



Τα κλειστά εμπορικά καταστήματα στις κεντρικές συνοικίες του Πειραιά



Σκίτσο σπουδαστριών : Μαρίνα Ζέας

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΣΥΝΔΕΣΗ ΠΕΙΡΑΙΑ ΜΕ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ



Το **κέντρο του Πειραιά** απέχει περίπου 12 χιλιόμετρα από το **κέντρο της Αθήνας** και είναι το μεγαλύτερο βιομηχανικό κέντρο της χώρας και το μεγαλύτερο εμπορικό κέντρο της ελληνικής οικονομίας ενώ μέσω αυτού συνδέεται ακτοπλοϊκά με τα νησιά του Αιγαίου.

ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΑ ΤΟΝ 20^ο ΑΙΩΝΑ:

1904- 1909 : επέκταση του ηλεκτροφωτισμού, και των γραμμών τραμ, ηλεκτροκίνηση του σιδηροδρόμου Αθηνών - Πειραιώς και ασφαλτόστρωση των κεντρικών οδών και πλατειών. Αυτά είχαν ως αποτέλεσμα την άμεση σύνδεση του Πειραιά με το κέντρο της Αθήνας.

1924-31: προσπάθειες για εκσυγχρονισμό του λιμανιού.

1922: πληθυσμιακή έκρηξη μετά την άφιξη των προσφύγων από τη Μικρά Ασία, οι οποίοι εγκαταστάθηκαν σε συνοικισμούς γύρω από την παλιά πόλη, εφόσον η περιοχή είχε αρχίσει να εξελίσσεται σε επίκεντρο ναυτιλιακής, εμπορικής και οικονομικής ισχύος. Αυτό, παρά την αλλοίωση της πληθυσμιακής σύνθεσης του τόπου, συντέλεσε στην ενίσχυση του εργατικού δυναμικού και των εμπορικών δραστηριοτήτων.

1940-44: ο πόλεμος είχε επιπτώσεις στη πόλη και το λιμάνι. Παρατηρείται για πρώτη φορά από την αρχή της ανάπτυξης του Πειραιά το φαινόμενο του κενού κτιριακού αποθέματος.

Ο Πειραιάς σχεδιάστηκε ως το επίνειο της Αθήνας, δηλαδή μια παράλια πόλη που θα την εξυπηρετούσε, με κύριες χρήσεις την κατοικία και το εμπόριο.

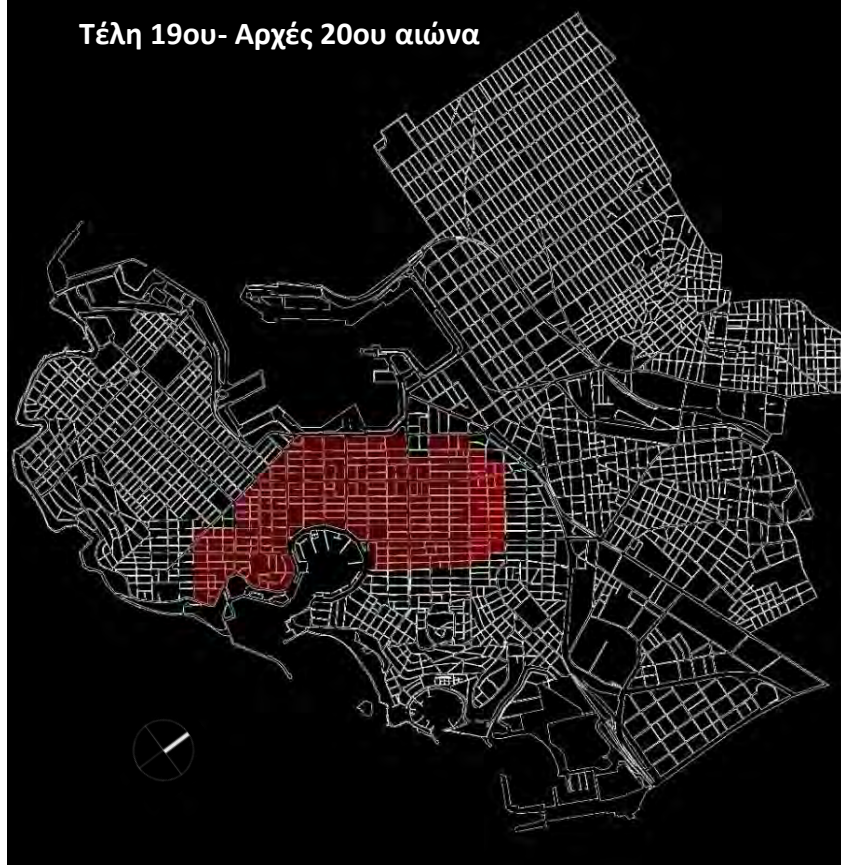
ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ-ΟΡΙΑ ΔΟΜΗΣΗΣ

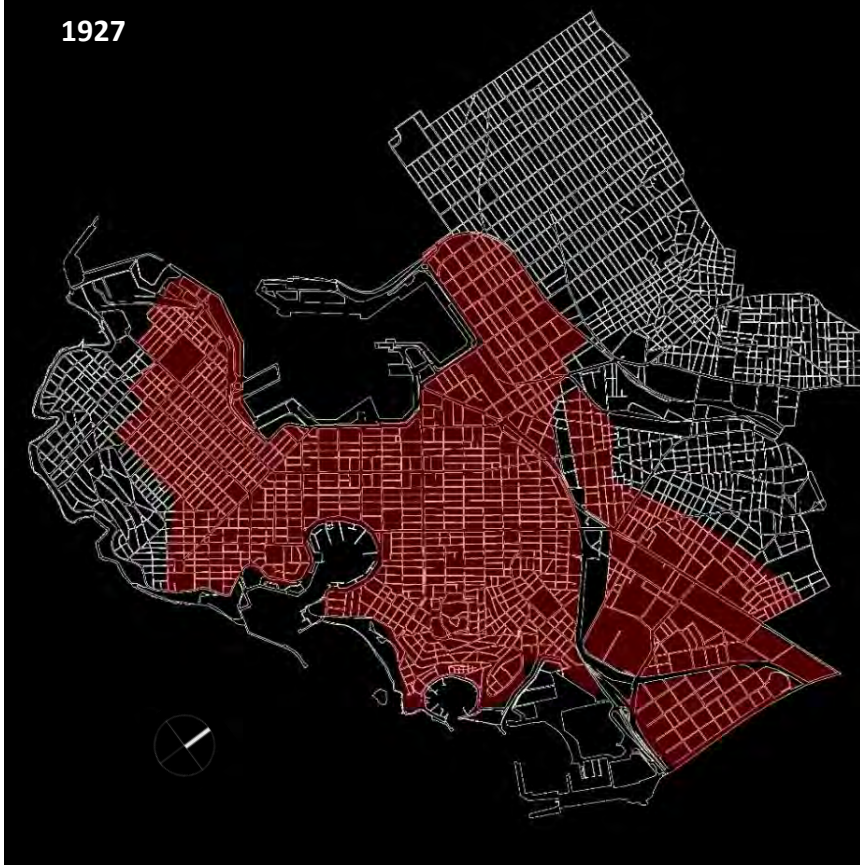
1864



Τέλη 19ου- Αρχές 20ου αιώνα



1927



Ο αρχικός πυρήνας εμφανίζεται κυρίως στο κέντρο και κατά τον άξονα των δύο λιμανιών (αξονοκεντρική ανάπτυξη). Αργότερα το 1869 η κατασκευή του σιδηροδρομικού δικτύου και των γραμμών Αθηνών-Πειραιώς δημιουργούν προϋποθέσεις για ανάπτυξη οικονομικών και βιομηχανικών δραστηριοτήτων γύρω από το λιμάνι.

Με την μετάβαση στον 20^ο αιώνα, ο πυρήνας δεν μετατοπίζεται, αλλά ούτε εξαπλώνεται αισθητά. Ωστόσο, όσο μεγαλώνει ο οικισμός, επεκτείνεται το εμπόριο και γενικά ο δευτερογενής τομέας. Συγκεκριμένα η πρώτη βιομηχανική ζώνη αναπτύχθηκε γύρω από το λιμάνι και κοντά στο σιδηροδρομικό δίκτυο. Έτσι ο Πειραιάς γίνεται το σημαντικότερο βιομηχανικό κέντρο της χώρας με μεγάλη οικονομική δραστηριότητα και έντονη ταξική διαστρωμάτωση.

Σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα, λόγω της πληθυσμιακής έκρηξης του 1922, ο Πειραιάς μετεξελίσσεται σε σημαντικό εμπορικό κέντρο. Το κλείσιμο πολλών βιομηχανικών μονάδων (αποβιομηχανοποίηση) και παράλληλα η ενίσχυση του τριτογενή τομέα προκαλούν έντονους μετασχηματισμούς στο αστικό τοπίο. Ακόμα, παρατηρείται στενή σχέση μεταξύ εμπορίου και κατοικίας. Ο Πειραιάς αποκτά σταδιακά το δικό του πρωταγωνιστικό ρόλο και δεν θεωρείται πλέον επίγειο της πρωτεύουσας.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

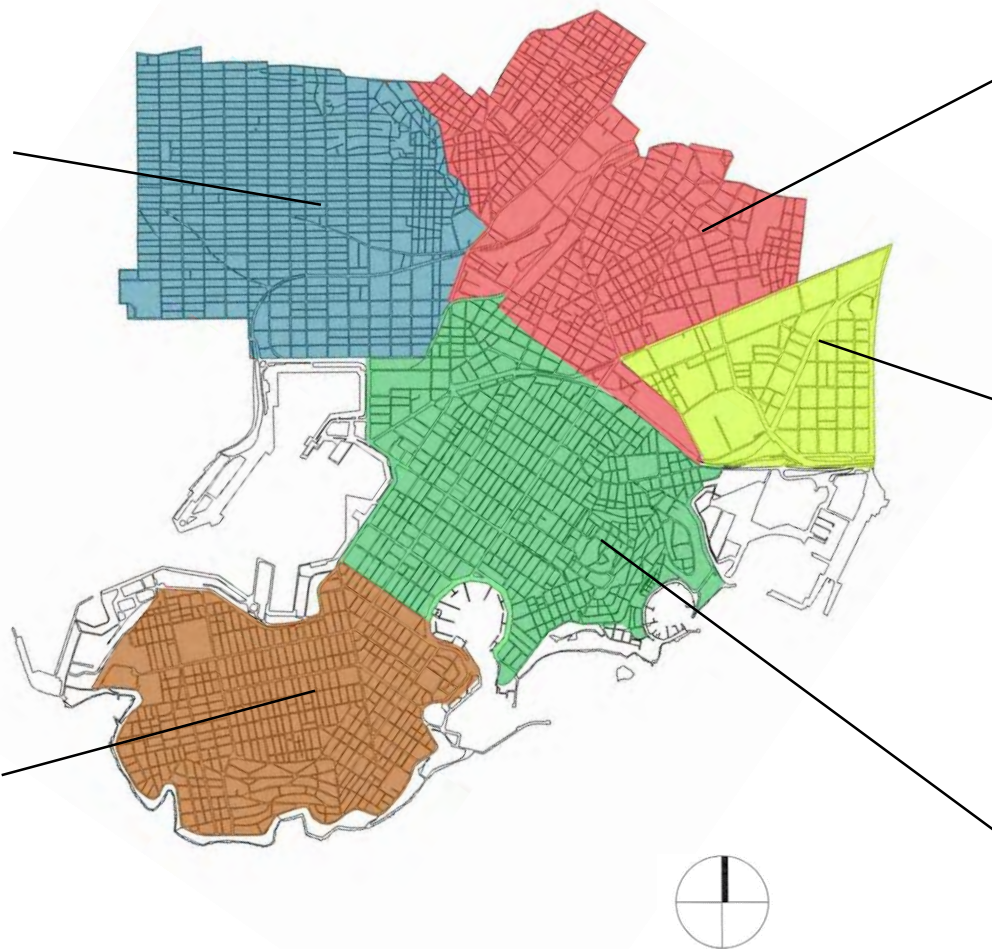
ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ ΤΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑ

ΠΕΜΠΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Κυριαρχεί η κατοικία, τα τοπικά κέντρα, η βιοτεχνία και το χονδρεμπόριο. Λόγω υψηλής χρήσης κατοικίας και εγκατάστασης εμπορικών και βιομηχανικών επιχειρήσεων, υποβαθμίζεται η ποιότητα ζωής.

ΠΡΩΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Επικρατεί η αμιγής κατοικία από την γενική και το εμπόριο. Υπάρχει υψηλή δόμηση και ελάχιστο ποσοστό πράσινου και πλατειών.



ΤΕΤΑΡΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Υπερισχύει η γενική κατοικία καθώς και το οδικό δίκτυο. Ωστόσο, εμφανίζει πλούτο βιομηχανικών και βιοτεχνικών δραστηριοτήτων δίπλα σε περιοχές κατοίκησης, υποβαθμίζοντας έτσι την κατοικία

ΤΡΙΤΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Το οδικό δίκτυο υπερτερεί στη χρήση ενώ η βιομηχανία έχει το μεγαλύτερο ποσοστό σε σχέση με τα άλλα διαμερίσματα

ΔΕΥΤΕΡΟ ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Συγκεντρώνονται τα μεγαλύτερα ποσοστά λειτουργιών υπερτοπικού χαρακτήρα κυρίως βόρεια-βορειοδυτικά, ενώ στο νότιο τμήμα συναντάται η κατοικία και δραστηριότητες αναψυχής. Διαθέτει μεγάλο οδικό δίκτυο που υποστηρίζει πολλά Μέσα Μαζικής Μεταφοράς.

Πηγή: Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Πειραιά 2015-2019

Η περιοχή ανάμεσα στα δύο κύρια λιμάνια του Πειραιά, αποτελεί κέντρο πολεοδομικής συγκρότησης και απευθύνεται σε όλα τα δημοτικά διαμερίσματα, δημιουργώντας συσχετίσεις με αυτά. Το δεύτερο δημοτικό διαμέρισμα λειτουργεί ως κεντρικός πυρήνας του Πειραιά και διαθέτει περισσότερα εμπορικά καταστήματα υπερτοπικής εμβέλειας. Οι δραστηριότητες του κεντρικού πυρήνα να διαχέονται και στα υπόλοιπα διαμερίσματα, ενώ ταυτόχρονα κάθε δημοτικό διαμέρισμα διαθέτει μικρότερους εμπορικούς πυρήνες.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΣΗΜΑΝΤΙΚΕΣ ΟΔΙΚΕΣ ΑΡΤΗΡΙΕΣ



Πηγη: Διαδρομές Google Navigation



Πηγη: Διαδρομές OasaTelematics

Ο Πειραιάς συνδέεται με:

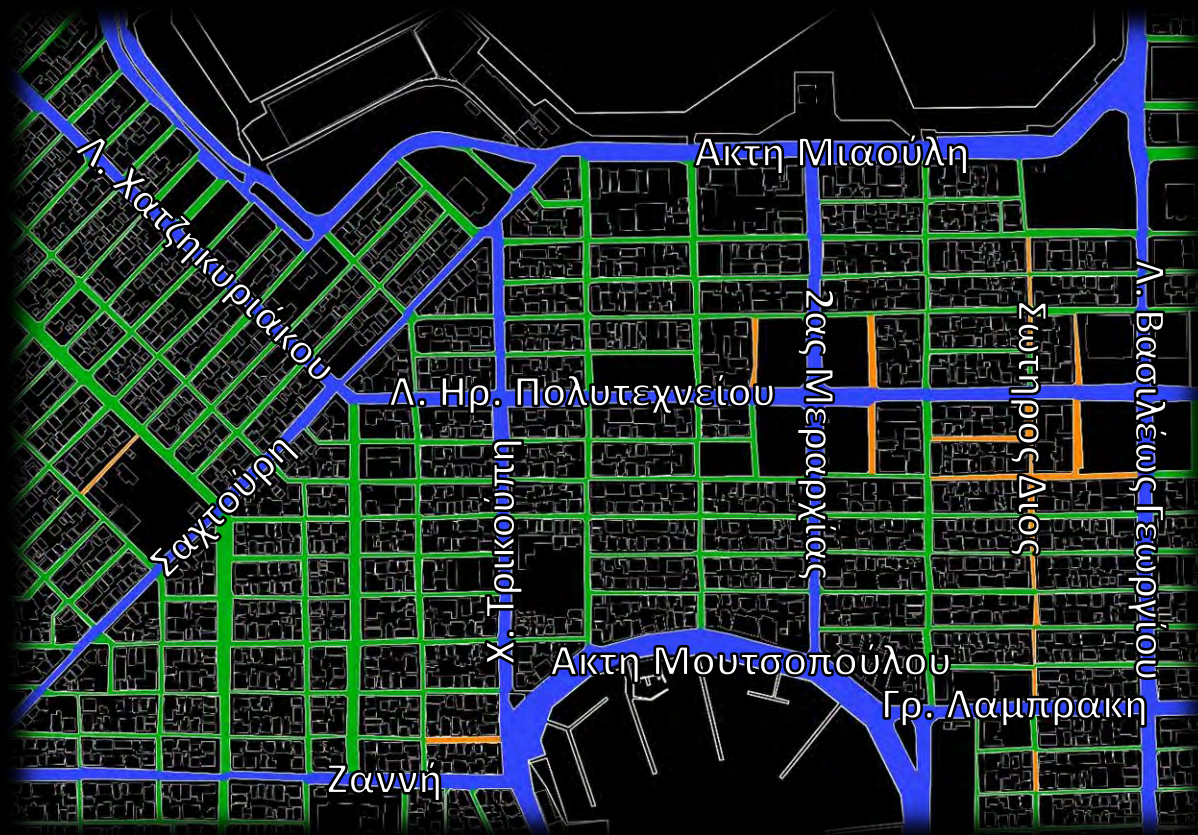
- την Αθήνα μέσω της λεωφόρου **Πειραιώς**, με ενδιάμεσες περιοχές –σταθμούς: Απόλλωνος, Τάυρος, Πετράλωνα.
- Την περιοχή του Μοσχάτου και το Π. Φαλήρου μέσω της Λεωφόρου **Ποσειδώνος**.
- Το Αιγάλεο μέσω της οδού **Θηβών** διερχόμενη από την περιοχή του Αγίου Ιωάννη.
- Βασικοί αξονες εισόδου και εξόδου αποτελούν η λεωφόρος Ηρ. Πολυτεχνείου και η οδός Γρ. Λαμπρακη αντιστοιχα.

Τα Μ.Μ.Μ καλύπτουν πλήθος διαδρομών συνδέοντας τα κέντρα του Πειραιά, τόσο μεταξύ τους όσο και με άλλων περιοχών (π.χ. κέντρο Αθήνας). Κυριοι δρόμοι που υποστηρίζουν τα Μ.Μ.Μ αποτελούν οι Λεωφόροι Ηρώων Πολυτεχνείου και Βασιλέως Γεωργίου και οι οδοί Γρηγορίου Λαμπράκη, Τσαμαδού. Λόγω της ευκολότερης πρόσβασης και διέλευσης στην περιοχή ενισχύεται ο εμπορικός χαρακτήρας του.

Παρατηρούμε την άμεση συσχέτιση του Πειραιά με σημαντικές περιοχές της Αττικής επιβεβαιώνοντας τον ως κέντρο εμπορίου, δραστηριοτήτων, πολιτισμού και ιστορίας.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΣΧΕΣΗ ΑΞΟΝΩΝ ΚΙΝΗΣΗΣ ΜΕ ΕΜΠΟΡΙΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

■ ΚΥΡΙΟΙ ΟΔΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ■ ΔΕΥΤΕΡΕΥΟΝΤΕΣ ΟΔΙΚΟΙ ΑΞΟΝΕΣ ■ ΠΕΖΟΔΡΟΜΟΙ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

● ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΩΝ

Το κέντρο του Δήμου, όσο και τα τοπικά κέντρα έχουν αναπτυχθεί κατά μήκος σημαντικών οδικών αξόνων. Οι μεγάλες αρτηρίες σχετίζονται με τους μεγάλους εμπορικούς δρόμους όπως για παράδειγμα η Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου, η οδός Γρ. Λαμπράκη και η Λεωφόρος Ηρώων πολυτεχνείου.

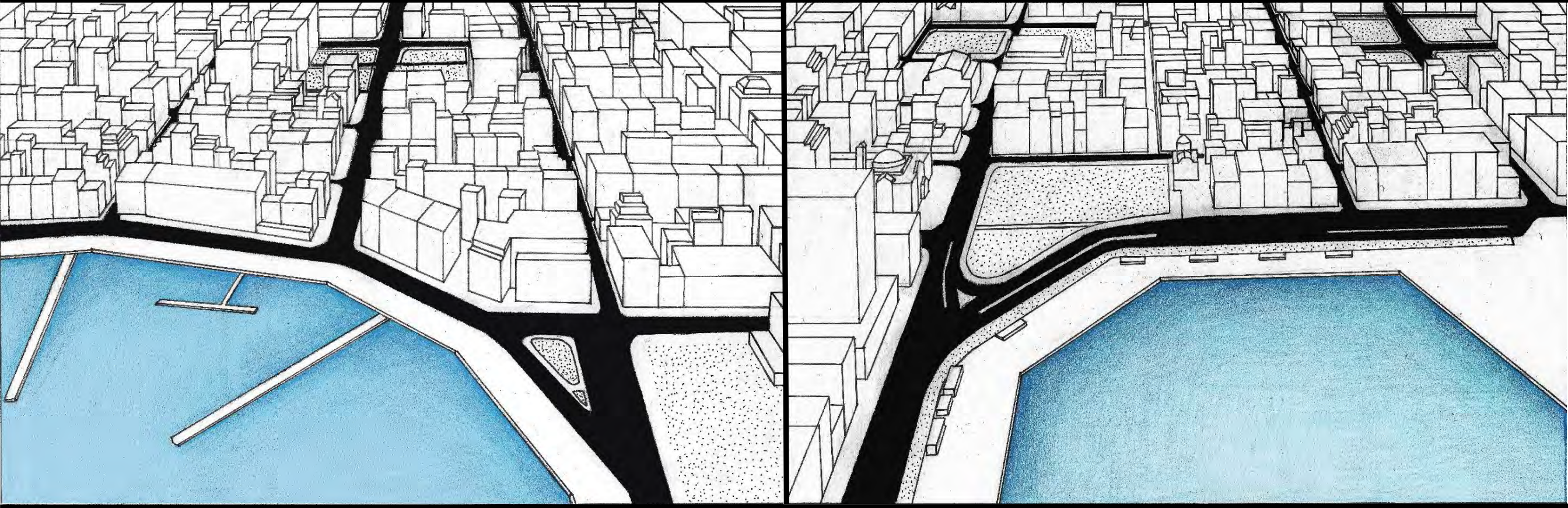
Ωστόσο υπάρχουν και εξαιρέσεις καθώς πεζόδρομοι όπως η σωτήρος Διός και οι δευτερεύοντες άξονες που συνδέουν κεντρικότερους διατηρούν πυκνή εμπορική δραστηριότητα. Γενικά διακρίνουμε εμπορικές διαδρομές που συνδέουν τις κεντρικές αρτηρίες και υπάρχει μία συνεχή δραστηριότητα κατά μήκος τους.

Τέλος παρατηρούμε την αύξηση της εμπορικής πυκνότητας στα σταυροδρόμια και διακλαδώσεις.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΧΩΡΙΚΕΣ ΠΟΙΟΤΗΤΕΣ

Σκίτσα σπουδαστριών από αεροφωτογραφία



Λιμάνι Μαρίνα Ζέας

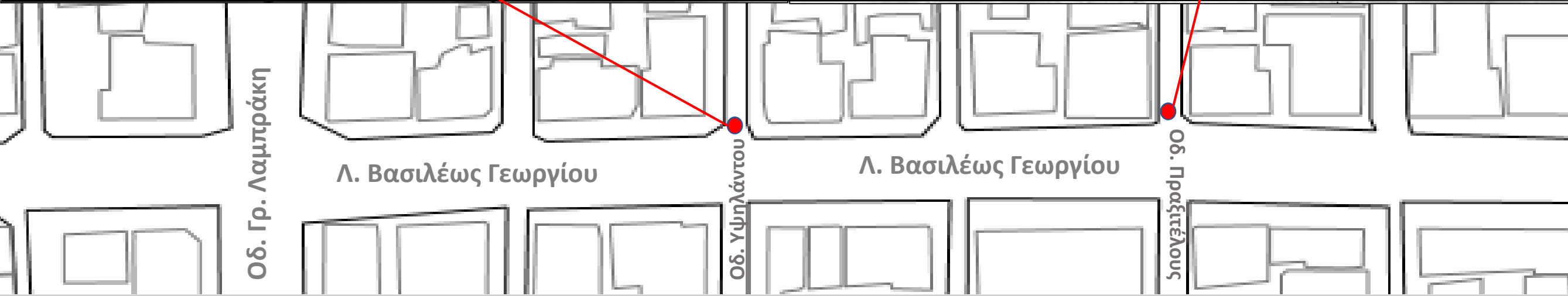
Λιμάνι Πειραιά

- Το λιμάνι του Πειραιά λειτουργεί ως αναπτυξιακός μοχλός και εξυπηρετεί από τοπικό μέχρι και παγκόσμιο εμπόριο. Από την άλλη, το λιμάνι Μαρίνας Ζέας διαθέτει μεγάλη δραστηριότητα τριτογενή τομέα υπερτοπικού χαρακτήρα: καταστήματα, εστίαση, θέατρα, κινηματογράφοι, αναψυχή.
- Κατά μήκος των δύο λιμανιών και προς αυτά έχουν αναπτυχθεί **κεντρικοί οδικοί άξονες**, για την ευκολότερη πρόσβαση. Και τα δύο λιμάνια εξυπηρετούν **δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας**, οι οποίες, ωστόσο, έχουν έντελώς διαφορετικό χαρακτήρα, δημιουργώντας αντίστοιχα διαφορετική ατμόσφαιρα και ποιότητα χώρων.
- Παρατηρείται ταύτιση του εξωτερικού κτισμένου ορίου με την ρυμοτομική γραμμή, **συνεχές αστικό μέτωπο, πυκνοδομημένα αστικά τετράγωνα** και αρκετά **υψηλή δόμηση** και επομένως εμφανίζεται η ανάγκη εκτόνωσης. Αυτό πετυγχάνεται μέσα από μικρές εκτάσεις πρασίνου και διαμόρφωση ανοιχτών δημόσιων χώρων που παράλληλα μπορούν να φιλοξενήσουν πλήθος δραστηριοτήτων.
- Όλα τα παραπάνω έχουν ως συνέπεια την έμφαση στον εμπορικό χαρακτήρα της περιοχής και την απουσία του αισθήματος γειτονίας.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΕΜΠΟΡΙΚΟΤΗΤΑ ΒΑΣΙΛΕΩΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ - ΚΑΘΕΤΩΝ

Σκίτσα σπουδαστριών από την Λεωφόρο Βασιλέως Γεωργίου Α΄



Η **Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου** είναι από τους πιο εμπορικούς δρόμους της περιοχής μελέτης μας. Σε αυτήν συγκεντρώνονται γνωστές αλυσίδες εμπορικών καταστημάτων που δίνουν αφορμή έλξης και μύησης των επισκεπτών στο τοπικό εμπόριο της περιοχής. Συμβάλλουν δηλαδή, στην “υπερτοπικότητα” του εμπορίου του Πειραιά.

Κάθετοι οδοί στην λεωφόρο Βασιλέως Κωνσταντίνου, όπως η οδοί **Πραξιτέλους** και **Υψηλάντου**, συγκεντρώνουν μικροεπιχειρήσεις και τοπικά εμπορικά καταστήματα τα οποία λόγω της τοποθεσίας τους και της σύνδεσης τους με μία σημαντική εμπορική αρτηρία δεχονται καθημερινά αρκετό κόσμο, ενισχύοντας έτσι την οικονομία τους.

ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ



Πλατεία Κοραή

Υπάρχουν δημόσια κτίρια διοίκησης, εκπαίδευσης και πολιτισμού, που έχουν ως αποτέλεσμα τη συγκέντρωση υπηρεσιών και εμπορικών δραστηριοτήτων υπερτοπικής εμβέλειας. Ακόμη, τα έργα που επιτελούνται, όπως επέκταση του μετρό και ανοικοδόμηση κτιρίων, μαρτυρούν τη κεντρικότητα της πλατείας. Γι αυτό δεν παρατηρείται κενό κτιριακό απόθεμα γύρω της, αλλά ακόμα και αν προκύψει, αναπληρώνεται γρήγορα λόγω της υψηλής ζήτησης στην τοποθεσία.

Νεοκλασικό στην Οδό Γρ. Λαμπράκη

Είναι σημαντικό νέοκλασικό κτίριο της περιοχής, που κάποτε λειτουργούσε ως μεγάλο εμπορικό κατάστημα. Ωστόσο σήμερα παραμένει κενό, παρόλο που βρίσκεται στο σταυροδρόμι κύριων εμπορικών αρτηριών (Λ. Βασιλέως Γεωργίου και οδός Γρηγορίου Λαμπράκη). Είναι από τα λίγα κενά κτιριακά αποθέματα που παρατηρούνται σε αυτούς τους δύο δρόμους.



ΑΡΧΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΕΣ ΚΑΙ ΣΧΟΛΙΑ ΑΠΟ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ



Ακτη Μουτσοπούλου

Παρατηρούνται κλειστά καταστήματα, ακόμα στο λιμάνι της Μαρίνας Ζέας, παρά την καλή τοποθεσία και την έντονη εμπορική δραστηριότητα, υποβιβάζοντας έτσι την εικόνα του λιμανιού.

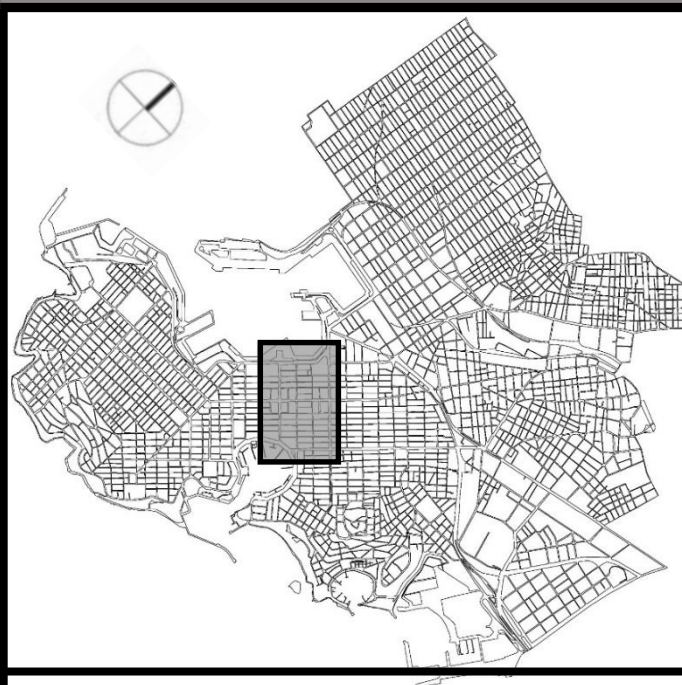
Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου

Το εμπορικό κενό παρατηρείται και στη διασταύρωση κεντρικών αξόνων (Λ. Ηρώων Πολυτεχνείου, Λ. Χατζηκυριάκου και Οδ. Σαχτούρη) παρά την συχνή κίνηση και εύκολη πρόσβαση. Έτσι, σιγά σιγά, σε κεντρικούς δρόμους υποχωρεί ο εμπορικός χαρακτήρας τους και λαμβάνουν ρόλο αξόνων απλής διέλευσης.




ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΣΧΕΣΗ ΕΜΠΟΡΙΟΥ ΜΕ ΑΝΟΙΧΤΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΣΤΕΓΕΣ
(ΕΜΠΟΡΙΟ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ
ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ)

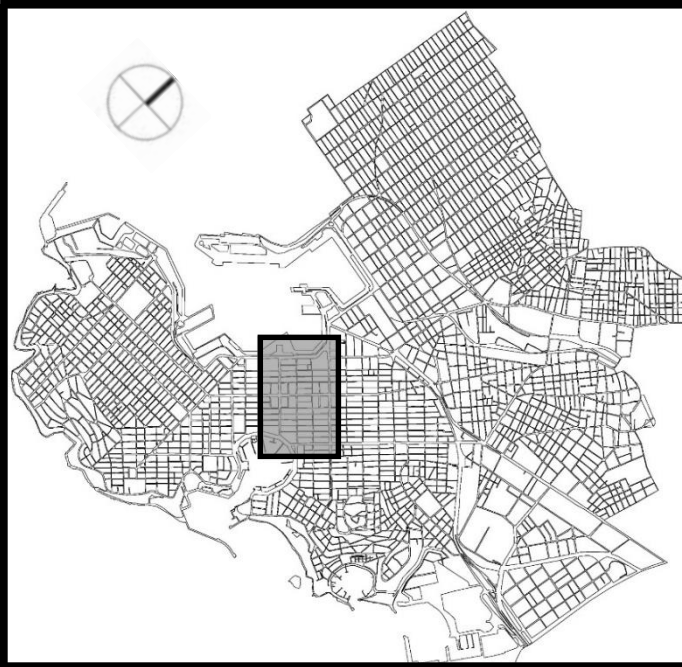
 ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ



Ο παραπάνω χάρτης μας υποδεικνύει την άμεση σχέση των εμπορικών δραστηριοτήτων με τους δημόσιους ανοιχτούς χώρους. Οι δημόσιοι χώροι λειτουργούν ως τοπόσημα, σημεία συνάντησης, χώροι αναψυχής και εκτόνωσης και δημιουργούν ευχάριστο περιβάλλον, προσφέροντας ανάσα στο πυκνό αστικό τοπίο. Επομένως, ως χώροι στάσης και κίνησης, συγκεντρώνουν μεγάλο αριθμό ανθρώπων και για αυτό το λόγο δημιουργούν προϋποθέσεις για ανάπτυξη πολιτισμικών, διοικητικών, ψυχαγωγικών και κυρίως εμπορικών δραστηριοτήτων γύρω από αυτούς. Παραδείγματα αποτελούν η σειρά εμπορικών καταστημάτων απέναντι από την πλατεία Κοραή (εικόνα 1) και το εμπορικό κέντρο που κτίστηκε δίπλα από την πλατεία Τερψιθέας (εικόνα 2).

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΧΡΗΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ
- ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΣΤΕΓΕΣ (ΕΜΠΟΡΙΟ, ΠΡΟΣΩΠΙΚΕΣ ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ, ΓΡΑΦΕΙΑ)
- ΤΡΑΠΕΖΕΣ
- ΕΚΚΛΗΣΙΕΣ
- ΘΕΑΤΡΟ- ΨΥΧΑΓΩΓΙΑ
- ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
- ΥΠΟ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗ
- ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ
- ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΑΡΧΕΣ



ΕΠΙΠΕΔΟ ΙΣΟΓΕΙΟΥ



ΕΠΙΠΕΔΟ ΟΡΟΦΩΝ

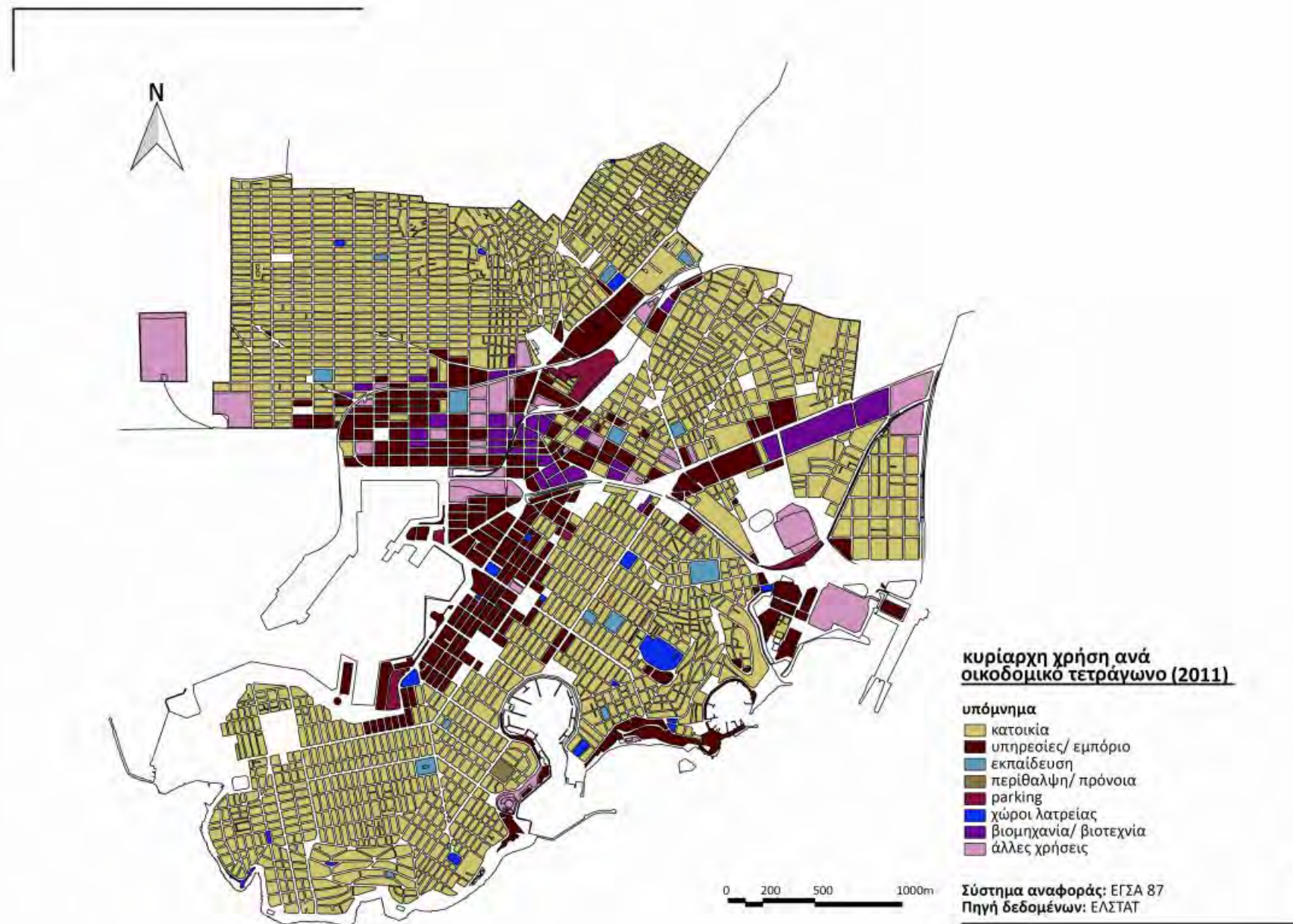
Κατά την πρώτη επίσκεψή μας στον Πειραιά, συγκεντρώσαμε στοιχεία από μια περιοχή του κέντρου του Πειραιά, για τη δημιουργία χαρτών χρήσεως των κτιρίων(σε επίπεδο ισογείου και ορόφων). Παρατηρούμε λοιπόν, μεγάλη συγκέντρωση της κατοικίας προς το λιμάνι της Μαρίνας Ζέας. Αντίθετα, στο λιμάνι του Πειραιά παρατηρούμε χρήσεις όπως επαγγελματικές στέγες, τράπεζες, δημόσιες αρχές εις βάρος της κατοικίας.

Επίσης, παρατηρούμε ότι δημόσιες αρχές, εκπαίδευση και στοιχεία Πολιτισμού, προσελκύουν γύρω τους υπηρεσίες και εμπορικές δραστηριότητες, οι οποίες λόγω της τοποθεσίας τους, λαμβάνουν χαρακτήρα υπερτοπικής εμβέλειας.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΧΑΡΤΗΣ ΑΠΟ ΕΠΙΣΗΜΕΣ ΑΠΟΓΡΑΦΕΣ ΤΟΥ 2011

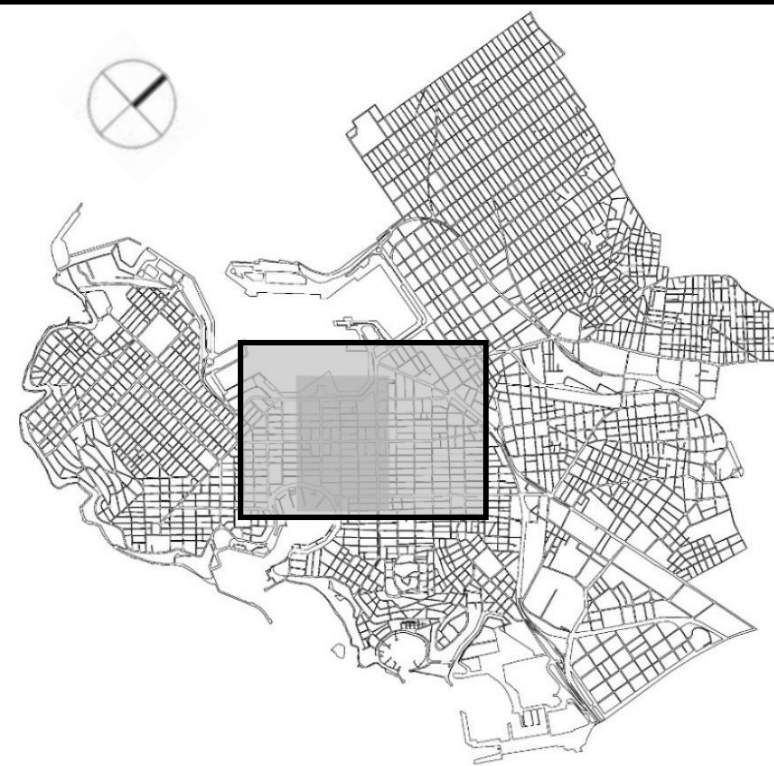
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ



Συγκρίνοντας τους δύο προηγούμενους χάρτες μας με τον παραπάνω χάρτη κυρίαρχης χρήσης ανα οικοδομικό τετράγωνο, καταλήγουμε σε ασυμφωνία. Το αποτέλεσμα της δικής μας μελέτης έδειξε υψηλά ποσοστά εμπορικής και υπηρεσιακής δραστηριότητας, ειδικά στο επίπεδο του δρόμου. Είχαμε επίσης καταλήξει στο συμπέρασμα ότι στις εμπορικές αρτηρίες η κατοικία συρρικνώνεται και αντικαθίσταται από άλλες λειτουργίες όπως γραφεία, προσωπικές υπηρεσίες και εμπόριο. Τα ποσοστά αυτών των χρήσεων είναι όντως αυξημένα σε αυτούς τους άξονες, ωστόσο, σύμφωνα με τον παραπάνω χάρτη, η κατοικία επικρατεί σε σχέση με αυτά. Ταυτόχρονα, το εμπόριο και οι υπηρεσίες επικρατούν στο μέτωπο του λιμανιου του Πειραια από όπου η κατοικία έχει εκτωπιστεί.

ΑΠΟΤΕΛΕΣΜΑΤΑ ΣΥΛΛΟΓΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

ΕΣΤΙΑΣΗ ΣΤΑ ΚΤΙΡΙΑ ΧΩΡΙΣ ΧΡΗΣΗ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ



ΚΕΝΟ ΚΤΙΡΙΑΚΟ ΑΠΟΘΕΜΑ

Πηγη: «Tracing the crisis in the city of Piraeus», Διπλωματική εργασία Β. Γκλένης, EMP Ιούνιος 2012

ΣΗΜΕΙΑ ΕΝΔΙΑΦΕΡΟΝΤΟΣ ΓΙΑ ΜΕΤΕΠΕΙΤΑ ΜΕΛΕΤΗ

Μετά την επίσκεψη στην περιοχή μελέτης, παρατηρήσαμε πλήθος κλειστών μαγαζιών, άδειων διαμερισμάτων και παλιών γραφείων χωρίς καμία πλέον χρήση. Το **κενό κτιριακό απόθεμα** του Πειραιά είναι ένα πρόβλημα σύγχρονο που επηρεάζει έντονα την ποιότητα του αστικού ιστού και αξίζει να μελετηθεί. Ουσιαστικά θα επικεντρωθούμε στους **πυρήνες εγκατάλειψης, τις μεταβολές** που δέχθηκαν στο πέρασμα του χρόνου, όπως και **τους παράγοντες** που τους καθόρισαν. Παρακάτω, προσπαθούμε να συνδέσουμε τα δεδομένα που καταγράψαμε, με το φαινόμενο της ύπαρξης του κενού κτιριακού αποθέματος και συγκεκριμένα του εμπορικού .

ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

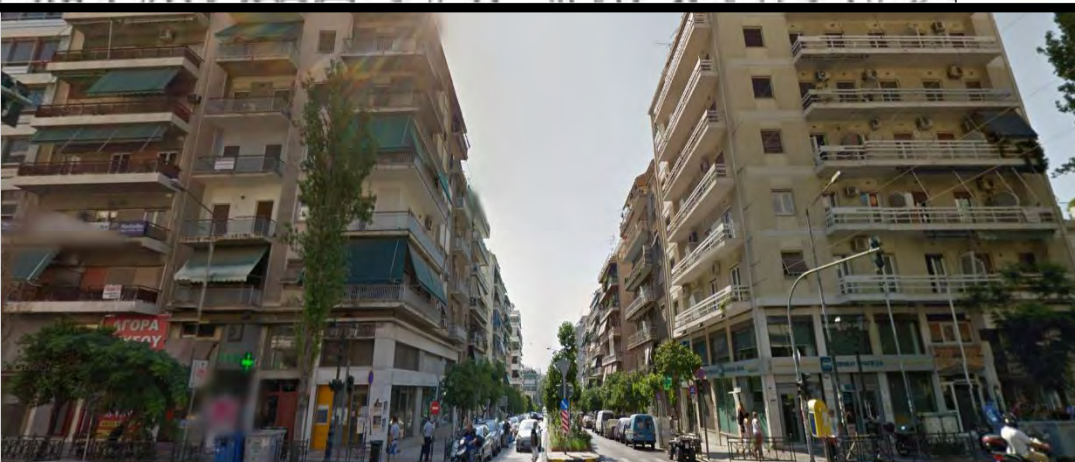
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗΣ



Τα οικοδομικά τετράγωνα που κληθήκαμε να μελετήσουμε και να καταγράψουμε τα στοιχεία τους, περικλείονται από δύο κύριες αρτηρίες, την Λεωφόρο Ηρώων Πολυτεχνείου και την Οδό Χαριλάου Τρικούπη, και από τις δευτερεύουσες οδούς Αφεντούλη, Καλλιγά, Καραϊσκού και Κανθάρου. Δεν ανήκουν στον βασικό εμπορικό πυρήνα του Πειραιά αλλά είναι άμεσα συνδεδεμένα με αυτόν, μέσα από κεντρικές οδικές αρτηρίες.

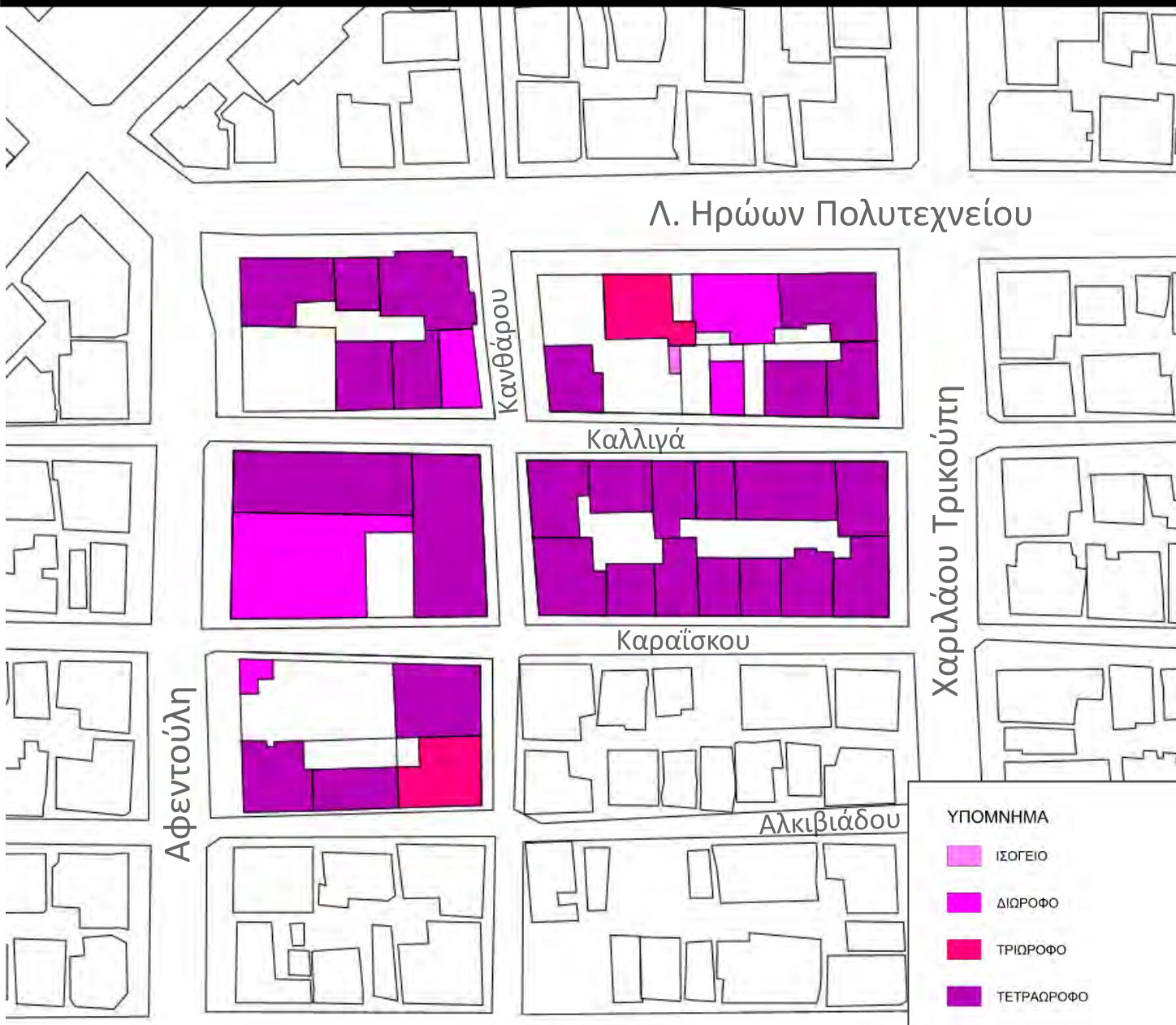
Μετά από περιήγηση στα τετράγωνα αυτά, συγκεντρώσαμε το συγκεκριμένο φωτογραφικό υλικό και καταγράψαμε στοιχεία για την δημιουργία των παρακάτω ζητηθέντων χαρτών. Επειτα, προσπαθήσαμε να ερμηνεύσουμε τα στοιχεία τους, ώστε να καταλήξουμε σε γενικά συμπεράσματα και να διακρίνουμε σχέσεις με το φαινόμενο του κενού εμπορίου κτιριακού αποθέματος.

Ημερομηνία επίσκεψης: 01/12/2,18



ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

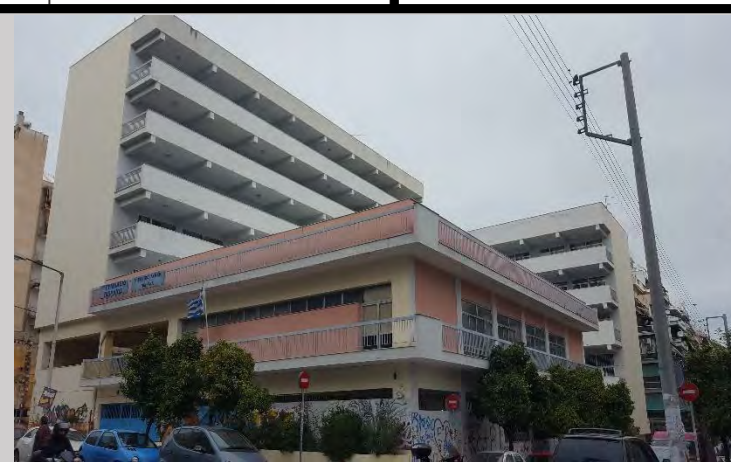
ΔΙΑΦΟΡΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΣΧΕΤΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΥΨΟΣ



Τα περισσότερα κτίρια είναι τετραόροφα ή και μεγαλύτερα διαμορφώνοντας έτσι, ψηλά συνεχή μέτωπα. Αυτό, σε συνδυασμό με την πυκνότητα των κτιρίων δημιουργούν ένα αίσθημα περιορισμού, κυριώς στους στενούς δρόμους. Ταυτόχρονα επηρεάζει αρνητικά τις συνθήκες φωτισμού και αερισμού των κτιρίων. Αντίθετα, το πρόβλημα αυτό δεν το αντιμετωπίζουν κτίρια που βρίσκονται στις κεντρικές οδικές αρτηρίες.

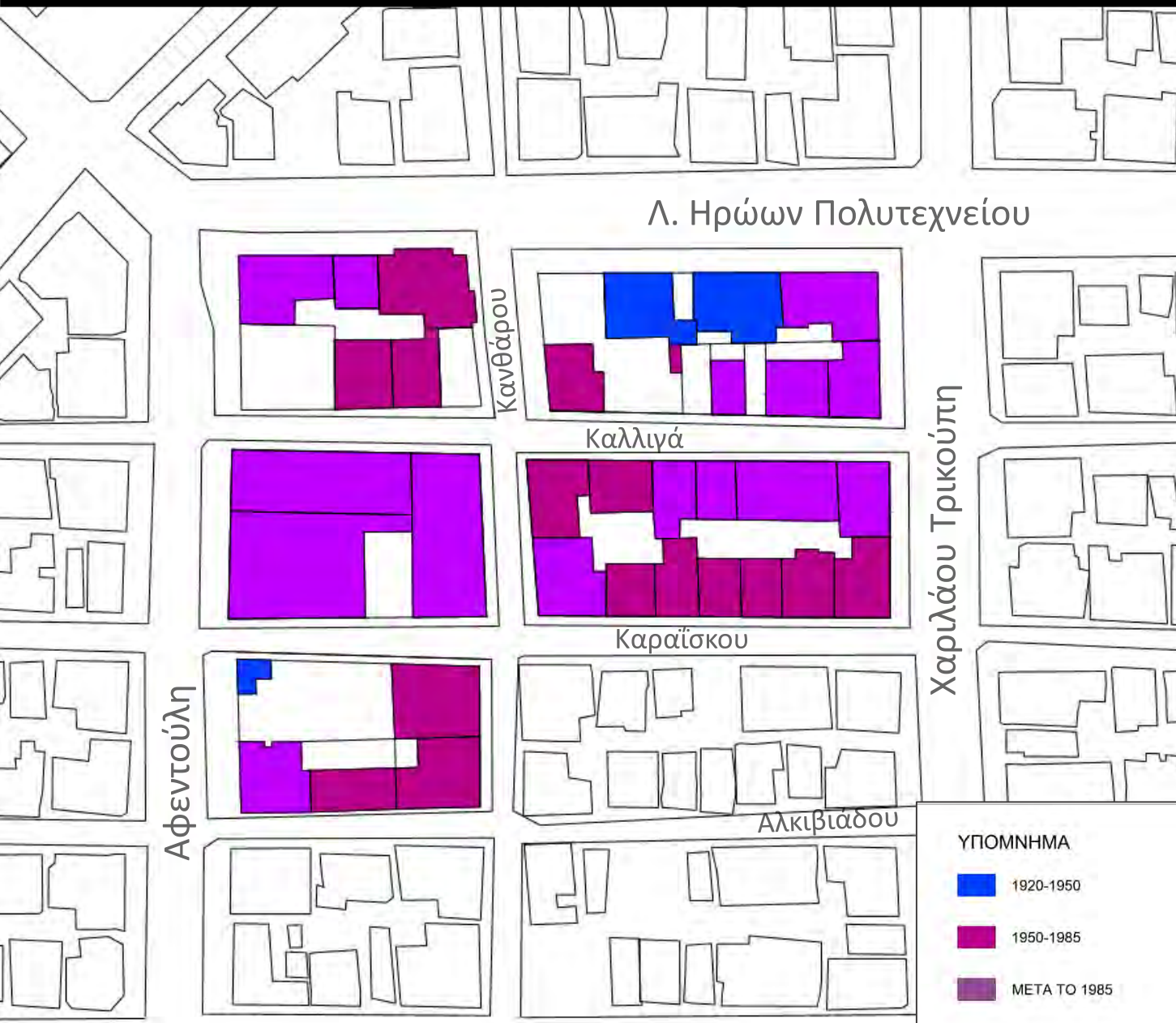
Καθ' ύψος, εμφανίζονται κενά, τα οποία τείνουν να αναπληρωθούν από γραφεία ή υπηρεσίες, υποβιβάζοντας, έτσι την κατοικία. Στο ισόγειο, όμως, εμφανίζεται εντονότερα το φαινόμενο του κτιριακού κενού, αφού καταλαμβάνεται από εμπορικά καταστήματα, εκ των οποίων μερικά κλείνουν.

Συμπεραίνουμε ότι ο αριθμός ορόφων κάθε πολυκατοικίας ωστόσο δεν συνδέεται με το φαινόμενο του κενού εμπορικού κτιριακού αποθέματος.



ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

ΔΙΑΚΡΙΣΗ ΧΡΟΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



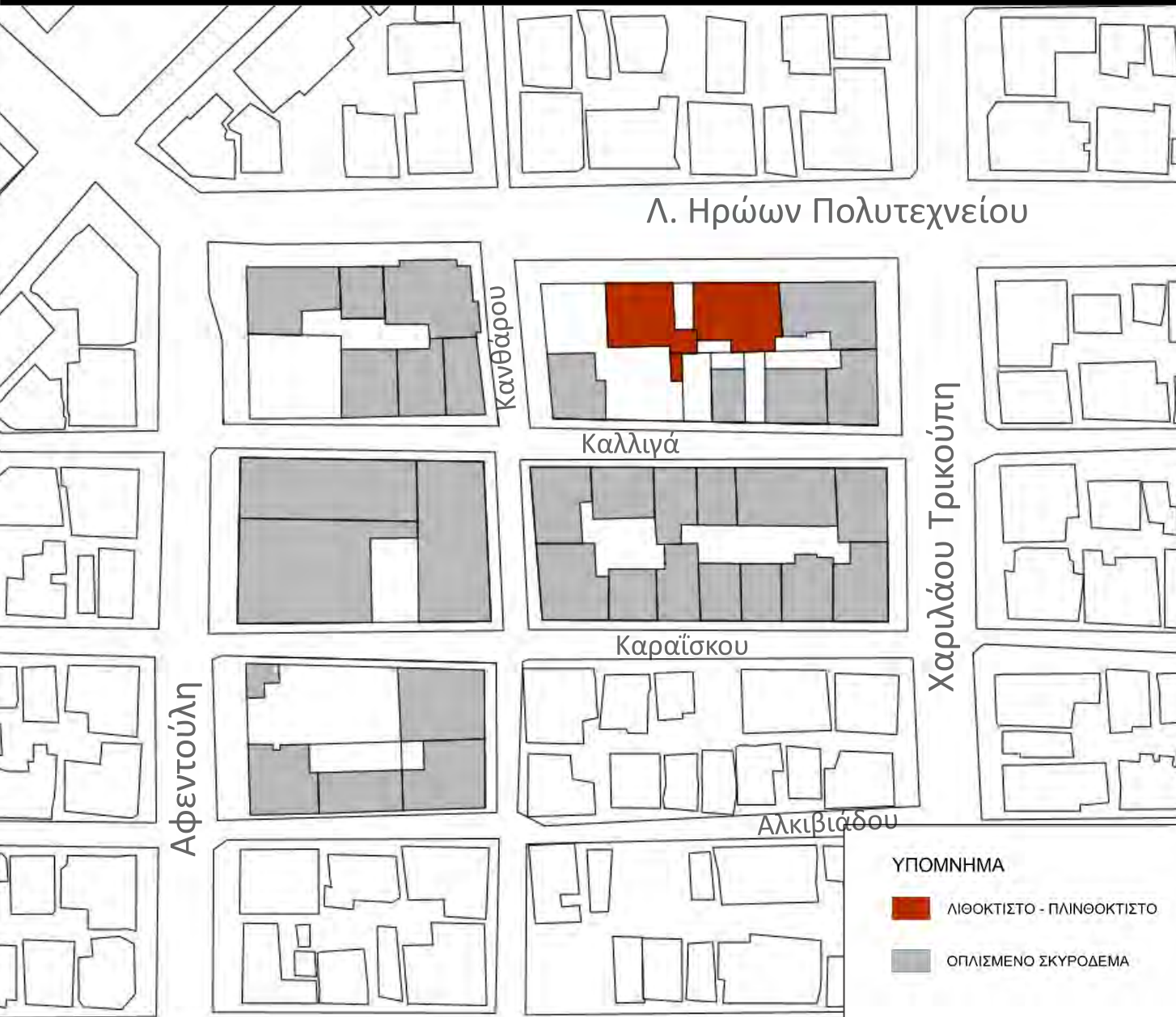
Το ποσοστό κτιρίων στα οικοδομικά μας τετράγωνα που έχουν κατασκευαστεί την περίοδο 1950-1985 είναι ίδιο με αυτό της περιόδου μετά του 1985 έως σήμερα. Τα κτίρια της περιόδου 1920-1950 καταλαμβάνουν μικρότερο ποσοστό. Οι πιά σύγχρονες πολυκατοικίες διαθέτουν υπόγειο ή ισόγειο χώρο (πυλωτή) για την εξυπηρέτηση στην στάθμευση αυτοκινήτων.

Δεν υπάρχει σύνδεση του κενού κτιριακού αποθέματος με την χρονολογία κατασκευής των κτιρίων. Παρατηρήσαμε όμως ότι τα εμπορικά καταστήματα τείνουν να στεγάζονται σε παλαιότερα κτίρια, γιατί αυτά είναι που ανοικοδομήθηκαν πρώτα πάνω στους κεντρικούς άξονες.



ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

ΤΑ ΔΟΜΗΣΙΜΑ ΥΛΙΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



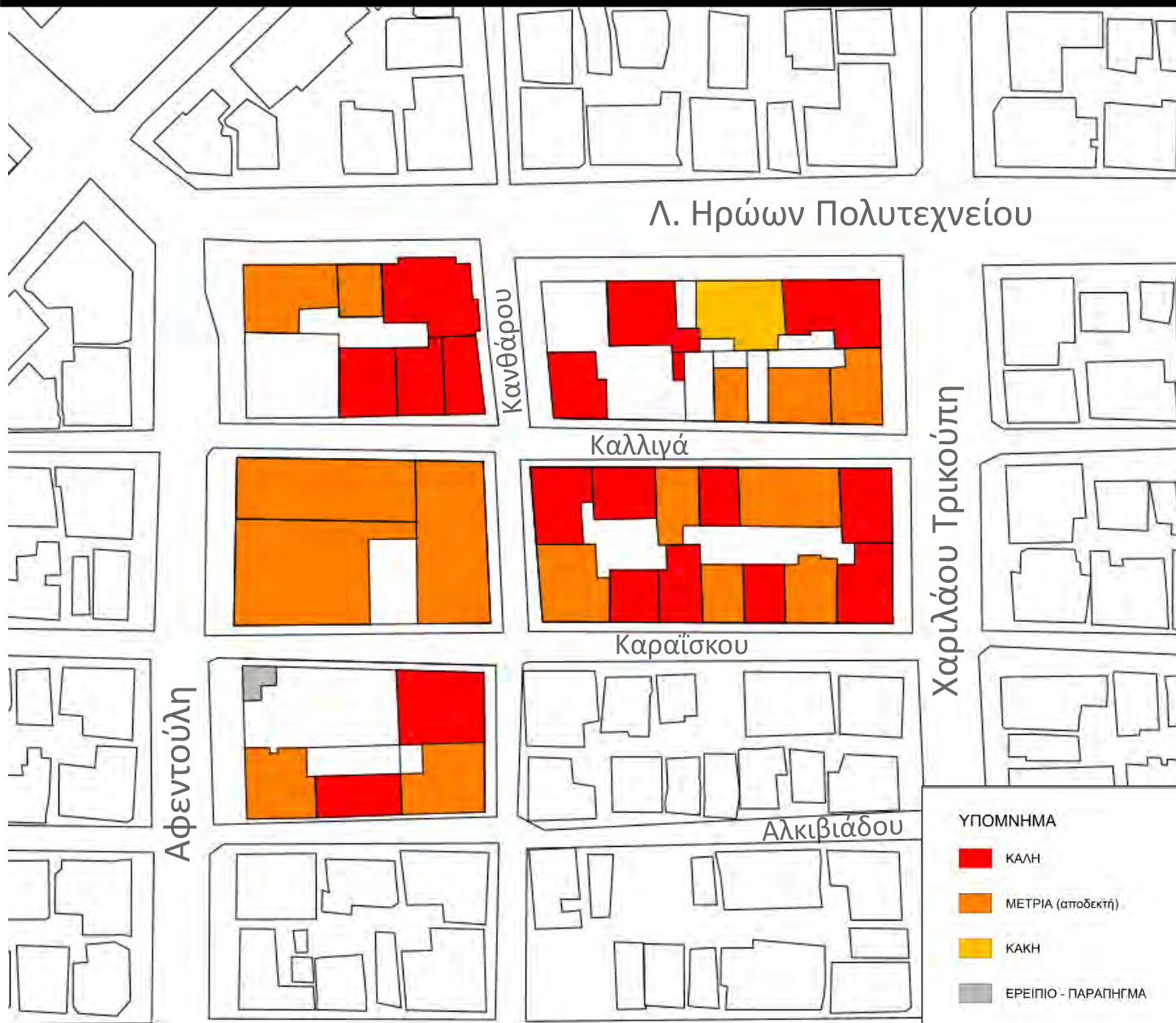
Το μεγαλύτερο ποσοστό των κτιρίων των τετραγώνων μελέτης μας αποτελείται από οπλισμένο σκυρόδεμα. Αυτό συνδέεται άμεσα με την περίοδο κατασκευής του κάθε κτιρίου. Παρατηρούμε ότι τα λιθόκτιστα που συναντάμε είναι της χρονικής περιόδου 1920-1950. Ακόμη, παλαιά κατεδαφισμένα που έχουν αφήσει ίχνη της υλικότητας τους σε μεσοτοιχίες διπλανών κτιρίων, μαρτύρουν την κατασκευή λιθοδομής στην τοιχοποιΐα τους.

Δεν διακρίνουμε, όπως είναι φυσικό, κάποια σχέση μεταξύ κενού κτιριακού αποθέματος με την υλικότητα των κτιρίων.



ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



Καταγράφηκαν αρκετά κτίρια σε καλή κατάσταση, ωστόσο, τα περισσότερα κτίρια βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση. Αυτό ίσως, οφείλεται σε αδυναμία αποκατάστασης των φθορών, αφενός για οικονομικούς λόγους και αφετέρου λόγω της απομάκρυνσης των ενοίκων από τις κατοικίες, οι οποίες δεν δέχονται την κατάλληλη φροντίδα. Παρατηρήσαμε, ότι ένα κτίριο στην Λεωφ. Ηρ. Πολυτεχνείου είναι αρκετά παραμελημένο παρόλο που βρίσκεται σε κεντρικό δρόμο.

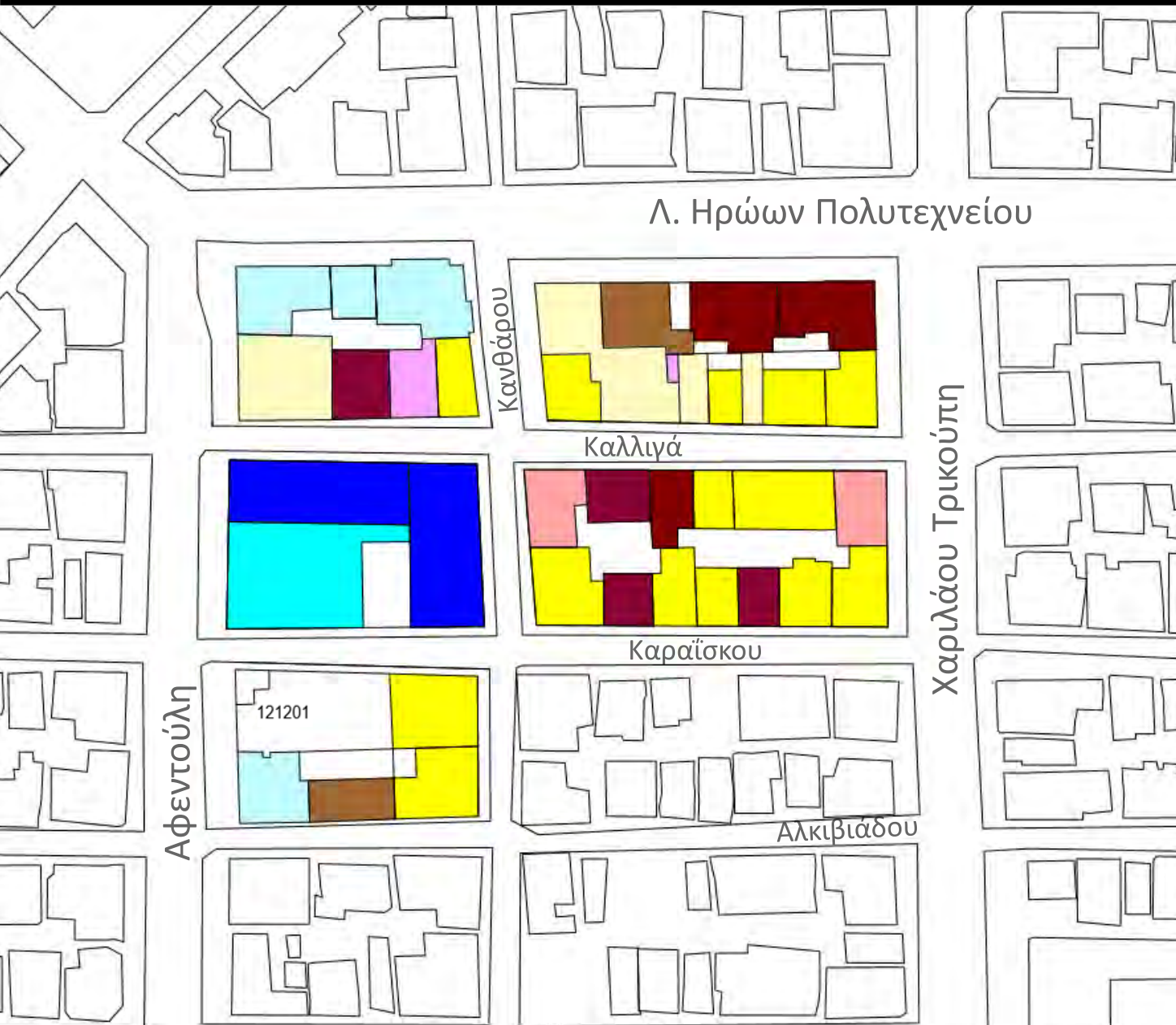
Γενικότερα, τα κτίρια που βρίσκονται σε κακή κατάσταση, δεν προτιμούνται για να στεγάσουν εμπορικές δραστηριότητες. Από την άλλη, εάν ένας χώρος μετατραπεί σε εμπορικό κενό, πάυει η φροντίδα και η συντήρηση του από τον ανθρώπινο παράγοντα, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται φθορές με την πάροδο του χρόνου. Επομένως, η ύπαρξη εμπορικών κενών είναι αμφίδρομα συνδεδεμένη με την κατάστασή των κτιρίων.

Εξαιρέσεις αποτελούν τα δύο γωνιακά ισόγεια στις οδούς Αφεντούλη - Ηρ. Πολυτεχνείου και Ηρ. Πολυτεχνείου - Χ. Τρικούπη, που παρά την τοποθεσία τους και την καλή τους κατάσταση, παραμένουν κενοί εμπορικοί χώροι.



ΜΕΛΕΤΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΤΕΤΡΑΓΩΝΩΝ ΤΗΣ ΟΜΑΔΑΣ

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΟΥ ΙΣΟΓΕΙΟΥ













Συναντάμε ποικίλες χρήσεις στα κτίρια των οικοδομικών μας τετραγώνων, τόσο στο ισόγειο, όσο και στους ορόφους. Μάλιστα, κάποια κτίρια διατηρούν την χρήση τους καθ' ύψος των ορόφων και κάποια άλλα χαρακτηρίζουν ολόκληρο το οικοδομικό τετράγωνο.

Κατοικίες στο ισόγειο συναντάμε κυρίως σε μή κεντρικούς δρόμους, αφού οι κεντρικοί λόγω των δραστηριοτήτων που φιλοξενούν μπορούν να υποστηρίξουν άλλες χρήσεις, όπως εμπόριο, αναψυχή και πολιτισμό.

Οι εμπορικές δραστηριότητες εξαρτώνται από την ανθρώπινη παρουσία, η οποία είναι έντονη στο επίπεδο του δρόμου. Γι' αυτό το εμπόριο κατά κανόνα, συναντάται στο ισόγειο. Παρατηρούμε, ότι η κύρια εμπορική δραστηριότητα είναι συσσωρευμένη πανω στους κεντρικούς άξονες των τετραγώνων ενώ φθίνει, καθώς απομακρυνόμαστε από αυτές

Γενικά, παρατηρήσαμε ότι στα οικοδομικά μας τετράγωνα συγκεντρώνονται περισσότερες κατοικίες και το εμπόριο είναι τοπικό, σε αντίθεση με το εμπόριο στον πυρήνα του Πειραιά που είναι υπερτοπικής εμβέλειας.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	 ΓΡΑΦΕΙΑ	 PARKING
 ΕΜΠΟΡΙΟ - ΥΠΗΡΕΣΙΕΣ	 ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ	 ΔΟΜΗΣΙΜΟΙ ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ
 ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ	 ΑΝΑΨΥΧΗ - ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ	
 ΔΕΥΤΕΡΟΒΑΘΜΙΑ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ	 ΑΠΟΘΗΚΕΣ	*Το κτίριο με αριθμό 121201 είναι κτίριο χωρίς χρήση



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΦΩΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ



Διασταύρωση Λ. Ηρ. Πολυτεχνείου – 2ας Μεραρχίας



Ακτή Μουσοπούλου



Πλατεία Τερψιθέας



Διασταύρωση Λ. Βασιλέως Γεωργίου - Υψηλάντου



Οδός Υψηλάντου



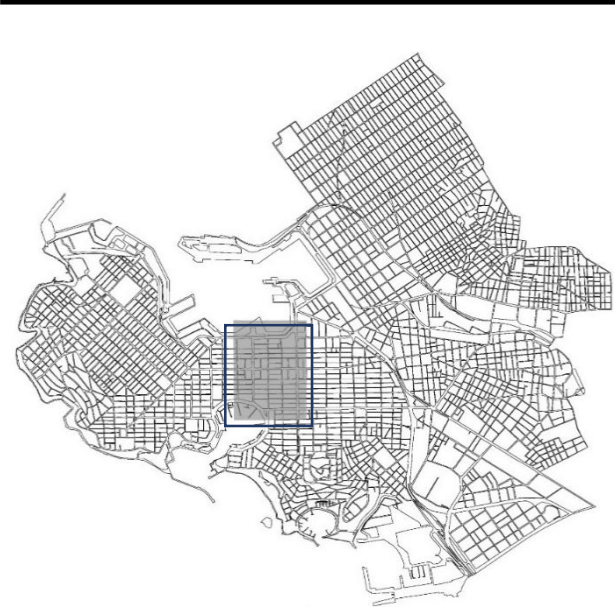
Λεωφόρος Βασιλέως Γεωργίου Α'



Λεωφόρος Ηρώων Πολυτεχνείου

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΧΑΡΤΗΣ ΙΔΙΟΤΙΚΟΥ-ΔΗΜΟΣΙΟΥ



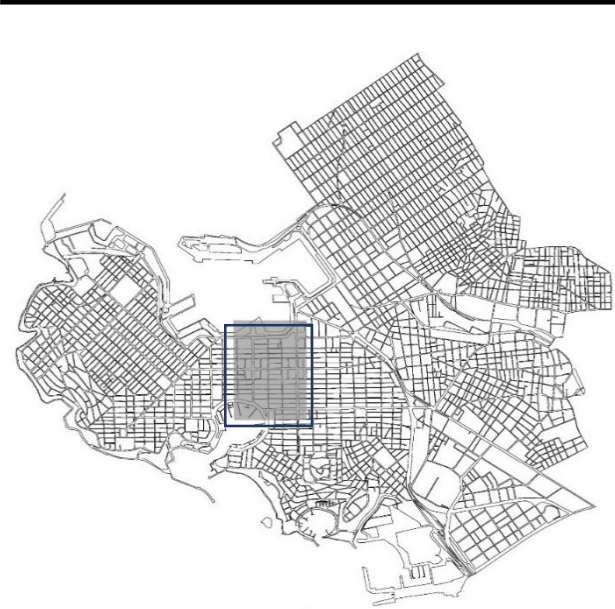
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-  ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ
-  ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ
-  ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ
-  ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

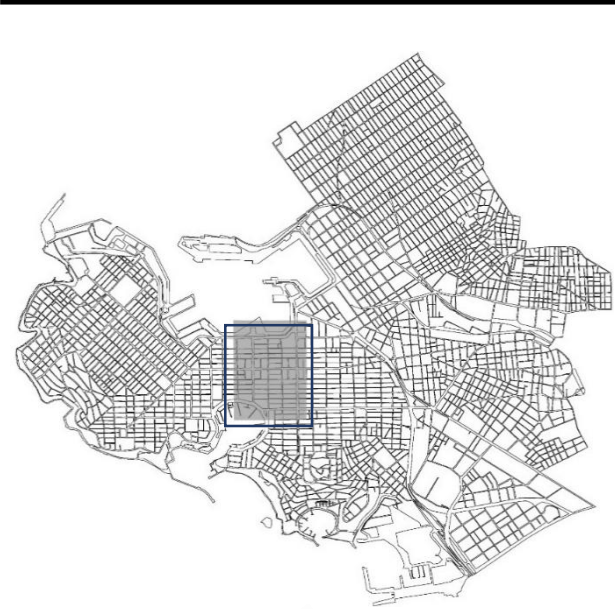
 ΙΔΙΩΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

 ΔΗΜΟΣΙΑ ΚΤΙΡΙΑ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΚΑΙ ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΑΝΟΙΧΤΟΙ ΧΩΡΟΙ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

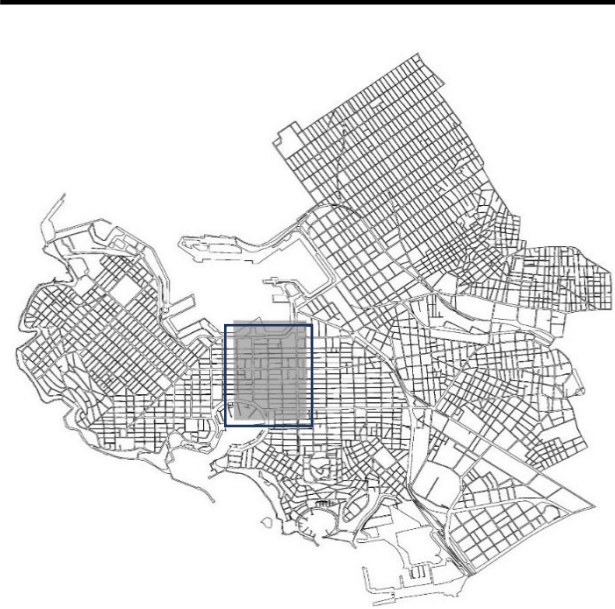
 ΙΔΙΩΤΙΚΟΙ ΧΩΡΟΙ

 ΔΗΜΟΣΙΟΙ ΧΩΡΟΙ




ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΧΑΡΤΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



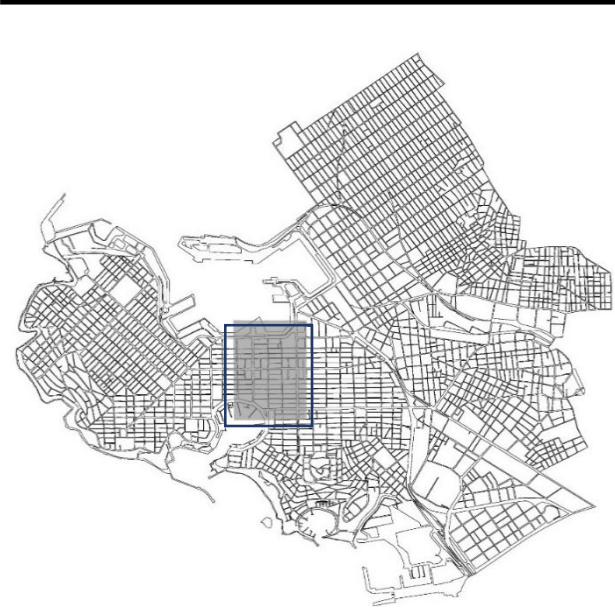
ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΛΩΡΙΔΕΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΙΚΟ ΥΛΙΚΟ: ΧΑΡΤΗΣ ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

 ΝΕΟΚΛΑΣΣΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ

