότητας, τουριστικής ταυτότητας). Ειδικότερα η μεταβολή των χρήσεων γης με βάση τις ευρείες κατηγορίες (βλ. Πίνακα 3-2) αφορά:

- την κατοικία
- τις κεντρικές λειτουργίες επιπέδου πόλης
- τις τοπικές λειτουργίες
- την κοινωνική υποδομή/ιδρύματα

- › τις πολιτιστικές λειτουργίες
- › τις εμπορευματικές λειτουργίες
- › τη βιοτεχνία
- › τις μεταφορές
- › τις ειδικές χρήσεις.

Οι δείκτες πρέπει να παρέχουν αντικειμενική και συγκρίσιμη πληροφορία όσον αφορά τις χρήσεις γης ανά κάθε χρονική περίοδο μελέτης. Για το σκοπό αυτόν είναι απαραίτητο να υπάρχει ενιαία και σαφής μεθοδολογία. Οι δείκτες δε θα εκφράζουν μόνο απόλυτα μεγέθη, αλλά θα εστιάζουν στις αλλαγές που συνέβησαν σε ένα συγκεκριμένο χρονικό διάστημα και θα προσδιορίζουν τις τάσεις αστικής ανάπτυξης.

Στη συνέχεια παρουσιάζεται ενδεικτικά ένας δείκτης μεταβολής των χρήσεων γης με βάση τις ευρείες κατηγορίες (βλ. Πίνακα 3-3). Αντίστοιχα μπορούν να διαμορφωθούν και οι υπόλοιποι.

Η παρακολούθηση της μεταβολής των χρήσεων γης προτείνεται να γίνεται από τους φορείς προγραμματισμού του έργου (συνήθως το Δήμο ή το αρμόδιο Υπουργείο/ Οργανισμό). Η οριοθέτηση της όμορης περιοχής της αστικής παρέμβασης στην οποία θα μελετηθούν οι χρήσεις γης, όπως και η ταξινόμηση των κατηγοριών των χρήσεων γης, προτείνεται να γίνει βάσει της προαναφερθείσας μεθοδολογίας.

Τέλος, σημειώνεται πως η υιοθέτηση των ίδιων δεικτών και της ίδιας μεθόδου καταγραφής των χρήσεων γης επιτρέπει μελλοντικά τη μετα-ανάλυση της επίδρασης του αστικού σχεδιασμού στις χρήσεις γης και κατ' επέκταση τη γενίκευση των συμπερασμάτων για την επιρροή του αστικού σχεδιασμού ανάλογα και με τον τύπο της αστικής παρέμβασης.

*Πίνακας 3-3. Πρόταση δείκτη μεταβολής χρήσεων*

| <b>ΤΕΧΝΙΚΟ ΔΕΛΤΙΟ ΔΕΙΚΤΗ: ΜΕΤΑΒΟΛΗ ΤΗΣ ΧΡΗΣΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ</b> |                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ορισμός                                                      | Ποσοστιαία μεταβολή των μονάδων του χώρου που έχουν χρήση πολιτισμού στο σύνολο των μονάδων του χώρου (στο ισόγειο και στο σύνολο των ορόφων)                                                      |
| Τυπική μορφή                                                 | Πίνακας Ποσοστού <span style="float: right;">Γράφημα</span>                                                                                                                                        |
| Περιοχή Εφαρμογής                                            | Ολόκληρη η περιοχή που έχει οριστεί ως όμορη περιοχή της αστικής παρέμβασης                                                                                                                        |
| Συχνότητα Μέτρησης                                           | Μεσοπρόθεσμα <span style="float: right;">Μακροπρόθεσμα</span>                                                                                                                                      |
|                                                              | 5 έτη <span style="float: right;">10 έτη</span>                                                                                                                                                    |
| Δεδομένα                                                     | Συνολικός αριθμός των μονάδων του χώρου που έχουν χρήση πολιτισμού (στο ισόγειο και στο σύνολο των ορόφων)<br>Συνολικός αριθμός όλων των μονάδων του χώρου (στο ισόγειο και στο σύνολο των ορόφων) |
| Πηγές                                                        | 1. Επιτόπια καταγραφή των χρήσεων γης<br>2. Για ορισμένες χρήσεις (π.χ. κατοικία) ενδεχομένως να υπάρχουν στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ                                                                  |



|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Προβλήματα | Χρονοβόρα διαδικασία<br>Δυσκολία στην καταγραφή λόγω μη απόκρισης των κατοίκων της περιοχής                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Σχόλια     | Το ποσοστό μεταβολής της συγκεκριμένης χρήσης μπορεί να αποτελεί δείκτη εκτίμησης της επίτευξης του στόχου παρέμβασης. Για παράδειγμα, ο στόχος της ενίσχυσης της πολιτιστικής ταυτότητας θεωρείται ότι επιτυγχάνεται εφόσον έχουν αυξηθεί οι πολιτιστικές λειτουργίες. Στη βάση αυτή μπορούν να μελετηθούν ειδικότερα οι υποκατηγορίες των χρήσεων πολιτισμού που αυξήθηκαν (π.χ. γκαλερί, αίθουσες εκθέσεων, μουσεία) |

Πηγή: Επεξεργασία Γ. Γεμενετζή, 2016, ΕΚΚΕ.

## Βιβλιογραφία

- Hall, T. (1999α). *Αστική Γεωγραφία*. Αθήνα: Κριτική.
- Hall, T. (1999β). The future of cities. *Computers, Environment and Urban Systems*, 23, 173-185.
- Καυκαλάς, Γ., Βιτοπούλου Α., Γεμενετζή Γ., Γιαννακού Α. και Α. Τασοπούλου (2015). *Βιώσιμες πόλεις: Προσαρμογή και ανθεκτικότητα σε περιόδους κρίσης*. Ελληνικά Ακαδημαϊκά Ηλεκτρονικά Συγγράμματα, διαθέσιμο στο Αποθετήριο «Κάλλιπος», URL: <http://repository.kallipos.gr/handle/11419/222>.
- Κομνηνός, Ν. (ά.χ.). *Θεωρία της αστικότητας: iii αστικός σχεδιασμός και κατασκευή της πόλης*. <http://www.urenio.org/el/wp-content/uploads/2008/10/Theoria-astikotitas-3.pdf>
- Μαλούτας, Θ., Κανδύλης, Γ., Πέτρου, Μ. και Σουλιώτης, Ν. (2013). *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα*. Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο.
- Μελμπιανάκη, Ε., Αλεξανδρή, Ε., Κράλη, Ε. και Νεοφύτου, Γ. (2015). Το εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας. Μεταβολές σε περίοδο κρίσης. Στο *Πρακτικά 4ου Πανελληνίου Συνεδρίου Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης*, Βόλος.
- Newman, P. and Thornley, A. (2005). *Planning world cities: Globalisation and urban politics*. London: Palgrave-Macmillan.
- Οικονόμου, Δ. και Γ. Πετράκος (2005, γ' έκδοση). Πολιτικές αστικής ανάπτυξης και πολεοδομικής οργάνωσης στην Ελλάδα. Στο Δ. Οικονόμου και Γ. Πετράκος (επιμ.), *Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων - διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής* (σελ. 413-446). Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.
- ΟΡΣΑ (2011). Συγγρού: Αστική λεωφόρος πολιτισμού και επιχειρηματικής δραστηριότητας. Αθήνα.
- Washburn, A. (2013). *The nature of urban design: A New York perspective on resilience*. Washington: Island Press.

## Παράρτημα

### Κατανομές και μεταβολές χρήσεων γης στις περιοχές μελέτης Α, Β, Γ

**Πίνακας 3-4.** Ποσοστιαία κατανομή χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή Πλατείας Ομονοίας, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΟΜΟΝΟΙΑ                                    |
|-------------|---------|--------------------------------------------|
| 1.43        | 0.00    | κατοικία                                   |
| 0.00        | 0.00    | κοινωνική πρόνοια                          |
| 0.18        | 0.00    | εκπαίδευση                                 |
| 0.00        | 0.00    | άθληση                                     |
| 0.00        | 0.00    | θρησκευτικοί χώροι                         |
| 0.00        | 0.00    | πολιτισμός                                 |
| 0.00        | 0.00    | χώροι συνάθροισης κοινού                   |
| 0.18        | 40.69   | εμπορικά καταστήματα                       |
| 0.18        | 11.26   | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών        |
| 7.14        | 2.16    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις   |
| 14.46       | 1.30    | γραφεία                                    |
| 2.50        | 4.76    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί |
| 9.46        | 0.00    | διοίκηση                                   |
| 1.79        | 0.43    | περιβαλψη                                  |
| 0.00        | 13.85   | εστίαση                                    |
| 0.00        | 0.00    | αναψυχή                                    |
| 7.14        | 0.43    | ξενοδοχεία                                 |
| 0.00        | 0.00    | στάθμευση                                  |
| 0.00        | 0.00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας    |
| 0.00        | 0.00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων           |
| 0.00        | 0.00    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων   |
| 0.54        | 0.87    | επαγγελ. εγκαταστάρια & εγκατ. αποθήκευσης |
| 0.54        | 0.00    | βιοτεχνίες                                 |
| 54.46       | 24.24   | κενό                                       |
| 100         | 100     | σύνολο                                     |

**Πίνακας 3-5.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή Πλατείας Κοτζιά, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΚΟΤΖΙΑ                                     |
|-------------|---------|--------------------------------------------|
| 1.52        | 0.00    | κατοικία                                   |
| 0.00        | 0.00    | κοινωνική πρόνοια                          |
| 2.78        | 0.00    | εκπαίδευση                                 |
| 0.00        | 0.00    | άθληση                                     |
| 0.00        | 0.68    | θρησκευτικοί χώροι                         |
| 0.00        | 0.00    | πολιτισμός                                 |
| 0.22        | 0.68    | χώροι συνάθροισης κοινού                   |
| 2.17        | 60.96   | εμπορικά καταστήματα                       |
| 0.00        | 3.42    | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών        |
| 8.70        | 1.37    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις   |
| 18.26       | 1.37    | γραφεία                                    |
| 2.39        | 2.74    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί |
| 9.57        | 0.00    | διοίκηση                                   |
| 0.22        | 0.00    | περιβαλψη                                  |
| 0.00        | 6.85    | εστίαση                                    |
| 0.00        | 0.00    | αναψυχή                                    |
| 6.52        | 0.68    | ξενοδοχεία                                 |
| 0.00        | 0.00    | στάθμευση                                  |
| 0.00        | 0.00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας    |
| 0.00        | 0.00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων           |
| 0.00        | 0.00    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων   |
| 9.35        | 2.74    | επαγγελ. εγκαταστάρια & εγκατ. αποθήκευσης |
| 0.00        | 0.00    | βιοτεχνίες                                 |
| 41.09       | 18.49   | κενό                                       |
| 100         | 100     | σύνολο                                     |

**Πίνακας 3-6.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή Πλατείας Βαρβακείου, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΒΑΡΒΑΚΕΙΟΣ                                    |
|-------------|---------|-----------------------------------------------|
| 0.00        | 0.00    | κατοικία                                      |
| 0.00        | 0.00    | κοινωνική πρόνοια                             |
| 2.78        | 0.00    | εκπαίδευση                                    |
| 0.00        | 0.00    | άθληση                                        |
| 0.00        | 0.00    | θρησκευτικοί χώροι                            |
| 0.00        | 0.00    | πολιτισμός                                    |
| 0.00        | 0.00    | χώροι συνάθροισης κοινού                      |
| 12.24       | 75.32   | εμπορικά καταστήματα                          |
| 0.00        | 0.87    | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών           |
| 2.78        | 0.43    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις      |
| 5.01        | 0.43    | γραφεία                                       |
| 0.00        | 0.00    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνοφελείς οργανισμοί |
| 0.28        | 0.00    | δίοικηση                                      |
| 0.00        | 0.00    | περίθαλψη                                     |
| 5.56        | 6.93    | εστίαση                                       |
| 0.00        | 0.00    | αναψυχή                                       |
| 8.34        | 0.43    | ξενοδοχεία                                    |
| 0.00        | 0.00    | στάθμευση                                     |
| 0.00        | 0.00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας       |
| 0.00        | 0.00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων              |
| 0.00        | 0.00    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων      |
| 0.83        | 0.00    | επαγγελ. εγκατάστρια & εγκατ. αποθήκευσης     |
| 12.66       | 0.00    | βιοτεχνίες                                    |
| 49.51       | 15.58   | κενό                                          |
| 100         | 100     | σύνολο                                        |

**Πίνακας 3-7.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή του συμπλέγματος Πλατειών Ομονοίας-Κοτζιά-Βαρβακείου, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΠΛΑΤΕΙΣ ΟΜΟΝΟΙΑΣ-ΚΟΤΖΙΑ-ΒΑΡΒΑΚΕΙΟΥ            |
|-------------|---------|-----------------------------------------------|
| 1.07        | 0.00    | κατοικία                                      |
| 0.00        | 0.00    | κοινωνική πρόνοια                             |
| 0.79        | 0.00    | εκπαίδευση                                    |
| 0.00        | 0.00    | άθληση                                        |
| 0.00        | 0.16    | θρησκευτικοί χώροι                            |
| 0.00        | 0.00    | πολιτισμός                                    |
| 0.07        | 0.16    | χώροι συνάθροισης κοινού                      |
| 3.93        | 58.72   | εμπορικά καταστήματα                          |
| 0.14        | 5.43    | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών           |
| 6.43        | 1.32    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις      |
| 13.07       | 0.99    | γραφεία                                       |
| 1.79        | 2.47    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνοφελείς οργανισμοί |
| 7.21        | 0.00    | δίοικηση                                      |
| 1.36        | 0.16    | περίθαλψη                                     |
| 1.43        | 9.54    | εστίαση                                       |
| 0.00        | 0.00    | αναψυχή                                       |
| 7.14        | 0.49    | ξενοδοχεία                                    |
| 0.00        | 0.00    | στάθμευση                                     |
| 0.00        | 0.00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας       |
| 0.00        | 0.00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων              |
| 0.00        | 0.00    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων      |
| 4.07        | 0.99    | επαγγελ. εγκατάστρια & εγκατ. αποθήκευσης     |
| 3.50        | 0.00    | βιοτεχνίες                                    |
| 48.00       | 19.57   | κενό                                          |
| 100         | 100     | σύνολο                                        |

**Πίνακας 3-8.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή της Πλατείας Μοναστηρακίου, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ                                   |
|-------------|---------|-----------------------------------------------|
| 0,00        | 0,00    | κατοικία                                      |
| 0,00        | 0,00    | κοινωνική πρόνοια                             |
| 0,00        | 0,00    | εκπαίδευση                                    |
| 0,00        | 0,00    | άθληση                                        |
| 0,00        | 0,00    | θρησκευτικοί χώροι                            |
| 2,22        | 0,67    | πολιτισμός                                    |
| 0,00        | 0,00    | χώροι συνάθροισης κοινού                      |
| 4,44        | 69,33   | εμπορικά καταστήματα                          |
| 0,00        | 1,33    | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών           |
| 2,22        | 0,67    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις      |
| 2,44        | 0,00    | γραφεία                                       |
| 0,00        | 2,00    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνοφελείς οργανισμοί |
| 0,00        | 0,00    | διοίκηση                                      |
| 0,00        | 0,00    | περιβαλψη                                     |
| 11,11       | 15,33   | εστίαση                                       |
| 0,00        | 0,00    | αναμυχή                                       |
| 6,67        | 1,33    | ξενοδοχεία                                    |
| 0,00        | 0,00    | στάθμευση                                     |
| 0,00        | 0,00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας       |
| 0,00        | 0,00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων              |
| 0,00        | 0,00    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων      |
| 23,11       | 0,00    | επαγγελ. εργαστήρια & εγκατ. αποθήκευσης      |
| 0,00        | 0,00    | βιοτεχνίες                                    |
| 0,00        | 0,67    | σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ                     |
| 47,78       | 8,67    | κενό                                          |
| 100         | 100     | σύνολο                                        |

**Πίνακας 3-9.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή του πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου και Μουσείου Ακρόπολης, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | Δ. ΑΡΕΟΠΑΓΙΤΟΥ                                |
|-------------|---------|-----------------------------------------------|
| 61,01       | 20,64   | κατοικία                                      |
| 1,23        | 0,71    | κοινωνική πρόνοια                             |
| 3,25        | 0,71    | εκπαίδευση                                    |
| 0,00        | 0,00    | άθληση                                        |
| 0,00        | 0,36    | θρησκευτικοί χώροι                            |
| 1,23        | 1,07    | πολιτισμός                                    |
| 1,29        | 1,07    | χώροι συνάθροισης κοινού                      |
| 0,61        | 24,20   | εμπορικά καταστήματα                          |
| 0,18        | 9,61    | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών           |
| 0,61        | 0,36    | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις      |
| 5,89        | 3,56    | γραφεία                                       |
| 1,35        | 1,07    | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνοφελείς οργανισμοί |
| 6,32        | 3,20    | διοίκηση                                      |
| 0,00        | 0,00    | περιβαλψη                                     |
| 0,00        | 16,01   | εστίαση                                       |
| 0,00        | 0,71    | αναμυχή                                       |
| 2,45        | 2,49    | ξενοδοχεία                                    |
| 0,61        | 0,71    | στάθμευση                                     |
| 0,00        | 0,00    | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας       |
| 0,00        | 0,00    | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων              |
| 0,00        | 1,07    | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων      |
| 0,00        | 0,71    | επαγγελ. εργαστήρια & εγκατ. αποθήκευσης      |
| 0,00        | 0,00    | βιοτεχνίες                                    |
| 0,00        | 0,00    | σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ                     |
| 0,00        | 11,74   | κενό                                          |
| 100         | 100     | σύνολο                                        |

**Πίνακας 3-10.** Ποσοστιαία κατανομή των χρήσεων γης ανά ισόγειο και σύνολο ορόφων στην περιοχή του Κέντρου Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου, 2016

| Σύν. ορόφων | Ισόγειο | ΚΠΣΝ | κατοικία | κοινωνική πρόνοια | εκπαίδευση | άθληση | θρησκευτικοί χώροι | πολιτισμός | χώροι συνάθροισης κοινού | εμπορικά καταστήματα | καταστήματα παροχής προς. υπηρεσιών | υπεραγορές, πολυκαταστ., εμπορ. εκθέσεις | γραφεία | τράπεζες, ασφάλειες, κοινωνικές οργανισμοί | δίκηση | περιβαλ. προστασία | εστίαση | αναψυχή | ξενοδοχεία | στάθμευση | πρατήρια παροχής καυσίμων και ενέργειας | πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων | συντήρηση και επισκευή μηχανοκ. οχημάτων | επαγγελ. εργαστήρια & εγκατ. αποθήκευσης | βιοτεχνίες | σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ | κενό  | σύνολο |
|-------------|---------|------|----------|-------------------|------------|--------|--------------------|------------|--------------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|---------|--------------------------------------------|--------|--------------------|---------|---------|------------|-----------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------|---------------------------|-------|--------|
| 80.23       | 63.92   | 0.00 | 0.51     | 0.51              | 0.00       | 0.00   | 0.00               | 0.00       | 0.00                     | 4.12                 | 0.00                                | 0.00                                     | 4.12    | 0.52                                       | 0.00   | 0.00               | 2.06    | 0.00    | 0.52       | 0.52      | 0.00                                    | 0.00                             | 1.55                                     | 4.12                                     | 0.00       | 0.00                      | 18.04 | 100    |

**Πίνακας 3-11.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή Πλατείας Ομονοίας (1995-2016)

| ΟΜΟΝΟΙΑ        |               |                              |                                       |                                    |                                    |                                    |                                    |                |                    |        |        |
|----------------|---------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------|--------|--------|
| Κατα-<br>γραφή | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειτουργ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειτουργ-<br>γίες μετα-<br>ποίησης | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |        |
| 2016           | N             | 0                            | 0                                     | 27                                 | 1                                  | 0                                  | 0                                  | 0              | 0                  | 26     | 54     |
|                | %             | 0,0%                         | 0,0%                                  | 50,0%                              | 1,9%                               | 0,0%                               | 0,0%                               | 0,0%           | 0,0%               | 48,1%  | 100,0% |
| 1995           | N             | 0                            | 0                                     | 51                                 | 1                                  | 0                                  | 0                                  | 0              | 2                  | 0      | 54     |
|                | %             | 0,0%                         | 0,0%                                  | 94,4%                              | 1,9%                               | 0,0%                               | 0,0%                               | 0,0%           | 3,7%               | 0,0%   | 100,0% |

**Πίνακας 3-12.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή Πλατείας Κοιτιά (1995-2016)

| ΚΟΤΖΙΑ         |               |                              |                                       |                                    |                                    |                                    |                                    |                |                    |        |        |
|----------------|---------------|------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------|--------|--------|
| Κατα-<br>γραφή | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειτουργ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειτουργ-<br>γίες μετα-<br>ποίησης | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |        |
| 2016           | N             | 0                            | 1                                     | 26                                 | 0                                  | 0                                  | 4                                  | 0              | 0                  | 15     | 46     |
|                | %             | 0,0%                         | 2,2%                                  | 56,5%                              | 0,0%                               | 0,0%                               | 8,7%                               | 0,0%           | 0,0%               | 32,6%  | 100,0% |
| 1995           | N             | 0                            | 5                                     | 36                                 | 0                                  | 1                                  | 1                                  | 0              | 0                  | 1      | 44     |
|                | %             | 0,0%                         | 11,4%                                 | 81,8%                              | 0,0%                               | 2,3%                               | 2,3%                               | 0,0%           | 0,0%               | 2,3%   | 100,0% |

**Πίνακας 3-13.** Χρήσεις γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή Πλατείας Βαρβακείου (2016)

| ΒΑΡΒΑΚΕΙΟΣ     |               |                             |                                       |                                    |                                    |                                    |                                   |                |                    |        |        |
|----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|--------|--------|
| Κατα-<br>γραφή | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειπουρ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειπουρ-<br>γίες μετα-<br>ποιήσας | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |        |
| 2016           | N             | 0                           | 18                                    | 12                                 | 2                                  | 0                                  | 0                                 | 1              | 0                  | 20     | 53     |
|                | %             | 0,0%                        | 34,0%                                 | 22,6%                              | 3,8%                               | 0,0%                               | 0,0%                              | 1,9%           | 0,0%               | 37,7%  | 100,0% |

**Πίνακας 3-14.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή Πλατείας Μοναστηρακίου (1995-2016)

| ΜΟΝΑΣΤΗΡΑΚΙ    |               |                             |                                       |                                    |                                    |                                    |                                   |                |                    |        |        |
|----------------|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|--------|--------|
| Κατα-<br>γραφή | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειπουρ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειπουρ-<br>γίες μετα-<br>ποίησης | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |        |
| 2016           | N             | 0                           | 2                                     | 55                                 | 0                                  | 1                                  | 0                                 | 0              | 1                  | 17     | 76     |
|                | %             | 0,0%                        | 2,6%                                  | 72,4%                              | 0,0%                               | 1,3%                               | 0,0%                              | 0,0%           | 1,3%               | 22,4%  | 100,0% |
| 1995           | N             | 0                           | 1                                     | 72                                 | 0                                  | 0                                  | 1                                 | 0              | 1                  | 1      | 76     |
|                | %             | 0,0%                        | 1,3%                                  | 94,7%                              | 0,0%                               | 0,0%                               | 1,3%                              | 0,0%           | 1,3%               | 1,3%   | 100,0% |

**Πίνακας 3-15.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή πεζοδρόμου Δ. Αρεοπαγίτου- Νέου Μουσείου Ακρόπολης (1995-2016)

| Δ. ΑΡΕΟΠΑΓΙΤΟΥ |   |               |                             |                                       |                                    |                                    |                                    |                                   |                |                    |        |
|----------------|---|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|--------|
| Κατα-<br>γραφή |   | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειπουρ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειτουρ-<br>γίες μετα-<br>ποίησης | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |
| 2016           | N | 108           | 9                           | 29                                    | 3                                  | 3                                  | 0                                  | 0                                 | 1              | 18                 | 171    |
|                | % | 63,2%         | 5,3%                        | 17,0%                                 | 1,8%                               | 1,8%                               | 0,0%                               | 0,0%                              | 0,6%           | 10,5%              | 100,0% |
| 1995           | N | 116           | 14                          | 19                                    | 4                                  | 7                                  | 0                                  | 0                                 | 0              | 14                 | 174    |
|                | % | 66,7%         | 8,0%                        | 10,9%                                 | 2,3%                               | 4,0%                               | 0,0%                               | 0,0%                              | 0,0%           | 8,0%               | 100,0% |

**Πίνακας 3-16.** Μεταβολή των χρήσεων γης ανά ευρείες κατηγορίες για την περιοχή Κέντρου Πολιτισμού Ιδρύματος Σταύρου Νιάρχου (1995-2016)

| ΚΠΙΣΝ          |   |               |                             |                                       |                                    |                                    |                                    |                                   |                |                    |        |
|----------------|---|---------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------|--------------------|--------|
| Κατα-<br>γραφή |   | κατοι-<br>κία | τοπικές<br>λειπουρ-<br>γίες | κεντ. λει-<br>τουργίες<br>επιπ. πόλης | ιδρύματα -<br>κοινωνική<br>υποδομή | πολιτιστι-<br>κές λει-<br>τουργίες | εμπορευ-<br>ματικές<br>λειτουργίες | λειπουρ-<br>γίες μετα-<br>ποίησης | μετα-<br>φορές | ειδικές<br>χρήσεις | σύνολο |
| 2016           | N | 147           | 4                           | 22                                    | 0                                  | 0                                  | 4                                  | 2                                 | 2              | 13                 | 194    |
|                | % | 75,8%         | 2,1%                        | 11,3%                                 | 0,0%                               | 0,0%                               | 2,1%                               | 1,0%                              | 1,0%           | 6,7%               | 100,0% |
| 1995           | N | 136           | 7                           | 15                                    | 0                                  | 0                                  | 11                                 | 2                                 | 3              | 15                 | 189    |
|                | % | 72,0%         | 3,7%                        | 7,9%                                  | 0,0%                               | 0,0%                               | 5,8%                               | 1,1%                              | 1,6%           | 7,9%               | 100,0% |