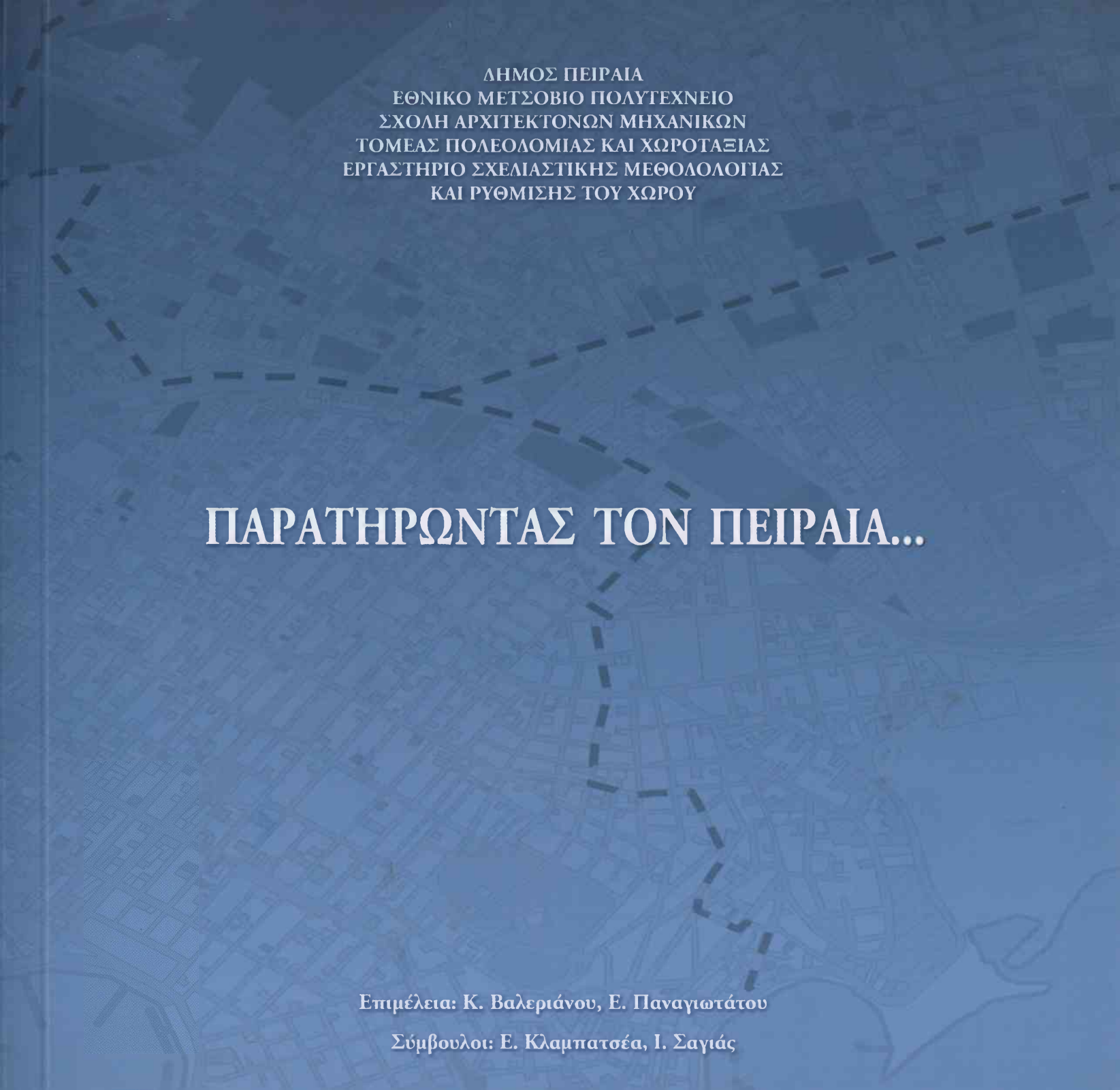




ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΛΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΠΑΡΑΤΗΡΩΝΤΑΣ ΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ...

Επιμέλεια: Κ. Βαλεριάνου, Ε. Παναγιωτάτου

Σύμβουλοι: Ε. Κλαμπατσέα, Ι. Σαγιάς



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ

Με ευγένεια

Ελίζα Παναγιωτάτου



ΠΑΡΑΤΗΡΩΝΤΑΣ ΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ...

ΔΗΜΟΣ ΠΕΙΡΑΙΑ
ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΣΧΕΔΙΑΣΤΙΚΗΣ ΜΕΘΟΛΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΑΙ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ

ΠΑΡΑΤΗΡΩΝΤΑΣ ΤΟΝ ΠΕΙΡΑΙΑ...

Επιμέλεια: Κ. Βαλεριάνου, Ε. Παναγιωτάτου
Σύμβουλοι: Ε. Κλαμπατσέα, Ι. Σαγιάς

© Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2006

ΠΑΡΑΓΩΓΗ ΕΚΔΟΣΗΣ: LEVELart, ΑΘΗΝΑ

ISBN 960-89223-0-5

Αθήνα 2006

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	11
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	11
ΠΡΟΛΟΓΟΣ	13
I ΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ	
ΓΙΑΤΙ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ;	17
II ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ	
Α. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ	23
Β. Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΗΜΕΡΑ	28
Γ. ΤΟ 4ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	31
Δ. ΧΩΡΟ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΜΙΝΙΩΝ	32
Ε. ΤΟ 5ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	34
ΣΤ. ΧΩΡΟ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ	36
III ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ 4ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΜΙΝΙΩΝ	
Α. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ (ΣΤΑΔΙΟ 1)	41
Β. ΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ 1978-1988 (ΣΤΑΔΙΟ 2)	42
Γ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 3)	44
Δ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΗΓΕΤΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 4)	46
Ε. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΗΓΕΤΙΚΩΝ ΚΛΑΔΩΝ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 5)	48
ΣΤ. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΜΙΝΙΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 6)	49
Ζ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΛΕΓΜΑΤΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 7)	50

**IV ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΣΤΟ 5ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ**

A.	ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ (ΣΤΑΔΙΟ 1)	57
B.	ΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ 1978-1988 (ΣΤΑΔΙΟ 2)	58
Γ.	ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 3)	58
Δ.	ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΗΓΕΤΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 4)	61
Ε.	ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΗΓΕΤΙΚΩΝ ΚΛΑΔΩΝ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 5)	63
ΣΤ.	ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ (ΣΤΑΔΙΟ 6)	65
Ζ.	ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΛΕΓΜΑΤΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 7)	65
ΑΝΤΙ ΕΠΙΛΟΓΟΥ		71
ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ		73
ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ		79

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Π.1	Κλάδοι-Κλειδί της Δεκαετίας 1978-1988 στις Χωρικές Ενότητες I και II των Καμινίων	42
Π.2	Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδί στη Χωρική Ενότητα I των Καμινίων (1978-1988, 2004)	44
Π.3	Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδί στη Χωρική Ενότητα II των Καμινίων (1978-1988, 2004)	45
Π.4	Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδί στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου (1978-1988, 2004)	60

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

X.1	Πειραιάς: Μεταβολή Πληθυσμού 1991-2001 ανά Οικοδομικό Τετράγωνο	81
X.2	Πειραιάς: Χρήσεις Γης ανά Πολύγωνο Χρήσης	83
X.3	Περιοχή Καμινίων. Χωρικές Ενότητες I και II: Χρήσεις Ισογείου ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	85
X.4	Περιοχή Καμινίων. Χωρικές Ενότητες I και II: Χωρική Κατανομή Ηγετικών Κλάδων-Κλειδί, 2004	87
X.5	Περιοχή Καμινίων. Χωρικές Ενότητες I και II: Τύποι Γειτονιάς, 2004	89
X.6	Περιοχή Καμινίων. Χωρικές Ενότητες I και II: Κατάσταση/Ποιότητα Οδικού Δικτύου ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	91
X.7	Περιοχή Καμινίων. Χωρικές Ενότητες I και II: Κατάσταση/Ποιότητα Φωτισμού Δρόμων/Πεζοδρομίων/ Πεζοδρόμων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	93
X.8	Περιοχή Αγίου Διονυσίου: Χρήσεις Ισογείου ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	95
X.9	Περιοχή Αγίου Διονυσίου: Χωρική Κατανομή Ηγετικών Κλάδων-Κλειδί, 2004	97
X.10	Περιοχή Αγίου Διονυσίου: Τύποι Γειτονιάς, 2004	99
X.11	Περιοχή Αγίου Διονυσίου: Πλήθος και Ποιότητα Ελεύθερων/ Εγκαταλειμμένων Χώρων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	101
X.12	Περιοχή Αγίου Διονυσίου: Κατάσταση/Ποιότητα Πεζοδρομίων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004	103

Το έργο Αναπτυξιακή Χαρτογράφηση Κρίσιμων Κοινωνικών Παραμέτρων για το Δήμο Πειραιά ανατέθηκε στο Ε.Μ.Π., Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Εργαστήριο Σχεδιαστικής Μεθοδολογίας και Ρύθμισης του Χώρου, από το Δήμο Πειραιά.

Στόχος του έργου είναι να σχεδιαστεί και να τεθεί σε πιλοτική εφαρμογή ένα «Αστικό Παρατηρητήριο», δηλαδή ένα σύστημα διαχρονικής παρατήρησης των χωρο-κοινωνικών εκείνων παραμέτρων που έχουν ιδιαίτερη σημασία για τους κατοίκους του Δήμου, όπως οι αλλαγές στην παραγωγική βάση, στην απασχόληση, στην ποιότητα του περιβάλλοντος. Η συνεπής και συστηματική αποτύπωση των παραμέτρων αυτών θα παρέχει έγκυρη πληροφόρηση, αναγκαία για την αξιολόγηση εναλλακτικών μέτρων πολιτικής και την επιλογή εύστοχων αναπτυξιακών δράσεων. Η εγκατάσταση της εφαρμογής του Αστικού Παρατηρητηρίου σε υπολογιστή στους χώρους του Δημαρχείου θα δίνει τη δυνατότητα στον πολίτη να παρακολουθεί τις εξελίξεις στη γειτονιά του και τις αλλαγές που απορρέουν από τις ενέργειες του Δήμου. Με τον τρόπο αυτό εξασφαλίζονται η διαφάνεια στην ενημέρωση της κοινωνίας του Πειραιά αλλά και η επιθυμητή ανάδραση των κατοίκων στις αναπτυξιακές πρωτοβουλίες.

Το πρώτο σκέλος του έργου, το οποίο περιλαμβάνει αυτή η δημοσίευση, αναφέρεται στο 4ο και το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Πειραιά και ειδικότερα στην πιλοτική εφαρμογή του Παρατηρητηρίου στις περιοχές Αγίου Διονυσίου και Καμινίων. Η ερευνητική προσπάθεια συνεχίζεται τώρα και στα άλλα τρία Διαμερίσματα του Δήμου.

Στο έργο συμμετέχουν οι κ.κ. Κ. Βαλεριάνου, Αρχιτέκτων-Πολεοδόμος, Υπ. Διδάκτωρ Ε.Μ.Π., Ε. Κλαμπατσέα, Δρ. Αρχιτέκτων-Χωροτάκτης, Κ. Βαλάκας, Ηλεκτρολόγος Μηχανικός-Μηχανικός Ηλεκτρονικών Υπολογιστών Ε.Μ.Π. Στην έρευνα πεδίου έλαβαν μέρος οι κ.κ. Μ. Παπαγιάννη και Χ. Νάννου, σπουδάστριες της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π. Σύμβουλος έργου ο κ. Ι.

Σαγιάς, Οικονομολόγος-Χωροτάκτης, Λέκτορας Ε.Μ.Π. Την εισαγωγή των χαρτογραφικών και περιγραφικών δεδομένων σε Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών καταρχήν ανέλαβαν οι κ.κ. Σ. Ταπεινάκη, Σ. Παπαγιαννάκης. Την τελική επεξεργασία και την παραγωγή χαρτών της έκδοσης ολοκλήρωσε ο κ. Γ. Πανόπουλος. Τη γλωσσική επιμέλεια η κ. Α. Μπουκάλα και τη γραμματειακή υποστήριξη η κ. Μ. Παπαδάτου.

Ευχαριστούμε θερμά την κ. Μ. Μαυρίδου, Επίκουρο Καθηγήτρια Ε.Μ.Π., για τα στοιχεία της Αττικό Μετρό, τα οποία έθεσε στη διάθεσή μας. Τον κ. Δ. Θεοδωρουλέα, Προϊστάμενο Τμήματος Μηχανογραφικών Εφαρμογών, Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά, και τους κ.κ. Γ. Κιούση, Προϊστάμενο Τμήματος Μηχανογράφησης, Επαγγελματικό Επιμελητήριο Πειραιά, Κ. Κασσιμάτη, Τμήμα Μηχανογράφησης, Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά, για τα στοιχεία που μας διέθεσαν.

Ευχαριστούμε θερμά τον κ. Χ. Αγραπίδη, Δήμαρχο Πειραιά, για το ενδιαφέρον του για το έργο, τους κ.κ. Χ. Μπουγά, Αντιδήμαρχο Πειραιά, Κ. Γιακουμέλη, Προϊστάμενο Διεύθυνσης Αρχιτεκτονικού - Γ.Π.Σ., Ε. Αλατζά, Διεύθυνση Αρχιτεκτονικού - Γ.Π.Σ., Τμήμα Τοπογραφικού και Α. Ζαχαράτου, Τμήμα Δημοσίων Σχέσεων, για τη συνεργασία που είχαμε μαζί τους. Τους κατοίκους, αλλά και τους εργαζόμενους στο Δήμο για την ανταπόκριση στην προσπάθειά μας ανάδειξης των κρίσιμων αναπτυξιακών παραμέτρων της περιοχής.

Ελίζα Παναγιωτάτου
Μάιος 2006

I

ΤΟ ΑΣΤΙΚΟ ΠΑΡΑΤΗΡΗΤΗΡΙΟ

ΓΙΑΤΙ ΧΡΕΙΑΖΕΤΑΙ;

Ο Πειραιάς αποτελεί εντυπωσιακό παράδειγμα αστικής περιοχής η οποία μετασχηματίζεται παρακολουθώντας τις εξελίξεις στη λειτουργία και στα χαρακτηριστικά του μητροπολιτικού λιμένα – αμιγώς επιβατικού την τελευταία δεκαετία, και στις αλλαγές που συντελούνται στο τοπικό παραγωγικό σύστημα. Ο Πειραιάς, όπως τον ξέρουμε, ως ένα μεγάλο βιομηχανικό κέντρο, με τη δυναμική που τον καθιέρωσε στο παρελθόν, δεν υπάρχει πια. Τα δεδομένα της νέας εποχής αναδεικνύουν πολλές και σημαντικές αλλαγές:¹ Από τις σημαντικότερες, η συνύπαρξη παραδοσιακών και σύγχρονων δραστηριοτήτων, καθοριστική παράμετρος της σημερινής φυσιογνωμίας και πολυλειτουργικότητάς του.

Ένας μεγάλος αριθμός πειραιώτικων νοικοκυριών βιώνει σήμερα τις επιπτώσεις από τη σταδιακή αποδυνάμωση των παραδοσιακών τομέων οι οποίοι, παρ' όλα ταύτα, εξακολουθούν να συμμετέχουν δυναμικά στην τοπική αλλά και στην υπερτοπική απασχόληση. Οι αλλαγές στο τοπικό παραγωγικό σύστημα, οι οποίες σχετίζονται αφενός με τη σταδιακή απαξίωση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων και αφετέρου με τον εκσυγχρονισμό άλλων, συνεπάγονται πολυεπίπεδες χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις, όπως:

- αλλαγές στις χρήσεις γης, ως αποτέλεσμα της τριτογενεοποίησης δραστηριοτήτων και των διαφοροποιήσεων στα παραγωγικά δίκτυα,

¹ Εκτενή ανάλυση βλέπε στο Ε.Μ.Π., Εργαστήριο Σχεδιαστικής Μεθοδολογίας και Ρύθμισης του Χώρου, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών - Δήμος Πειραιά, *Αναπτυξιακή χαρτογράφηση κρίσιμων κοινωνικών παραμέτρων για το Δήμο Πειραιά*, Φάσεις Α', Β', Γ', 2005, στο οποίο στηρίζεται η παρούσα δημοσίευση. Επίσης για την κοινωνική, πολεοδομική και χωροταξική οργάνωση του Δήμου, ανάμεσα σε άλλα, βλέπε Αναπτυξιακή Δήμων Πειραιά (ΑΝ.ΔΗ.Π.), *Αναπτυξιακό πρόγραμμα νήσων Αργοσαρωνικού και Δήμων Πειραιά*, 1995-1996, Κέντρο Χωροταξικών-Πολεοδομικών-Αρχιτεκτονικών Μελετών, Γ. Διαμαντόπουλος και συνεργάτες, *Χωροταξική-περιβαλλοντική ανάπτυξη της περιοχής Δήμου Πειραιά*, 1997, και Benoit-Guillbot, O., Μαράτου-Αλιπράντη, Α., Παπλιάκου, Β., Σορώκος, Ε., Τσανίρα, Ε., και Χατζηγιάνη, Α., *Διαδικασίες κοινωνικού μετασχηματισμού στον Πειραιά: Μετακινήσεις, οικογένεια, εργασία*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα 1998.

- υποβάθμιση του περιβάλλοντος, ενώ, σε μερικές περιοχές, παρατηρείται παράλληλη αναβάθμιση,
- ανεργία σε σημαντικούς κλάδους για την τοπική οικονομία,
- διαφοροποίηση στη σύνθεση της απασχόλησης (βαθμός εξειδίκευσης, θέση στην παραγωγική διαδικασία κ.λπ.), και
- διαφοροποίηση στα κοινωνικά χαρακτηριστικά των τοπικών νοικοκυριών (επιπτώσεις στις ομάδες πληθυσμού χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος, μετεγκατάσταση νέων ηλικιακά ομάδων κ.λπ.).

Οι αλλαγές στον αστικό χώρο αναδεικνύουν το χαρακτήρα και τη δυναμική των δραστηριοτήτων –κυρίως των παραγωγικών– καθώς και τα σημαντικά οικονομικά και χωρικά δίκτυα που διαμορφώνουν. Η συρρίκνωση των «παραδοσιακών», η ανάπτυξη «σύγχρονων» δραστηριοτήτων και η επιρροή τους στην κοινωνία και το χώρο της περιοχής είναι κρίσιμα ζητήματα. Είναι ζητήματα τα οποία χρειάζονται διαπίστωση αλλά και συνεχή παρατήρηση. Η κατάρτιση λοιπόν ενός πλέγματος δεικτών για τη διαχρονική αξιολόγηση/ιεράρχηση και τεκμηρίωση των πολυθεματικών αναπτυξιακών παραμέτρων, οι οποίες συνθέτουν τη φυσιογνωμία του σύγχρονου Πειραιά, είναι ακριβώς ο στόχος του ερευνητικού έργου που ανέλαβε το Ε.Μ.Π. Όπως έδειξε η πιλοτική εφαρμογή σε δύο περιοχές του Πειραιά, στον Άγιο Διονύσιο και τα Καμίνια, το σύστημα που σχεδιάστηκε παρέχει ολοκληρωμένη πληροφόρηση, η οποία επιτρέπει:

- τη συνεπή παρατήρηση και αξιολόγηση των χωρο-κοινωνικών τάσεων και προοπτικών,
- την επιλογή εύστοχων αναπτυξιακών κατευθύνσεων,
- τη συστηματική παρακολούθηση της υλοποίησης και της αποδοτικότητας των μέτρων πολιτικής και των εφαρμοσμένων αναπτυξιακών δράσεων, και
- τη συστηματική ενημέρωση της τοπικής κοινωνίας για την πορεία και την αποτελεσματικότητα των αναπτυξιακών πολιτικών που υιοθετούνται.

Αυτό το ίδιο Σύστημα Δεικτών, σε συνδυασμό με ειδικά σχεδιασμένες βάσεις δεδομένων, μπορεί να καταγράφει και να αξιολογεί χωρικά προσδιορισμένες αναπτυξιακές παραμέτρους και να αποτελέσει την υποδομή για να συστήσει ο Δήμος ένα Αστικό Παρατηρητήριο, το οποίο διαχρονικά θα στηρίζει τις αναπτυξιακές επιλογές του με στόχο τη βελτίωση της ποιότητας ζωής για το σύνολο των πολιτών. Το Αστικό Παρατηρητήριο δεν υποκαθιστά τις κοινωνικές δυναμικές που αναπτύσσονται, ούτε τη συμβολή όσων εμπλέκονται σε θέματα αναπτυξιακού σχεδιασμού. Στηρίζει τις διαδικασίες αυτές στοιχειοθετώντας ένα μητρώο τεκμηρίωσης και αξιολόγησης κοινωνικών και χωρικών δεδομένων, η δια-

χείριση του οποίου θα αποτελέσει άλλη μια σημαντική δυναμική κοινωνική πρακτική στον Πειραιά.

Η συνεχής, δηλαδή, αξιολόγηση των αλλαγών στην περιοχή με τη βοήθεια των παραμέτρων-μεταβλητών, τις οποίες διαχρονικά θα καταγράφει το Αστικό Παρατηρητήριο, παρέχει τη δυνατότητα διαμόρφωσης επιλεκτικών πολεοδομικών και κοινωνικών πολιτικών, οι οποίες θα στηρίζουν, μακροχρόνια, τον στρατηγικό αναπτυξιακό σχεδιασμό του Πειραιά. Ειδικότερα, η Δημοτική Αρχή μπορεί:

- να υιοθετήσει και να προωθήσει πολιτικές χρήσεων γης, όπως, παραδείγματος χάρη, πολιτικές για τη λειτουργική εξυπηρέτηση της κατοικίας σε συνδυασμό με τη διευκόλυνση ορθολογικής ανάπτυξης των σημαντικών οικονομικών δραστηριοτήτων για τις επιμέρους γειτονίες,
- να ενσωματώσει εξειδικευμένες πολιτικές στα προγράμματα ανάπτυξης, πολιτικές που προωθούν την καταπολέμηση της ανεργίας με την αξιοποίηση του ανθρώπινου δυναμικού, πολιτικές συνεχούς επαγγελματικής κατάρτισης, εξειδίκευσης και εφαρμογής νέων τεχνολογιών,
- να χρησιμοποιήσει σύγχρονα κοινωνικο-οικονομικά επιχειρησιακά εργαλεία και να εφαρμόσει παρεμβατικές κοινωνικές πολιτικές, όπως, παραδείγματος χάρη, εφαρμογή προγραμμάτων εξεύρεσης κατοικίας για τα ασθενέστερα τοπικά νοικοκυριά και επαγγελματικής στέγης για τις τοπικές επιχειρήσεις που ανήκουν στους «κλάδους-κλειδί» –καταρχήν στις ευαίσθητες πληθυσμιακά περιοχές του 4ου και του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος– με πιλοτική δημιουργία δημοτικών αποθεμάτων γης, σχεδιασμό και υλοποίηση προγραμμάτων σε συνεργασία με τους τοπικούς φορείς (τράπεζες, Ο.Α.Ε.Δ., επιμελητήρια κ.λπ.) για την υιοθέτηση και την εγκατάσταση τεχνολογικού εξοπλισμού ή την ανανέωσή του, την αποκατάσταση ή επέκταση κτιριακής υποδομής των επιχειρήσεων κ.λπ., και
- να αξιοποιήσει τα υπάρχοντα πολεοδομικά εργαλεία που παρέχονται από την ισχύουσα νομοθεσία, ή να προωθήσει νέα για την ανασυγκρότηση των περιοχών, πραγματοποιώντας επενδύσεις, αφού καταγραφούν οι ανάγκες σε στέγη ή υποδομές. Παραδείγματος χάρη, μπορεί να αξιοποιηθούν ορθολογικά οι όροι δόμησης² ή να θεσπιστούν ενεργά οικοδομικά τετράγωνα για την ενοποίηση ακάλυπτων χώρων και την εξασφάλιση περαιτέρω ελεύθερων/κοινόχρηστων χώρων ή την περαιτέρω ανάπτυξη τεχνικών υποδομών, στις γειτονίες, στις οποίες το σύστημα Δεικτών Παρατήρησης αναδεικνύει αύξηση δραστηριοτήτων κατοικίας.

² Αξιοποίηση μπορεί να επιτευχθεί π.χ., με επαναπροσδιορισμό ή διαφοροποίηση του ποσοστού κάλυψης οικοπέδων, με διαφοροποίηση αποστάσεων κτιρίων κ.λπ.

Επίσης, η περιοδική ενημέρωση και επικαιροποίηση του Συστήματος Δεικτών δίνει τη δυνατότητα στη Δημοτική Αρχή, μέσα από τον ευέλικτο σχεδιασμό της βάσης δεδομένων:

- να εμπλουτίζει και να προσαρμόζει διαχρονικά το Αστικό Παρατηρητήριο με νέα δεδομένα και στοιχεία, ώστε να αναδεικνύονται έγκαιρα οι σύγχρονες ιδιομορφίες, ανάγκες και δυνατότητες των χωρικών ενότητων,
- να συνδεθεί με άλλα αστικά/εθνικά–παγκόσμια παρατηρητήρια (σύμφωνα με τις αρχές της Habitat Agenda³) και τράπεζες πληροφοριών, όπως το Παρατηρητήριο Απασχόλησης, Ερευνητικά Κέντρα, Α.Ε.Ι., Επαγγελματικά Επιμελητήρια κ.λπ.,
- να χρησιμοποιήσει το πρωτογενές πληροφοριακό υλικό για την εκπόνηση ευρωπαϊκών προγραμμάτων, στα οποία συμμετέχει ο Δήμος Πειραιά, και
- να αξιοποιήσει το μηχανισμό ειδικών προγραμμάτων χρηματοδότησης των Ο.Τ.Α. όπως, π.χ., το Ειδικό Πρόγραμμα Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ε.Π.Τ.Α).

Η αναπτυξιακή χαρτογράφηση του Δήμου εστιάζεται καταρχήν στο 4ο και το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα, ως περιοχές όπου τα αναπτυξιακά χαρακτηριστικά του Πειραιά διαγράφονται έντονα. Δύο σχετικά μικρότερες περιοχές επιλέχθηκαν για την εις βάθος ανάδειξη των ζητημάτων και για πιλοτική διερεύνηση. Συγκεκριμένα:

- η περιοχή των Καμινίων από το 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα, ως η καταλληλότερη περιοχή για να διερευνηθούν τα σημαντικά για το Δήμο ζητήματα που αφορούν τη σχέση κατοικίας και παραγωγικών δραστηριοτήτων, και
- η περιοχή του Αγίου Διονυσίου, από το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα, ως μία αμιγής παραδοσιακή παραγωγική πιάτσα, η οποία μετασχηματίζεται δυναμικά στην «καρδιά» του Πειραιά.

Για τις δύο αυτές περιοχές έγινε πιλοτική ανάπτυξη του πλέγματος των Δεικτών Παρατήρησης και σχεδιάστηκε κατάλληλη βάση δεδομένων.

³ Βλέπε Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας, Πιλοτικό Πρόγραμμα για την Προώθηση Εφαρμογής της Habitat Agenda σε Τοπικό Επίπεδο: *Οδηγός Εκπόνησης Ολοκληρωμένων Τοπικών Προγραμμάτων Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Εφαρμογή της Habitat Agenda - Local Habitat Agendas*, 2002.

II

ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΗ ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

Α. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΕΣ ΕΠΙΛΟΓΕΣ

Ο σχεδιασμός του Παρατηρητηρίου με τρόπο που θα εξασφαλίσει την ανάδειξή του σε πολύτιμο διαγνωστικό εργαλείο για την άσκηση πολιτικής βασίστηκε σε αναπτυξιακή χαρτογράφηση της περιοχής και ακολουθεί τα εξής έξι μεθοδολογικά βήματα⁴:

Βήμα 1: Διερεύνηση γενικών χαρακτηριστικών του Δήμου και ανάδειξη «θεμάτων-κλειδί».

Συλλογή, ταξινόμηση και κωδικοποίηση στοιχείων από δευτερογενείς πηγές πληροφόρησης όπως είναι, π.χ., η Εθνική Στατιστική Υπηρεσία της Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.), επιμελητήρια, κρατικές υπηρεσίες, επιχειρήσεις, άρθρα, μελέτες κ.λπ.

Βήμα 2: Χωρική ανάλυση «θεμάτων-κλειδί» ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

Με κατάλληλη επεξεργασία και αξιοποίηση των στοιχείων, τα «θέματα-κλειδί» εξειδικεύονται σε κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα.

Βήμα 3: Θέσπιση κριτηρίων για την επιλογή του Δημοτικού Διαμερίσματος ή / και υποσυνόλου του στο οποίο θα δοθεί προτεραιότητα για περαιτέρω εμβάθυνση και μελέτη.

Η διαμόρφωση και η ιεράρχηση των κριτηρίων πρέπει να απορρέουν από τις εκάστοτε στρατηγικές επιλογές.

Βήμα 4: Επιλογή Δημοτικού Διαμερίσματος ή/ και υποσυνόλου του για πιλοτική εφαρμογή.

Επιλέγονται για πιλοτική εφαρμογή οι περιοχές Καμινίων από το 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα και Αγίου Διονυσίου από το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα.

⁴ Για αναλυτική περιγραφή των βημάτων 1 έως 5 βλέπε στο Ε.Μ.Π. - Δήμος Πειραιά, *op.cit.*

Βήμα 5: Πιλοτικός σχεδιασμός και εφαρμογή του Παρατηρητηρίου στις περιοχές που επιλέχτηκαν – Πρώτες διαπιστώσεις.

Το μεθοδολογικό αυτό βήμα βρίσκεται στο επίκεντρο της όλης προσπάθειας και είναι σίγουρα το πιο ενδιαφέρον από τα πέντε για τον αναγνώστη του κειμένου αυτού. Αναλύεται στα εξής επτά επιμέρους στάδια:

1. Αναζήτηση –με κριτήρια το πλήθος των καταστημάτων και τη χωρική τους συγκέντρωση και ύστερα από επεξεργασία της διάρθρωσης των κλάδων ανά οικοδομικό τετράγωνο– των σημερινών (2004) «δυναμικών» κλάδων, δηλαδή των διψήφων⁵ κλάδων οικονομικής δραστηριότητας που είναι σήμερα σημαντικοί για την περιοχή.

Η καταγραφή της επωνυμίας και του αντικειμένου των επιχειρήσεων έγινε με εμπειρική έρευνα και συγκεκριμένα με τη συμπλήρωση ειδικά σχεδιασμένων απογραφικών καρτελών⁶.

2. Αναδρομή στο παρελθόν και ειδικότερα στις απογραφές καταστημάτων ανά οικοδομικό τετράγωνο των ετών 1978, 1988 της Ε.Σ.Υ.Ε.⁷ Αναζήτηση των «κλάδων-κλειδί» της δεκαετίας 1978-1988.

Πρόκειται για τους τετραψήφιους υποκλάδους των σημερινών δυναμικών κλάδων που ήταν τότε σημαντικοί για την περιοχή, με την έννοια ότι περιλάμβαναν μεγάλο αριθμό καταστημάτων ανά οικοδομικό τετράγωνο ή/ και απασχολούσαν μεγάλο αριθμό ατόμων ανά κατάστημα.

3. Αναζήτηση των σημερινών (2004) «κλάδων-κλειδί».

Πρόκειται για τετραψήφιους κλάδους-κλειδί της δεκαετίας 1978-1988 που εξακολουθούν να είναι σημαντικοί για την περιοχή αλλά και για καινούργιους τε-

⁵ Σύμφωνα με το σύστημα Στατιστικής ΤΑξινόμησης των Κλάδων Οικονομικής Δραστηριότητας (Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ., 1980).

⁶ Τα θεματικά πεδία στα οποία αναφέρονται οι απογραφικές καρτέλες σχετίζονται με τις δραστηριότητες της περιοχής και με άλλα στοιχεία του αστικού χώρου, τα οποία προέκυψαν από τις αρχικές συνεντεύξεις που υλοποιήθηκαν και από επιτόπια παρατήρηση, όπως, π.χ., ο αριθμός και η ποιότητα ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων ανά οικοδομικό τετράγωνο, η κατάσταση δρόμων/πεζοδρομίων ανά οικοδομικό τετράγωνο, η κατάσταση και η ποιότητα κατασκευής κτιρίων ανά οικοδομικό τετράγωνο κ.λπ.

⁷ Τα συγκεκριμένα στοιχεία είναι τα πλέον πρόσφατα διαθέσιμα από την Ε.Σ.Υ.Ε. Τα στοιχεία της τελευταίας απογραφής (2001) σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου δεν είναι διαθέσιμα.

τραψήφιους κλάδους που αναπτύχθηκαν τα τελευταία χρόνια και κρίνονται σήμερα σημαντικοί. Η αναζήτηση βασίστηκε στα αποτελέσματα που προέκυψαν από την έρευνα πεδίου.

4. Ανάδειξη των σημερινών «ηγετικών κλάδων-κλειδί», δηλαδή κλάδων-κλειδί πουηγούνται σε ομάδες κλάδων λόγω διακλαδικών, χωρικών ή παραγωγικών διασυνδέσεων.

Η ομαδοποίηση βασίστηκε στα πορίσματα διερευνητικών συνεντεύξεων με παραγωγικούς φορείς που πραγματοποιήθηκαν το 2004 και είχαν ως κύριους θεματικούς άξονες:

- τον κύκλο εργασιών σε σχέση με την απασχόληση και τον αριθμό καταστημάτων των κλάδων την τελευταία δεκαπενταετία,
- την εισαγωγή «νέων» τεχνολογιών στα καταστήματα των κλάδων,
- την κατάρτιση-εξειδίκευση των απασχολουμένων,
- τα ζητήματα αποδοτικότερης διαχείρισης που καθορίζουν τη δυναμική των καταστημάτων και επηρεάζουν τις διασυνδέσεις μεταξύ των κλάδων,
- τις ενδοκλαδικές και τις διακλαδικές συγχωνεύσεις/συνεταιρισμούς των κλάδων,
- τις χωρο-κοινωνικές αλλαγές/εξελίξεις στη σύγχρονη «δυναμική» πιάτσα/δίκτυο (κυρίως στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου), και
- τις χωρο-κοινωνικές επιδράσεις της «δυναμικής» συνύπαρξης κατοικίας και παραγωγικών δραστηριοτήτων (κυρίως στην περιοχή των Καμινίων).

5. Χωρική κατανομή των ηγετικών κλάδων-κλειδί.

Στο στάδιο αυτό της διαδικασίας έγινε:

- καταγραφή χρήσεων και δραστηριοτήτων (ισογείων και ορόφων) ανά οικοδομικό τετράγωνο και χαρακτηριστικών στοιχείων του χώρου τόσο σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου (αριθμός κτιρίων, αριθμός και ποιότητα ελεύθερων χώρων, ποιότητα οικοδομών κ.λπ.) όσο και σε επίπεδο κτιρίου (αριθμός ορόφων, ποιότητα κατασκευής κ.λπ.),⁸
- στρωματοποίηση των καταστημάτων των κλάδων-κλειδί με κριτήρια τη μέση ετήσια απασχόληση και τη χωρική τους διάρθρωση ανά οικοδομικό τετράγωνο, και
- καταγραφή των παραγωγικών διασυνδέσεων (υποκατάστατων ή συμπληρωματικών) των ηγετικών κλάδων-κλειδί και των χωρικών κατανομών τους.

⁸ Με τις ειδικά σχεδιασμένες απογραφικές καρτέλες.

6. Ερμηνεία και αξιολόγηση των κρίσιμων ζητημάτων στις περιοχές μελέτης.

Η έρευνα πεδίου, η διαδικασία ανάδειξης και τεκμηρίωσης των κλάδων-κλειδί καθώς και η διερεύνηση της χωρικής τους κατανομής ανέδειξε κρίσιμα ζητήματα, όπως, για παράδειγμα, τη διαχρονική συρρίκνωση ορισμένων κλάδων-κλειδί (παραδοσιακών) σε όφελος άλλων (σύγχρονων) που αναπτύσσονται, με επιπτώσεις στα χαρακτηριστικά της απασχόλησης, στις χρήσεις γης, στην οργάνωση και τη λειτουργία του αστικού χώρου αλλά και στην υποβάθμιση σε ορισμένους και στην αναβάθμιση σε άλλους θύλακες του αστικού περιβάλλοντος.

7. Σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή πλέγματος δεικτών για τη διαχρονική παρακολούθηση των κρίσιμων ζητημάτων που αναδείχτηκαν.

Η σύνθεση της αναπτυξιακής χαρτογράφησης, η διαπίστωση των παραπάνω ζητημάτων και η ανάγκη παρακολούθησής τους οδήγησε, από το σύνολο των δεικτών που επινοήθηκαν και δοκιμάστηκαν, στην επιλογή για τη συγκεκριμένη εφαρμογή και για κάθε οικοδομικό τετράγωνο των εξής τεσσάρων:

α. Δείκτης μεταβολής του αριθμού καταστημάτων σε κάθε κλάδο-κλειδί – Δ1. Ορίζεται από το λόγο του αριθμού καταστημάτων των κλάδων-κλειδί προς το σύνολο των καταστημάτων στο οικοδομικό τετράγωνο. Αναδεικνύει κλαδικές μεταβολές, καθώς και ενδείξεις για δύναμει μεταβολές στην απασχόληση. Έτσι ώστε η Δημοτική Αρχή να μπορεί να εμβαθύνει στα προβλήματα και να σχεδιάζει εξειδικευμένες κλαδικές πολιτικές απασχόλησης, καθώς και πολιτικές εκπαίδευσης, κατάρτισης και εξειδίκευσης ανέργων σε αναπτυσσόμενους κλάδους, με συνεργασία τοπικών επαγγελματικών συλλόγων.

β. Δείκτης μεταβολής των χρήσεων γης – Δ2. Ορίζεται από το λόγο του αριθμού των κτιρίων κάθε χρήσης που φιλοξενείται στο οικοδομικό τετράγωνο προς το σύνολο των διακριτών χρήσεων (κτιρίων). Η επιλογή του συμβάλλει στην υιοθέτηση και την προώθηση πολιτικών χρήσεων γης.

γ. Δείκτης⁹ ποιότητας κτισμένου περιβάλλοντος – Δ3. Συμβάλλει στο σχεδιασμό πολιτικών και δράσεων για την αναβάθμιση του κτισμένου περιβάλλοντος καθώς και στην προώθηση αναπτυξιακών ρυθμίσεων για την εύρυθμη λειτουργία των παρα-

⁹ Η χρονική αφετηρία καταγραφής του Δείκτη ποιότητας κτισμένου περιβάλλοντος είναι το έτος 2004 (καταγεγραμμένα στοιχεία από την εμπειρική έρευνα και ειδικότερα από τις απογραφικές καρτέλες). Για το λόγο αυτό δεν υπάρχουν στοιχεία μεταβολών του συγκεκριμένου Δείκτη σήμερα. Οι μεταβολές θα προκύψουν στην επόμενη καταγραφή την οποία θα διενεργήσει η Δημοτική Αρχή σύμφωνα με τις προδιαγραφές που θέτει το έργο.

γωγικών δραστηριοτήτων και τη συνύπαρξή τους με τις δραστηριότητες της κατοικίας. Ο Δείκτης – Δ3 είναι Δείκτης «σύνθετος» και απαρτίζεται από επιμέρους Δείκτες:

- Δείκτης Δ3.1: Δραστηριότητες ισογείων και ορόφων. Δηλαδή, ο λόγος του πλήθους με το οποίο εμφανίζεται κάθε δραστηριότητα προς το σύνολο των διακριτών δραστηριοτήτων.
- Δείκτης Δ3.2: Νέα κτίρια. Δηλαδή, ο λόγος του πλήθους των νέων κτιρίων προς το σύνολο των κτιρίων.
- Δείκτης Δ3.3: Πλήθος και ποιότητα ελεύθερων/εγκαταλειμμένων χώρων. Δηλαδή ο λόγος του πλήθους των ελεύθερων/εγκαταλειμμένων οικοπέδων (κενά οικοπέδα/οικόπεδα με συγκέντρωση απορριμμάτων) προς το σύνολο των οικοπέδων του οικοδομικού τετραγώνου – κατάσταση/ποιότητα.
- Δείκτης Δ3.4: Κατάσταση/ποιότητα οδικού δικτύου.
- Δείκτης Δ3.5: Κατάσταση/ποιότητα πεζοδρομίων και πεζοδρόμων.
- Δείκτης Δ3.6: Κατάσταση/ποιότητα φωτισμού δρόμων/πεζοδρομίων/πεζοδρόμων.

Τα θεματικά πεδία που προσδιόρισαν την ποιότητα του περιβάλλοντος και κατ'επέκταση τους επιμέρους Δείκτες ποιότητας περιβάλλοντος προέκυψαν από την έρευνα πεδίου.

δ. Δείκτης μεταβολής πληθυσμού – Δ4. Ορίζεται από το λόγο της διαφοράς του πληθυσμού 2001 και 1991 προς τον πληθυσμό 2001, και μπορεί να υπολογίζεται κάθε δεκαετία σύμφωνα με τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού που διενεργεί η Ε.Σ.Υ.Ε. Αναδεικνύει τις μεταβολές πληθυσμού και τις τάσεις μετακίνησής του, ούτως ώστε να διευκολύνεται η επιλογή εύστοχων αναπτυξιακών ρυθμίσεων.

Εννοείται ότι η διερεύνηση των χαρακτηριστικών της απασχόλησης καθώς και της οργάνωσης και της λειτουργίας του αστικού χώρου διαμορφώνει και άλλους δείκτες που θα μπορούσαν κάλλιστα να ενταχθούν μελλοντικά στο σύστημα.¹⁰ Η ερευνητική ομάδα αξιολόγησε ότι, στην αρχική φάση λειτουργίας του Παρατηρητηρίου, είναι σκόπιμο να υιοθετηθούν και να παρακολουθηθούν οι τέσσερις παραπάνω Δείκτες, ενώ στην πορεία του χρόνου και ανάλογα με τις αναπτυξιακές επιλογές, να εντάσσονται στο σύστημα περισσότεροι Δείκτες.

Βήμα 6: Πιλοτική εφαρμογή του Παρατηρητηρίου.

Η έρευνα πεδίου και η εμβάθυνση στη μικρο-χωρο-κοινωνική κλίμακα στις πε-

¹⁰ Ενδεικτικά παραδείγματα περαιτέρω Δεικτών Παρατήρησης βλέπε στο Κεφάλαιο V, Ζ, σ. 69.

ριοχές Αγίου Διονυσίου και Καμινίων αναδεικνύουν τις ιδιαιτερότητες των περιοχών και υποστηρίζουν την επιλογή και τη χρησιμότητα των προτεινόμενων Δεικτών Παρατήρησης. Η ερευνητική διαδικασία καθιστά τους ίδιους Δείκτες κατάλληλους, τόσο για μεμονωμένα οικοδομικά τετράγωνα όσο και για το πλήθος των οικοδομικών τετραγώνων που συνθέτουν τα Δημοτικά Διαμερίσματα, ώστε να χρησιμοποιηθούν τελικά για το σύνολο του 4ου και του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος, στα οποία ανήκουν αντίστοιχα οι περιοχές Καμινίων και Αγίου Διονυσίου. Η υιοθέτηση της παραπάνω μεθοδολογικής διαδικασίας για τη διαμόρφωση και την υλοποίηση του πιλοτικού συστήματος δεικτών συμβάλλει στο σχεδιασμό και την εφαρμογή ανάλογου Συστήματος Δεικτών Παρατήρησης και για τα υπόλοιπα Δημοτικά Διαμερίσματα του Πειραιά.

Η βάση δεδομένων δίνει τη δυνατότητα στη Δημοτική Αρχή να επιλέγει κάθε φορά μια ολοκληρωμένη εικόνα με εκείνα τα οικοδομικά τετράγωνα που παρουσιάζουν συναφή προβλήματα. Αν, παραδείγματος χάρη, αξιολογηθεί ότι το ζήτημα της ποιότητας των δρόμων, των πεζοδρομίων/πεζοδρόμων και του φωτισμού των δημόσιων χώρων είναι σημαντικό θέμα, τότε η βάση δεδομένων, συνδεδεμένη με κατάλληλο Σύστημα Γεωγραφικών Πληροφοριών (G.I.S.), δημιουργεί χάρτες με τις περιοχές/οικοδομικά τετράγωνα όπου παρουσιάζεται το ίδιο φαινόμενο. Η εικόνα αυτή θα πρέπει να επικαιροποιείται σε τακτά χρονικά διαστήματα.

Β. Η ΕΙΚΟΝΑ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΣΗΜΕΡΑ

Η αναπτυξιακή χαρτογράφηση του Πειραιά, η οποία συνοπτικά παρουσιάζεται στη συνέχεια, στηρίχθηκε στην επεξεργασία των πληθυσμιακών και δημογραφικών δεδομένων¹¹, στην ανάλυση της πολεοδομικής οργάνωσης¹², καθώς και στη

¹¹ Η επεξεργασία βασίστηκε στην ανάλυση του πραγματικού πληθυσμού ανά οικοδομικό τετράγωνο, στον αριθμό και στη δομή νοικοκυριού ανά οικοδομικό τετράγωνο, στο μορφωτικό επίπεδο οικονομικά ενεργού πληθυσμού, στο καθεστώς ενοίκησης κ.λπ. (στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή πληθυσμού 1971, 1981, 1991, 2001).

¹² Η ανάλυση της πολεοδομικής οργάνωσης αναφέρεται στις κύριες και δευτερεύουσες χρήσεις, στην οργάνωση χρήσεων γης και δραστηριοτήτων κ.λπ. ανά Δημοτικό Διαμέρισμα και στηρίχθηκε στην επεξεργασία και την αξιολόγηση των στοιχείων της Αττικό Μετρό, *Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό*, 1997, *Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο* (Φ.Ε.Κ. 79Δ/4.2.1988), και της Αναπτυξιακής Δήμων Πειραιά (ΑΝ.ΔΗ.Π.), *Αναπτυξιακό Πρόγραμμα Νήσων Αργοσαρωνικού και Δήμων Πειραιά*, 1995-1996.

διερεύνηση των οικονομικών δραστηριοτήτων¹³ του Δήμου, έχοντας ως χωρικό επίπεδο ανάλυσης το Δημοτικό Διαμέρισμα. Από τις επεξεργασίες των στοιχείων προέκυψαν τα παρακάτω πορίσματα¹⁴:

- Η μείωση του πληθυσμού, τη δεκαετία 1991-2001, στον Πειραιά συνεχίζεται αλλά με μικρότερους ρυθμούς. Το 2ο Δημοτικό Διαμέρισμα έχει τη μεγαλύτερη μείωση και ακολουθούν το 5ο, το 4ο και το 1ο. Στο 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα ο πληθυσμός συνεχίζει και αυτή τη δεκαετία να αυξάνεται (βλέπε Χάρτη 1).
- Πολλά νοικοκυριά είναι μονομελή ή με σύνθεση ζευγαριού και σχετικά λιγότερα με τριμελή και τετραμελή σύνθεση.
- Στο καθεστώς ενοίκησης κυριαρχεί η ιδιοκατοίκηση.
- Ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός παρουσιάζει συγκέντρωση στις μεσαίες ηλικιακές ομάδες και χαρακτηρίζεται από υψηλό μορφωτικό επίπεδο. Αυξημένο, σε σχέση με το Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτευούσης (Π.Σ.Π.) είναι το ποσοστό των αποφοίτων μέσης τεχνικής εκπαίδευσης και το ποσοστό της κατηγορίας χωρίς απολυτήριο δημοτικού, ενώ χαμηλό ποσοστό παρουσιάζει η κατηγορία αποφοίτων Α.Ε.Ι.¹⁵

Όσον αφορά την πολεοδομική φυσιογνωμία¹⁶ του Πειραιά (βλέπε Χάρτη 2):

¹³ Η ανάλυση των οικονομικών δραστηριοτήτων του Δήμου ανά Δημοτικό Διαμέρισμα (κλάδοι απασχόλησης, ανάλυση θέσεων εργασίας ανά οικονομικό τομέα κ.λπ.) βασίστηκε στη συλλογή, στην επεξεργασία και την αξιολόγηση:

✓ στοιχείων της απογραφής του οικονομικά ενεργού πληθυσμού (στοιχεία Ε.Σ.Υ.Ε., απογραφή οικονομικά ενεργού πληθυσμού σε επίπεδο Δήμου και Νομαρχίας Πειραιά, 2001, επεξεργασία ερευνητικής ομάδας),
 ✓ των οικονομικών δεδομένων από τη μελέτη Αττικό Μετρό, *ibid*, σε επίπεδο ανάλυσης Δήμου και συνόλου Δημοτικών Διαμερισμάτων,
 ✓ των πρωτογενών στοιχείων, περιόδου 1998-2003, από τα Επιμελητήρια Πειραιά (Εμπορικό και Βιομηχανικό Επιμελητήριο, Βιοτεχνικό Επιμελητήριο και Επαγγελματικό Επιμελητήριο) με κατάλληλη από το έργο ομαδοποίηση/ταξινόμηση των διευθύνσεων των επιχειρήσεων (ταχυδρομικών κωδικών ανά Δημοτικό Διαμέρισμα).

¹⁴ Βλέπε διεξοδική παρουσίαση στο Ε.Μ.Π. - Δήμος Πειραιά, *op.cit*.

¹⁵ Το ποσοστό αποφοίτων μέσης τεχνικής εκπαίδευσης στον Πειραιά είναι 5,32%, και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτευούσης 3,77%. Το ποσοστό χωρίς απολυτήριο Δημοτικού στον Πειραιά είναι 8,05%, και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτευούσης 5,87%. Το ποσοστό αποφοίτων Α.Ε.Ι. στον Πειραιά είναι 8,6%, και στο Πολεοδομικό Συγκρότημα Πρωτευούσης 11,31%.

¹⁶ Με βάση την απογραφή των χρήσεων γης, Αττικό Μετρό, 1995-1996. Η μεταγενέστερη (2004) έρευνα πεδίου, υπό το πρίσμα των κριτηρίων του έργου, εμβαθύνει στη διερεύνηση της αναπτυξιακής διαδικασίας και προβάλλει τη δυναμική της φυσιογνωμίας των περιοχών μελέτης (Χάρτες 3-12).

- Στο 1ο Δημοτικό Διαμέρισμα κυριαρχεί η κατοικία.
- Το 2ο Δημοτικό Διαμέρισμα συγκεντρώνει στο νότιο τμήμα κατοικία και λειτουργίες αναψυχής ενώ στο βόρειο και βορειοδυτικό τμήμα κυριαρχούν οι κεντρικές λειτουργίες, υπερτοπικού χαρακτήρα, και το εμπόριο.
- Το 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα συγκεντρώνει μεταφορές και τις ειδικές αθλητικές χρήσεις/αδόμητους χώρους.
- Στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα υπάρχουν θύλακες, όπου η μεταποίηση (βιομηχανία-βιοτεχνία) βρίσκεται σε άμεση συνύπαρξη με την κατοικία, ιδιαιτέρως έντονα στην περιοχή των Καμινίων.
- Το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα –εκτός από την κατοικία στο βόρειο τμήμα της περιοχής– συγκεντρώνει στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου το μεγάλο μέρος των εμπορευματικών λειτουργιών στο σύνολο του Πειραιά καθώς και δραστηριότητες της μεταποίησης.

Η χωρική και κλαδική ανάλυση των επιχειρήσεων¹⁷ του Πειραιά, ανά Δημοτικό Διαμέρισμα, έδειξε τα εξής:

- Στο 1ο Δημοτικό Διαμέρισμα κυριαρχούν οι κλάδοι παροχής υπηρεσιών, χονδρικού και λιανικού εμπορίου (με κυρίαρχους τους κλάδους ειδών υπόδησης και ενδυμασίας), οι κλάδοι ειδών διατροφής και ποτών και οι κλάδοι των μεταφορών.
- Στο 2ο Δημοτικό Διαμέρισμα κυριαρχούν οι κλάδοι χονδρικού και λιανικού εμπορίου, μεταφορών και οι κλάδοι παροχής υπηρεσιών.
- Στο 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα, όπου υπάρχει ο μικρότερος αριθμός επιχειρήσεων, κυριαρχούν οι κλάδοι παροχής υπηρεσιών (σχετικοί με τις αθλητικές δραστηριότητες και τις δραστηριότητες αναψυχής), χονδρικού εμπορίου και οι κλάδοι ειδών διατροφής και ποτών.
- Στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα κυριαρχούν οι κλάδοι χονδρικού και λιανικού εμπορίου, αποθηκών, οι κλάδοι μηχανολογικών κατασκευών/επισκευών, οι κλάδοι μεταφορών και οι κλάδοι ειδών διατροφής και ποτών καθώς και οι κλάδοι ειδών υπόδησης και ενδυμασίας.
- Στο 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα κυριαρχούν οι κλάδοι μεταφορών, χονδρικού εμπορίου και αποθηκών, οι κλάδοι κατασκευών/επισκευών και οι κλάδοι κατασκευής μεταφορικών μέσων.

Τα πορίσματα της διερεύνησης των αναπτυξιακών παραμέτρων του Δήμου οδήγησαν στην επιλογή του 4ου και του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος και των περιοχών Καμινίων και Αγίου Διονυσίου για περαιτέρω εμβάθυνση και πιλοτική εφαρμογή του Παρατηρητηρίου. Παρακάτω παρουσιάζονται συνοπτικά τα χωρο-κοινωνικά χαρακτηριστικά των δύο Διαμερισμάτων και των δύο μικρότερων περιοχών.

¹⁷ Συλλογή και επεξεργασία των στοιχείων των Επιμελητηρίων Πειραιά, βλέπε υποσημείωση 13.

Γ. ΤΟ 4ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Το 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα αποτελεί το δεύτερο μεγαλύτερο σε έκταση Διαμέρισμα του Πειραιά με κύρια χρήση γης την κατοικία – αμιγή ή και σε «συμβατότητα» με άλλες δραστηριότητες. Εκτός από την κατοικία, η οποία καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της επιφάνειας του Διαμερίσματος, σημαντικές είναι και οι δραστηριότητες της μεταποίησης.¹⁸

Στην περιοχή, μαζί με τις δραστηριότητες της μεταποίησης, βρίσκονται, με μικρότερη όμως συμμετοχή, και κλάδοι του τριτογενούς τομέα, όπως οι μεταφορές, το χονδρικό εμπόριο και οι αποθήκες. Οι κλάδοι αυτοί συνιστούν ένα δυναμικό δίκτυο/πλέγμα δραστηριοτήτων, οι οποίες αλληλοενισχύονται με τη βιομηχανία-βιοτεχνία. Η ανάλυση των χρήσεων γης ανά οικοδομικό τετράγωνο αναδεικνύει ότι οι μονάδες των κλάδων της βιομηχανίας-βιοτεχνίας είναι διάσπαρτες στο χώρο και συνυπάρχουν με την κατοικία και τα τοπικά νοικοκυριά. Τέτοια χωρικά δίκτυα εντοπίζονται κυρίως στην περιοχή των Καμινίων.

Ο αριθμός των ελεύθερων επαγγελματιών στην περιοχή είναι μεγάλος.¹⁹ Στην πλειονότητά τους είναι αυτοαπασχολούμενοι, κυρίως στους κλάδους της μεταποίησης (εργάτες και τεχνίτες), ενώ οι εργοδότες –των οποίων η παρουσία είναι μικρότερη– ασχολούνται με τις επιχειρήσεις και το εμπόριο και έχουν υψηλότερο μορφωτικό επίπεδο από αυτό των αυτοαπασχολούμενων. Οι περισσότεροι εργαζόμενοι απασχολούνται στους κλάδους της μεταποίησης και κυρίως σε μικρομεσαίες μονάδες των κλάδων, οι οποίες συνυπάρχουν με την κατοικία.

Από την ανάλυση των πληθυσμιακών στοιχείων προκύπτει ότι στο 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα μειώνεται ο πληθυσμός. Κύριοι λόγοι μετεγκατάστασης των τοπικών νοικοκυριών, φαίνεται να είναι²⁰:

- τα έντονα περιβαλλοντικά προβλήματα της περιοχής, αποτέλεσμα της αδυναμίας των μικρών βιοτεχνικών μονάδων να εκσυγχρονιστούν, και
- η αδυναμία της περιοχής να υποστηρίξει θέσεις εργασίας, θέμα σχετικό με τις

¹⁸ Αναλυτική παρουσίαση των στοιχείων βλέπε στο Ε.Μ.Π.-Δήμος Πειραιά, *op.cit.*

¹⁹ Για το ζήτημα αυτό βλέπε επίσης Benoit-Guilbot, O., Μαράτου-Αλιπράντη, Λ., Παπλιάκου, Β., Σωρόκος, Ε., Τσανίρα, Ε., και Χατζηγιάννη, Α., *op.cit.*

²⁰ Βλέπε επίσης, *ibid.*

αλλαγές στο τοπικό παραγωγικό σύστημα και, ειδικότερα, με τον εκσυγχρονισμό και την τριτογενοποίηση της τοπικής παραγωγικής βάσης.

Ως «κρίσιμο ζήτημα» για το 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα, αλλά και για άλλες περιοχές του Πειραιά, αναδεικνύεται η συνύπαρξη²¹ των δραστηριοτήτων της κατοικίας με τις δραστηριότητες της μεταποίησης, θέμα με ιδιόμορφα χωρο-κοινωνικά χαρακτηριστικά, το οποίο απαιτεί συνεχή παρακολούθηση και αξιολόγηση.

Δ. ΧΩΡΟ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΚΑΜΙΝΙΩΝ

Τα Καμίνια, περιοχή κατοικίας με αυξημένη παρουσία εργατικών στρωμάτων και νοικοκυριών χαμηλού ή μεσαίου εισοδήματος,²² χαρακτηρίζεται από:

- συνύπαρξη της κατοικίας με βιοτεχνικές δραστηριότητες, διάχυτες στον αστικό ιστό, και
- υψηλή αναλογία θέσεων απασχόλησης στη μεταποίηση.

Στις γειτονιές αμιγούς κατοικίας και συναφών τοπικών δραστηριοτήτων με σχετικά αναβαθμισμένες περιβαλλοντικές συνθήκες δεν παρατηρούνται κρίσιμα κοινωνικά ζητήματα. Υπάρχουν όμως γειτονιές στις οποίες η συνύπαρξη της κατοικίας με παραγωγικές δραστηριότητες (βιοτεχνικές μονάδες/εργαστήρια, μηχανουργεία, συνεργεία κ.λπ.) προκαλεί έντονη υποβάθμιση του περιβάλλοντος (κυκλοφοριακή φόρτιση, κατάληψη του δημόσιου χώρου από δραστηριότητες των βιοτεχνικών μονάδων, υπαίθρια αποθήκευση των υλικών, κακή κατάσταση κτιρίων που συνεπάγεται κακές συνθήκες εργασίας). Στις γειτονιές αυτές διαπιστώνεται σταδιακή ελάττωση του πληθυσμού με ταυτόχρονη μετατόπιση του

²¹ Σχετικές δημοσιεύσεις για το ζήτημα συνύπαρξης παραγωγικών δραστηριοτήτων και κατοικίας, βλέπε Μάρκου, Μ., Σαγιάς, Ι., και Παναγιωτάτου, Ε., *Μελέτη και έρευνα προβλημάτων δυσλειτουργίας των ΜΜΕ σε σχέση με την πολεοδομική οργάνωση. Χώρος και παραγωγική διαδικασία: Εξέλιξη της προβληματικής*, Ε.Μ.Π., 1995, και Μάρκου, Μ., Σαγιάς, Ι., και Παναγιωτάτου, Ε., «Κατοικία και βιοτεχνία. Η συνύπαρξή τους στην Αθήνα», *Πυρφόρος 1* (1998).

²² Σχετικά με το θέμα βλέπε επίσης Benoit-Guilbot, O., Μαράτου- Αλιπράντη, Λ., Παπλιάκου, Β., Σορώκος, Ε., Τσανίρα, Ε., και Χατζηγιάννη, Α., *op.cit.*

εργατικού δυναμικού από τον δευτερογενή στον τριτογενή τομέα της οικονομίας, ενώ η περιοχή πλήττεται από ανεργία και μεγάλος αριθμός νοικοκυριών δηλώνει επιθυμία μετεγκατάστασης. Αυτή είναι η μία όψη του ζητήματος. Η άλλη αναδεικνύει τον δυναμικό κοινωνικό ρόλο των μικρών και των μεσαίων τοπικών παραγωγικών μονάδων, οι οποίες υποστηρίζουν τα τοπικά νοικοκυριά και αναδεικνύουν οικογενειακές πρακτικές και στρατηγικές.²³ Οι αλλαγές λοιπόν στο τοπικό παραγωγικό σύστημα –αλλαγές που σχετίζονται με την τριτογενοποίηση της παραγωγής, με τις ευέλικτες μορφές απασχόλησης, με την ανεργία και τις άτυπες δραστηριότητες– έχουν δυναμικές χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις:

- στο αστικό περιβάλλον της κατοικίας,
- στο είδος και τα χαρακτηριστικά της ίδιας της κατοικίας, και
- στα κοινωνικο-οικονομικά χαρακτηριστικά των νοικοκυριών.

Οι παραπάνω επιπτώσεις συνιστούν θέματα-κλειδί για την περιοχή των Καμινίων, και απαιτούν διαχρονική καταγραφή, με το σχεδιασμό συστήματος Δεικτών Παρατήρησης και αξιολόγησης.

Υπό το πρίσμα των παραπάνω το έργο διερεύνησε, ερμήνευσε και αξιολόγησε:

- τις χρήσεις γης στην περιοχή των Καμινίων: η χαρτογράφηση αναδεικνύει τις χωρικές ενότητες συνύπαρξης κατοικίας και βιοτεχνίας,
- τη μεταβολή πληθυσμού ανά οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή των Καμινίων (επεξεργασία στοιχείων απογραφής πληθυσμού Ε.Σ.Υ.Ε., 1991, 2001) και προσδιόρισε τις χωρικές ενότητες με τις μεγαλύτερες αυξομειώσεις πληθυσμού, και
- τα πορίσματα των συνεντεύξεων με κοινωνικο-επαγγελματικές ομάδες.

Η πολυπλοκότητα της περιοχής, όπως περιγράφηκε παραπάνω, οδήγησε στην αναγκαιότητα εμβάθυνσης στις χωρικές ενότητες Ι και ΙΙ.²⁴ Εδώ:

- συγκεντρώνονται πολλές βιομηχανικές-βιοτεχνικές δραστηριότητες, δραστηριότητες χονδρεμπορίου, υπηρεσιών και αποθηκείσεων (κυρίως στη χωρική ενότητα Ι) δημιουργώντας ένα δυναμικό δίκτυο οικονομικών–παραγωγικών–δραστηριοτήτων, καθώς και μία πληθώρα μικρών βιοτεχνικών μονάδων (κυρίως στη χωρική ενότητα ΙΙ),

²³ Βλέπε επίσης Μάρκου, Μ., Σαγιάς, Ι., και Παναγιωτάτου, Ε., 1998, *op.cit.*

²⁴ Η χωρική ενότητα Ι περιλαμβάνει 72 οικοδομικά τετράγωνα και ορίζεται από τις οδούς Αλιπέδου, Πειραιώς-Αθηνών, Δωδεκανήσου, Βασιλικών, Υμηττού, Αδριανού, Μακρών Τειχών. Η χωρική ενότητα ΙΙ περιλαμβάνει 45 οικοδομικά τετράγωνα και ορίζεται από τις οδούς Πειραιώς-Αθηνών, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιτωλοακαρνανίας, Οριγώνη Π., Θήρας, Ερμουπόλεως, Κύθνου (βλέπε Χάρτες 3, 4, 5, 6, 7).

- συνυπάρχουν παραγωγικές δραστηριότητες με την κατοικία,
- συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος εγκαταλειμμένων βιοτεχνικών χώρων και οικοπέδων, τα οποία συνυπάρχουν ακόμα και στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο με την κατοικία, προκαλώντας έντονη περιβαλλοντική υποβάθμιση,
- παρουσιάζονται περιορισμένοι ρυθμοί ανοικοδόμησης, σε σχέση με την υπόλοιπη περιοχή των Καμινίων,
- παρουσιάζεται συγκέντρωση κατοικιών χαμηλής ποιότητας,
- υπάρχει σχετικά ανεπαρκές δίκτυο, συνοδευτικών ως προς την κατοικία, κοινωνικών υποδομών (ελεύθεροι χώροι, πεζοδρόμια, δρόμοι κ.λπ.) και, σε σχέση με τα παραπάνω,
- εμφανίζονται, σχετικά με την υπόλοιπη περιοχή των Καμινίων, μεγαλύτερες πληθυσμιακές αλλαγές (κυρίως μείωση πληθυσμού).

Οι χωρικές ενότητες I και II περιγράφονται περαιτέρω με τις γειτονιές I έως V.²⁵

Ε. ΤΟ 5ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ

Το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα αποτελεί το μεγαλύτερο σε έκταση Διαμέρισμα του Πειραιά με κύρια χρήση γης την κατοικία – αμιγή ή και σε συνδυασμό με άλλες δραστηριότητες. Εκτός από την κατοικία, μεγάλη κατηγορία δραστηριοτήτων και συναφών χρήσεων γης συνιστά η μεταποίηση, η οποία συγκεντρώνεται παραδοσιακά στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου. Εδώ, σε αντίθεση με το 4ο Δημοτικό Διαμέρισμα, όπου οι οικονομικές δραστηριότητες διαπλέκονται με την κατοικία, η βιοτεχνική συγκέντρωση είναι αμιγής, παρουσιάζει δε ιδιαίτερο ενδιαφέρον. Η σχετική ομοιογένεια της περιοχής μας οδηγεί στη θεώρησή της ως μία χωρική ενότητα²⁶ όπου η βιομηχανική-βιοτεχνική δραστηριότητα αναπτύσσεται περαιτέρω σε πέντε τύπους γειτονιάς²⁷.

²⁵ Βλέπε Κεφάλαιο III, Ε.

²⁶ Η χωρική ενότητα Αγίου Διονυσίου περιλαμβάνει 70 οικοδομικά τετράγωνα και ορίζεται από τις οδούς *Ακτή Κονδύλη, Αγίου Διονυσίου, Αγίου Φιλίππου, Ρετσίνας, Μεθώνης, Θεομοφορίου, Κέκροπος* (βλέπε Χάρτες 8, 9, 10, 11, 12).

²⁷ Βλέπε Κεφάλαιο IV, Ε.

Στις αμέσως επόμενες σημαντικές κατηγορίες δραστηριοτήτων βρίσκονται οι κεντρικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα (εξυπηρετούν περιοχές κατοικίας του Διαμερίσματος, στην Αγία Σοφία, στα Μανιάτικα κ.λπ.), η κατηγορία των ειδικών χρήσεων και αδόμητων χώρων και οι δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα, των κλάδων του χονδρεμπορίου και των αποθηκεύσεων – οι τελευταίες, σε σχέση με το σύνολο του Πειραιά, εμφανίζουν τη μεγαλύτερη συγκέντρωση στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου.

Υπό το πρίσμα των παραπάνω, η διερεύνηση έδειξε για το 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα την παρουσία δυναμικής χωρικής συνύπαρξης και αλληλεξάρτησης δραστηριοτήτων της μεταποίησης (με τάση τριτογενοποίησης της παραγωγής) και του τριτογενούς τομέα. Δημιουργείται εδώ ένα σημαντικό για την τοπική οικονομία «πλέγμα» δραστηριοτήτων, κρίσιμο ζήτημα τόσο για την περιοχή του Αγίου Διονυσίου όσο και για το σύνολο του Πειραιά.

Η χωρική συνύπαρξη δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα στην περιοχή έχει σημαντικές επιπτώσεις:

- Στη δομή και τα χαρακτηριστικά της απασχόλησης. Δηλαδή συμβάλλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και νέων ειδικοτήτων, διαδικασία παράλληλη με απώλεια θέσεων εργασίας σε ειδικότητες παραδοσιακές, κυρίως στους κλάδους κατασκευής/επισκευής. Αυξημένη παρατηρείται η υπερτοπικότητα της απασχόλησης, αποτέλεσμα της δυναμικής εμβέλειας άλλων δραστηριοτήτων στην περιοχή.
- Στην οργάνωση και τη λειτουργία του χώρου. Οι επιπτώσεις εδώ εκφράζονται κυρίως με τη δυαδική εξέλιξη του αστικού χώρου: εμφάνιση κενών καταστημάτων, αποτέλεσμα της αποδυνάμωσης των παραγωγικών τομέων και υποβάθμιση του αστικού χώρου, αλλά και εμφάνιση νέων δυναμικών χρήσεων και δραστηριοτήτων οι οποίες σχετίζονται με την τριτογενοποίηση της παραγωγής και με τον σύγχρονο και ανταγωνιστικό χαρακτήρα του επιβατικού λιμένα.

Οι αλλαγές στην οργάνωση και τη λειτουργία του χώρου και στη δομή της απασχόλησης απορρέουν κυρίως από την τριτογενοποίηση της τοπικής παραγωγικής βάσης και αποτελούν «κρίσιμα ζητήματα» τόσο για την περιοχή του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος όσο και για το σύνολο του Πειραιά. Η σημασία τους για την εξέλιξη της περιοχής απαιτεί διαχρονική παρατήρηση και αξιολόγηση.

ΣΤ. ΧΩΡΟ-ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ

Την τελευταία δεκαπενταετία παρατηρούνται σημαντικές αλλαγές στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου²⁸, αλλαγές οι οποίες σχετίζονται –κυρίως– με την τριτογενεοποίηση της ναυπηγοεπισκευαστικής πιάτσας. Τι συμβαίνει σ' αυτόν το νευραλγικό και ιδιαίτερο χώρο του Πειραιά; Οι τομείς της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανολογικών κατασκευών/επισκευών, «τομείς-κλειδί» της περιοχής, ενισχύονται αλλά και ενισχύουν ένα «παραδοσιακά» δυναμικό δίκτυο δραστηριοτήτων²⁹, το οποίο διασφαλίζει σημαντικό μέρος τοπικής και υπερτοπικής απασχόλησης³⁰, καλύπτοντας διαχρονικές κοινωνικο-οικονομικές ανάγκες³¹, όχι μόνο της περιοχής αλλά ολόκληρου του Δήμου και της ευρύτερης περιοχής του.

Από τη διερεύνηση³² αναδείχθηκε ότι οι δυναμικές μονάδες που επιβίωσαν μετά την ύφεση της δεκαετίας του 1980 είναι αυτές οι οποίες:

- εξυπηρετούν την αγορά σε περισσότερες από μία παραγωγικές εξειδικεύσεις,

²⁸ Βλέπε επίσης Μπανιάς, Ν., και Παναγιωτοπούλου, Α., *Πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης περιοχής Αγίου Διονυσίου και των συνδέσεών της με τις όμορες περιοχές*, ανάθεση Δήμου Πειραιά, 1994, και Τσαγκαράτος, Σ., *Πολεοδομική μελέτη ανάπτυξης της περιοχής Αγίου Διονυσίου (Γκάζι-Παπαστράτος)*, ανάθεση Οργανισμού Αθήνας, 1992.

²⁹ Η διερεύνηση των δραστηριοτήτων στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου, σύμφωνα με την ανάλυση των οικονομικο-επαγγελματικών κλάδων ανά οικοδομικό τετράγωνο, αναδεικνύει ότι η ναυπηγοεπισκευή στην περιοχή αποτελεί τη σύνθεση και το πλαίσιο αλληλεξάρτησης 60 κλάδων περίπου. Πρόκειται για κλάδους του δευτερογενούς τομέα (κατασκευή σιδηροσωλήνων, κατασκευή αντλιών, κατασκευή ειδών χαλκουργίας και ορειχαλκουργίας), του τριτογενούς τομέα (χονδρικό εμπόριο μετάλλων, χονδρικό εμπόριο λοιπών μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα, λιανικό εμπόριο εργαλείων και μικρών αντικειμένων από μέταλλο), καθώς και για γραφεία ναυλομεσιτών και ναυτικών πρακτόρων, θαλάσσιες μεταφορές εμπορευμάτων κ.λπ., που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τις ναυπηγοεπισκευαστικές δραστηριότητες.

³⁰ Βλέπε επίσης Καλιοντζής, Β., αποσπάσματα ομιλίας του αντιπροέδρου Β.Ε.Π. στο προσυνέδριο *Οι μικρομεσαίες μεταποιητικές επιχειρήσεις στον ιστό της πόλης*, Ε.Μ.Π., Α.Π.Θ., Β.Ε.Α., Β.Ε.Π., Αθήνα, Μάιος 1996.

³¹ Σχετικά με το ζήτημα βλέπε Sayas, J.P., «Investigating interurban location patterns of economic activity», *The Greek Review of Social Research* 113 (2004), σ. 167-218.

³² Σχετικά βλέπε Βαλεριάνου Κ., *Μετασηματισμοί στον σύγχρονο αστικό χώρο. Μελέτη περίπτωσης Δήμος Πειραιά*, Διδακτορική Διατριβή (υπό εξέλιξη), Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π.

- υιοθετούν νέες τεχνολογίες και αποδοτικότερη διαχείριση, προσφέροντας ολοκληρωμένες υπηρεσίες σε χαμηλότερο κόστος, και
- συνάπτουν συμπράξεις (υπεργολαβίες) με άλλες μονάδες για την πραγματοποίηση μέρους του συνολικού τους έργου.

Παράλληλα, η διερεύνηση για την εξέλιξη των χρήσεων γης αλλά και της απασχόλησης στην περιοχή αναδεικνύει ως δυναμικό ηγετικό κλάδο τον «εκσυγχρονισμένο» κλάδο του χονδρεμπορίου, ο οποίος διαμορφώνεται με αρωγό τη ναυπηγοεπισκευή και τους κλάδους μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών, τους παραδοσιακούς δηλαδή τομείς της περιοχής. Η αλληλεξάρτηση των παραπάνω τομέων συνιστά κρίσιμο αναπτυξιακό μοχλό για την περιοχή, συμβάλλοντας ούτως ώστε οι παραδοσιακές δραστηριότητες να συμπληρώνονται δημιουργικά και αποτελεσματικά με τις σύγχρονες. Οι παραπάνω εξελίξεις επιδρούν άμεσα:

- στην οργάνωση και τη λειτουργία του χώρου, δηλαδή:
 - ✓ στην εμφάνιση κενών χώρων/καταστημάτων, αποτέλεσμα της σταδιακής αποδυνάμωσης του τομέα της ναυπηγοεπισκευής και άλλων δραστηριοτήτων της μεταποίησης,
 - ✓ στην υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος,
 - ✓ στη μείωση των αξιών γης,
 - ✓ στη γένεση νέων δραστηριοτήτων και χρήσεων, σχετικών τόσο με την τριτογενεοποίηση της παραγωγής όσο και με τον νέο σύγχρονο και ανταγωνιστικό χαρακτήρα του επιβατικού λιμένα. (Για παράδειγμα, η εξέλιξη των εκσυγχρονισμένων καταστημάτων χονδρεμπορίου –τα οποία απορροφούν μεγάλα ποσοστά υπερτοπικής απασχόλησης– συνδέεται παραγωγικά με παραδοσιακά καταστήματα, δίνοντας έτσι μερική διέξοδο στα προβλήματά τους), και
 - ✓ στη διάχυση ναυτιλιακών δραστηριοτήτων, υπηρεσιών, δραστηριοτήτων αναψυχής κ.λπ., δραστηριοτήτων δηλαδή που δημιουργούν μικροθύλακες αναβάθμισης στο αστικό περιβάλλον,
- αλλά και στη δομή και τα χαρακτηριστικά της απασχόλησης,
 - ✓ με τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και νέων ειδικοτήτων,
 - ✓ την παράλληλη απώλεια θέσεων εργασίας και ειδικοτήτων,
 - ✓ την αύξηση της υπερτοπικότητας της απασχόλησης, αναδεικνύοντας την εμβέλεια των δραστηριοτήτων της περιοχής, αλλά και,
 - ✓ τη μείωση της εντοπιότητας της απασχόλησης, αυξάνοντας σημαντικά την τοπική ανεργία.

Οι παραπάνω εξελίξεις, οι οποίες αφορούν την περιοχή του Αγίου Διονυσίου αλλά και το σύνολο του Πειραιά, απαιτούν διαχρονική καταγραφή και αξιολόγηση με τη λειτουργία του Παρατηρητηρίου.

III

**ΠΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ
ΣΤΟ 4ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΜΙΝΙΩΝ**

Α. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ (ΣΤΑΔΙΟ 1)

Από την καταγραφή (2004) των δραστηριοτήτων στην περιοχή Καμινίων, ως πλέον δυναμικοί αναδείχθηκαν οι οικονομικοί κλάδοι της βιομηχανίας-βιοτεχνίας και του χονδρεμπορίου-αποθηκών με σχετικά μεγάλο πλήθος καταστημάτων. Συγκέντρωση βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων και χονδρεμπορίου-αποθηκείσεων, με περιορισμένη συνύπαρξη κατοικίας, παρουσιάζεται στο νότιο τμήμα³³ της χωρικής ενότητας Ι. Εντονότερη είναι η παρουσία της κατοικίας στο βόρειο τμήμα³⁴ της χωρικής ενότητας Ι με λιγότερες τόσο βιοτεχνικές δραστηριότητες όσο και δραστηριότητες χονδρεμπορίου-αποθηκείσεων (βλέπε Χάρτη 3). Στη χωρική ενότητα ΙΙ κυριαρχεί η κατοικία. Ειδικότερα στο νοτιοανατολικό τμήμα³⁵ και στο όριο με το Δήμο Ρέντη, συγκεντρώνονται και βιομηχανικές-βιοτεχνικές δραστηριότητες καθώς και δραστηριότητες χονδρεμπορίου-αποθηκείσεων. Από τη διερεύνηση των απογραφικών στοιχείων προέκυψε επίσης ότι και στις δύο χωρικές ενότητες υπάρχει μεγάλος αριθμός κενών/εγκαταλειμμένων καταστημάτων, από τα οποία τα περισσότερα προέρχονται από τα στρώματα της βιοτεχνίας.

Οι διψήφιοι³⁶ κλάδοι που εμφανίζονται με μεγάλο πλήθος καταστημάτων στις δύο χωρικές ενότητες είναι:

- ο 24 (κλάδος υποδηματοποιίας, ενδυμασίας και κατασκευής διαφόρων ειδών από ύφασμα),
- ο 35 (κλάδος κατασκευής τελικών προϊόντων από μέταλλο, εκτός από μηχανές και μεταφορικό υλικό),
- ο 36 (κλάδος κατασκευής μηχανών και συσκευών, εκτός από ηλεκτρικές μηχανές και μέσα μεταφοράς),

³³ Οδοί Αλιπέδου, Πειραιώς-Αθηνών, Δωδεκανήσου, Υμηττού, Αδριανού, Μακρών Τειχών.

³⁴ Οδοί Υμηττού, Δωδεκανήσου, Βασιλικών.

³⁵ Οδοί Πειραιώς-Αθηνών, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Απολλωνίας, Κομοτηνής, Τετρακώμων, Πηλίου, Ανδρίτσαινας, Άνδρου.

³⁶ Σύμφωνα με το σύστημα Σ.Τ.Α.Κ.Ο.Δ., 1980, βλέπε επίσης υποσημείωση 5.

- ο 38 (κλάδος κατασκευής μεταφορικών μέσων),
- ο 61 (κλάδος χονδρικού εμπορίου), και
- ο 64 (κλάδος λιανικού εμπορίου).

B. ΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ 1978-1988 (ΣΤΑΔΙΟ 2)

Οι τετραψήφιοι υποκλάδοι των 24, 35, 36, 38, 61 και 64 που βρέθηκε πως ήταν σημαντικοί στην περιοχή των Καμινίων κατά τη δεκαετία 1978-1988 συνοψίζονται στον παρακάτω Πίνακα.

Πίνακας 1: Κλάδοι-Κλειδί της Δεκαετίας 1978-1988 στις Χωρικές Ενότητες I και II των Καμινίων

Χωρική Ενότητα I	Χωρική Ενότητα II
	2410 Κλάδος υποδηματοποιίας από κάθε ύλη πλην ελαστικού και πλαστικού
3532 Κλάδος κατασκευής κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων και συναφών ειδών από σίδηρο για οικοδομές	
3542 Κλάδος κατασκευής εργαλείων πλην γεωργικών και επιστημονικών	
3552 Κλάδος κατασκευής ειδών υδραυλικής και φανοποιίας	
3650 Κλάδος κατασκευής μηχανημάτων για την παραγωγή ειδών διατροφής, ποτών και καπνού	
3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών	3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών
3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου	3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου
3840 Κλάδος επισκευής αυτοκινήτων	

Χωρική Ενότητα I	Χωρική Ενότητα II
6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει	6149 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα
6184 Κλάδος χονδρικού εμπορίου ειδών παντοπωλείου	
	6484 Κλάδος καταστημάτων λιανικού εμπορίου για πώληση χρωμάτων, βερνικιών και συναφών ειδών

Αναλυτικότερα, όσον αφορά τη χωρική ενότητα I:

- Οι κλάδοι 3532, 3542 και 3552, χαρακτηρίζονται από εντυπωσιακή ανάπτυξη στο διάστημα της δεκαετίας – διπλασιασμό της ετήσιας απασχόλησης.
- Οι κλάδοι 3650 και 3699, εμφανίζουν σταδιακή αύξηση του αριθμού καταστημάτων αλλά σταθερή και σχετικά μεγάλη ετήσια απασχόληση, γεγονός που υποδεικνύει σταδιακή μείωση του μέσου μεγέθους καταστήματος.
- Ο κλάδος 3814 εμφανίζεται σημαντικός με μεγάλη απασχόληση σε όλη τη δεκαετία, η οποία συγκεντρώνεται σε μικρό αριθμό μεγάλων καταστημάτων.
- Σημαντική εμφανίζεται η δραστηριότητα του κλάδου επισκευής αυτοκινήτων (3840) με σχετικά λίγα αλλά μεγάλο μεγέθους καταστήματα.
- Σημαντικοί για την τοπική κοινωνία είναι και οι κλάδοι του χονδρικού εμπορίου, 6123 και 6184, με μεγάλο αριθμό μεγάλων καταστημάτων.

Όσον αφορά τη χωρική ενότητα II:

- Ο κλάδος 2410 χαρακτηρίζεται από σταδιακή ελάττωση τόσο του αριθμού όσο και του μέσου μεγέθους των καταστημάτων σε όλη τη διάρκεια της δεκαετίας.
- Ο 3699 εμφανίζει και εδώ σταδιακή αύξηση του αριθμού καταστημάτων αλλά σταθερή και σχετικά μεγάλη ετήσια απασχόληση.
- Ο 3814 είναι και εδώ σημαντικός κλάδος. Εμφανίζει μεγάλη απασχόληση σε πολλά μικρά καταστήματα.
- Σημαντικός επίσης είναι και ο κλάδος 6149 του χονδρικού εμπορίου, με μικρό αριθμό μεγάλων καταστημάτων.
- Τέλος, κλάδο-κλειδί αποτέλεσε ο κλάδος λιανικού εμπορίου χρωμάτων, βερνικιών και συναφών ειδών (6484), απορροφώντας μεγάλη απασχόληση συγκειντρωμένη σε μεγάλο αριθμό μικρών καταστημάτων.

Γ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 3)

Από τη δεκαετία 1978-1988 μέχρι σήμερα άλλαξαν πολλά (βλέπε Πίνακες 2 και 3):

Πίνακας 2: Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδί στη Χωρική Ενότητα Ι των Καμινίων (1978-1988, 2004)

Δεκαετία 1978-1988	Σήμερα (2004)
3532 Κλάδος κατασκευής κουφωμάτων, κιγκλιδωμάτων και συναφών ειδών από σίδηρο για οικοδομές	3552 Κλάδος κατασκευής ειδών υδραυλικής και φανοποιίας 3597 Κλάδος επιμεταλλώσεων και οξειδώσεων μετάλλων 3599 Κλάδος κατασκευής λοιπών αντικειμένων από μέταλλο
3542 Κλάδος κατασκευής εργαλείων πλην γεωργικών και επιστημονικών	
3552 Κλάδος κατασκευής ειδών υδραυλικής και φανοποιίας	
3650 Κλάδος κατασκευής μηχανημάτων για την παραγωγή ειδών διατροφής, ποτών και καπνού	3694 Κλάδος κατασκευής μηχανών επεξεργασίας μετάλλων
3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών	3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών
3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου	3840 Κλάδος επισκευής αυτοκινήτων
3840 Κλάδος επισκευής αυτοκινήτων	
6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει	6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει
6184 Κλάδος χονδρικού εμπορίου ειδών παντοπωλείου	6149 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα

Πίνακας 3: Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδί στη Χωρική Ενότητα ΙΙ των Καμινίων (1978-1988, 2004)

Δεκαετία 1978-1988	Σήμερα (2004)
2410 Κλάδος υποδηματοποιίας από κάθε ύλη πλην ελαστικού και πλαστικού	2445 Κλάδος κατασκευής άλλων ειδών από ύφασμα
3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών	3699 Κλάδος μηχανουργείων για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών
3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου	3840 Κλάδος επισκευής αυτοκινήτων
6149 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα	6129 Κλάδος χονδρικού εμπορίου χημικών προϊόντων
	6144 Κλάδος χονδρικού εμπορίου οχημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών αυτών
6484 Κλάδος καταστημάτων λιανικού εμπορίου για πώληση χρωμάτων, βερνικιών και συναφών ειδών	6161 Κλάδος χονδρικού εμπορίου ξύλινων και μεταλλικών επίπλων
	6493 Κλάδος καταστημάτων πωλήσεως εξαρτημάτων αυτοκινήτων, μοτοσικλετών και ποδηλάτων

Ανακεφαλαιώνοντας, λοιπόν, κλάδοι-κλειδί του παρελθόντος, όπως οι 3532, 3542, 3650, 3814 και 6184 στη χωρική ενότητα Ι και 2410, 3814, 6149, 6484 στη χωρική ενότητα ΙΙ, συρρικνώθηκαν και δεν συμβάλλουν πλέον στην ανάπτυξη της περιοχής. Στη θέση τους αναδείχθηκαν, βέβαια, άλλοι κλάδοι-κλειδί με πιο σημαντικούς τον κλάδο επισκευής αυτοκινήτων (3840) και τους συνεργαζόμενους με αυτόν κλάδους 6144 και 6493 του εμπορίου, στη χωρική ενότητα ΙΙ. Είναι αξιοσημείωτο ότι μόνο τέσσερις κλάδοι στη χωρική ενότητα Ι και ένας στη χωρική ενότητα ΙΙ διατήρησαν τη δυναμική τους μέχρι σήμερα.

Δ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΗΓΕΤΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 4)

Τα τελευταία χρόνια, οι κάτοικοι της περιοχής βιώνουν τις συνέπειες του «ανοίγματος» της αγοράς σε εισαγωγές από χώρες με χαμηλό κόστος παραγωγής. Το αποτέλεσμα είναι να μειώνεται σταδιακά η απασχόληση, να μειώνεται ο αριθμός των καταστημάτων και πολλές βιοτεχνικές και βιομηχανικές μονάδες –ιδιαιτέρως του κλάδου κατασκευής και επεξεργασίας μετάλλου– να τίθενται τελικά εκτός ανταγωνισμού³⁷.

Τα πορίσματα της διερεύνησης για την ανάδειξη των σύγχρονων ηγετικών κλάδων-κλειδί³⁸ ανέδειξαν:

- Τη σταδιακή συρρίκνωση του τομέα των μηχανολογικών κατασκευών και των κλάδων επεξεργασίας μετάλλου, η οποία οφείλεται στην αδυναμία των μονάδων να ανταποκριθούν και να επιβιώσουν στις σύγχρονες συνθήκες. Τα καταστήματα των μηχανολογικών κλάδων-κλειδί, με μέση ετήσια απασχόληση άνω των 10 ατόμων, μειώνουν την απασχόληση και τον αριθμό καταστημάτων, με στόχο την ελάττωση των λειτουργικών εξόδων. Τα μικρά καταστήματα αυτοαπασχολουμένων και τα καταστήματα με 2 το πολύ απασχολουμένους παρου-

³⁷ Για τις φθίνουσες βιομηχανικές- βιοτεχνικές δραστηριότητες βλέπε Κλαμπατσέα, Ε., *Φθίνουσες βιομηχανικές περιοχές της σύγχρονης Ελλάδας – Κριτήρια αξιολόγησης για την επενδυτική πολιτική και το ανθρώπινο δυναμικό σε περιπτώσεις μονοανάπτυξης*, Διδακτορική Διατριβή, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π., Αθήνα 2003. Επίσης για θέματα βιομηχανικής-βιοτεχνικής ανάπτυξης βλέπε Λυμπεράκη, Α., *Ευέλικτη εξειδίκευση; Κρίση και αναδιάρθρωση στη μικρή βιοτεχνία*, Gutenberg, Αθήνα 1991, Πελαγίδης, Θ., *Διεθνοποίηση της ελληνικής βιομηχανίας: Ευελιξία και αναδιάρθρωση*, Εξάντας, Αθήνα 1997, και Σαγιάς, Ι., *Κοινωνικός και χωρικός καταμερισμός εργασίας στον αστικό χώρο. Το παράδειγμα της βιομηχανίας-βιοτεχνίας στο Νομό Αττικής, 1978-1988*, Διδακτορική Διατριβή, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Ε.Μ.Π., Αθήνα 2001.

³⁸ Η διερεύνηση των σύγχρονων ηγετικών κλάδων-κλειδί έγινε βάσει:

- α. της στρωματοποίησης των κλάδων-κλειδί με κριτήριο τη μέση ετήσια απασχόληση (1978, 1988) ανά οικοδομικό τετράγωνο και τη χωρική τους διάρθρωση (1978, 1988, 2004), και
- β. της εμπειρικής έρευνας, δηλαδή των συνεντεύξεων αιχμής σε καταστήματα των μηχανολογικών κλάδων-κλειδί (απασχόληση έως 3 άτομα) και σε καταστήματα κλάδων-κλειδί χονδρεμπορίου (απασχόληση από 4 έως 10 άτομα). Οι συνεντεύξεις «αιχμής» σχεδιάστηκαν υπό το πρίσμα:
 - του οικοδομικού τετραγώνου,
 - του τετραψήφιου κλάδου,
 - του μεγέθους της μονάδας (αριθμός απασχολουμένων), και
 - των παραγωγικών διασυνδέσεων που προέκυψαν από τις αρχικές συνεντεύξεις.

- σιάζουν σχετική αντοχή στη συρρίκνωση της αγοράς, αντοχή που οφείλεται στις υπεργολαβίες που συνάπτουν, οι οποίες στηρίζονται κυρίως στην παραδοσιακή εγκατάστασή τους στην περιοχή.
- Τη διασύνδεση του χονδρεμπορίου, με τους κλάδους-κλειδί των μηχανολογικών κατασκευών, η οποία συνίσταται:
 - ✓ στη συνάφεια και τη συμπληρωματικότητα του αντικειμένου παραγωγής και της απασχόλησης, και
 - ✓ στη χωρική τους διαπλοκή (στη συνύπαρξη σε κοινά οικοδομικά τετράγωνα).
- Τις μεταβολές-εξελίξεις στο χώρο, οι οποίες σχετίζονται άμεσα με τα κενά κτίρια-καταστήματα και τη μεγάλη προσφορά κενών χώρων, δημιουργώντας κατάλληλες συνθήκες για εγκατάσταση δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

Υπό το πρίσμα των παραπάνω και με κριτήριο τις διασυνδέσεις/αλληλεξαρτήσεις των κλάδων-κλειδί, την απασχόληση σε αυτούς καθώς και την εντοπιότητά της διαπιστώθηκαν καθοριστικά ζητήματα, τα οποία οδήγησαν και στην τελική επιλογή των ηγετικών κλάδων-κλειδί, οι οποίοι είναι:

Χωρική Ενότητα I

- κλάδος κατασκευής λοιπών αντικειμένων από μέταλλο (3599),
- κλάδος κατασκευής μηχανών επεξεργασίας μετάλλου (3694),
- κλάδος μηχανουργείων κατασκευής και επισκευής πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών (3699),
- κλάδος χονδρεμπορίου μετάλλων (6123), και
- κλάδος χονδρεμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα (6149).

Χωρική Ενότητα II

- κλάδος επισκευής αυτοκινήτων (3840), και
- κλάδος χονδρεμπορίου οχημάτων, εξαρτημάτων και ανταλλακτικών αυτών (6144).

Οι παραπάνω ηγετικοί κλάδοι-κλειδί, όπως προκύπτει από την έρευνα πεδίου, αποτελούν τον κύριο «πόλο» ενίσχυσης των παραγωγικών διασυνδέσεων και συνεργειών στην περιοχή των Καμινίων.

Ε. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΗΓΕΤΙΚΩΝ ΚΛΑΔΩΝ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 5)

Η χωρική κατανομή των ηγετικών κλάδων-κλειδί (βλέπε Χάρτη 4) σκιαγραφεί τις ιδιαιτερότητες της κάθε γειτονιάς. Πραγματοποιήθηκε (2004) με καταγραφή σε ειδικά σχεδιασμένες απογραφικές καρτέλες. Η ανάλυση των στοιχείων έδειξε σημαντική διασύνδεση των ηγετικών κλάδων-κλειδί στο χώρο, τόσο μεταξύ τους όσο και με την κατοικία, διασύνδεση η οποία συνίσταται στη συνύπαρξη και τη συμβίωσή τους σε κοινά οικοδομικά τετράγωνα. Υπό το πρίσμα:

- της συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί και κατοικίας,
- της παραγωγικής αλληλεξάρτησης και γεωγραφικής συνύπαρξης ηγετικών κλάδων-κλειδί, και
- της ποιότητας του περιβάλλοντος των περιοχών,

η καταγραφή και η επεξεργασία των στοιχείων που αφορούν τους ηγετικούς κλάδους-κλειδί (2004) στις χωρικές ενότητες Ι και ΙΙ, προσδιόρισε περαιτέρω τους παρακάτω τύπους γειτονιάς (βλέπε Χάρτη 5):

Χωρική Ενότητα Ι

- Γειτονιά Ι³⁹: περιοχή συγκέντρωσης μεσαίων καταστημάτων ηγετικών κλάδων-κλειδί με περιορισμένη συνύπαρξη κατοικίας.
- Γειτονιά ΙΙ⁴⁰: περιοχή συγκέντρωσης μικρών καταστημάτων ηγετικών κλάδων-κλειδί και έντονης συνύπαρξης με κατοικία.
- Γειτονιά ΙΙΙ⁴¹: περιοχή κατοικίας με περιορισμένη συνύπαρξη καταστημάτων ηγετικών κλάδων-κλειδί.

Χωρική Ενότητα ΙΙ

- Γειτονιά ΙV⁴²: περιοχή κατοικίας με περιορισμένη συνύπαρξη βιοτεχνικών κα-

³⁹ Οδοί Αλιπέδου, Πειραιώς-Αθηνών, Δωδεκανήσου, Πάρνηθος, Αλμυρίδος, Υμηττού, Νικολετοπούλου, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Μουτσοπούλου, Υμηττού, Αδριανού, Μακρών Τειχών.

⁴⁰ Οδοί Υμηττού, Αγίου Ελευθερίου, Δωδεκανήσου, Βασιλικών.

⁴¹ Οδοί Χρυσοστόμου Σμύρνης, Νικολετοπούλου, Υμηττού, Αλμυρίδος, Πάρνηθος, Δωδεκανήσου, Αγίου Ελευθερίου, Υμηττού, Μουτσοπούλου.

⁴² Οδοί Πειραιώς-Αθηνών, Χρυσοστόμου Σμύρνης, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Πάρου, Κομοτηνής, Τετρακώμων, Πηλίου, Ανδρίτσαινας, Ανδρου.

- ταστημάτων και καταστημάτων χονδρεμπορίου των ηγετικών κλάδων-κλειδί.
- Γειτονιά V⁴³: περιοχή κατοικίας με περιορισμένη συνύπαρξη βιοτεχνικών καταστημάτων των ηγετικών κλάδων-κλειδί.

Η γεωγραφική κατανομή των ηγετικών κλάδων-κλειδί δείχνει ότι τα χαρακτηριστικά του περιβάλλοντος και του δομημένου χώρου έχουν μεταβληθεί λόγω:

- της εμφάνισης «νέων» δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στην περιοχή –δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και υπηρεσιών–, και
- της σταδιακής συρρίκνωσης της τοπικής παραγωγικής βάσης, με αποτέλεσμα να πραγματοποιούνται ανακατατάξεις στις χρήσεις γης με σημαντικές επιπτώσεις στην οργάνωση και τη λειτουργία των δραστηριοτήτων κατοικίας.

ΣΤ. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΜΙΝΙΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 6)

Η αναπτυξιακή χαρτογράφηση στις χωρικές ενότητες εντόπισε ως κύρια ζητήματα:

- Τη συρρίκνωση, την τελευταία εικοσαετία, της τοπικής παραγωγικής βάσης, η οποία έχει σχέση με:
 - ✓ την παρακμή των μεγάλων μονάδων των κλάδων-κλειδί,
 - ✓ τη μείωση της απασχόλησης στους κλάδους-κλειδί και την εμφάνιση μεγάλων ποσοστών ανεργίας, και
 - ✓ την απαξίωση της εργατικής φυσιογνωμίας/ταυτότητας των περιοχών.
- Τη διαμόρφωση κατάλληλων συνθηκών, μετά τη σταδιακή συρρίκνωση των μεγάλων μονάδων των κλάδων-κλειδί, για επέκταση και περαιτέρω ανάπτυξη, κυρίως του χονδρεμπορίου, των υπηρεσιών και άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, με αποτέλεσμα σημαντική αναδιάρθρωση στις χρήσεις γης.
- Την τριτογενοποίηση της απασχόλησης (οι εργαζόμενοι στο παρελθόν σε παραγωγικούς κλάδους σήμερα είναι υπάλληλοι σε κλάδους του τριτογενούς τομέα). Η τάση αυτή εντείνεται από τη διεύρυνση των ευκαιριών απασχόλησης στις υπηρεσίες και το εμπόριο, και στον υπόλοιπο Πειραιά.
- Την αύξηση των αυτοαπασχολούμενων στους μεταποιητικούς κλάδους-κλειδί, η

⁴³ Οδοί Πειραιώς-Αθηνών, Ανδρου, Ανδρίτσαινας, Πηλίου, Τετρακώμων, Κομοτηνής, Πάρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιτωλοακαρνανίας, Οριγώνη Π., Θήρας, Ερμουπόλεως, Κύθνου.

- οποία φαίνεται να οφείλεται στη σταδιακή εξειδίκευση του εργατικού δυναμικού.
- Τις αλλαγές στην κοινωνική σύνθεση του πληθυσμού, όπου παλαιότερα λόγω:
 - ✓ της γεωγραφικής θέσης της περιοχής (γειτνίαση με τους βιοτεχνικούς-βιομηχανικούς Δήμους Μοσχάτου και Αγίου Ιωάννη Ρέντη), και
 - ✓ της τοπικής προέλευσης των κατοίκων της περιοχής (πρόσφυγες και εσωτερικοί μετανάστες), οι εργατικές ομάδες είχαν αυξημένο ρόλο. Σήμερα, οι επαγγελματικές ομάδες των εμπόρων και των μισθωτών σε δραστηριότητες κυρίως του τριτογενούς τομέα αλλάζουν αυτή την εικόνα και παρουσιάζονται με ενισχυμένο ρόλο στην τοπική κοινωνία.
 - Τη μετεγκατάσταση νέων ηλικιακά πληθυσμιακών ομάδων σε άλλες περιοχές του Πειραιά αλλά και εκτός Δήμου (δυναμικοί πόλοι προσέλκυσης των νέων νοικοκυριών εκτός ορίων του Δήμου Πειραιά είναι ο Δήμος Ρέντη και ο Δήμος Μοσχάτου).
 - Την ύπαρξη κενών/εγκαταλειμμένων βιοτεχνικών χώρων, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται συνθήκες για ανοικοδόμηση. Από την έρευνα πεδίου προέκυψε ότι η ανοικοδόμηση με κατασκευές χαμηλών προδιαγραφών σε συνδυασμό με τους στενούς δρόμους και τα νέα ύψη οικοδομών δημιουργούν προβλήματα αερισμού και φωτισμού στις χαμηλές κατοικίες.
 - Την εισροή ιδιωτικών επενδύσεων σε κατοικίες από ιστορικά εγκαταστημένες στην περιοχή, κοινωνικο-επαγγελματικές ομάδες (όπως ναυτικοί, έμποροι κ.λπ.), με αποτέλεσμα τη δημιουργία θυλάκων με σχετικά αναβαθμισμένη ποιότητα περιβάλλοντος.
 - Την αύξηση στις αξίες γης, η οποία οφείλεται στις αλλαγές στο εισόδημα, στη ζήτηση και στη νέα χωροθέτηση των δραστηριοτήτων. Η εξέλιξη αυτή προκαλεί σημαντικά προβλήματα, όπως, παραδείγματος χάρη, την αναγκαστική μετεγκατάσταση νοικοκυριών με χαμηλό εισόδημα, τις δυσχέρειες στη λειτουργία μικρών μονάδων των κλάδων-κλειδί, την αυξημένη ανεργία, κ.λπ.

Ζ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΛΕΓΜΑΤΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 7)

Από την έρευνα πεδίου προέκυψαν πολύ ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις σχετικά με τις εξελίξεις και τις προοπτικές που χαρακτηρίζουν τη διάθρωση των χωρο-

κοινωνικών ενοτήτων και την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος. Για παράδειγμα, η εφαρμογή του Συστήματος Δεικτών στο οικοδομικό τετράγωνο 43⁴⁴, το οποίο ανήκει στην Χωρική Ενότητα Ι, για το έτος 2004 δείχνει ότι⁴⁵:

- Σε σχέση με το έτος 1988⁴⁶ έχουν αυξηθεί τα καταστήματα του κλάδου-κλειδί⁴⁷ μηχανουργείων κατασκευής και επισκευής πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών (Δείκτης Δ1– μεταβολής αριθμού καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί).
- Σε σχέση με το έτος 1990⁴⁸ οι χρήσεις κατοικίας και εμπορίου έχουν αυξηθεί, ενώ επίσης εμφανίζονται σήμερα και χρήσεις βιομηχανίας-βιοτεχνίας (Δείκτης Δ2 – μεταβολής χρήσεων γης).
- Όσον αφορά την ποιότητα του κτισμένου περιβάλλοντος (Δείκτης Δ3) για το οικοδομικό τετράγωνο 43 διαπιστώνεται επίσης:
 - ✓ συνύπαρξη κατοικίας, βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, χονδρικού εμπορίου, κενών καταστημάτων και χρήσεων κοινωνικού εξοπλισμού στα ισόγεια ενώ στους ορόφους επικρατεί η κατοικία (Δείκτης Δ3.1 – δραστηριότητες ισογείων και ορόφων),
 - ✓ ύπαρξη νέων κτιρίων (Δείκτης Δ3.2 – νέα κτίρια),
 - ✓ τρεις κενοί χώροι/οικόπεδα εκ των οποίων οι δύο έχουν συγκέντρωση απορριμμάτων (Δείκτης Δ3.3 – πλήθος και ποιότητα ελεύθερων/εγκαταλειμμένων χώρων,
 - ✓ τρεις δρόμοι σε μέτρια κατάσταση, ένας σε κακή (Δείκτης Δ3.4 – κατάσταση/ποιότητα του οδικού δικτύου. Βλέπε για το ζήτημα αυτό καθώς και για το σύνολο των δρόμων των δύο χωρικών ενοτήτων Χάρτη 6),

⁴⁴ Η αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων ακολουθεί εκείνη των τοπικών πολεοδομικών γραφείων αφού έγινε κατάλληλη αντιστοίχιση με την αρίθμηση της Ε.Σ.Υ.Ε. Το οικοδομικό τετράγωνο 43 ορίζεται από τις οδούς *Ελικώνας, Αχαρνών, Βαλτετσίου, Μουτσοπούλου*.

⁴⁵ Η πλήρης τεκμηρίωση βρίσκεται στο λογισμικό *Παρακολούθηση Εξέλιξης Αναπτυξιακών Χαρακτηριστικών*, το οποίο ανέπτυξε η ερευνητική ομάδα.

⁴⁶ Η τελευταία δημοσιευμένη απογραφή καταστημάτων ανά οικοδομικό τετράγωνο από την Ε.Σ.Υ.Ε. έγινε το 1988, χρονική αφετηρία της βάσης δεδομένων, η οποία υποστηρίζει το Δείκτη μεταβολής αριθμού καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί και οικοδομικό τετράγωνο.

⁴⁷ Πρόκειται για τον κλάδο 3699.

⁴⁸ Χρονική αφετηρία της βάσης δεδομένων που υποστηρίζει το Δείκτη μεταβολής χρήσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο είναι το έτος 1990, έτος τελευταίας δημοσιευμένης απογραφής χρήσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο της Ε.Σ.Υ.Ε.

- ✓ δύο πεζοδρόμια σε καλή κατάσταση και δύο πεζοδρόμια σε κακή κατάσταση (Δείκτης Δ3.5 – κατάσταση/ποιότητα πεζοδρομίων και πεζοδρόμων), και
- ✓ επαρκής φωτισμός σε τρεις δρόμους/πεζοδρόμια, ελλιπής σε ένα (Δείκτης Δ3.6 – κατάσταση/ποιότητα φωτισμού δρόμων/πεζοδρομίων/πεζοδρόμων. Βλέπε για το ζήτημα αυτό καθώς και για τα υπόλοιπα οικοδομικά τετράγωνα των δύο χωρικών ενοτήτων Χάρτη 7).
- Τέλος, στο οικοδομικό τετράγωνο 43 την τελευταία δεκαετία (1991-2001), παρουσιάζεται αύξηση πληθυσμού (Δείκτης Δ4 – μεταβολής πληθυσμού).

Ανακεφαλαιώνοντας, μπορούμε να σκιαγραφήσουμε τη φυσιογνωμία του οικοδομικού τετραγώνου 43: συνδυάζει αύξηση πληθυσμού, αύξηση χρήσεων κατοικίας και εμπορίου, αύξηση βιομηχανικών-βιοτεχνικών χρήσεων, μέτρια κατάσταση οδοστρώματος και πεζοδρομίων και επαρκή φωτισμό δρόμων/πεζοδρομίων.

Πέρα από τους παραπάνω Δείκτες Παρατήρησης, η έρευνα πεδίου⁴⁹ υποδεικνύει ένα σύνολο κρίσιμων ζητημάτων, τα οποία αποτελούν τη βάση για περαιτέρω επιλογή απλών και σύνθετων/συνδυαστικών Δεικτών και μπορούν να ενεργοποιηθούν στη φάση ωρίμανσης της λειτουργίας του Παρατηρητηρίου ανάλογα με τις κατευθύνσεις και τα επιχειρησιακά σχέδια του Δήμου:

- Η περιορισμένη υιοθέτηση νέων τεχνολογιών στη λειτουργία μικρών μεταποιητικών καταστημάτων στην περιοχή των Καμινίων, με αποτέλεσμα τον «εγκλεισμό» τους σε παραδοσιακά λειτουργικά αδιέξοδα και τη σταδιακή συρρίκνωσή τους.
- Η μείωση της εντοπιότητας της απασχόλησης τόσο λόγω της συρρίκνωσης των μικρών μεταποιητικών καταστημάτων στην περιοχή όσο και της μείωσης ιδιόκτητης επαγγελματικής στέγης των αυτοαπασχολουμένων.
- Η ανεργία η οποία πλήττει τις γυναίκες, κυρίως των μικρών ηλικιακά ομάδων. Στο παρελθόν, η συνύπαρξη κατοικίας και «δυναμικών» βιοτεχνικών καταστημάτων στα Καμίνια, καθώς και οι σχέσεις υπεργολαβίας, ενίσχυαν τη γυναικεία απασχόληση.
- Η «άτυπη» απασχόληση οικονομικών μεταναστών στις μικρές παραδοσιακές μεταποιητικές μονάδες των Καμινίων.
- Η αλλαγή φυσιογνωμίας και κοινωνικής ταυτότητας των Καμινίων: η περιοχή σταδιακά χάνει τη μεταποιητική της φυσιογνωμία έχοντας επιπτώσεις στους κοινωνικούς δεσμούς/σχέσεις, οι οποίες χαρακτήριζαν στο παρελθόν τα εργατικά στρώματα.
- Ο μετασχηματισμός της περιοχής, όπου υπήρχαν συνθήκες «γειτονιάς», σε πε-

⁴⁹ Για τους θεματικούς άξονες των συνεντεύξεων βλέπε Κεφάλαιο II, Α και εκτενή περιγραφή στο Ε.Μ.Π. - Δήμος Πειραιά, *op.cit.*

ριοχή με σύγχρονα «αστικά» χωρο-κοινωνικά χαρακτηριστικά (κυκλοφοριακή φόρτιση, έλλειψη ελεύθερων χώρων και υποδομών, αποδυναμωμένα κοινωνικά δίκτυα κ.λπ.).

- Η συγκέντρωση οικονομικών μεταναστών στα Καμίνια, η οποία οφείλεται αφενός στην απασχόλησή τους στις μικρές βιοτεχνικές μονάδες και αφετέρου στην ύπαρξη εγκαταλειμμένων βιοτεχνικών χώρων αλλά και παλαιών προσφυγικών κατοικιών που δημιουργούν κατάλληλες συνθήκες για εγκατάσταση.
- Οι ενδείξεις «ξеноφοβίας», οι οποίες διαπιστώθηκαν κατά την έρευνα πεδίου.
- Η εξάρτηση της περιοχής από το τοπικό κέντρο, στο οποίο έχουν εγκατασταθεί και δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας, όπως η Δ.Ε.Η., καθώς και οι δυσκολίες πρόσβασης στο κέντρο του Πειραιά.
- Οι ανεπαρκείς τεχνικές και κοινωνικές υποδομές, οι οποίες αποτελούν έναν από τους λόγους μετεγκατάστασης των τοπικών νοικοκυριών.

IV

**ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ
ΣΤΟ 5ο ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ
ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ**

A. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΔΥΝΑΜΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ (ΣΤΑΔΙΟ 1)

Η καταγραφή (2004) των δραστηριοτήτων, η οποία πραγματοποιήθηκε στην περιοχή Αγίου Διονυσίου, ανέδειξε ως πλέον δυναμικούς τους κλάδους της βιομηχανίας-βιοτεχνίας και του χονδρεμπορίου-αποθηκών, κλάδους, με μεγάλο πλήθος καταστημάτων. Ειδικότερα, η καταγραφή των χρήσεων ισογείων (βλέπε Χάρτη 8) και ορόφων ανά οικοδομικό τετράγωνο, δείχνει ως πολυπληθέστερες από τις βιοτεχνικές μονάδες, εκείνες της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών/επισκευών. Από την επεξεργασία των απογραφικών στοιχείων προέκυψε ότι το 91,4% των οικοδομικών τετραγώνων (64 οικοδομικά τετράγωνα σε σύνολο 70 τετραγώνων) στην περιοχή φιλοξενεί μεγάλο πλήθος βιοτεχνικών μονάδων καθώς και μονάδων χονδρεμπορίου-αποθηκών.

Οι διψήφιοι⁵⁰ κλάδοι που εμφανίζονται με μεγάλο πλήθος καταστημάτων στην περιοχή είναι:

- ο 35 (κλάδος κατασκευής τελικών προϊόντων από μέταλλο, εκτός από μηχανές και μεταφορικό υλικό),
- ο 36 (κλάδος κατασκευής μηχανών και συσκευών, εκτός από ηλεκτρικές μηχανές και μέσα μεταφοράς),
- ο 38 (κλάδος κατασκευής μεταφορικών μέσων),
- ο 61 (κλάδος χονδρικού εμπορίου),
- ο 64 (κλάδος λιανικού εμπορίου),
- ο 71 (κλάδος μεταφορών), και
- ο 72 (κλάδος αποθηκεύσεων).

⁵⁰ Η αρίθμηση των κλάδων ακολουθεί, όπως και πριν, την ταξινόμηση της Ε.Σ.Υ.Ε., Σ.ΤΑ.Κ.Ο.Δ., 1980.

Β. ΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ ΤΗΣ ΔΕΚΑΕΤΙΑΣ 1978-1988 (ΣΤΑΔΙΟ 2)

Οι τετραψήφιοι υποκλάδοι των 35, 36, 38, 61, 64, 71 και 72 που βρέθηκε πως ήταν σημαντικοί στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου κατά τη δεκαετία 1978-1988 είναι:

- ο 3694 (κλάδος κατασκευής μηχανών επεξεργασίας μετάλλου), με σταθερά μεγάλη μέση ετήσια απασχόληση σε όλη τη διάρκεια της δεκαετίας,
- ο 3699 (κλάδος μηχανουργιών για κατασκευή και επισκευή πάσης φύσεως μηχανημάτων και εξαρτημάτων αυτών), με μείωση του αριθμού καταστημάτων αλλά αύξηση της απασχόλησης κατά τη διάρκεια της δεκαετίας,
- ο 3814 (κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου), με διπλασιασμό της μέσης ετήσιας απασχόλησης κατά τη διάρκεια της δεκαετίας και σταθερότητα στον αριθμό των οικοδομικών τετραγώνων που τον φιλοξενούσαν,
- ο 3815 (κλάδος διάλυσης σκαφών), με σταθερά μεγάλη, σε όλη τη διάρκεια της δεκαετίας, μέση ετήσια απασχόληση ανά κατάστημα, η οποία ξεπερνάει τη συνολική μέση ετήσια απασχόληση ανά κατάστημα στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου,
- ο 6123 (κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων), με σταθερή αύξηση της απασχόλησης αλλά και μείωση του μέσου μεγέθους καταστήματος, και
- ο 6148 (κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανικών εργαλείων για την κατεργασία μετάλλου και ξύλου), με αύξηση και της ετήσιας απασχόλησης και του μέσου μεγέθους καταστήματος.

Γ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 3)

Όπως και στην περιοχή των Καμινίων, η εξέλιξη της οικονομικής δραστηριότητας στον Άγιο Διονύσιο εμφάνισε ουσιαστικές διαρθρωτικές αλλαγές από τη δεκαετία του 1980 μέχρι σήμερα. Συγκεκριμένα, η αναδιάρθρωση του κλάδου επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου (3814), η οποία στηρίχθηκε:

- στη διεύρυνση –και σε αρκετές περιπτώσεις στη μερική διαφοροποίηση– του παραγωγικού αντικειμένου (όπως δραστηριοποίηση σε πάσης φύσεως κατασκευές/επισκευές μηχανών, μηχανικών εξαρτημάτων και ανταλλακτικών κ.λπ.),
- στην υιοθέτηση και εφαρμογή νέων τεχνολογιών και αποδοτικότερων συστημάτων οργάνωσης και διοίκησης,
- στις παραγωγικές δικτυώσεις υπερτοπικής εμβέλειας με ναυπηγοεπισκευαστι-

- κές μονάδες της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά (Πέραμα, Ικόνιο κ.λπ.), και
- στις δυναμικές παραγωγικές και χωρικές δικτυώσεις εντός της περιοχής του Αγίου Διονυσίου,

οδήγησε σε περαιτέρω ανάπτυξη συναφείς κλάδους της μεταποίησης αλλά και του χονδρικού εμπορίου. Έτσι, ως σύγχρονοι (2004) κλάδοι-κλειδί αναδεικνύονται (βλέπε Πίνακα 4):

- ο 3511 (κλάδος κατασκευής σιδηροσωλήνων),
- ο 3571 (κλάδος κατασκευής ειδών χαλκουργίας και ορειχαλκουργίας),
- ο 3599 (κλάδος κατασκευής λοιπών αντικειμένων από μέταλλο),
- ο 3672 (κλάδος κατασκευής αντλιών) και, βέβαια,
- ο 3814 (κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου)

από τον τομέα της μεταποίησης και

- ο 6123 (κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων), και
- ο 6149 (κλάδος χονδρεμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα)

από τον τομέα των υπηρεσιών. Οι συγκεκριμένοι κλάδοι παρουσιάζουν πιο έντονους ρυθμούς ανάπτυξης από τους άλλους κλάδους του χονδρικού εμπορίου, αποτέλεσμα της συνέργειάς τους με τους κλάδους-κλειδί της μεταποίησης. Διαπιστώνουμε, λοιπόν, ενίσχυση της παραγωγικής και χωρικής αλληλεξάρτησης/συμπληρωματικότητας όλων των κλάδων-κλειδί.

Για να σχεδιαστούν κατάλληλες αναπτυξιακές ρυθμίσεις για τις «ευαίσθητες» επαγγελματικές ομάδες στην περιοχή, αποδέκτες των επιπτώσεων των κλαδικών διαφοροποιήσεων, απαιτείται διαχρονική παρατήρηση.

Πίνακας 4: Συγκριτική Παρουσίαση των Κλάδων-Κλειδι στην Περιοχή του Αγίου Διονυσίου (1978-1988, 2004)

Σημερινοί (2004) δυναμικοί κλάδοι	Κλάδοι-κλειδί της δεκαετίας 1978-1988	Σημερινοί (2004) κλάδοι-κλειδί	Σημερινοί (2004) ηγετικοί κλάδοι-κλειδί
35 Κλάδος κατασκευής τελικών προϊόντων από μέταλλο εκτός από μηχανές και μεταφορικό υλικό		3511 Κατασκευή σιδηροσάλινων 3571 Κατασκευή ειδών χαλκουργίας και ορειχαλκουργίας 3599 Κατασκευή λοιπών αντι-κεμένων από μέταλλο	3571 Κατασκευή ειδών χαλκουργίας και ορειχαλκουργίας
36 Κλάδος κατασκευής μηχανών και συσκευών εκτός από ηλεκτρικές μηχανές και μεταφορικό υλικό	3694 Κλάδος κατασκευής μηχανών επεξεργασίας μετάλλου 3699 Κλάδος μηχανουργείων	3672 Κλάδος κατασκευής αντλιών	
38 Κλάδος κατασκευής μεταφορικών μέσων	3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου 3815 Κλάδος διάλυσης σκαφών	3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου	3814 Κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου
61 Κλάδος χονδρικού εμπορίου	6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει 6148 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανικών εργαλείων για την κατεργασία μετάλλου και ξύλου	6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει	6123 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μετάλλων εν γένει
64 Κλάδος λιανικού εμπορίου			
71 Κλάδος μεταφορών			
72 Κλάδος αποθηκείσεων			
		6149 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα	6149 Κλάδος χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα

Δ. ΟΙ ΣΗΜΕΡΙΝΟΙ ΗΓΕΤΙΚΟΙ ΚΛΑΔΟΙ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΛΙΟ 4)

Η ύφεση του τομέα της ναυπηγοεπισκευής⁵¹, η οποία σταδιακά εμφανίστηκε στα μέσα της δεκαετίας του 1980, συμπαρέσυρε μαζί και τον τομέα μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών. Η αναδιάρθρωση της αγοράς του Αγίου Διονυσίου, την τελευταία δεκαπενταετία, εμφανίζεται με μείωση του μέσου μεγέθους καταστημάτων, αλλά και με αύξηση της μέσης ετήσιας απασχόλησης σε παραγωγικές μονάδες άνω των 30 ατόμων. Έτσι, με δεδομένη την κρίση της συγκεκριμένης αγοράς, τα πορίσματα της διερεύνησης ανέδειξαν⁵²:

- την αναδιάρθρωση του τομέα της ναυπηγοεπισκευής και του τομέα μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών, των «παραδοσιακών», δηλαδή, τομέων, που αντανακλάται:
 - ✓ στη μείωση της μέσης ετήσιας απασχόλησης, η οποία οφείλεται στην αδυναμία ορισμένων καταστημάτων να ανταποκριθούν στις σύγχρονες συνθήκες και να επιβιώσουν με αποτέλεσμα το κλείσιμο πολλών, μικρών κυρίως, μονάδων, με απασχόληση μέχρι 5 άτομα,
 - ✓ στη «νέα» οργανωτική διάρθρωση των μονάδων με την κυριαρχία των μεγάλων καταστημάτων, οι οποίες υιοθετούν νέες τεχνολογίες και αποδοτικότερα συστήματα οργάνωσης και διοίκησης, ενώ διευρύνουν το αντικείμενο παραγωγής τους τυποποιώντας προϊόντα και δημιουργώντας τμήματα χονδρικού εμπορίου,
 - ✓ στις ενδοκλαδικές και διακλαδικές συμπράξεις-συνεργασίες και συνεταιρισμούς, με αποτέλεσμα το παραγόμενο εξειδικευμένο προϊόν να έχει μικρότερο κόστος, συντομότερο χρόνο παράδοσης έτσι ώστε να καταστεί αποτελεσματικότερο στον ανταγωνισμό της αγοράς.
 - ✓ στις μεταβολές-εξελίξεις του χώρου –κενά κτίρια και καταστήματα και μεγάλη προσφορά κενών χώρων– οι οποίες διαμορφώνουν κατάλληλες συνθήκες

⁵¹ Βλέπε επίσης Βλάχος, Γ., *Η ναυπηγική κατασκευαστική και επισκευαστική βιομηχανία της περιοχής Πειραιά, Περάματος, Σκαρामαγκά, Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών (ΚΕΠΕ)*, Αθήνα 1986.

⁵² Η διερεύνηση υλοποιήθηκε με στρωματοποίηση των καταστημάτων των κλάδων-κλειδί και τη διεξαγωγή των συνεντεύξεων «αιχμής»:

- σε μικρά καταστήματα ναυπηγοεπισκευαστικών κλάδων και κλάδων μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών με απασχόληση μέχρι 5 άτομα,
- σε μεσαία και μεγάλα καταστήματα ναυπηγοεπισκευαστικών κλάδων και κλάδων μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών με απασχόληση από 6 άτομα και άνω. Σε αυτή την περίπτωση τα μεγάλα (με απασχόληση από 11 άτομα και άνω) στρώματα χονδρικού εμπορίου συναφών ειδών διασυνδέονται στην παραγωγική διαδικασία με τους κλάδους-κλειδί της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών.

για την περαιτέρω εγκατάσταση δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και άλλων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

- ✓ στις «νέες» αλληλεξαρτήσεις των παραδοσιακών τομέων με τις άλλες οικονομικές δραστηριότητες της περιοχής και, συγκεκριμένα, με τη δραστηριότητα του χονδρεμπορίου, οι οποίες συνίστανται:
- στη συνάφεια και τη συμπληρωματικότητα του αντικειμένου παραγωγής και απασχόλησης των τομέων, και
- στη συνύπαρξή τους σε κοινά οικοδομικά τετράγωνα.

Η αναδιάρθρωση των «παραδοσιακών» τομέων, κυρίως, οφείλεται:

- στην ανάγκη να καταστούν οι τομείς αυτοί ανταγωνιστικοί στην τοπική και τη διεθνή αγορά, με την υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και αποδοτικότερων συστημάτων οργάνωσης-διοίκησης των μονάδων⁵³,
- στην ανάγκη ανάπτυξης νέων ειδικοτήτων που επιβάλλουν οι συνθήκες, και
- στην ανάγκη προσαρμογής των τομέων στη νέα «τριτογενή» φυσιολογία της περιοχής, υπό το πρίσμα των αλλαγών που πραγματοποιούνται στην περιοχή του λιμένα Πειραιά, ώστε να γίνει ανταγωνιστικός σε ευρωπαϊκό επίπεδο.

Υπό το πρίσμα των παραπάνω και με κριτήριο τις διασυνδέσεις/αλληλεξαρτήσεις των κλάδων-κλειδί, την απασχόληση σε αυτούς καθώς και την εντοπιότητά της, διαπιστώθηκαν καθοριστικά ζητήματα, τα οποία οδήγησαν στην τελική επιλογή των ηγετικών κλάδων-κλειδί, οι οποίοι είναι:

- ο 3814 (ο κλάδος επισκευής σκαφών εκτός ναυπηγείου)⁵⁴,
- ο 3571 (κλάδος κατασκευής ειδών ορειχαλουργίας και χαλουργίας)⁵⁵,
- ο 6123 (κλάδος χονδρεμπορίου μετάλλων), και
- ο 6149 (κλάδος χονδρεμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα)⁵⁶.

Οι παραπάνω ηγετικοί κλάδοι-κλειδί, όπως προέκυψε από την έρευνα πεδίου, αποτελούν τον κύριο «πόλο» ενίσχυσης των παραγωγικών διασυνδέσεων και συνεργειών, ενισχύοντας, παράλληλα, τη «δυναμική» φυσιολογία της «πιάτσας» του Αγίου Διονυσίου.

⁵³ Βλέπε επίσης Βλάχος Γ., *Προβλήματα και προοπτικές της ελληνικής ναυπηγικής και επεξευαστικής βιομηχανίας*, Σταμούλης, Αθήνα 1996.

⁵⁴ Από την ομάδα κλάδων-κλειδί της ναυπηγοεπισκευής.

⁵⁵ Από την ομάδα κλάδων-κλειδί των μηχανολογικών κατασκευών.

⁵⁶ Από την ομάδα κλάδων-κλειδί του χονδρεμπορίου.

Ε. ΧΩΡΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ ΤΩΝ ΗΓΕΤΙΚΩΝ ΚΛΑΔΩΝ-ΚΛΕΙΔΙ (ΣΤΑΔΙΟ 5)

Η χωρική κατανομή των ηγετικών κλάδων-κλειδί (βλέπε Χάρτη 9) πραγματοποιήθηκε (2004), όπως και στην περιοχή των Καμινίων, με καταγραφή σε ειδικά σχεδιασμένες απογραφικές καρτέλες. Εδώ υπάρχει εντυπωσιακή διασύνδεση των ηγετικών κλάδων στο χώρο, η οποία συνίσταται:

- στη συνύπαρξη και τη συμβίωσή τους σε κοινά οικοδομικά τετράγωνα, και
- στην αύξηση του πλήθους των καταστημάτων των ηγετικών κλάδων.

Η καταγραφή και η επεξεργασία των στοιχείων που αφορούν τους ηγετικούς κλάδους-κλειδί (2004) και με κριτήρια:

- τη γεωγραφική συγκέντρωση,
- το βαθμό διασύνδεσης και αλληλεξάρτησής τους, και
- την ποιότητα του περιβάλλοντος,

προσδιόρισαν περαιτέρω στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου πέντε τύπους γειτονιάς (βλέπε Χάρτη 10):

- Γειτονιά Ι⁵⁷: περιοχή έντονης συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με εκτεταμένες συνέργειες.
- Γειτονιά ΙΙ⁵⁸: περιοχή συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με περιορισμένες συνέργειες.
- Γειτονιά ΙΙΙ⁵⁹: περιοχή μικρής συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με περιορισμένες συνέργειες.
- Γειτονιά ΙV α, β, γ⁶⁰: περιοχή έντονης συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί χονδρεμπορίου.

⁵⁷ Οδοί Αγίου Διονυσίου, Αγίου Φιλίππου, Ρετσίνας, Καλαβρύτων, Δαφνίου, Παπαστράτου, Μαυρομιχάλη, Κάστορος, Ασκληπιού.

⁵⁸ Οδοί Ακτή Κονδύλη, Αιγάλεω, Κάστορος, Δερβενακίων, Γραβιάς, Βλαχάκου, Παπαστράτου, Βάκχου, Μεσολογγίου, Μαυρομιχάλη, Μεθώνης, Θεομοφορίου, Δραγατσανίου, Θερμοπυλών. Εξαιρείται το οικοδομικό τετράγωνο που ορίζεται από τις οδούς Παπαστράτου, Αιγάλεω, Σφακτηρίας, Δερβενακίων.

⁵⁹ Γειτονιά ΙΙΙ α: οδοί Ακτή Κονδύλη, Βλαχάκου, Δραγατσανίου, Δερβενακίων, Κάστορος, Αιτωλικού.

⁶⁰ Γειτονιά ΙV α: οδοί Ακτή Κονδύλη, Μαυρομιχάλη, Δραγατσανίου, Βλαχάκου.
Γειτονιά ΙV β: οδοί Παπαστράτου, Δαφνίου, Καλαβρύτων, Φωκίωνος.
Γειτονιά ΙV γ: οδοί Παπαστράτου, Χαϊδαρίου, Μεθώνης, Μαυρομιχάλη.

- Γειτονιά V α, β, γ, δ, ε, στ⁶¹: περιοχή χωρίς δραστηριότητες ηγετικών κλάδων-κλειδί.

Η γεωγραφική κατανομή των ηγετικών κλάδων δείχνει ότι τα χαρακτηριστικά του αστικού χώρου έχουν μεταβληθεί ως αποτέλεσμα:

- της εμφάνισης «νέων» δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στην περιοχή, και
- της αναδιάρθρωσης των τομέων της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών και της περαιτέρω επικράτησης του χονδρεμπορίου.

Η περαιτέρω ενδυνάμωση των δραστηριοτήτων του χονδρεμπορίου την τελευταία δεκαπενταετία στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου οφείλεται κυρίως στις συνέργειες του χονδρεμπορίου με τις παραγωγικές δραστηριότητες αλλά και στην προσφορά χώρων, στη στρατηγική θέση της περιοχής, στο σχετικά χαμηλό επενδυτικό κόστος και την ευέλικτη οργανωτική δομή του χονδρεμπορίου. Η επικράτηση του χονδρεμπορίου έχει ως αποτέλεσμα την αλλαγή των χρήσεων από βιομηχανικούς και βιοτεχνικούς χώρους σε αποθηκευτικούς, και τη σταδιακή διαφοροποίηση της κλαδικής εξειδίκευσης της περιοχής.

Από την άλλη πλευρά, η μεταλλαγή των παραδοσιακών τομέων, π.χ. της ναυπηγοεπισκευής, η οποία στηρίζεται στον εκσυγχρονισμό ορισμένων μονάδων με την υιοθέτηση «νέων» τεχνολογιών, συνοδεύεται και με αναβάθμιση του εργασιακού τους περιβάλλοντος. Αυτό οφείλεται στο ότι οι επενδύσεις σε «νέες» τεχνολογίες συχνά συνοδεύονται και με επενδύσεις για την αναβάθμιση της κτιριακής υποδομής των μονάδων, γεγονός που σχετίζεται άμεσα με τη συνολική ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος στην περιοχή.

⁶¹ Γειτονιά V α: οδοί Δραγατσάνιου, Μαυρομιχάλη, Μεσολογγίου, Βάκχου, Παπαστράτου, Βλαχάκου, Γραβιάς, Δερβενακίων.

Γειτονιά V β: οδοί Αγίου Διονυσίου, Ασκληπιού, Κάστορος, Μαυρομιχάλη.

Γειτονιά V γ: οδοί Παπαστράτου, Φωκίωνος, Καλαβρύτων, Ρετσίνας, Μεθώνης, Χαϊδαρίου.

Γειτονιά V δ: οδοί Παπαστράτου, Αιγάλεω, Σφακτηρίας, Δερβενακίων.

Γειτονιά V ε: οδοί Ακτή Κονδύλη, Θερμοπυλών, Δραγατσάνιου, Κέκροπος.

Γειτονιά V στ: οδοί Ακτή Κονδύλη, Αιτωλικού, Κάστορος, Αιγάλεω.

ΣΤ. ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΑΓΙΟΥ ΔΙΟΝΥΣΙΟΥ (ΣΤΑΔΙΟ 6)

Η αναπτυξιακή χαρτογράφηση της περιοχής προέβαλε ως κύρια ζητήματα:

- τη σταδιακή συρρίκνωση μικρομεσαίων μονάδων της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών και το «κλείσιμο» πολλών απ' αυτές,
- την αναδιάρθρωση, κυρίως, μεγάλων μονάδων των παραπάνω τομέων και τη διασύνδεσή τους με άλλες παραγωγικές, τοπικές και υπερτοπικές μονάδες,
- την επέκταση του χονδρεμπορίου, και
- την ύπαρξη τόσο υποβαθμισμένων όσο και αναβαθμισμένων θυλάκων στον Άγιο Διονύσιο.

Τα παραπάνω ζητήματα προέκυψαν κατά τη διαδικασία της εμπειρικής έρευνας, τα πορίσματα της οποίας ενισχύουν τη σημασία τους σε χωρο-κοινωνικό επίπεδο, δηλαδή:

- Στα χαρακτηριστικά της απασχόλησης: Η αναδιάρθρωση των τομέων προϋποθέτει την εξέλιξη και τον εκσυγχρονισμό των μονάδων και την εμφάνιση νέων ειδικοτήτων, ενώ η συρρίκνωσή τους δημιουργεί μείωση θέσεων εργασίας και απαξίωση ειδικοτήτων.
- Στην οργάνωση και τη λειτουργία του χώρου, δηλαδή:
 - ✓στην ύπαρξη κενών καταστημάτων/χώρων από τη σταδιακή συρρίκνωση των τομέων, και κατ' επέκταση,
 - ✓στην υποβάθμιση του αστικού χώρου, αλλά και
 - ✓στη «σημειακή» αναβάθμιση, η οποία παρουσιάζεται σε περιοχές με συγκέντρωση νέων και εκσυγχρονισμένων μονάδων,
 - ✓στην εμφάνιση «νέων» δραστηριοτήτων, κυρίως του τριτογενούς τομέα, και
 - ✓στην αλλαγή των χρήσεων γης.

Ζ. ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΚΑΙ ΠΙΛΟΤΙΚΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΠΛΕΓΜΑΤΟΣ ΔΕΙΚΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΑΧΡΟΝΙΚΗ ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΗ ΤΩΝ ΚΡΙΣΙΜΩΝ ΖΗΤΗΜΑΤΩΝ (ΣΤΑΔΙΟ 7)

Προέκυψαν πολύ ενδιαφέρουσες διαπιστώσεις αναφορικά με τις εξελίξεις και τις προοπτικές που χαρακτηρίζουν τη διάρθρωση των χωρο-κοινωνικών ενότη-

των και την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος. Για παράδειγμα, η εφαρμογή στο οικοδομικό τετράγωνο 139⁶² δίνει, για το 2004, τις εξής πληροφορίες⁶³:

- Σε σχέση με το έτος 1988⁶⁴, έχουν αυξηθεί τα καταστήματα των κλάδων-κλειδί χονδρικού εμπορίου μετάλλων (6123) και χονδρικού εμπορίου μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα (6149) (Δείκτης Δ1 – μεταβολής καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί και οικοδομικό τετράγωνο).
- Σε σχέση με το έτος 1990⁶⁵, το έτος 2004 αυξήθηκαν στο οικοδομικό τετράγωνο οι βιοτεχνικές χρήσεις, οι χρήσεις χονδρεμπορίου και υπηρεσιών, ενώ συρρικνώθηκαν οι χρήσεις του λιανικού εμπορίου (Δείκτης Δ2 – μεταβολής χρήσεων γης ανά οικοδομικό τετράγωνο).
- Όσον αφορά την ποιότητα του κτισμένου περιβάλλοντος (Δείκτης Δ3) στο οικοδομικό τετράγωνο 139 παρατηρούνται τα εξής:
 - ✓ συνύπαρξη βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, δραστηριοτήτων χονδρεμπορίου και υπηρεσιών και ύπαρξη κενών καταστημάτων στα ισόγεια, ενώ στους ορόφους επικρατούν οι χρήσεις χονδρεμπορίου (Δείκτης Δ3.1 – δραστηριότητες ισογείων και ορόφων),
 - ✓ ύπαρξη νέων κτιρίων (Δείκτης Δ3.2 – νέα κτίρια),
 - ✓ ένας κενός χώρος με συγκέντρωση απορριμμάτων (Δείκτης Δ3.3 – πλήθος και ποιότητα ελεύθερων/εγκαταλειμμένων χώρων. Βλέπε Χάρτη 11 για το σύνολο της περιοχής Αγίου Διονυσίου),
 - ✓ ύπαρξη δρόμων με μέτρια κατάσταση οδοστρώματος (Δείκτης Δ3.4 – κατάσταση/ποιότητα του οδικού δικτύου),
 - ✓ ύπαρξη δύο πεζοδρομίων σε μέτρια κατάσταση, δύο σε κακή (Δείκτης Δ3.5 – κατάσταση/ποιότητα πεζοδρομίων και πεζοδρόμων. Βλέπε Χάρτη 12 για το σύνολο της περιοχής Αγίου Διονυσίου), και
 - ✓ ύπαρξη επαρκούς φωτισμού σε δύο δρόμους/πεζοδρόμια (Δείκτης Δ3.6 – κατάσταση/ποιότητα φωτισμού δρόμων/πεζοδρομίων/πεζοδρόμων).

⁶² Η αρίθμηση των οικοδομικών τετραγώνων ακολουθεί και εδώ εκείνη των τοπικών πολεοδομικών γραφείων (αντιστοίχιση με την αρίθμηση της Ε.Σ.Υ.Ε.). Το οικοδομικό τετράγωνο 139 ορίζεται από τις οδούς *Γραβιάς, Αιτωλικού, Φωκίδος, Αιγάλεω*.

⁶³ Η πλήρης τεκμηρίωση βρίσκεται στο λογισμικό *Παρακολούθηση Εξέλιξης Αναπτυξιακών Χαρακτηριστικών*. Βλέπε επίσης υποσημείωση 45.

⁶⁴ Η τελευταία δημοσιευμένη απογραφή καταστημάτων ανά οικοδομικό τετράγωνο από την Ε.Σ.Υ.Ε. έγινε το 1988, χρονική αφετηρία της βάσης δεδομένων, η οποία υποστηρίζει το Δείκτη μεταβολής αριθμού καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί και οικοδομικό τετράγωνο.

⁶⁵ Χρονική αφετηρία της βάσης δεδομένων που υποστηρίζει το Δείκτη μεταβολής χρήσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο είναι το έτος 1990, έτος τελευταίας δημοσιευμένης απογραφής χρήσεων ανά οικοδομικό τετράγωνο της Ε.Σ.Υ.Ε.

Ανακεφαλαιώνοντας, μπορούμε να σκιαγραφήσουμε τη φυσιогνωμία του οικοδομικού τετραγώνου 139: συνυπάρχουν βιοτεχνικές δραστηριότητες, δραστηριότητες χονδρεμπορίου και υπηρεσιών –οι οποίες έχουν αυξηθεί– καθώς και κενά καταστήματα, τα οποία κυρίως προέρχονται από τη συρρίκνωση του λιανικού εμπορίου. Υπάρχουν νέα κτίρια και εγκαταλειμμένοι χώροι, οι δρόμοι έχουν μέτρια κατάσταση οδοστρώματος ενώ τα πεζοδρόμια βρίσκονται σε μέτρια κατάσταση με επαρκή φωτισμό.

Για το σύνολο του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος, απαραίτητος είναι και ο Δείκτης μεταβολής πληθυσμού, ο οποίος και υλοποιήθηκε⁶⁶. Πέρα από τους κύριους Δείκτες Παρατήρησης, η έρευνα πεδίου⁶⁷ προβάλλει ένα σύνολο κρίσιμων ζητημάτων, τα οποία μπορούν να αποτελέσουν τη βάση για περαιτέρω επιλογή Δεικτών, όπως, για παράδειγμα:

- Οι τάσεις «αποχαρκτηρισμού» της περιοχής από παραγωγική «πιάτσα-κέντρο» σε πιάτσα δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, λόγω των νέων δραστηριοτήτων που αναπτύσσονται σ' αυτήν.
- Η ζήτηση χώρων, ζήτηση η οποία βασίζεται στην επέκταση της δραστηριότητας του χονδρεμπορίου (ύπαρξη πιάτσας, κομβικότητα περιοχής, προσφορά χώρων αποθήκευσης, χαμηλές αξίες γης), δημιουργεί προϋποθέσεις για να αποκτήσει η δραστηριότητα αυτή και υπερτοπικό χαρακτήρα.
- Οι παραγωγικοί τομείς της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών είναι «ανοικτοί» στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών, έτσι ώστε οι μονάδες που ανήκουν σ' αυτούς να μπορέσουν να ανταποκριθούν στον ανταγωνισμό της αγοράς. Υπό τον όρο, φυσικά, ότι θα υπάρξουν κίνητρα για την υιοθέτησή τους καθώς και επαρκής επιμόρφωση-κατάρτιση των εργαζομένων.
- Οι σχετικά χαμηλές απαιτήσεις για την υιοθέτηση σύγχρονης τεχνολογίας στον τομέα του χονδρεμπορίου, παράλληλα, όμως, με ζήτηση για άλλου είδους εξειδικευμένες γνώσεις, όπως για πληροφορική τεχνολογία, οικονομικό και λογιστικό σχεδιασμό, σύγχρονα μοντέλα πωλήσεων κ.λπ.
- Η χαμηλή εξειδίκευση των εργαζομένων στους κλάδους του χονδρεμπορίου, παράλληλα με σχετικά υψηλή εξειδίκευση στη διοικητική στελέχωση, π.χ. στις τραπεζικές και χρηματο-οικονομικές συναλλαγές, στην προώθηση και διάθεση

⁶⁶ Ο Άγιος Διονύσιος είναι αμιγής παραγωγική «πιάτσα»/δίκτυο, η οποία ανήκει στο 5ο Δημοτικό Διαμέρισμα, περιοχή, κυρίως, κατοικίας. Βλέπε σ. 34-37 και Ε.Μ.Π. - Δήμος Πειραιά, *op.cit.*

⁶⁷ Για τις μεθοδολογικές επιλογές του έργου βλέπε Κεφάλαιο II, Α, σ. 23-28.

- προϊόντων, στη μηχανοργάνωση κ.λπ.
- Τα θεσμικά προβλήματα, τα οποία αφορούν τη λειτουργία των καταστημάτων των κλάδων-κλειδί⁶⁸.

Από την έρευνα πεδίου επίσης προκύπτει:

- Εσωτερική διαφοροποίηση της απασχόλησης η οποία οφείλεται κυρίως στην υιοθέτηση νέων τεχνολογιών και στη συστηματικότερη οργάνωση. Οι αλλαγές που πραγματοποιούνται στην οργάνωση της λειτουργίας των μονάδων συναρτώνται με τη διαφοροποίηση του παραγόμενου προϊόντος. Ενώ η εισαγωγή νέων τεχνολογιών έχει αρνητικές επιπτώσεις στον αριθμό των απασχολούμενων, υπάρχουν και άλλες παράμετροι που συνοδεύουν αυτή την εξέλιξη, όπως η ανάγκη αναβαθμισμένων ικανοτήτων των εργαζομένων, η εργασιακή τους επάρκεια και ετοιμότητα, οι ποιοτικότερες μορφές οργάνωσης της εργασίας, η ευελιξία των εργασιακών σχέσεων, η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας και νέων ειδικοτήτων κ.λπ.
- Υπερτοπικότητα της απασχόλησης. Στα μεγάλα στρώματα των καταστημάτων κυρίως του χονδρεμπορίου, αλλά και της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών, ένα μεγάλο ποσοστό των εργαζομένων, κυρίως με σύγχρονες ειδικότητες, δεν ανήκει στο τοπικό εργατικό δυναμικό και προέρχεται από άλλους Δήμους. Οι παραδοσιακές ειδικότητες ή το ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό, καλύπτονται κυρίως από την τοπική αγορά και στηρίζονται στις διαχρονικές κοινωνικές σχέσεις.
- Εντοπιότητα της απασχόλησης. Η εντοπιότητα της απασχόλησης αφορά τις μικρές και τις μεσαίες μονάδες της ναυπηγοεπισκευής, των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών και του χονδρεμπορίου, κυρίως, αυτές που έχουν συνάψει ενδοκλαδικές ή διακλαδικές συμπράξεις και συνεταιρισμούς.
- Διεύρυνση της απασχόλησης και συμμετοχή των γυναικών. Η διαφοροποίηση της απασχόλησης διευρύνει και την απασχόληση κατά φύλο, δίνοντας θέσεις εργασίας –κυρίως διοικητικές– και σε γυναίκες, γεγονός καινούργιο για τον τομέα της ναυπηγοεπισκευής και των μηχανικών και μηχανολογικών κατασκευών. Η διεύρυνση της απασχόλησης αφορά επίσης θέσεις λιγότερο εξειδικευμένες, οι

⁶⁸ Η αναφορά γίνεται στο ειδικό καθεστώς περιορισμών για βιομηχανικές και βιοτεχνικές δραστηριότητες που ισχύουν σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2965/2001, Φ.Ε.Κ. Α' 270/2001, οι οποίες συνοδεύονται από γραφειοκρατικές διαδικασίες με απαγορευτικό χαρακτήρα για ανάληψη επιχειρηματικών βιοτεχνικών δραστηριοτήτων. Οι διατάξεις του συγκεκριμένου νόμου δεν έχουν εφαρμογή για τις ναυπηγοεπισκευαστικές δραστηριότητες, για τις οποίες είναι ακόμα σε ισχύ ο νόμος 2642/1998, Φ.Ε.Κ. 216.Α/1998 με εξίσου γραφειοκρατικές απαγορευτικές διαδικασίες για την ανάπτυξη και περαιτέρω επέκταση ναυπηγοεπισκευαστικών μονάδων.

- οποίες συχνά καλύπτονται από το οικογενειακό περιβάλλον του επιχειρηματία.
- Κινητικότητα εργαζομένων λόγω διασύνδεσης αντικειμένου απασχόλησης. Η συνάφεια του αντικειμένου απασχόλησης δημιουργεί τις αναγκαίες συνθήκες για τη διεύρυνση επιλογών εργασίας ή την εύρεση συμπληρωματικής εργασίας με καλύτερες συνθήκες και κίνητρα για εργασιακή εξειδίκευση.

Είναι σκόπιμο τα παραπάνω ζητήματα να παρακολουθούνται διαχρονικά⁶⁹ και με κριτήριο τη δυνατότητα συλλογής περαιτέρω πληροφοριών που απαιτούνται, μπορούν να ενεργοποιηθούν Δείκτες όπως ο Δείκτης μεταβολής απασχόλησης ανά κλάδο-κλειδί, ο Δείκτης μεταβολής ειδικοτήτων ανά κλάδο-κλειδί, ο Δείκτης συρρίκνωσης πλήθους καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί, ο Δείκτης μεταβολής ανεργίας ανά κλάδο-κλειδί, ο Δείκτης μεταβολής γυναικείας απασχόλησης, ο Δείκτης μεταβολής ιδιοκτητών και ενοικιαζόμενων επαγγελματικών στεγών, ο Δείκτης μεταβολής αξίας γης σε σχέση με τις χρήσεις ανά οικοδομικό τετράγωνο, ο Δείκτης μεταβολής αριθμού νέων οικοδομών ανά οικοδομικό τετράγωνο κ.λπ.

⁶⁹ Η παρατήρηση αυτή ισχύει και για την περιοχή των Καμινίων. Βλέπε σ. 52-53.

Αντί επιλόγου

Η ερευνητική ομάδα του Ε.Μ.Π. υλοποίησε την πρώτη πιλοτική εφαρμογή λειτουργίας του Αστικού Παρατηρητηρίου σε δύο περιοχές του 4ου και του 5ου Δημοτικού Διαμερίσματος του Πειραιά. Η έρευνα συνεχίζεται και για τα Διαμερίσματα 1, 2 και 3.

Η συνέχιση της προσπάθειας αυτής από ομάδα στελεχών των Υπηρεσιών του Δήμου θα ενσωματώσει δημιουργικά τις λειτουργίες του Παρατηρητηρίου με τον αναπτυξιακό σχεδιασμό της περιοχής.

Η βάση δεδομένων και η σύνδεσή της με ένα ολοκληρωμένο σύστημα γεωγραφικών πληροφοριών, ανοικτό σε επεκτάσεις, θα μπορεί να δώσει τη δυνατότητα στο δημότη του Πειραιά να παρακολουθεί τις εξελίξεις στο οικοδομικό τετράγωνο και τη γειτονιά που ζει με έναν υπολογιστή τοποθετημένο στους χώρους του Δημαρχείου.

Η διαφάνεια και η ενημέρωση του πολίτη θα εξασφαλίσουν –πιστεύουμε– καλύτερη ποιότητα ζωής γι' αυτούς και τις επόμενες γενιές κατοίκων της περιοχής.

EYPETHPIO

Αναπτυξιακή Χαρτογράφηση 17, 20, 21, 23, 26, 28, 49, 65

Απασχόληση

ανεργία 18, 19, 33, 37, 49, 50, 52, 69

ειδικότητες 35, 37, 62, 65, 68, 69

εγτοπιότητα 37, 47, 52, 62, 68

υπερτοπικότητα 35, 36, 37, 68

Αστικό Παρατηρητήριο

βάση δεδομένων 18, 20, 28

καταγραφή/παρατήρηση/αξιολόγηση 18, 19, 24, 25, 26, 28, 32, 33, 35,
37, 41, 46, 48, 57, 59, 63, 66

- αναπτυξιακών παραμέτρων 18, 30

- πολιτικής/πολιτικών 18, 19, 20, 23, 26, 46

και κοινωνικές δυναμικές και διαδικασίες 17, 18

και σύγχρονα κοινωνικο-οικονομικά/πολεοδομικά εργαλεία 19

και σύνδεση με αστικά/εθνικά/παγκόσμια παρατηρητήρια 20

σχεδιασμός του Παρατηρητηρίου 18, 23, 24, 26-28, 30, 51, 66, 71

Αστικό Περιβάλλον

αναβάθμιση/υποβάθμιση/κοινωνικές υποδομές 18, 19, 26, 32, 34, 35,
37, 50, 51, 53, 64, 65, 68

οργάνωση και λειτουργία του χώρου 26, 27, 28, 35, 37, 49, 65

χρήσεις γης/κενοί/εγκαταλειμμένοι βιοτεχνικοί χώροι 17, 19, 25-29, 31, 33-35,
37, 41, 47, 49-51, 53, 57, 61-62, 64-67, 69, X.2, X.3, X.8

Δείκτες Παρατήρησης

Δείκτης – Δ1 – μεταβολής αριθμού καταστημάτων ανά κλάδο-κλειδί 26, 51, 66

Δείκτης – Δ2 – μεταβολής χρήσεων γης 26, 51, 66

Δείκτης – Δ3 – ποιότητας κτισμένου περιβάλλοντος/σύνθετος Δείκτης 26, 51, 66

Δείκτης – Δ3.1 – δραστηριοτήτων ισογείων και ορόφων 27, 51, 66

Δείκτης – Δ3.2 – νέων κτιρίων 27, 51, 66

Δείκτης – Δ3.3 – ελεύθερων/εγκαταλειμμένων χώρων, κατάσταση/ποιότητα 27,
51, 66, X.11

Δείκτης – Δ3.4 – κατάσταση/ποιότητας οδικού δικτύου 27, 51, 66, X.6

Δείκτης – Δ3.5 – κατάσταση/ποιότητας πεζοδρομίων και πεζοδρόμων 27, 52,
66, X.12

Δείκτης – Δ3.6 – κατάσταση/ποιότητας φωτισμού δρόμων/πεζοδρομίων/
πεζοδρόμων 27, 52, 66, X.7

Δείκτης – Δ4 – μεταβολής πληθυσμού 27, 52

Πλέγμα/σύστημα Δεικτών 18, 19, 20, 26, 27, 28, 33, 51

Δήμος Πειραιά.

1ο-2ο-3ο Δημοτικό Διαμέρισμα 29, 30, 71

4ο Δημοτικό Διαμέρισμα 19, 20, 23, 28-32, 71

Περιοχή Καμινίων ή Καμίνια 18, 20, 23, 25, 28, 30, 32-34, 39-53, 69

χωρική ενότητα I και II 33, 34, 39-53
γειτονίες I, II, III, IV, V 34, 48-49, X.5
5ο Δημοτικό Διαμέρισμα 19, 20, 23, 28-30, 34-35, 67, 71
Περιοχή – χωρική ενότητα Αγίου Διονυσίου 18, 20, 23, 25, 28, 30, 36-37,
55-69
γειτονίες I, II, III, IV, V 63-64, X.10

Κατοικία

συνύπαρξη κατοικίας και παραγωγικών δραστηριοτήτων 20, 25, 27, 30-35, 41,
48, 49, 51, 52

Κλάδοι

- δυναμικοί 24, 37, 41-42, 57, 60
- ηγετικοί (2004) 25, 37, 46-47, 48-49, 60-62, 63-64
- χωρική κατανομή 48-49, 63-64, X.4, X.9
- -κλειδί (1978-1988) 24, 42-45, 49-50, 58, 60
- -κλειδί (2004) 24, 25, 44-50, 58-63
- μηχανικών και μηχανουργικών κατασκευών ή μηχανολογικών κατασκευών 30,
36, 37, 41, 42, 44-47, 51, 57-61, 64, 65, 67, 68
- ναυπηγοεπισκευής 36, 37, 42, 44, 45, 57-62, 64, 65, 67, 68
- χονδρικού εμπορίου 29, 30, 31, 33, 35, 37, 41-44, 46-49, 51, 57-68
στρωματοποίηση 25, 46, 61

Μεθοδολογικές Επιλογές

ανάδειξη χωρικής και κλαδικής διάρθρωσης 24, 25, 30, 46-53, 58-59, 61-69
επιλογή Δημοτικού Διαμερίσματος 20, 23, 30
επιλογή περιοχών 20, 23, 30
έρευνα πεδίου. Βλέπε και εμπειρική έρευνα 24-27, 29, 46-47, 50, 52-53, 62,
65, 67-68
συνεντεύξεις 24, 25, 33, 46, 52, 61
σχεδιασμός και πιλοτική εφαρμογή δεικτών 18, 20, 23, 26, 28, 33, 51, 52, 67

Νοικοκυριά 17-19, 28-29, 31-33, 50, 53

Πληθυσμός

αύξηση/μείωση 27, 29, 31-34, 52, 67, X.1

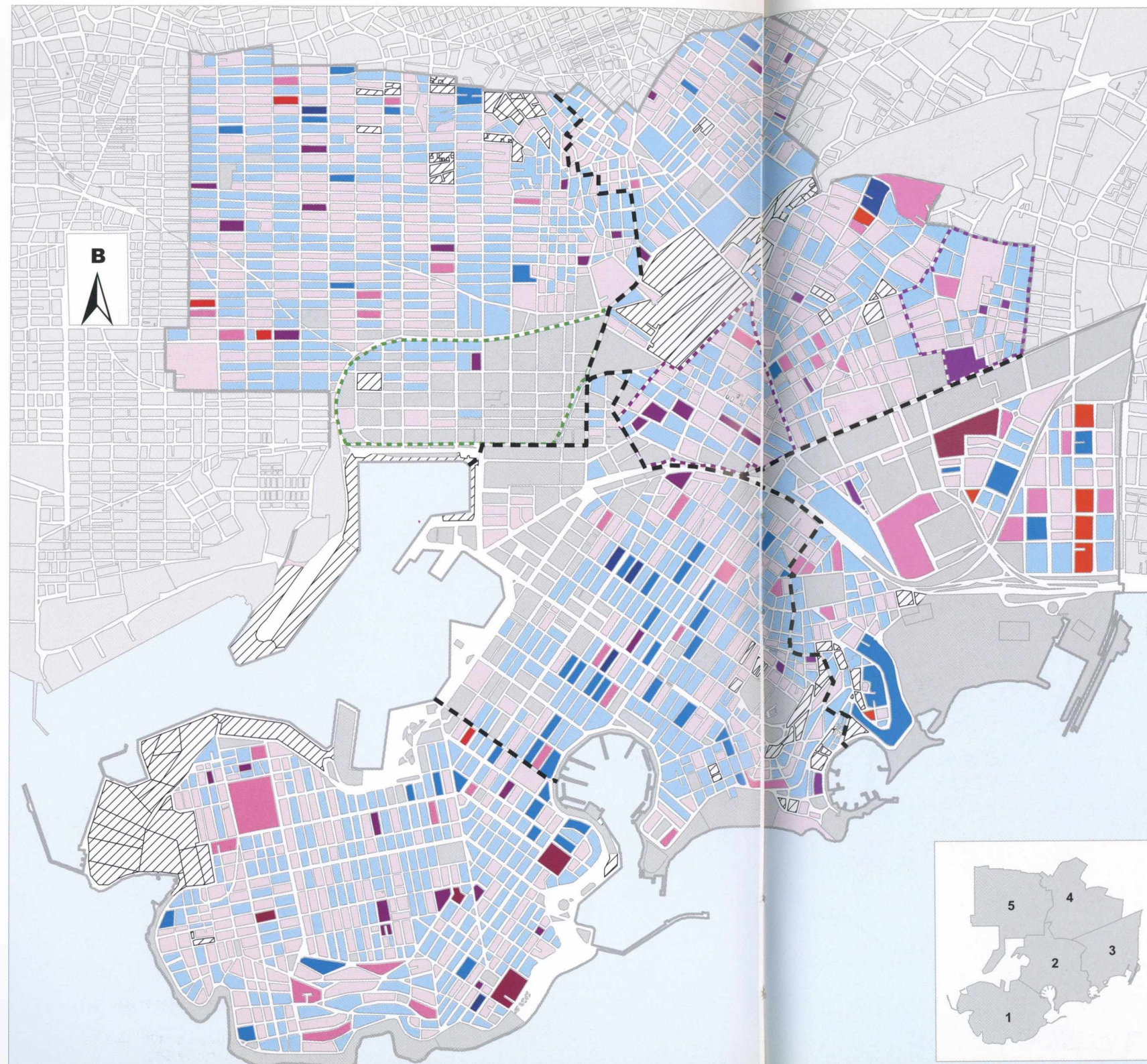
Τοπικό Παραγωγικό Σύστημα

κοινωνικά/παραγωγικά/χωρικά δίκτυα/αλληλεξάρτηση/διασύνδεση 17, 18,
31, 35-37, 47, 48, 53, 59, 62, 63, 65, 69
συμπράξεις/συνεταιρισμοί/υπεργολαβίες 25, 37, 47, 52, 61, 68
συνύπαρξη παραδοσιακών και σύγχρονων δραστηριοτήτων 17, 18, 37
τριτογενοποίηση παραγωγής/παραγωγικής βάσης/πιάτσας 17, 32, 33, 35-37, 49
υιοθέτηση νέων τεχνολογιών 19, 25, 37, 52, 58, 61, 62, 64, 67, 68

Χωρο-κοινωνικά Χαρακτηριστικά Περιοχών

Άγιος Διονύσιος 36-37, 55-69
Καμίνια 32-34, 39-53

ΘΕΜΑΤΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

Αύξηση

- 1 έως 50 άτομα
- 51 έως 100 άτομα
- 101 έως 150 άτομα
- 151 άτομα και άνω

Μείωση

- 1 έως -50 άτομα
- 51 έως -100 άτομα
- 101 άτομα και άνω

Μηδενική Μεταβολή

Χωρίς Πληθυσμό

Εκτός Ανάλυσης

--- Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων

--- Περιοχή Καμινίων: Χωρικές Ενότητες Ι και ΙΙ

--- Περιοχή Αγίου Διονυσίου

ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Μεταβολή Πληθυσμού 1991-2001
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο

ΚΛΙΜΑΚΑ

0 100 200 300 400 500
Μέτρα

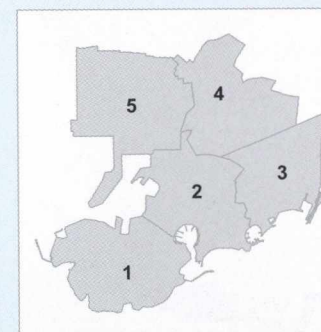
X.1

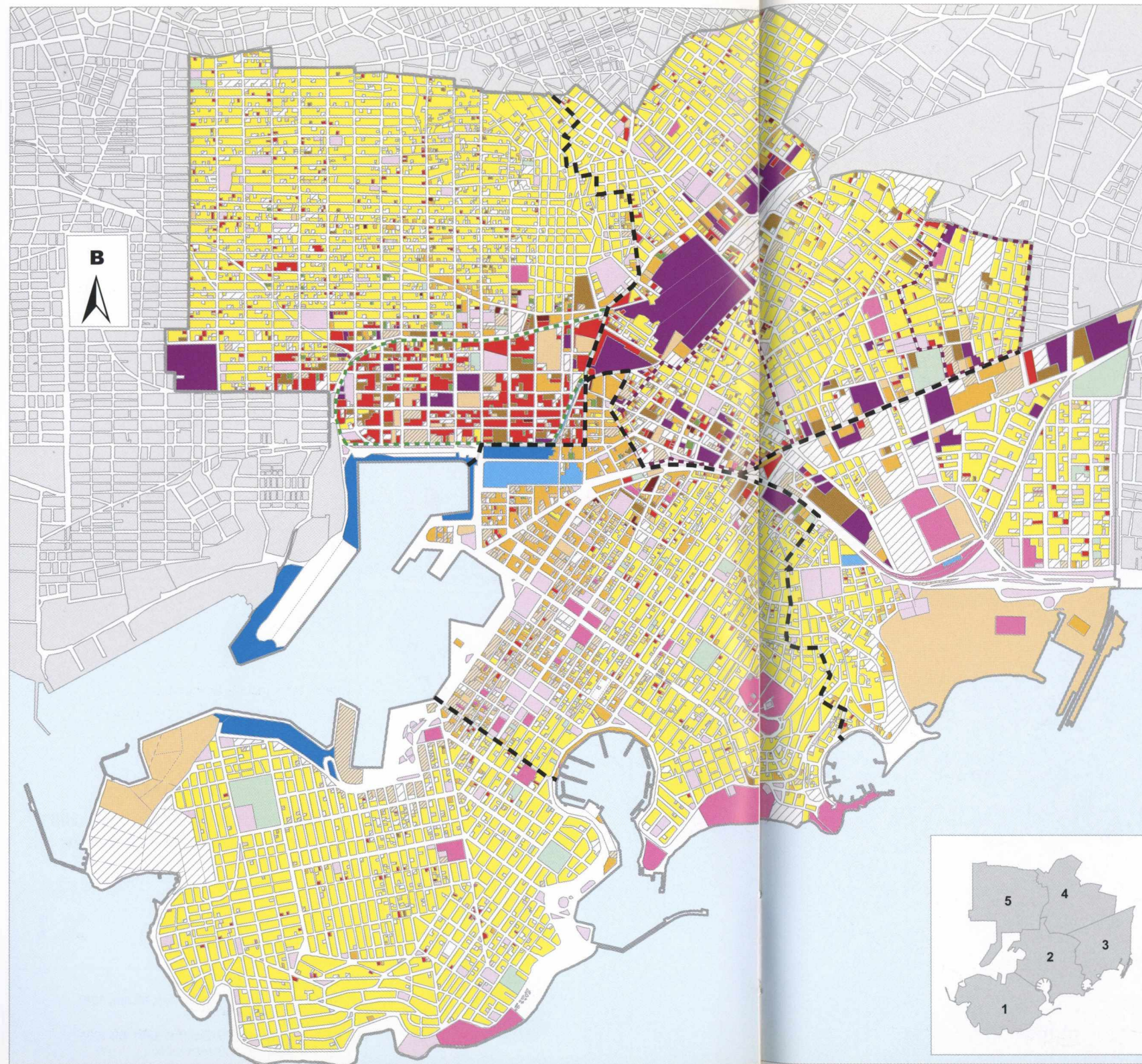
Υπόβαθρο:

Αττικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997

Δεδομένα:

ΕΣΥΕ, Απογραφές Πληθυσμού 1991 και 2001
Επεξεργασία Ερευνητικής Ομάδας





ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Μη Αστικές Χρήσεις
 - Γεωργική Γη Προτεραιότητας Α
 - Γεωργική Γη Προτεραιότητας Β
 - Δάση και Δασικές εκτάσεις
 - Χέρσες Εκτάσεις
- Κατοικία
 - Αμιγής Κατοικία
 - Γενική Κατοικία
- Εμπόριο (Λιανικό - Χονδρικό), Υπηρεσίες
- Εμπόριο Υπερτοπικού Χαρακτήρα
- Κεντρικές Λειτουργίες Τοπικού Χαρακτήρα
 - Περιβαλψη, Πρόνοια, Πολιτισμός (Τοπικού Χαρακτήρα)
 - Πρωτοβάθμια Εκπαίδευση
 - Δευτεροβάθμια Εκπαίδευση
 - Πράσινο, Ανοιχτοί Χώροι, Αθλητισμός, Αναψυχή,
 - Θρησκευτικές Λειτουργίες
- Κεντρικές Λειτουργίες Υπερτοπικού Χαρακτήρα
 - Γραφεία
 - Διοίκηση, Λειτουργίες και Προσφορά Υπηρεσιών Δημόσιου Τομέα
 - Μεικτές Χρήσεις
- Ιδρύματα - Κοινωνική Υποδομή
 - Τριτοβάθμια Εκπαίδευση
 - Περιβαλψη
 - Κοινωνική Πρόνοια
- Πολιτιστικές Λειτουργίες - Αναψυχή
 - Αθλητισμός
 - Πράσινο, Ελεύθεροι Χώροι
 - Θρησκευτικές Λειτουργίες
 - Ψυχαγωγία
 - Αναψυχή
- Αποθήκες εκτός θεσμοθετημένων Βιομηχανικών Περιοχών
- Χονδρεμπόριο Υπερτοπικού Χαρακτήρα
- Λατομεία, Ορυχεία (Επιφανειακά και Υπόγεια)
- Βιοτεχνία
- Βιομηχανία
- Στάθμευση και Εξυπηρέτηση Αυτοκινήτων
- Εγκαταστάσεις Μαζικών Μεταφορών Αστικού Τύπου
- Εγκαταστάσεις Μαζικών Μεταφορών Υπεραστικού Τύπου
- Ειδικές Χρήσεις - Αδόμητοι Χώροι
 - Περιοχές με Ίδια Καθεστώς
 - Εγκαταστάσεις Υποδομής
 - Δομήσιμοι Ανοιχτοί Χώροι και Χώροι υπό Κατασκευή
- — — Όρια Δημοτικών Διαμερισμάτων
- - - Περιοχή Καμινίων: Χωρικές Ενότητες Ι και ΙΙ
- - - Περιοχή Αγίου Διονυσίου

ΠΕΙΡΑΙΑΣ

Χρήσεις Γης ανά Πολύγωνο Χρήσης

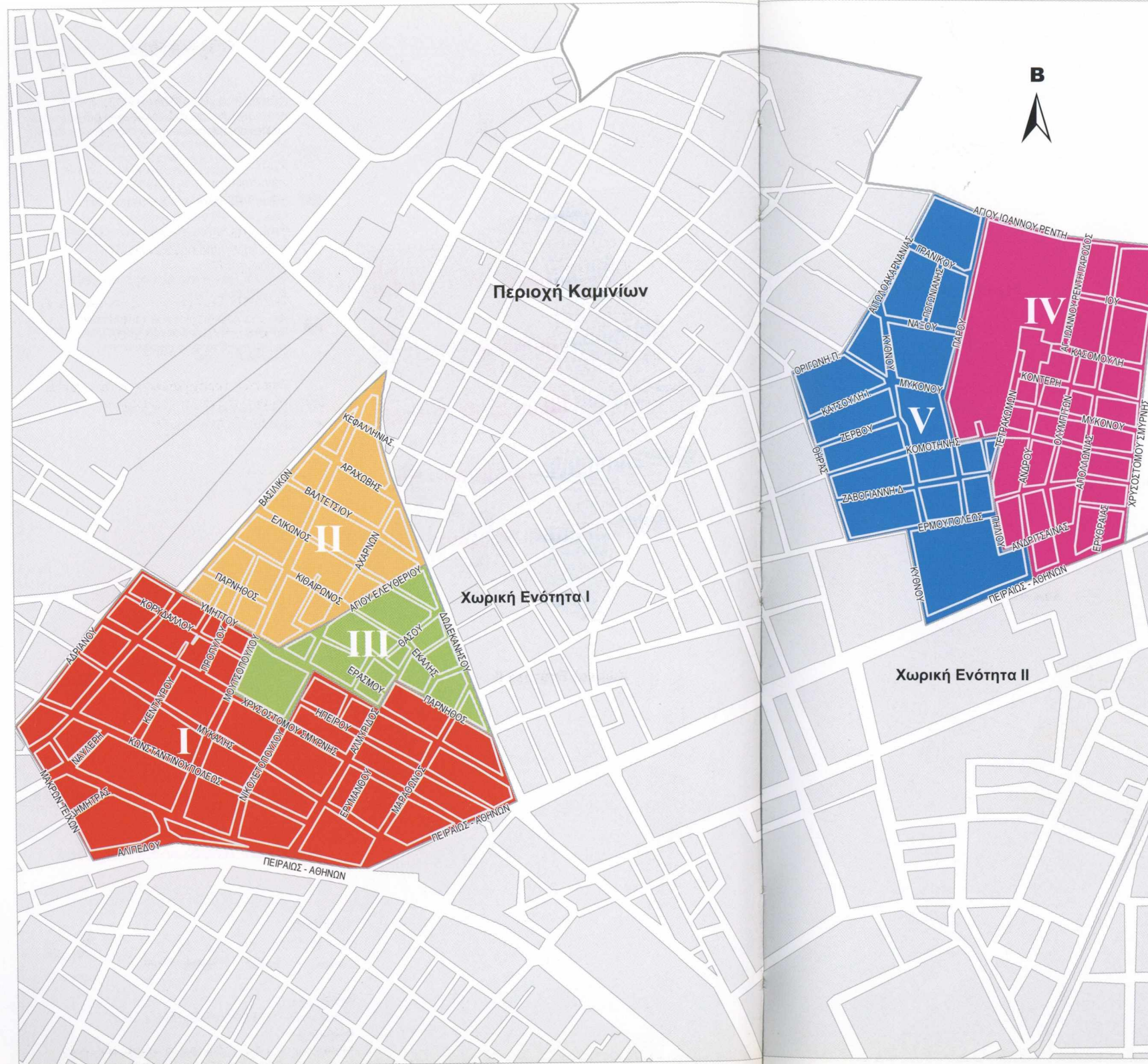
ΚΛΙΜΑΚΑ

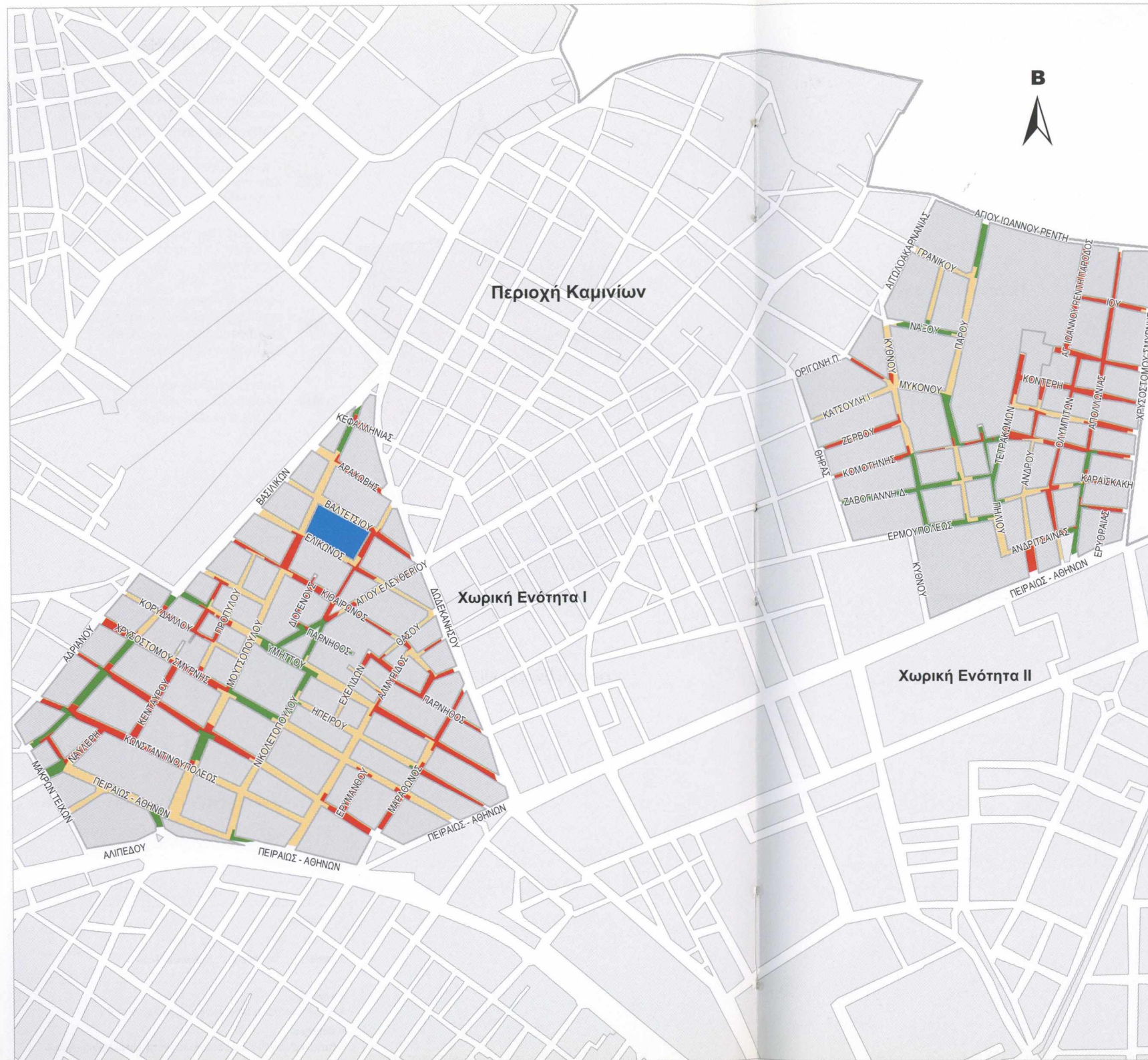
0 100 200 300 400 500
Μέτρα

X.2

Υπόβαθρο και Δεδομένα:

Αττικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997





ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Καλή Κατάσταση / Ποιότητα
- Μέτρια Κατάσταση / Ποιότητα
- Κακή Κατάσταση / Ποιότητα
- Οικοδομικό Τετράγωνο ΟΤ.43

Περιοχή Καμινίων: Χωρικές Ενότητες Ι και ΙΙ

**Κατάσταση / Ποιότητα Οδικού Δικτύου
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004**

ΚΛΙΜΑΚΑ



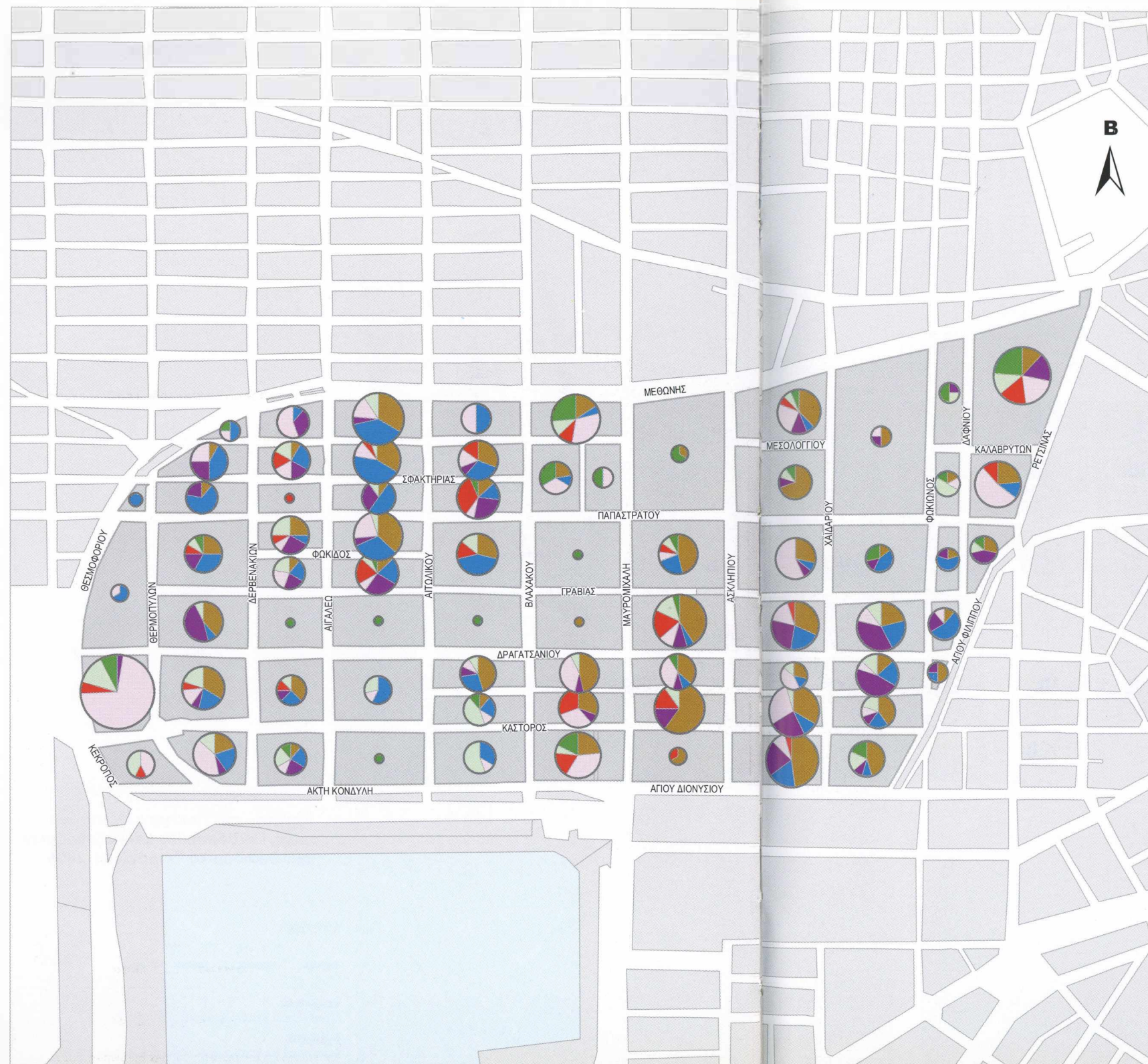
X.6

Υπόβαθρο:

Απικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997

Δεδομένα:

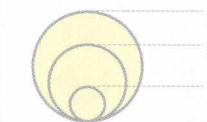
Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Καταστήματα Χονδρικού Εμπορίου και Αποθηκών
- Καταστήματα Ναυπηγοεπισκευής
- Καταστήματα Μηχανικών και Μηχανολογικών Κατασκευών / Επισκευών
- Εγκαταλειμμένα Κτίρια
- Καταστήματα Λιανικού Εμπορίου
- Υπηρεσίες
- Άλλες χρήσεις

Σύνολο Χρήσεων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο



Περιοχή Αγίου Διονυσίου

Χρήσεις Ισογείου
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004

ΚΛΙΜΑΚΑ



X.8

Υπόβαθρο:

Αττικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997

Δεδομένα:

Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Ηγετικοί Βιοτεχνικοί Κλάδοι-Κλειδί
Κλάδος 3571: Κατασκευή ειδών ορειχαλκούργιας και χαλκούργιας
Κλάδος 3814: Επισκευή σκαφών εκτός ναυπηγείου
- Ηγετικοί Κλάδοι-Κλειδί Χονδρεμπορίου
Κλάδος 6123: Χονδρεμπόριο μετάλλων
Κλάδος 6149: Χονδρεμπόριο μηχανών για τη βιομηχανία, το εμπόριο και τη ναυσιπλοΐα

Σύνολο Ηγετικών Κλάδων-Κλειδί
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο



Περιοχή Αγίου Διονυσίου

Χωρική Κατανομή
Ηγετικών Κλάδων-Κλειδί, 2004

ΚΛΙΜΑΚΑ



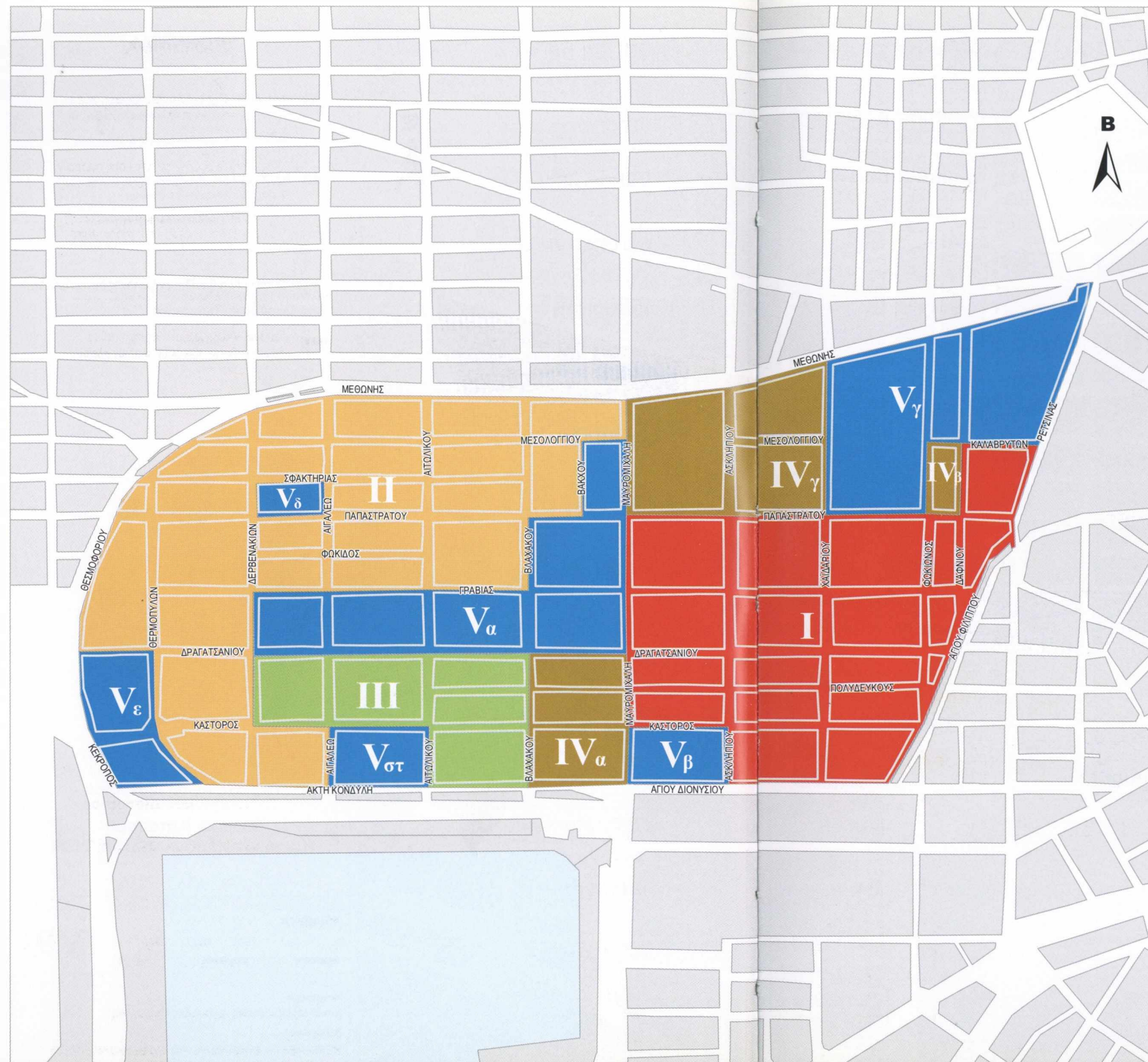
X.9

Υπόβαθρο:

Απικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997

Δεδομένα:

Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Γειτονιά I: Περιοχή έντονης συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με εκτεταμένες συνέργειες
- Γειτονιά II: Περιοχή συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με περιορισμένες συνέργειες
- Γειτονιά III: Περιοχή μικρής συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί με περιορισμένες συνέργειες
- Γειτονιά IV α,β,γ: Περιοχή έντονης συγκέντρωσης ηγετικών κλάδων-κλειδί χονδρεμπορίου
- Γειτονιά V α,β,γ,δ,ε,στ: Περιοχή χωρίς δραστηριότητες ηγετικών κλάδων-κλειδί

Περιοχή Αγίου Διονυσίου

Τύποι Γειτονιάς, 2004

ΚΛΙΜΑΚΑ

0 50 100 150 200
Μέτρα

X.10

Υπόβαθρο:

Αττικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997

Δεδομένα:

Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Κενοί Χώροι
- Χώροι με Συγκέντρωση Απορριμμάτων
- n Πλήθος Ελεύθερων και Εγκαταλειμμένων Χώρων ανά Οικοδομικό Τετράγωνο
- Οικοδομικό Τετράγωνο ΟΤ.139

Περιοχή Αγίου Διονυσίου
Πλήθος και Ποιότητα
Ελεύθερων / Εγκαταλειμμένων Χώρων
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004

ΚΛΙΜΑΚΑ

0 50 100 150 200
Μέτρα

X.11

Υπόβαθρο:
Αττικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997
Δεδομένα:
Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Καλή Κατάσταση / Ποιότητα
- Μέτρια Κατάσταση / Ποιότητα
- Κακή Κατάσταση / Ποιότητα
- Οικοδομικό Τετράγωνο ΟΤ.139

Περιοχή Αγίου Διονυσίου
Κατάσταση/Ποιότητα Πεζοδρομίων
ανά Οικοδομικό Τετράγωνο, 2004

ΚΛΙΜΑΚΑ

0 50 100 150 200
Μέτρα

X.12

Υπόβαθρο:
Απικό Μετρό, Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1997
Δεδομένα:
Καταγραφή και Επεξεργασία από την Ερευνητική Ομάδα



ISBN 960-89223-0-5