



Η συνοικία Μεταξουργείου της Αθήνας

Έρευνα δυνατοτήτων εφαρμογής μιας εξιδεικευμένης πολιτικής κατοικίας, στα πλαίσια της πολεοδομικής εξέλιξης - αναβάθμισης ιστορικών περιοχών του κέντρου της Αθήνας

της Σοφία Αυγερινού-Κολώνια

1. Αντικείμενο & στόχος

Το έργο πραγματοποιήθηκε από ερευνητική ομάδα του Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας ΕΜΠ με επιστημονική υπεύθυνη: Σ. Αυγερινού-Κολώνια επικ. καθηγήτρια ΕΜΠ και μέλη τους: Π. Κοσμάκη επίκουρη καθηγήτρια ΕΜΠ, Π. Ηλιοπούλου αγρονόμο τοπογράφο δρ. οικονομικής γεωγραφίας, Δ. Λουκόπουλο αρχιτέκτονα-πολεοδόμο, Κ. Ζαφειρόπουλο αρχιτέκτονα-πολεοδόμο, Ειρ. Κλαμπασέα αρχιτέκτονα-περιφερειολόγο, Φ. Τούντα αρχιτέκτονα-πολεοδόμο, Μ. Τσάμπρα αρχιτέκτονα-περιφερειολόγο, Γ. Καββαδία αναλυτή συστημάτων και Χρ. Τσομπλεκτιζόγλου, ερευνητρια ψυχολόγο.

Η χρηματοδότηση του έργου έγινε από τη Γενική Γραμματεία Έρευνας και Τεχνολογίας (ΠΕΝΕΔ 1991) και η εκπόνησή του διήρκεσε εικοσιένα συνολικά μήνες.

Στόχος του ερευνητικού προγράμματος ήταν να εξεταστούν οι προϋποθέσεις για τη διαμόρφωση μιας στρατηγικής παρέμβασης στην αγορά ακινήτων του Μεταξουργείου, ώστε να ενισχυθεί η κατοικία. Να υποστηριχθεί επίσης η βιωσιμότητα αυτής της κεντρικής συνοικίας, που σήμερα χαρακτηρίζεται από οικονομικο-κοι-

νωνικά προβλήματα και ασυμβίβαστες χρήσεις ως προς τη λειτουργία της κατοικίας, όπως είναι διάφορες οχλούσες βιοτεχνίες, επισκευαστήρια αυτοκινήτων, μηχανουργεία, χονδρικό εμπόριο κ.α

Το έργο βασίστηκε σε μια ειδικά σχεδιασμένη έρευνα πεδίου, που διεξήχθη στα μέλη 150 νοικοκυριών της περιοχής. Τα στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, αφορούν στην προσέγγιση της υφιστάμενης κατάστασης και των σχέσεων μεταξύ του αστικού πλαισίου, του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και των κοινωνικών-δημογραφικών δομών.

Σήμερα ο οικοδομικός πλούτος του Μεταξουργείου περιλαμβάνει κτίρια και σύνολα κατοικιών, χαρακτηριστικά της νεότερης αθηναϊκής ιστορίας (β' ήμισυ 19ου αιώνα). Τα τελευταία χρόνια, εφαρμόστηκαν στην περιοχή ορισμένες σημειακές παρεμβάσεις όπως μερικές αλλαγές χρήσεων, αποκαταστάσεις παραδοσιακών κτιρίων και πεζοδρομήσεις. Προ έτους μάλιστα, παραλήφθηκε από τον Δήμο της Αθήνας η Μελέτη Αναβάθμισης του Μεταξουργείου σε εφαρμογή των κατευθύνσεων του Ρυθμιστικού της Αθήνας και του Προγράμματος Στρατηγικών Παρεμβάσεων του Δήμου Αθήνας.

Σημειώνεται ότι ενδιαφερόμενοι φορείς όπως ο Δήμος Αθηναίων, το ΥΠΕΧΩΔΕ και το ΥΠΠΟ εκδηλώνουν το ενδιαφέρον τους για το Μεταξουργείο μέσα από τις ακόλουθες βασικές κατευθύνσεις:



- αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντος, σε συνδυασμό με τη διατήρηση και βελτίωση ενός αστικού περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα,
- ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας.

Προς το παρόν, η εικόνα του Μεταξουργείου δεν παρουσιάζει σημαντικές μεταβολές, ενώ διατηρούνται αρκετά εγκαταλελειμμένα κτίσματα και αρκετές χρήσεις από τις προϋπάρχουσες. Σήμερα φαίνεται ότι διαμορφώνεται ένα ορισμένο ενδιαφέρον για επενδύσεις σε αγορές κτιρίων στην περιοχή

Η Σοφία Αυγερινού-Κολώνια είναι επίκουρη Καθηγήτρια στο Τμήμα Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ.



έρευνας. Η ερευνητική ομάδα διατύπωσε την υπόθεση ότι το γεγονός αυτό θα επιφέρει ενδεχομένως δυσμενείς επιπτώσεις για τους εννοιαστές και χρήστες της περιοχής. Αυτά τα φαινόμενα μάλιστα δεν αποκλείεται να πολλαπλασιαστούν με την εφαρμογή των μέτρων συνολικής ανάπλασης της περιοχής.

Αναμένεται λοιπόν ότι οι επιπτώσεις αυτές θα λειτουργήσουν αρνητικά ως προς μία πολιτική άμεσης αναβάθμισης του ιστορικού κέντρου της Αθήνας, ευνοώντας την οριστική εγκατάλειψη του από τους εναπομείναντες κατοίκους και τη λειτουργία του Μεταξουργείου, ως επενδυτικού αποθεματικού, χωρίς παράλληλη άμεση ανανέωση και εξέλιξη του.

Το ερώτημα, που τίθεται προς απάντηση, είναι κατά πόσον μπορεί να διαμορφωθεί ένα κατάλληλο πλαίσιο οικονομικοκοινωνικών, θεσμικών και πολεοδομικών μηχανισμών παρέμβασης στην αγορά ακινήτων του Μεταξουργείου, ώστε να βοηθηθεί η βιωσιμότητα και η μελλοντική εξέλιξη αυτής της ιστορικής κεντρικής συνοικίας της Αθήνας.

Προκειμένου να διερευνηθούν οι παραπάνω υποθέσεις εξετάστηκαν οι ακόλουθες δύο παράμετροι του θέματος "κατοίκηση στο Μεταξουργείο":

α) Το κοινωνικό πλαίσιο της περιοχής, στο μέτρο που επηρεάζει και επηρεάζεται από την κίνηση της αγοράς των ακινήτων, ως επακόλουθο των πολεοδομικών παρεμβάσεων στην περιοχή μελέτης. Συγκεκριμένα επιχειρείται να διερευνηθεί ο τύπος του καταναλωτή-χρήστη κατοικίας και του επενδυτή ακινήτων στο Μεταξουργείο, όπως διαμορφώνονται στις σύγχρονες συνθήκες.

β) Το υφιστάμενο καθεστώς ιδιοκτησίας και χρήσης των ακινήτων (τιμές, ιδιοκτήτες, χρήστες, επενδυτές) και των επιπτώσεων σ' αυτό τόσο από τις μέχρι σήμερα σημειακές παρεμβάσεις, όπως αποκαταστάσεις διατηρητέων, αλλαγές χρήσης, πεζοδρομήσεις, όσο και από τις προσδοκίες που δημιουργεί η προοπτική συνολικής ανάπλασης, στα πλαίσια των προβλεπόμενων μεγάλων δημοσίων έργων, επενδύσεων που αφορούν στην περιοχή (ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων, Γκάζι, Μετρό και άλλα συγκοινωνιακά έργα).

2. Μεθοδολογία

Η μεθοδολογική προσέγγιση οργανώθηκε με σκοπό να διαμορφωθεί, κατά το δυνατόν ενιαία και ολοκληρωμένα, η εικόνα της περιοχής έρευνας. Με αυτή την αφετηρία επιδιώχθηκε να εντοπιστούν και να αξιολογηθούν οι υφιστάμενες πληροφορίες, που αφορούν στην υπόθεση εργασίας. Βασικά κριτήρια ήταν τόσο η αναγκαιότητα αυτών των πληροφοριών, όσο και η δυνατότητά τους να ενταχθούν στους στόχους της παρούσας έρευνας. Για το σκοπό αυτό πριν αρχίσει η επιτόπια έρευνα, η ερευνητική ομάδα πραγματοποίησε μια προκαταρκτική έρευνα πεδίου.

Αφού λοιπόν η ερευνητική ομάδα αξιολόγησε τις πληροφορίες και τις πηγές της, εξειδίκευσε τους ερευνητικούς άξονες, οριοθέτησε με μεγαλύτερη σαφήνεια το πεδίο ενδιαφέροντός της και αποφάσισε να ακολουθήσει την παρακάτω διαδικασία προκειμένου να προσεγγίσει το πρόβλημα:

α) χρησιμοποίησε τη βιβλιογραφική έρευνα σε ό,τι αφορά κυρίως την

ενημέρωσή της σχετικά με τις νεότερες θεωρητικές και εμπειρικές τάσεις στην προσέγγιση αντίστοιχων περιπτώσεων αστικής ανάπτυξης,

β) δημιούργησε μια ενιαία βάση πρωτογενών δεδομένων, συναφή με τις υποθέσεις της έρευνας. Για το σκοπό αυτό προχώρησε στη συγκρότηση ερωτηματολογίου και συμπληρωματικά ως προς αυτό, συνεντεύξεων αιχμής.

3. Υφιστάμενη κατάσταση

3.1. Γενικά Χαρακτηριστικά Κατοίκων, Συνθήκες Διαβίωσης

Σήμερα, η περιοχή του Μεταξουργείου παρουσιάζει μια ιδιόμορφη σύνθεση ως προς τα δημογραφικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά των κατοίκων του. Παρατηρούνται λοιπόν: α) ηλικιωμένοι παλαιοί κάτοικοι, εγκατεστημένοι ως την δεκαετία του '80 και β) μετανάστες, αλβανοί, πολωνοί, αλλά και τσιγγάνοι, μουσουλμάνοι από τη Θράκη, καθώς και μετανάστες από το εξωτερικό, ελληνικής καταγωγής συνήθως, δυναμικής ηλικίας που εγκαθίστανται εκεί την τελευταία δεκαετία. Συναντώνται οικογένειες με παιδιά, αλλά αρκετά συχνά και συλλογικές συμβιώσεις (αλλοδαπών στην πλειοψηφία) δίχως συγγένεια, ταυτόχρονα με διευρυμένες οικογένειες ή και μονομελή νοικοκυριά (ηλικιωμένων ή σπουδαστών).

Οι κάτοικοι παρουσιάζουν μια μεγάλη ποικιλία επαγγελματιοβιοτεχνικών δραστηριοτήτων, μισθοπών υπαλλήλων ιδιωτικού και δημόσιου τομέα, εργατοϋπαλλήλων όλων των βαθμών εξειδίκευσης.

Βασικός λόγος εγκατάστασης υπήρξε η μικρή απόσταση από τον τόπο εργασίας, ή για τους παλαιότερους κατοίκους "η οικειότητα του χώρου" λόγω της διαμονής συγγενών, φίλων, κ.ά. Κίνητρο ήταν επίσης η χαμηλή τιμή των εννοικίων ως επακόλουθο των συνθηκών περιβάλλοντος και της γενικότερης υποβάθμισης της περιοχής, ενώ στις περιπτώσεις των ξένων μεταναστών, συχνά έπαιξε ρόλο η ύπαρξη ήδη εγκατεστημένων συντοπιτών τους. Η μετεγκατάσταση πολλών παλαιών ιδιοκτητών από τη δεκαετία του '80, κυρίως σε προάστια των Αθηνών, λόγω των κακών συνθηκών διαβίωσης, αναπληρώθηκε από νέους κυρίως κατοίκους αλλοδαπούς μετανάστες και μουσουλμάνους.

Τα κτίρια του Μεταξουργείου χαρα-

κτηρίζονται από ποικιλία, αποτέλεσμα της συνύπαρξης ενός πολύμορφου αποθέματος με παλιές μονοκατοικίες ελλειπώς συντηρημένες και πολυκατοικίες των δεκαετιών του '60 και '70. Χωρικές διαφοροποιήσεις παρατηρούνται στα χαρακτηριστικά των κατοικιών (τύποι, παλαιότητα, συντήρηση κλπ.), στις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων και στον τρόπο με τον οποίο αντιμετωπίζουν οι σημερινοί κάτοικοι την προοπτική παραμονής στο Μεταξουργείο καθώς και τις πολεοδομικές παρεμβάσεις (υφιστάμενες και μελλοντικές) στην περιοχή έρευνας. Ιδιαίτερα η υποπεριοχή που παρουσιάζει μέτωπο στην Ιερά Οδό, διαφοροποιείται σημαντικά από το υπόλοιπο Μεταξουργείο, καθώς χαρακτηρίζεται από υψηλά ποσοστά ξένων μεταναστών και μουσουλμάνων της Θράκης, οι οποίοι στεγάζονται σε κακής ποιότητας παλιές μονοκατοικίες, στερούνται σε αρκετές περιπτώσεις το λουτρό, καθώς και ορισμένα διαρκή καταναλωτικά αγαθά.

Οι κάτοικοι αντιμετωπίζουν στην πλειοψηφία τους τις σημειακές παρεμβάσεις, που ως τώρα προωθήθηκαν από το Δήμο Αθηναίων στην περιοχή έρευνας (πεζοδρομήσεις, δενδροφυτεύσεις, κλπ.) ουδέτερα, θεωρώντας ότι δεν είχαν άμεσα αποτελέσματα στις γενικότερες συνθήκες ζωής, καθώς τα βασικότερα προβλήματα (ρύπανση, θόρυβος, κυκλοφορία, πράσινο και κοινόχρηστοι χώροι, κ.ά.) εξακολουθούν να υφίστανται στο Μεταξουργείο. Ως μελλοντικούς γείτονες προτιμούν τις οικογένειες με παιδιά, τους επιστήμονες, καλλιτέχνες και φοιτητές. Δεν αντιμετωπίζουν αρνητικά επίσης, την εγκατάσταση μεταναστών από το εξωτερικό ελληνικής καταγωγής, ενώ αντίθετα εμφανίζονται δύσπιστοι στις περιπτώσεις εγκατάστασης ξένων μεταναστών.

3.2. Ιδιοκτησιακό Καθεστώς Κατοικιών

Το ποσοστό των *ενοικιαζόμενων κατοικιών* είναι αρκετά υψηλό, διαφοροποιώντας την περιοχή έρευνας από τις υπόλοιπες περιοχές της Αθήνας και του Λεκανοπεδίου γενικότερα. Το γεγονός αυτό είναι επακόλουθο της μετακίνησης των περισσότερων παλαιών κατοίκων ιδιοκτητών που σημειώθηκε προς τα προάστια της Αθήνας την τελευταία δεκαετία.

Η πλειοψηφία των ιδιοκτητών στο Μεταξουργείο απέκτησαν τη σημερινή κατοικία τους, αγοράζοντας ένα διαμέρισμα στις πολυκατοικίες που ανε-



γέρθηκαν την περίοδο 1960-'70, στη θέση των παλιών μονοκατοικιών. Σπανιότερες είναι οι περιπτώσεις απόκτησης μέσω κληρονομιάς ή αντιπαροχής. Οι αγορές πραγματοποιήθηκαν την περίοδο της εντατικής ανοικοδόμησης του Μεταξουργείου, αλλά και στις αρχές της δεκαετίας του '80, ενώ σήμερα οι ρυθμοί αγοράς κατοικιών στην περιοχή εμφανίζονται μειωμένοι.

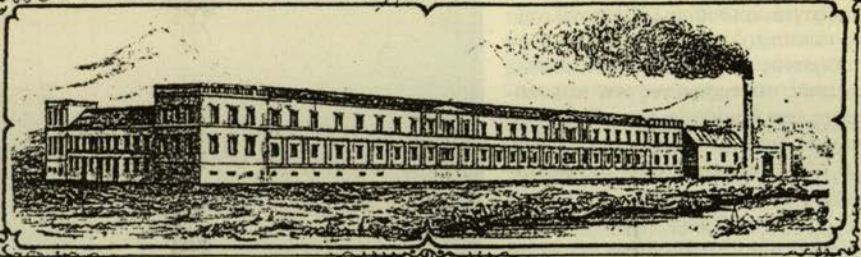
Οι σημερινοί ιδιοκτήτες είναι συνήθως συνταξιούχοι, ενώ σημειώνονται μερικές περιπτώσεις επαγγελματιών, που αγόρασαν διαμέρισμα στην περιοχή. Οι ξένοι μετανάστες, όπως επίσης και οι μουσουλμάνοι από τη Θράκη είναι ενοικιαστές, ενώ σημειώνονται περιπτώσεις μεταναστών ελληνικής καταγωγής που ιδιοκατοικούν στο Μεταξουργείο. Οι ενοικιαστές, παρά το γεγονός ότι θα επιθυμούσαν να αλλάξουν τόπο κατοικίας μετακινούνται σε κάποια άλλη περιοχή του Δήμου Αθηναίων, παραμένον στο Μεταξουργείο, λόγω της εγγύτητας με την εργασία και των χαμηλών τιμών ενοικίων. Για τους περισσότερους ιδιοκτήτες αντίστοιχα, η αλλαγή κατοικίας δεν αντιμετωπίζεται ως άμεση προοπτική, επειδή τόσο η ιδιοκτητή κατοικία όσο και οι συνδυασμένοι λόγοι αρχικής επιλογής αγοράς και εγκατάστασης στην περιοχή (τόπος εργασίας, διαμονή γονέων και φίλων), αποτελούν ακόμη ισχυρούς λόγους παραμονής στην περιοχή έρευνας.

Τα νοικοκυριά που ιδιοκατοικούν διαθέτουν περισσότερες *ανέσεις* και γενικά αντιμετωπίζουν καλύτερες συνθήκες διαβίωσης (νεότερης κατασκευής διαμερίσματα, που επισκευάζονται και συντηρούν, ύπαρξη βασικών διαρκών καταναλωτικών αγαθών, υψηλότερα εισοδήματα, μεγαλύτερη επάρκεια χώρου, κλπ.). Οι ξένοι μετανάστες

ενοικιαστές αντίθετα, αντιμετωπίζουν δυσμενέστερες συνθήκες, συγκεντρωμένοι σε διακεκριμένες περιοχές του Μεταξουργείου στο όριο με την Ιερά Οδό και την Κωνσταντινουπόλεως, όπου σημειώνονται αρκετές ελλείψεις χώρων εστίασης και υγιεινής, ορισμένων βασικών διαρκών καταναλωτικών αγαθών, πλημμελής συντήρηση των παλαιών μονοκατοικιών σε συνδυασμό με την στενότητα χώρου, κλπ.

Αλλά μεταξύ ιδιοκτητών και ενοικιαστών δεν παρουσιάζονται ουσιαστικές διαφορές ως προς την εικόνα που διαμορφώνουν για την περιοχή που ζουν. Το εμπόριο, η δυνατότητα εύκολης πρόσβασης σε σταθμούς περιθάλψης, η κεντρικότητα της περιοχής έρευνας γενικότερα, αποτελούν για αυτούς τα κύρια *πλεονεκτήματα* του Μεταξουργείου, ενώ μια σειρά από προβλήματα που χαρακτηρίζουν τις κεντρικές περιοχές των σύγχρονων μεγαλουπόλεων, όπως η ρύπανση, η κυκλοφοριακή φέρση, ο θόρυβος, η έλλειψη πρασίνου, κ.ά. αποτελούν ομόφωνα τα *σοβαρότερα προβλήματα* που βιώνουν τόσο οι ιδιοκτήτες, όσο και οι ενοικιαστές της περιοχής. Οι ειδικότερες συνθήκες της περιοχής έρευνας (ανεπιθύμητες χρήσεις, χαρακτηριστικά κατοίκων και επισκεπτών) κατέχουν δευτερεύουσα θέση στα μειονεκτήματα που καταγράφονται από τους σημερινούς κατοίκους του Μεταξουργείου.

Τέλος, δεν παρατηρούνται σημαντικές διαφορές μεταξύ των απόψεων των ιδιοκτητών και ενοικιαστών κατοίκων, ως προς τις επιπτώσεις στην περιοχή έρευνας από τις παρεμβάσεις που πραγματοποιήσε ο δήμος (δενδροφυτεύσεις, πεζοδρομήσεις κ.ά.), για τις οποίες εκφράζεται μία γενική ουδετερότητα.



Πρέπει να σημειωθεί ότι η κεντρικότητα της περιοχής, σε συνδυασμό με τα προγραμματισμένα έργα υποδομής συνηγορούν προς την κατεύθυνση ενεργοποίησης μιας διαδικασίας αστικής ανάπτυξης στο άμεσο μέλλον. Στο πλαίσιο αυτό οι αναλογικά υψηλές αντικειμενικές αξίες γης, η ομογενοποίησή τους, όπως προωθήθηκε από τις αποφάσεις του Σεπτεμβρίου 1995 και οι περιορισμοί δόμησης, που αυτή την περίοδο εφαρμόζονται στην περιοχή έρευνας, ενδέχεται να αποτελέσουν συντελεστές σημαντικών μεταβολών στο μέλλον. Προς το παρόν όμως η πραγματική κίνηση της αγοράς ακινήτων στην περιοχή έρευνας είναι σχετικά περιορισμένη και οι μεταβιβάσεις ακινήτων περιορίζονται κυρίως κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων. Αφορούν δε συνήθως σε επαγγελματικούς χώρους, δηλαδή γραφεία ή αποθήκες και λιγότερο σε κατοικίες.

Συνοψίζοντας σε ό,τι αφορά στο ιδιοκτησιακό καθεστώς η περιοχή έρευνας χαρακτηρίζεται από:

- ακίνητα, όπου απαντώνται συνήθως πολλοί συνιδιοκτήτες,
- παρουσία αρκετών δημοσίων φορέων και τραπεζών, ως ιδιοκτητών ακινήτων (π.χ παραδοσιακά κτίρια ΥΠΠΟ) ή οικοπέδων, που ανήκουν σε χρεωκοπημένες επιχειρήσεις ή είναι εγκαταλελειμμένα,
- αρκετά οικόπεδα, υπολογίσιμης έκτασης, δεσμευμένο από δημοσίους φορείς, όπου όμως δεν εφαρμόζεται το σχέδιο για το οποίο δεσμεύτηκαν.

3.3. Το Αστικό Περιβάλλον & οι Προοπτικές Αστικής Ανάπτυξης

Το περιβάλλον της κατοικίας στο Μεταξουργείο καθορίζεται από:

- σημαντική παρουσία μικρομεσαίων βιοτεχνικών και επισκευαστικών επιχειρήσεων στην περιοχή, ορισμένες από τις οποίες έχουν μακρόχρονη παράδοση, εκεί εγκατάστασης και οι οποίες υπό ορισμένους όρους δεν είναι ασυμβίβαστες προς την κατοικία,

- τοκογλυφικές δραστηριότητες, παρουσία σημαντικού αριθμού οίκων ανοχής και κακόφημων ξενώνων, οι οποίοι είναι ιδιαίτερα ενοχλητικοί ως και αποτρεπτικοί για την κατοικία,

- σημαντική συγκέντρωση δημοσίων υπηρεσιών και φορέων, όπως η ΔΕΗ, το ΙΚΑ, το ΤΕΒΕ, το ΟΣΚ, η ΕΣΥΕ, το Υπ. Οικονομικών κ.α, οι οποίοι ως τώρα δεν φαίνεται να έχουν καθοριστικές επιπτώσεις στις συνθήκες κατοίκησης. Χωρίς να δρουν αρνητικά οι παραπάνω φορείς δεν συγκροτούν απαραίτητα ένα καταλύτη για την αναβάθμιση του Μεταξουργείου. Είναι χαρακτηριστικό μάλιστα το γεγονός ότι πολύ σπάνια οι εργαζόμενοι στους φορείς αυτούς κατοικούν στην περιοχή έρευνας.

- τέλος, οι μελλοντικές διευθετήσεις σημαντικών αρχαιολογικών χώρων και η προώθηση ιδιαίτερης κοινωνιακής σημασίας έργων στις παρυφές της περιοχής, όπως το Μετρό, δημιουργούν την προσδοκία της συνολικής ανάπλασης η οποία όμως δεν φαίνεται να έχει αρχίσει να επηρεάζει το καθεστώς κατοίκησης στο Μεταξουργείο.

Οι κατανομές των δραστηριοτήτων πρέπει να σημειωθεί ότι διαφοροποι-

ούνται αισθητά, ανάλογα με την κατηγορία. Όπως παρατηρείται, κατά μήκος των μεγάλων οδικών αρτηριών (π.χ Πειραιώς, Ιερά Οδός) κυριαρχούν συνήθως οι παραγωγικές χρήσεις, ενώ αντίθετα η κατοικία και οι συναφείς προς αυτήν χρήσεις, κυριαρχούν στο εσωτερικό της περιοχής έρευνας.

Οι ανειλημμένες δράσεις των δημοσίων φορέων και του Δ.Αθηναίων εστιάζονται ως σήμερα κυρίως:

- σε μελετητικές πρωτοβουλίες,
- σε σημειακές πολεοδομικές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος του Μεταξουργείου, και
- σε πολεοδομικά σχήματα-μηχανισμούς παρέμβασης στην περιοχή.

Σύμφωνα όμως με τα δεδομένα της περιοχής, όπως καταγράφηκαν από την ερευνητική ομάδα, παρατηρείται μία ορισμένη απόκλιση μεταξύ αυτών των άμεσα ή έμμεσα εκφρασμένων προτεραιοτήτων και του σημερινού χαρακτήρα της περιοχής. Από το γεγονός αυτό προκύπτουν ορισμένοι ανασταλτικοί συντελεστές για την επιτυχία των ανωτέρω δράσεων.

Πράγματι, η ανασκόπηση της σχετικής διεθνούς βιβλιογραφίας, καθώς η αξιολόγηση ανάπλασης ορισμένων προσπαθειών αστικών περιοχών στην Ελλάδα, οδήγησε στο συμπέρασμα ότι

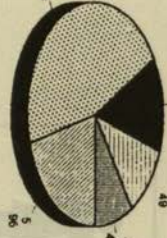


ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ & ΜΕΛΩΝ ΤΟΥ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ ΕΠΙ ΥΠΟΠΕΡΙΟΧΕΣ

ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑ

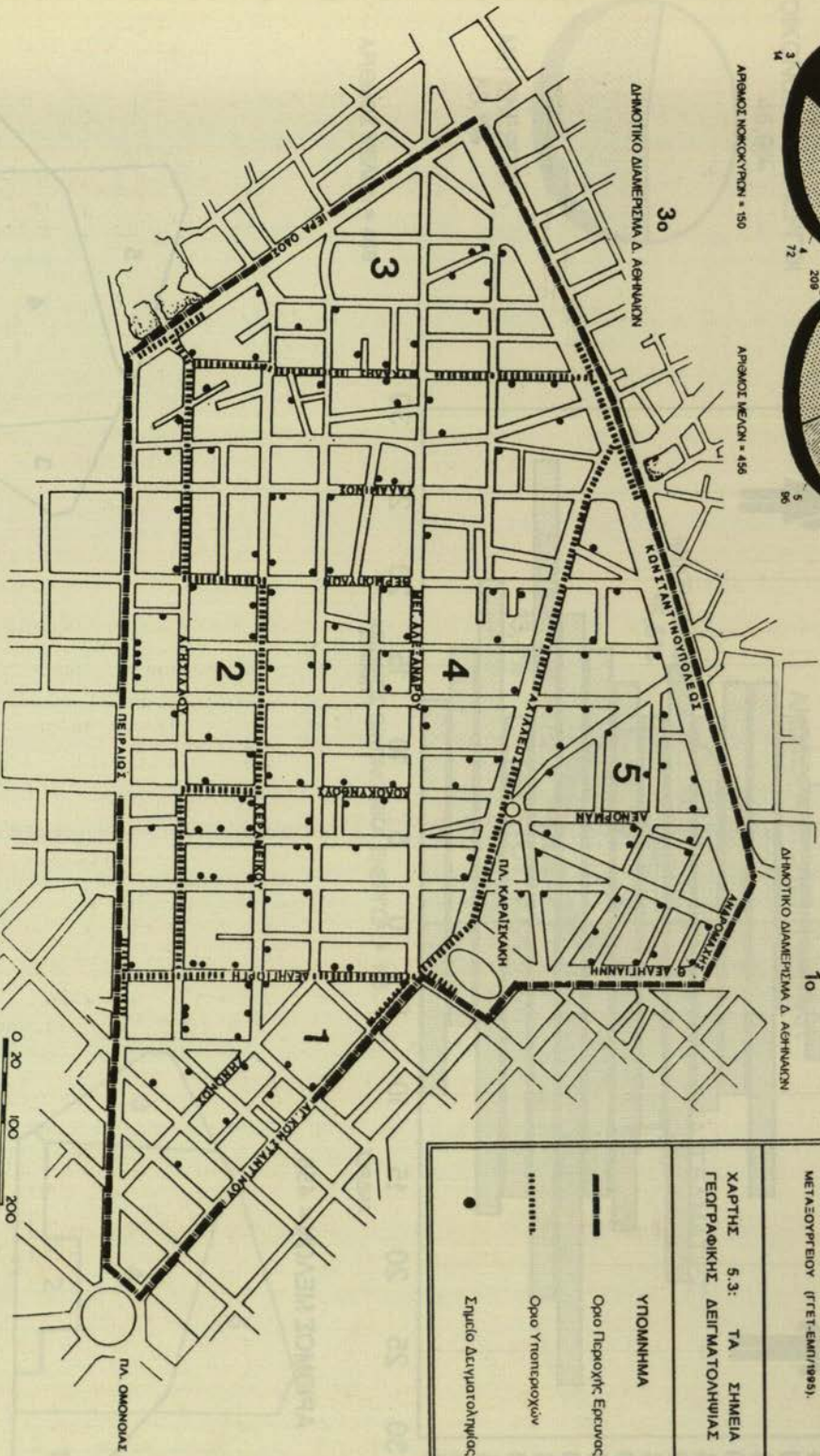


ΜΕΛΗ



ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΑΝ = 150

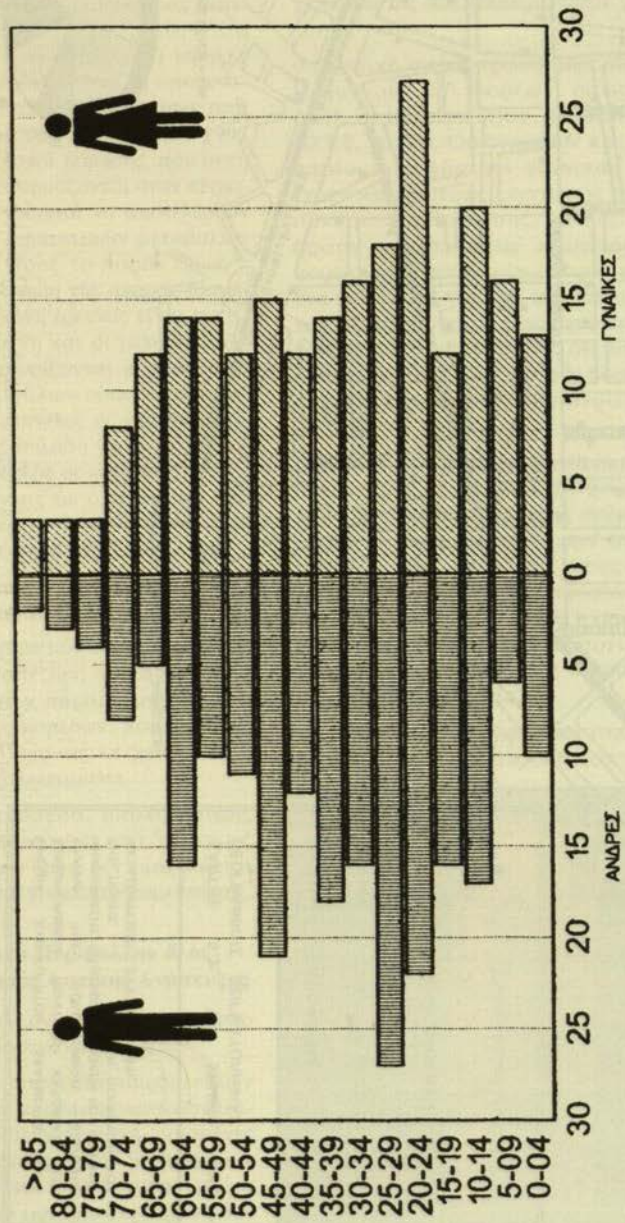
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ = 456



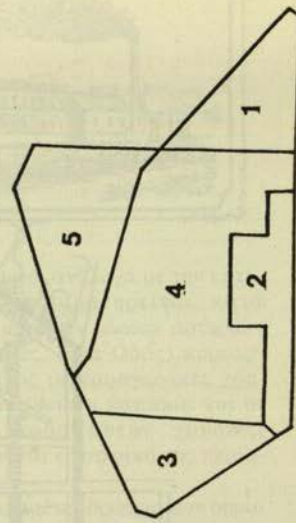
<p>ΕΡΕΥΝΑ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΜΑΛΙ ΕΞΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΚΑΤΟΧΡΑΣ, ΣΤΑ ΠΛΑΙΣΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΞΕΛΙΞΗΣ. ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΤΕ, ΙΣΤΟΡΙΚΟΝ ΠΕΡΙΟΧΟΝ ΤΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΜΕΤΑΣΤΡΩΤΕΙΟΥ (ΓΓΕΤ-ΕΜΠ/1992).</p>	<p>ΧΑΡΤΗΣ 5.3: ΤΑ ΣΗΜΕΙΑ ΤΗΣ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΔΕΙΓΜΑΤΟΛΗΨΙΑΣ</p>
<p>ΥΠΟΜΟΝΗΜΑ</p>	<p>Όριο Περιοχής Έρευνας</p>
<p>Όριο Υποπεριόχων</p>	<p>Σημείο Δεγματοληψίας</p>

ΓΡΑΦΗΜΑ 6.1: ΠΥΡΑΜΙΔΕΣ ΗΛΙΚΙΩΝ ΤΩΝ ΜΕΛΩΝ ΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ

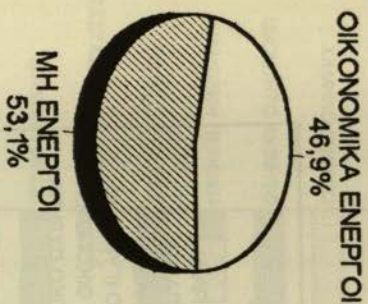
ΣΥΝΟΛΟ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΕΡΕΥΝΑΣ



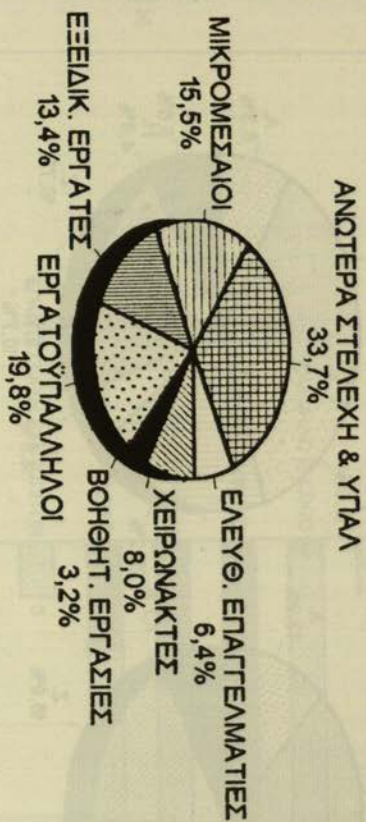
ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ = 456



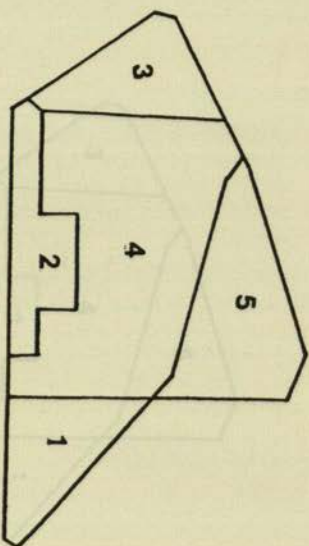
ΓΡΑΦΗΜΑ 6.5: ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ



ΑΡΙΘΜΟΣ ΜΕΛΩΝ = 456

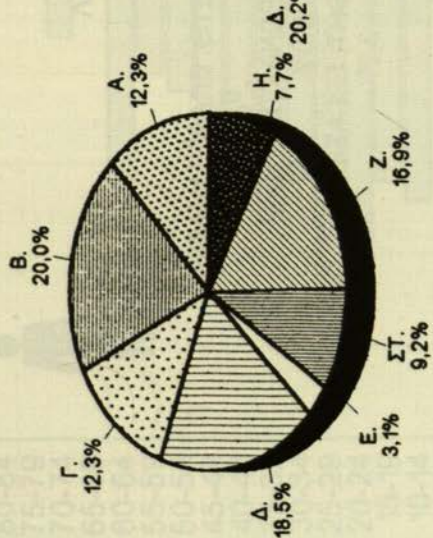


ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΩΝ = 198

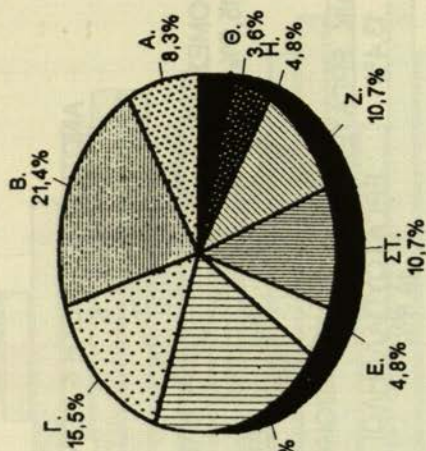


ΓΡΑΦΗΜΑ 6.18: ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΚΑΙ ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ

ΙΔΙΟΚΑΤΟΙΚΗΣΗ

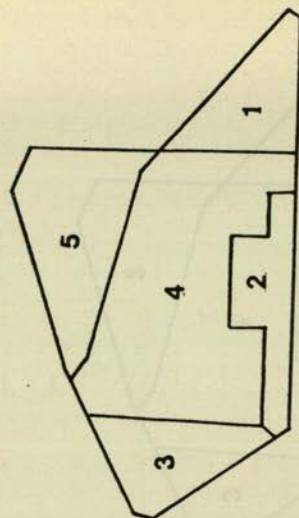


ΕΝΟΙΚΙΑΣΗ

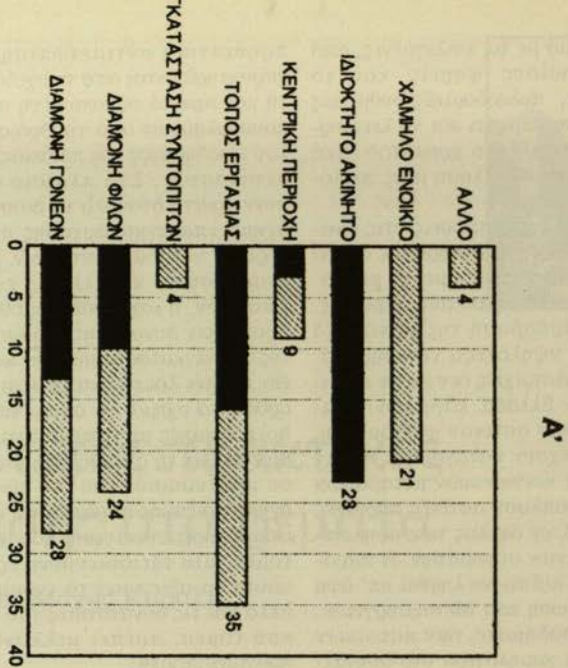


- Α. ΜΟΝΟΜΕΛΕΣ
- Β. ΖΕΥΓΑΡΙ
- Γ. ΖΕΥΓΑΡΙ + 1 ΠΑΙΔΙ
- Δ. ΖΕΥΓΑΡΙ + 2 ΠΑΙΔΙΑ
- Ε. ΖΕΥΓΑΡΙ + 3 ΠΑΙΔΙΑ
- ΣΤ. ΜΟΝΟΓΟΝΙΚΟ (ΓΥΝΑΙΚΑ)
- Ζ. ΔΙΕΥΡΥΜΕΝΗ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑ
- Η. ΧΩΡΙΣ ΣΥΖΥΓΙΚΟ ΠΥΡΗΝΑ
- Θ. ΧΩΡΙΣ ΣΥΓΓΕΝΕΙΑ

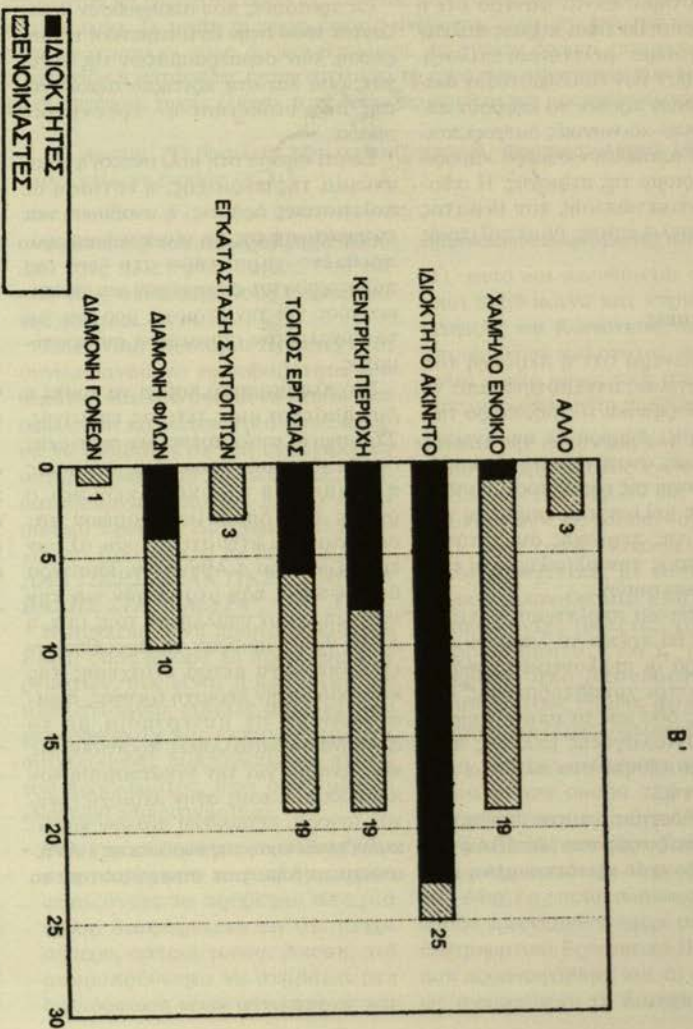
ΑΡΙΘΜΟΣ ΝΟΙΚΟΚΥΡΙΩΝ ΔΕΙΓΜΑΤΟΣ = 149



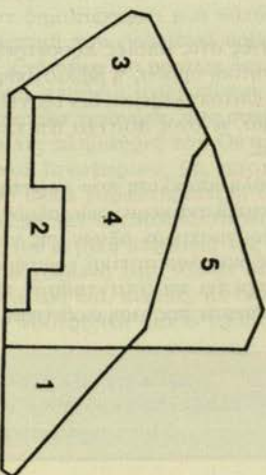
**ΓΡΑΦΗΜΑ 6.19: ΚΥΡΙΟΙ ΛΟΓΟΙ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ
ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ & ΕΝΟΙΚΙΑΣΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ
ΕΡΕΥΝΑΣ**



ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΡΧΗΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΪΩΝ = 148



ΑΡΙΘΜΟΣ ΑΡΧΗΤΩΝ ΝΟΙΚΟΚΥΡΪΩΝ = 99



σε συνδυασμό με τις επιλεγμένες, από τους δημοσίους φορείς και το Δ.Αθηναίων, πολεοδομικές ρυθμίσεις απαιτείται να υπάρχει και να λειτουργήσει ένα κατάλληλο χρηματοδοτικό σχήμα για την ανάπλαση μιας περιοχής.

Σε ανάλογες περιπτώσεις στις αναπτυσσόμενες χώρες παρατηρείται συχνά το φαινόμενο της λεγόμενης gentrification της υπό ανάπλαση περιοχής, δηλαδή η πρόσβαση της μόνο από μεσαία και υψηλότερα εισοδήματα. Ακριβείς αντιποιοτικές δεν έχουν παρατηρηθεί στην Ελλάδα, λόγω των ιδιαιτεροτήτων του αστικού φαινομένου. Εντούτοις, έχουν καταγραφεί τάσεις σημαντικών κοινωνικών μεταβολών στις υπό ανάπλαση αστικές περιοχές (π.χ. Πλάκα), σε όφελος των υψηλότερων κοινωνικών στρωμάτων. Η παράμετρος αυτή πρέπει να ληφθεί υπ' όψη στην περίπτωση του Μεταξουργείου, όπου τα εισοδήματα των κατοίκων είναι από τα χαμηλότερα στο αθηναϊκό συγκρότημα. Είναι φανερό ότι η απόφαση αυτή θα είναι κυρίως πολιτική και λιγότερο μελετητική επιλογή. Ακόμη, πέραν των εισοδηματικών διαφοροποιήσεων πρέπει να ληφθούν υπ' όψη οι εθνικο-κοινωνικές διαφοροποιήσεις, που αποτελούν σήμερα καθοριστικό γνώρισμα της περιοχής. Η οπτική της αντιμετώπισης του θέματος αυτού αποτελεί επίσης θέμα πολιτικής κυρίως.

4. Προτάσεις

Είναι φανερό ότι η περιοχή του Μεταξουργείου, ανεξάρτητα από τη σημερινή μορφή και το χαρακτήρα της, έχει ενταχθεί σήμερα σε σημαντικές και ποιοτικές αναπτυξιακές παρεμβάσεις. Η άποψη της ερευνητικής ομάδας είναι ότι η μελλοντική επιβίωση και ανάπτυξη της περιοχής συναρτάται ακριβώς προς την ολοκλήρωση των παρεμβάσεων αυτών.

Σε μια τέτοια περίπτωση αστικής ανάπτυξης θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη σοβαρά οι μελλοντικές χρήσεις γης, οι τρόποι χρηματοδότησης της ανάπτυξης, όσο και τα αποτελέσματα της κοινωνιολογικής μελέτης που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της έρευνας αυτής.

Για παράδειγμα, οι πιο υποβαθμισμένες υποπεριοχές του Μεταξουργείου, χρειάζονται εξειδικευμένη και

προσεκτική αντιμετώπιση, επειδή χαρακτηρίζονται από τη σχεδόν δεκαετή και αρκετά οργανωμένη παρουσία μουσουλμάνων από τη Θράκη, χαμηλού εισοδήματος και παιδείας, ή ξένων μεταναστών. Στο πλαίσιο αυτό θα ήταν αρκετά δύσκολο να διασφαλισθεί σχήμα επανεγκατάστασης στην ίδια περιοχή των ιδίων κατοίκων, χωρίς να εφαρμοστούν κατάλληλες ενέργειες. Επιπλέον, η ισχύουσα νομοθεσία δεν προβλέπει δυνατότητες διασφάλισης της επανεγκατάστασης των κατοίκων. Θα πρέπει λοιπόν να αναζητηθεί ένα ορθόλογο σχήμα, το οποίο να συνδέει πολεοδομικές με χρηματοδοτικές ρυθμίσεις. Για τη συγκρότηση ενός τέτοιου μηχανισμού, που δεν είναι μόνο σχήμα κρατικής παρέμβασης, αλλά και επενδυτικής συναίνεσης του ιδιωτικού τομέα, μια εξειδικευμένη έρευνα, η οποία να αξιοποιεί τα ενδιαφέροντα αλλά και τις δυνατότητες του τραπεζικού τομέα, πρέπει μελλοντικά να πραγματοποιηθεί.

Οι προτάσεις που ακολουθούν βασίζονται τόσο στην αντικειμενική τεκμηρίωση, των συμπερασμάτων της έρευνας, όσο και στα κριτήρια αξιολόγησης που υιοθέτησε η ερευνητική ομάδα.

Σε ότι αφορά στη μελλοντική φυσιογνωμία της περιοχής, η εστίαση σε πολιτιστικές δράσεις, η αναβίωση και ενσωμάτωσή της με νέο και διαφοροποιημένο χαρακτήρα στη ζωή της πόλης κρίνεται ενδιαφέρον και σκόπιμο, τόσο για την περιοχή, όσο και για το σύνολο του αθηναϊκού συγκροτήματος.

Στο πλαίσιο αυτό πρέπει να κριθεί η βιωσιμότητα μιας τέτοιας επιλογής. Στο σημείο αυτό πρέπει να σημειωθεί ότι θα είναι αποφασιστικής σημασίας η συμμετοχή των κατοίκων και ο ρόλος των δημοσίων φορέων και οργανισμών, κτηματικών και άλλων τραπεζών, του Δ.Αθηναίων. Ιδιαίτερα όσοι φορείς ήδη μεριμνούν για την κατοίκηση των υπαλλήλων τους (π.χ. η ΔΕΗ) θα μπορούσαν να προωθήσουν εξειδικευμένα μέτρα ενίσχυσης της κατοικίας στην περιοχή έρευνας, δημιουργώντας σε συνεργασία με το Δ.Αθηναίων κατάλληλες προϋποθέσεις και κίνητρα για την εγκατάσταση του προσωπικού τους στην περιοχή έρευνας (αγορά, μετασκευή παλιών κατοικιών, επιδότηση της ενοικίασης). Αντίστοιχα, ο Δήμος σε συνεργασία με το

ΥΠΠΟ μπορεί να δημιουργήσει κατοικίες προς ενοικίαση, αντιμετωπίζοντας ως ένα βαθμό με την αγορά, το πρόβλημα της πολυϊδιοκτησίας των παλαιών κατοικιών και προωθώντας ταυτόχρονα μια κοινωνική πολιτική με προσιά ενοίκια, που θα απευθύνεται σε αθηνέστερα εισοδηματικά στρώματα, όπως είναι τα νέα ζευγάρια οι φοιτητές, οι μουσουλμάνοι, οι ξένοι. Ενδέχεται μάλιστα τα εξειδικευμένα προγράμματα για την ενίσχυση της κατοικίας στην περιοχή έρευνας να περιορίσουν σημαντικά τις τυχόν κοινωνικές μεταβολές, που ενδεχόμενα θα πρόκύψουν από τις διαδικασίες ανάπλασης-αναβάθμισής της.

Για την ανάπτυξη και ανάπτυξη της περιοχής πρέπει να θεσμοθετηθούν μηχανισμοί πολεοδομικών και χρηματοδοτικών ρυθμίσεων, που θα υποστηρίζουν τα προαναφερόμενα προγράμματα. Ιδιαίτερα πρέπει να προωθηθούν κατάλληλα χρηματοδοτικά σχήματα για την ανάπτυξη της περιοχής. Ένα τέτοιο σχήμα μπορεί μάλιστα να προλάβει ποικίλες μορφές σε εφαρμογή ισχύοντος θεσμικού πλαισίου, όπως μεικτή εταιρεία φορέων του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα, εταιρείες ανάπτυξης με αφετηρία το επενδυτικό ενδιαφέρον δημοσίων φορέων και άλλων οργανισμών, κτηματικών και άλλων τραπεζών κ.ά. Επίσης, είναι σημαντικό να προωθηθούν και ενισχυθούν χρήσεις στην περιοχή, που θα υποστηρίζουν την κατοικία διασκεδάζοντας ταυτόχρονα τις οχλούσες χρήσεις. Να προωθηθούν τέλος προγράμματα κοινωνικής πολιτικής για τη βελτίωση της θέσης των μουσουλμάνων και ξένων μεταναστών.

Τέλος, κάθε πρωτοβουλία υλοποίησης πρέπει να τεκμηριωθεί από εξειδικευμένη και ακριβή έρευνα, κυρίως σε ότι αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς στη περιοχή. Τούτο είναι απαραίτητο αφού:

- οι πηγές στις οποίες προσέτρεξε η ερευνητική ομάδα, η βιβλιογραφική και η επιτόπια έρευνα δεν εξαντλούν το θέμα, γεγονός που έχει ήδη επιστημανθεί.
- η μεγάλη απόκλιση που παρατηρείται μεταξύ αντικειμενικών αξιών γης και πραγματικών αξιών γης γεννά πολλά και ουσιαστικά ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν πριν οποιαδήποτε πρόταση υιοθετηθεί.