



πειραιώς  
πολίτεια

# Πειραιώς Όραμα



# Πειραιάς

## Πόλος έλξης και τρόπος προορισμού

**Η** οικονομική ανάπτυξη του Πειραιά αποτελεί ζωτική ανάγκη, τόσο για την ίδια την πόλη, όσο και για τους κατοίκους της. Η ανάγκη αυτή, που καθημερινά βιώνουμε ως πολίτες της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά, μάς οδήγησε στην αναζήτηση ενός ολοκληρωμένου αναπτυξιακού σχεδίου.

Σκοπός μας δεν ήταν να καταγράψουμε τα προβλήματα της περιοχής, ούτε να προβάλλουμε τα αιτήματα που κατά καιρούς έχουν τεθεί από διάφορους φορείς ή και πολίτες.

Επιδιώξή μας ήταν να εντοπίσουμε όλες εκείνες τις αναπτυξιακές πηγές που θα μας επέτρεπαν να συγκροτήσουμε ένα συνεκτικό και ρεαλιστικό σχέδιο αναζωογόνησης της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά. Με την ουσιαστική βοήθεια ειδικών μελετητών προσπαθήσαμε να επεξεργαστούμε ένα τέτοιο σχέδιο.

Το σχέδιο που υποβάλλουμε για ενημέρωσή σας, θέλουμε να αποτελέσει τη βάση μιας γόνιμης και ουσιαστικής συζήτησης.

Φιλοδοξία μας είναι οι θέσεις και προτάσεις που καταθέτουμε να συμβάλλουν στην ανάπτυξη ενός δημιουργικού προβληματισμού για την αναζήτηση εφικτών και δοκιμασμένων λύσεων στο μεγάλο θέμα της οικονομικής και αναπτυξιακής προοπτικής του Πειραιά.

Όλοι μας βιώνουμε την αγωνιώδη και πολύχρονη αναζήτηση μιας νέας ταυτότητας, ενός νέου στίγματος, μιας νέας πορείας. Ο παλιός βιομηχανικός Πειραιάς αποτελεί ένα μακρινό παρελθόν και τη θέση του έχει πάρει μια ερμαφρόδιτη κατάσταση, ένας λανθάνων και ημιτελής προσανατολισμός ανάπτυξης. Υπάρχει μια φανερή στασιμότητα και αυτή τροφοδοτεί μια εύλογη ανησυχία και ανασφάλεια. Ας μην κρυβόμαστε. Ο Πειραιάς πάσχει. Ο Πειραιάς χάνει έδαφος. Είναι, επομένως, επιτακτική η ανάγκη μιας νέας έμπνευσης, ενός νέου τολμηρού και φιλόδοξου σχεδίου. Είναι επιβεβλημένη μια Μεγάλη Ιδέα, ένα Όραμα για τον Πειραιά, ένα συνολικό σχέδιο ανασυγκρότησης της ευρύτερης περιοχής.

Ας σκεφτούμε γεγονότα, εικόνες και προβλήματα που συνέθεσαν μια ολόκληρη πορεία, η κατάληξη της οποίας απεικονίζεται πλέον στο τρίπτυχο: Έλλειψη Ταυτότητας – Οικονομική Υστέρηση – Αισθητική Υποβάθμιση.

Αναφέρομαι στην αποβιομηχάνιση της ευρύτερης περιοχής, στην απομάκρυνση μεγάλων βιομηχανικών μονάδων και την εγκατάστασή τους σε ελκυστικότερα σημεία, αλλά και στη μεταφορά της έδρας των ναυπηγοεπισκευαστικών δραστηριοτήτων σε άλλες περιοχές του Πειραιά. Αναφέρομαι, επίσης, στη συρρίκνωση του εμπορίου γύρω από το λιμάνι και τη μαζική φυγή εφοπλιστών και άλλων επιχειρηματιών προς περιοχές με περισσότερα πλεονεκτήματα. Και αναρωτιέμαι για τα αίτια της έλλειψης υποδομών και δικτύων υψηλής τεχνολογίας, της εγκατάλειψης του πολεοδομικού – αστικού ιστού, της κυκλοφοριακής επιβάρυνσης και της απουσίας χώρων στάθμευσης.

Αλήθεια, γιατί τέτοια εγκληματική ανυπαρξία ενός συνολικού σχεδίου ανάπτυξης; Αλήθεια, γιατί, ύστερα απ' όλα αυτά, απορούμε με τα μεγάλα ποσοστά ανεργίας στις γειτονιές του Πειραιά;

Βρισκόμαστε, λοιπόν, σε ένα κρίσιμο σημείο. Τώρα είναι η ώρα μιας νέας πορείας, ενός νέου οράματος.

Βασικές προϋποθέσεις για την επίτευξη αυτού του στόχου είναι:

**Α.** Να σκεφτούμε την ευρύτερη περιοχή ως ένα ενιαίο σύνολο με κοινά συγκριτικά πλεονεκτήματα, κοινές δυνατότητες, κοινά συμφέροντα. Να ξεφύγουμε από την «τεμαχιοποίηση» της σκέψης μας. Η Παραλιακή Ζώνη, για παράδειγμα, από τον Πειραιά έως και το Πέραμα χρειάζεται μια ενιαία αντιμετώπιση ως προς την αξιοποίησή της. Οι γειτονιές μας δεν συνιστούν αυτόνομα κρατίδια. Συγκροτούν ένα ενιαίο σύνολο, αλληλεξαρτούμενων ως προς τις λειτουργίες και τις προοπτικές τους περιοχές.

**Β.** Να σκεφτούμε τολμηρά, μακριά από κλισέ, σχήματα του παρελθόντος και ιδεοληψίες. Ας σκεφτούμε απλά, σύγχρονα, αποτελεσματικά. Πώς οραματιζόμαστε τον Πειραιά; Δεν οραματιζόμαστε έναν Πειραιά πόλο έλξης, μαγνήτη του ενδιαφέροντος νέων δυνάμεων και σημαντικών επενδυτικών σχεδίων; Δεν θέλουμε έναν Πειραιά τόπο προορισμού, με επίκεντρο επιλεγμένα σημεία, επιλεγμένες περιοχές που θα αποτελέσουν τους πόλους έλξης και τις ατμομηχανές για την οικονομική ανόρθωσή του;

**Γ.** Να επαναπροσδιορίσουμε το ρόλο της Αυτοδιοίκησης. Μιας Αυτοδιοίκησης που αναζητεί και η ίδια τη νέα, σύγχρονη φυσιογνωμία της. Μιας Αυτοδιοίκησης με ρόλο ενεργό, η οποία καλείται να απογαλακτιστεί από τον κρατικό πατερναλισμό και να αναζητήσει δρόμους και τρόπους υλοποίησης πραγματικά μεγάλων σχεδίων, σε συνεργασία με το υγιές ιδιωτικό κεφάλαιο.

**Δ.** Να αντιμετωπίσουμε τις παράλληλες πορείες, να συντονιστούμε, να συνεργαστούμε, επιτέλους να εργαστούμε όλοι μαζί. Πολιτεία, Νομαρχία, Δήμοι της περιοχής, Επιμελητήρια, Φορείς, Επιχειρηματίες πρέπει να αναζητήσουν τους τρόπους, τις φόρμες προώθησης κοινών δράσεων. Η αποσπασματικότητα των παρεμβάσεων οδηγεί ουσιαστικά στην αυτοακύρωσή τους.

## Οικονομική ανασυγκρότηση του Πειραιά

**Ο**ικονομική ανασυγκρότηση σημαίνει αύξηση των παραγωγικών συντελεστών, αυτόνομη τεχνολογική πρόοδος και έμφαση στις δραστηριότητες που αποτελούν τα συγκριτικά πλεονεκτήματα κάθε περιοχής (στην περίπτωση του Πειραιά, για παράδειγμα, ναυτιλιακές εργασίες, τραπεζικές εργασίες κ.ά.). Η αύξηση των παραγωγικών συντελεστών σημαίνει με τη σειρά της επενδύσεις στις βασικές υποδομές και αύξηση της απασχόλησης στους τομείς των συγκριτικών πλεονεκτημάτων. Η αυτόνομη τεχνολογική πρόοδος πρέπει να προέλθει από τον εκσυγχρονισμό της παραγωγικής διαδικασίας στις υπηρεσίες, από τον εκσυγχρονισμό των υποδομών, την επένδυση στις νέες τεχνολογίες, καθώς και στις τεχνολογίες της εκπαίδευσης, της γνώσης και της πληροφόρησης.

Η μέχρι σήμερα ανάπτυξη του Πειραιά στηρίχθηκε στην έλξη που άσκησε το λιμάνι στο εμπόριο και στη συνέχεια στα χρηματοπιστωτικά ιδρύματα και στα κεντρικά γραφεία των εταιρειών, τα οποία με τη σειρά τους προσέλκυσαν ασφαλιστικές και διαφημιστικές εταιρείες. Παρά τα προβλήματα, η ανάπτυξη του Πειραιά δεν είναι από τις μικρότερες στη χώρα, αλλά έχει φτάσει πλέον στα όριά της. Για να επεκταθεί, λοιπόν, και να διαχυθεί στην ευρύτερη περιοχή, πρέπει ο Πειραιάς να αποτελέσει επίκεντρο νέων πολλαπλών πρωτοβουλιών.

Η διάχυση της ανάπτυξης από το κέντρο στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, όπως έχει δείξει η ιστορική εμπειρία, δεν είναι ούτε εύκολη ούτε αυτονόητη. Παρά τη συγκέντρωση μεγάλων επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον τομέα των υπηρεσιών, πολλές περιοχές είναι ακόμη και σήμερα χαμηλά στην κλίμακα της ανάπτυξης. Ταυτόχρονα και η παραγωγικότητα των ίδιων των υπηρεσιών δεν φαίνεται να αυξάνεται. Τα φαινόμενα αυτά οφείλονται σε δυο παράγοντες:

Πρώτον, ο τομέας των υπηρεσιών αντιμετωπίζει υψηλή διαφοροποίηση του προϊόντος που πρέπει να παράγει και κατά συνέπεια δεν μπορεί να δεσμευθεί στην πραγματοποίηση μεγάλων επενδύσεων σε πάγιο κεφάλαιο και σε μη ευέλικτες διαδικασίες παραγωγής. Έτσι, λοιπόν, η αύξηση της ζήτησης που παρατηρείται, έχει ως αποτέλεσμα τη σχετική αύξηση της απασχόλησης, αλλά όχι και της παραγωγικότητας.

Δεύτερον, η μετεγκατάσταση των υπηρεσιών από το κέντρο στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά είναι δύσκολη, γιατί συνεπάγεται σημαντική αύξηση του κόστους επικοινωνίας για το συντονισμό των εργασιών, αλλά και γιατί το επίπεδο των υποδομών στην περιοχή αυτή είναι χαμηλό.

Κατά συνέπεια, η διάχυση της ανάπτυξης πρέπει να αποτελεί μια σχετικά αυτόνομη διαδικασία που θα ξεκινά από την περιφέρεια και όχι από το κέντρο. Αυτό σημαίνει ότι χρειάζονται πολλαπλές πρωτοβουλίες σε τοπικό επίπεδο και όχι πρωτοβουλίες που θα εστιάζονται στο κέντρο με την ελπίδα να έχουν πολλαπλασιαστικά περιφερειακά αποτελέσματα.

Στο κέντρο του Πειραιά η αύξηση της παραγωγικότητας και της αποδοτικότητας συνδέεται με επενδύσεις στις υποδομές (όπως το λιμάνι και το οδικό δίκτυο), τις οποίες μοιράζεται ένας μεγάλος αριθμός επιχειρήσεων, αλλά και με παρεμβάσεις στον τομέα της εκπαίδευσης, της επανεξειδίκευσης και της κατάρτισης. Απαραίτητη, επομένως, είναι η στροφή του Πανεπιστημίου σε γνωστικά αντικείμενα που έχουν σχέση με τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής.

Η ευρύτερη περιοχή του Πειραιά αναπτύσσει τελευταία μια δική της δυναμική και ταυτόχρονα δίνει μια καλή ιδέα για το ποια είναι η κατεύθυνση που πρέπει να πάρει η τοπική ανάπτυξη. Για παράδειγμα, το Village Center στο Ρέντη και η έκρηξη της εμπορικής ανάπτυξης στον Κορυδαλλό και την Αμφιάλη αποτελούν τμήμα αυτής της δυναμικής. Όμως, η εμπορική αυτή ανάπτυξη προσκρούει στην έλλειψη υποδομών και επομένως η συστηματική μελέτη των αναγκών έχει μια ιδιαίτερη σημασία και απαιτεί το συντονισμό των κρατικών και τοπικών κέντρων για λύσεις και πρωτοβουλίες.

Η εμπορική ανάπτυξη δεν είναι ανεξάρτητη από τις πρωτοβουλίες που μπορούν να αναλάβουν οι τοπικοί φορείς και η τοπική αυτοδιοίκηση, όπως για παράδειγμα, η μελέτη ενός συστήματος προσέλκυσης και κινήτρων για τις επιχειρήσεις, η κατασκευή εμπορικών κέντρων που να ευνοούν τη νέα εγκατάσταση ή μετεγκατάσταση κ.λπ.

Συμπερασματικά, η οικονομική ανασυγκρότηση του Πειραιά είναι μια διαδικασία πολύπλευρη. Η εκμετάλλευση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων, ο εκσυγχρονισμός των υποδομών και η δημιουργία νέων μπορούν να οδηγήσουν στην ανάπτυξη του κέντρου της πόλης. Η διάχυση της ανάπτυξης στην ευρύτερη περιοχή ωστόσο, απαιτεί πολλαπλές πρωτοβουλίες σε τοπικό επίπεδο, απαιτεί υποδομές για την ανάπτυξη των αγορών και του εμπορίου, απαιτεί κοινή δράση των τοπικών φορέων, του κράτους και του ιδιωτικού τομέα. Οι δράσεις και οι πρωτοβουλίες αυτές μπορούν και πρέπει να οδηγήσουν στον Πειραιά του 21ου αιώνα.

# Πειραιάς

## Υφιστάμενη κατάσταση

### Έλλειψη Ταυτότητας Οικονομική Υστέρηση Αισθητική Υποβάθμιση

Λόγοι που συνέτειναν σ' αυτό:

- Η μεταφορά του Εμπορικού Στόλου και των δραστηριοτήτων πέριξ αυτού, στην περιοχή Ικονίου – Περάματος.
- Η μαζική φυγή των Εφοπλιστών, με την ελευθερία επιλογής έδρας που προσφέρει η σύγχρονη τεχνολογία, σε περιοχές με περισσότερα πλεονεκτήματα.
- Η αποβιομηχάνιση της ευρύτερης περιοχής, με την απομάκρυνση μεγάλων βιομηχανικών μονάδων και την εγκατάστασή τους σε ελκυστικότερα σημεία.
- Η μεταφορά της έδρας των ναυπηγοεπισκευαστικών δραστηριοτήτων σε περιοχές, όπως ο Σκαρμαγκάς και η Ελευσίνα, απομακρυσμένες από τον Πειραιά.
- Η συρρίκνωση του εμπορίου γύρω από το λιμάνι, το οποίο παλαιότερα εξυπηρετούσε τόσο τις συνοικίες του Πειραιά, όσο και τα νησιά.
- Η έλλειψη έργων υποδομής, όπως η αναβάθμιση των οδικών δικτύων για την εύκολη πρόσβαση στην πόλη και την ελεύθερη και άνετη μετακίνηση μέσα σ' αυτή, καθώς και η απουσία αναβάθμισης των τεχνολογικών υποδομών του Πειραιά με δίκτυα υψηλής τεχνολογίας κ.λπ.
- Η εγκατάλειψη του πολεοδομικού – αστικού ιστού με ελλειπείς ή άτολμες αναπλάσεις.
- Η έλλειψη χώρων στάθμευσης.
- Η κυκλοφοριακή επιβάρυνση της πόλης, λόγω της έλλειψης χώρων στάθμευσης, αλλά και λόγω της ύπαρξης πολλαπλών διαδρομών - προορισμών που δημιουργεί η διάσπαρτη εγκατάσταση δραστηριοτήτων σε όλο το εύρος της πόλης, με μέγιστη, βέβαια, συνεισφορά στην επιβάρυνση αυτή, την έλλειψη μέσων μαζικής μεταφοράς αξιόπιστης λειτουργίας.
- Η υποβάθμιση της Οπτικής Εικόνας της πόλης, μετά την εγκατάλειψη μικρών ή μεγάλων κτηριακών συγκροτημάτων από τους χρήστες τους.
- Η αύξηση της ανεργίας, κυρίως των νέων, ως επίπτωση των ανωτέρω.
- Ο χρόνος που απαιτήθηκε για την ολοκλήρωση της αποδόμησης των παραπάνω δραστηριοτήτων.

# Πειραιάς

## Ολική επαναφορά

### Η νέα αντίληψη

**Μ**ε δεδομένο ότι ο Πειραιάς προσπαθεί να αλλάξει και να δημιουργήσει προοπτικές και κίνητρα προς νέες κατευθύνσεις, είναι επιβεβλημένο, με στόχο τον «**Επαναπροσδιορισμό της Ταυτότητάς του**», οι προσπάθειες ανασυγκρότησής του να εστιαστούν στη μονοσήμαντη κατευθυντήρια γραμμή:

- **ΤΗΝ ΕΠΑΝΑΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ**
- **ΤΗΝ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ.**

Για να καταστεί αυτό δυνατό πρέπει να αναδειχθεί η πόλη **ΤΟΠΟΣ ΠΡΟΟΡΙΣΜΟΥ**, με τη δημιουργία πολλαπλών **ΝΗΣΙΔΩΝ – ΠΟΛΩΝ ΕΛΞΗΣ** σε επιλεγμένα σημεία του αστικού ιστού, τα οποία προσφέρονται γι' αυτό το σκοπό.

Οι πόλοι αυτοί θα επιλεγούν χωροταξικά με βάση τις παρεχόμενες υποδομές και τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της θέσεως ενός εκάστου, ενώ θα κληθούν να αναπτύξουν, μέσω συγκεκριμένων χρήσεων που θα τους διατεθούν, ανάλογη οικονομική δραστηριότητα. Παράλληλα, λόγω της επιλεκτικής χρήσης και της οικονομικής δραστηριότητάς τους, θα αποτελέσουν σημεία προορισμού, εργασίας και αναψυχής τοπικής, υπερ-τοπικής, εθνικής και, ει δυνατόν, κατά περίπτωση, διεθνούς εμβέλειας και σημασίας.

Το συγκριτικό πλεονέκτημα της συγκεκριμένης πρότασης είναι η δημιουργία πολλαπλών οικονομικών κέντρων, τα οποία με την επιλεγμένη και αυτοτελή δραστηριότητά τους, θα αποτελέσουν τις «**Ατμομηχανές**» της οικονομικής ανάπτυξης του Πειραιά.

Το καθένα από τα **Κέντρα – Πόλοι Έλξης** του Πειραιά θα πρέπει, με προσεκτικό σχεδιασμό και πολεοδομικές παρεμβάσεις, να ανταποκρίνεται πλήρως στο ρόλο που θα του ανατεθεί.

Το μοντέλο ανάπτυξης των Κέντρων αυτών πρέπει να γίνει με βάση τη δημιουργία ενός **Κεντρικού – Κυρίαρχου Πόλου Έλξης** που θα συγκεντρώνει την οικονομική δραστηριότητα και θα αποτελεί, από άποψη σπουδαιότητας, την αναπτυξιακή Ναυαρχίδα του εγχειρήματος. Οι δραστηριότητες που θα επιλεγούν να παισιώσουν το κυρίαρχο Κέντρο θα είναι «**βαρύνουσας**» οικονομικής σημαντότητας με παρελθόν, παρόν και μέλλον και θα χαρακτηρίσουν εκ νέου την πόλη του Πειραιά και την οικονομική και πολιτιστική ταυτότητά της.

Τα επιμέρους **Κέντρα – Πόλοι Έλξης**, θα λειτουργούν δορυφορικά και σε συνέργια με το **Κυρίαρχο Κέντρο - Ναυαρχίδα**, συμπληρώνοντας και καλύπτοντας το ένα το άλλο, δημιουργώντας έτσι ένα πολυδύναμο μοντέλο οικονομικής ανάπτυξης με διακριτές/επιλεγμένες δραστηριότητες.

# Σχέδιο οικονομικής ανασυγκρότησης του Πειραιά Αναπτυξιακά κέντρα Πόλοι έλξης

**Η** γενικότερη κοσμογονία που συντελέστηκε με τη δημιουργία έργων υποδομής, στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, προσέφερε και μια ευκαιρία ανάπτυξης των παρακείμενων περιοχών, οι οποίες απέκτησαν νέες προσβάσεις και ευκαιρίες, λόγω ακριβώς της σύνδεσής τους με τις νέες αυτές υποδομές.

Η διεθνής εμπειρία έχει δείξει ότι έργα υποδομής, όπως αυτά που εκτελέστηκαν στη μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας, προηγήθηκαν των σχεδιασμών αναβάθμισης αστικών περιοχών (Urban Renewal Plan), οι οποίες αναζητούσαν ευκαιρίες για την οικονομική και πολεοδομική ανασυγκρότησή τους.

Μετά την κατασκευή έργων υποδομής υπερ-τοπικής σημασίας (π.χ. Τραμ, Προαστιακός, συγκοινωνιακοί κόμβοι, δρόμοι ταχείας κυκλοφορίας, Μετρό) σε αστικές περιοχές και μητροπόλεις ανά τον κόσμο, πραγματοποιήθηκαν έργα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας. Τα έργα ανάπλασης, για παράδειγμα, στο θαλάσσιο μέτωπο του Λιμανιού της Βαλτιμόρης, της Βοστώνης και της Νέας Υόρκης (WTC), καθώς και στα Docklands στο Λονδίνο, αναζωογόνησαν τις περιοχές αυτές και τις κατέστησαν κέντρα οικονομικής ανάπτυξης.

Η αναζήτηση τρόπων ανασυγκρότησης περιοχών που σχεδίαζαν την επανάκαμψή τους, στηρίχτηκε κυρίως σε μια **ΠΡΟΤΑΣΗ – ΕΜΠΝΕΥΣΗ** υλοποίησης, που ξέφυγε από τα συνηθισμένα πλαίσια του τύπου: «αποσπασματική και κατά περίπτωση επίλυση μεμονωμένων προβλημάτων». Παράλληλα, βασίστηκε στη συνολική επαναπροσέγγιση της υπόστασης των συγκεκριμένων περιοχών με βάση μια **ΜΕΓΑΛΗ ΙΔΕΑ – ΟΡΑΜΑ** για τον «**Επαναπροσδιορισμό της Ταυτότητάς**» τους. Βλέπε AQUARIUM στη Βαλτιμόρη, ΠΑΛΑΙΑ ΑΓΟΡΑ στη Βοστώνη, ΚΕΝΤΡΟ ΠΑΓΚΟΣΜΙΟΥ ΕΜΠΟΡΙΟΥ (WTC) στη Νέα Υόρκη, ΕΠΙΧΕΙΡΗΜΑΤΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ στα Docklands του Λονδίνου.

Με βάση τη διεθνή αυτή εμπειρία και την ευκαιρία ανάπλασης αστικών περιοχών, την οποία παρέχουν τα έργα υποδομής που κατασκευάστηκαν για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, θα πρέπει οπωσδήποτε να αναζητήσουμε περιοχές υποψήφιες για τέτοιου είδους μεγάλης κλίμακας αναπλάσεις.

**Η πόλη του Πειραιά** είναι η περιοχή που, στον ευρύτερο μητροπολιτικό χώρο του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας, παρουσιάζει μεγάλο ενδιαφέρον και παρέχει, λόγω απελευθέρωσης μεγάλων εκτάσεων γης (αποβιομηχάνιση και απομάκρυνση εγκαταστάσεων), τη δυνατότητα επεμβάσεων οικονομικής και πολεοδομικής ανασυγκρότησης ανάλογης κλίμακας.

# Οι ατμομηχανές της οικονομικής ανάπτυξης του Πειραιά

## Δορυφορικά κέντρα Πόλοι έλξης

**Τ**ο μοντέλο οικονομικής ανασυγκρότησης του Πειραιά που προτάθηκε, βασίστηκε στη δημιουργία ενός **Κεντρικού – Κυρίαρχου Πόλου Έλξης** βαρύνουσας οικονομικής και αναπτυξιακής σημασίας, καθώς και στην παράλληλη ανάπτυξη **δορυφορικών κέντρων – πόλων έλξης** σε επιλεγμένα σημεία της μείζονος περιοχής του Δήμου Πειραιά, στα οποία θα αναπτυχθούν, μετά από προσεκτικό σχεδιασμό, επιλεκτικές χρήσεις και δραστηριότητες.

Ως **Κεντρικός – Κυρίαρχος Πόλος Έλξης** - Ναυαρχίδα Ανάπτυξης για τον Πειραιά επιλέχθηκε και προτάθηκε η **Παραλιακή Ζώνη Δραπετσώνας – Κερατσινίου – Περάματος** για τη δημιουργία ενός **Διεθνούς Ναυτιλιακού και Επιχειρηματικού Κέντρου**.

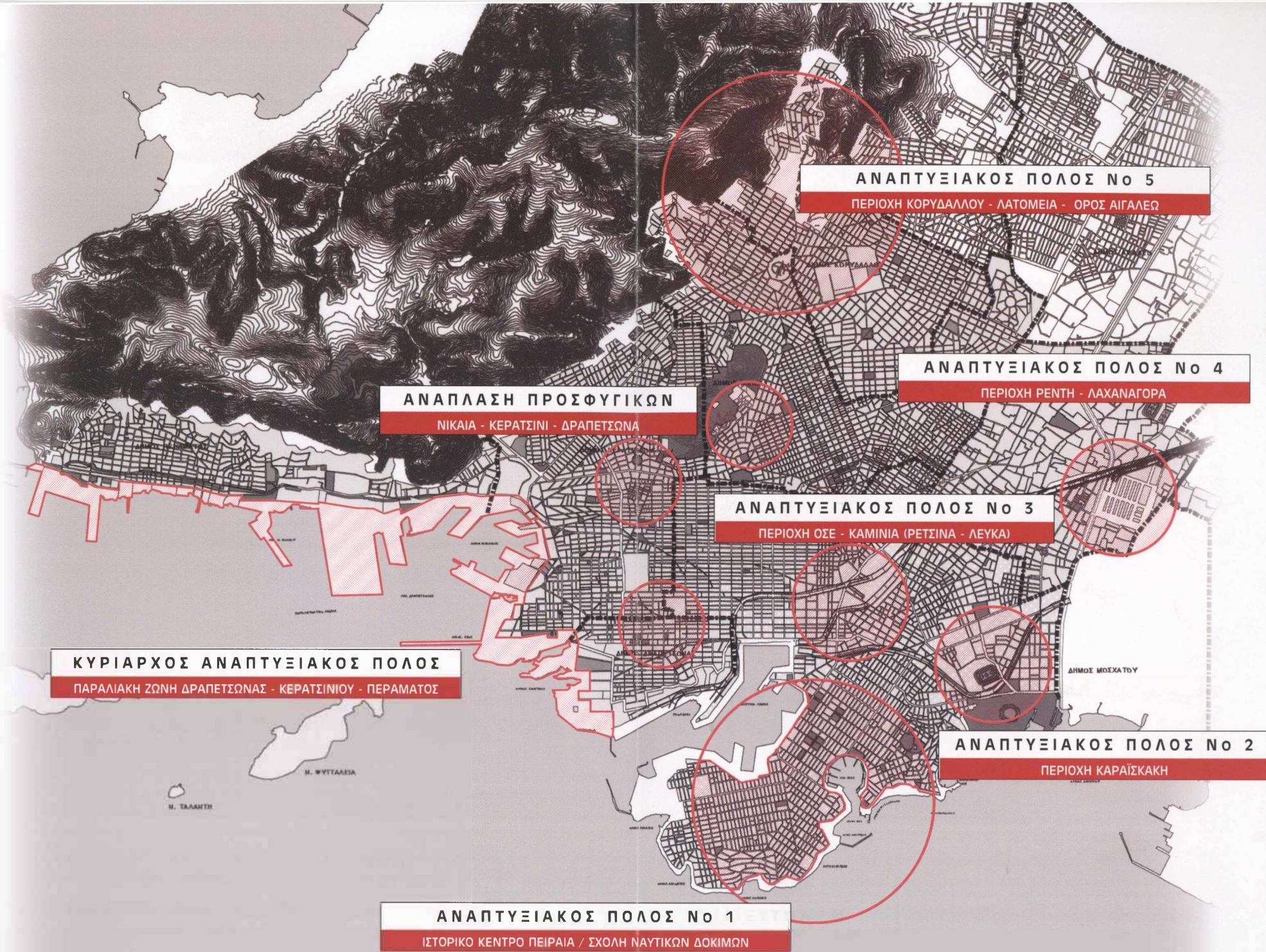
Οι **δορυφορικά κέντρα – πόλοι έλξης** προτείνονται χώροι στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, που παρουσιάζουν, λόγω μιας σειράς παραγόντων, ιδιαίτερη αναπτυξιακή δυναμική και οι οποίοι παρατίθενται παρακάτω.

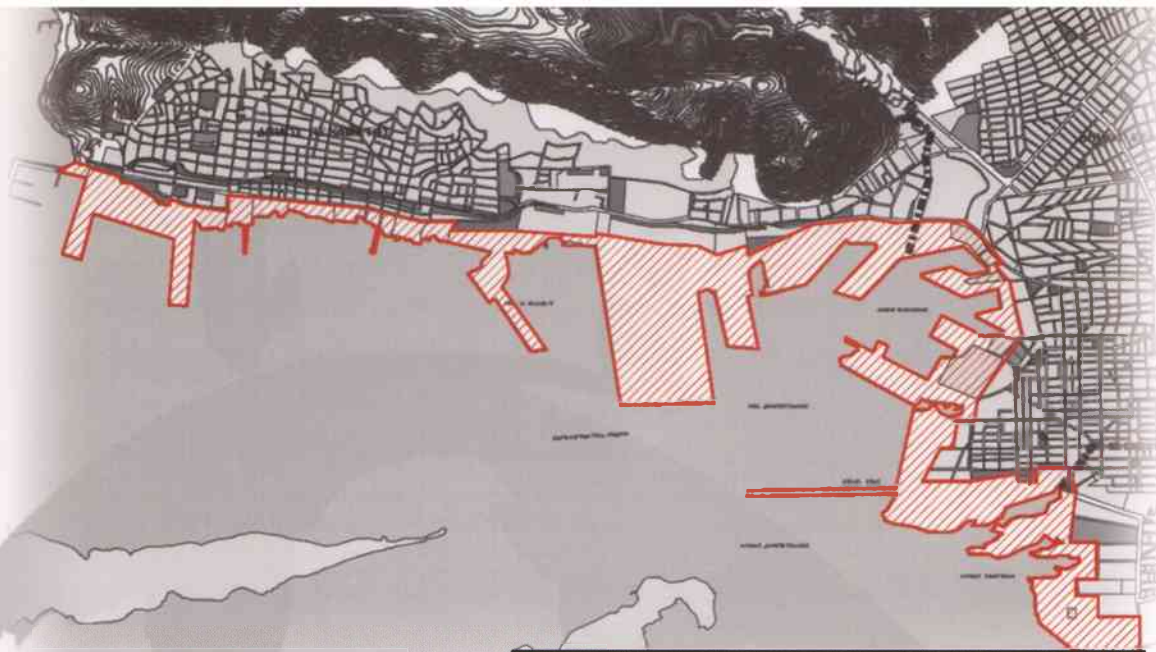


# Πειραιώς Όραμα

Αναπτυξιακά Κέντρα  
Πόλοι Έλξης







**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΚΥΡΙΑΡΧΟΣ ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ**  
**ΠΑΡΑΛΙΑΚΗ ΖΩΝΗ ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑΣ-ΚΕΡΑΤΣΙΝΙΟΥ-ΠΕΡΑΜΑΤΟΣ**

## Ο κυρίαρχος πόλος Ναυαρχίδα ανάπτυξης **Παραλιακή Ζώνη Δραπετσώνας Κερατσινίου Περάματος**

**Η** περιοχή, που χωροταξικά προτείνεται ως η πλέον κατάλληλη για την ανάπτυξη του **Κυρίαρχου Πόλου** με **βαρύνουσα «θεματική» αναπτυξιακή δραστηριότητα**, είναι η **Παραλιακή**, τέως Βιομηχανική Ζώνη Δραπετσώνας – Κερατσινίου – Περάματος.

Η συγκεκριμένη ζώνη ενδείκνυται, λόγω της απελευθέρωσης σημαντικών εκτάσεων γης μετά την αποβιομηχάνιση της περιοχής, λόγω της προσβασιμότητάς της προς τους κύριους εθνικούς οδικούς άξονες, μέσω της Λεωφόρου Παπανδρέου που κατασκευάζεται, αλλά και λόγω της προνομιακής θέσης της επί του θαλάσσιου μετώπου και της γειτνίασής του με την αναπτυξιακή δυναμική των προγραμματισμένων έργων του Οργανισμού Λιμένος Πειραιώς, στο Λιμάνι του Πειραιά ανατολικά και στη Ζώνη Περάματος δυτικά.

Για την παραλιακή αυτή **Ζώνη Δραπετσώνας – Κερατσινίου – Περάματος** η πρότασή μας περιλαμβάνει έναν **ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό** με ταυτόχρονη δημιουργία **ζώνης ειδικών οικονομικών προνομίων περιορισμένου χρόνου**, με τις **απαιτούμενες ρυθμίσεις δόμησης** για τις ειδικές και μικτές χρήσεις που θα προταθούν.

Το ρόλο της κυρίαρχης δραστηριότητας, η οποία θα εξασφαλίσει το ειδικό βάρος που απαιτείται για την προσέλκυση επιμέρους δραστηριοτήτων, προτείνεται να τον παίξει με τη δημιουργία του ένα **Διεθνές Ναυτιλιακό Επιχειρηματικό Κέντρο** (International Shipping and Business Center of Piraeus), το οποίο θα αποτελείται από έναν Πυρήνα Κτηρίων υψηλών αισθητικών και τεχνολογικών προδιαγραφών με κεντρικό άξονα ένα «Κτήριο Ορόσημο» (π.χ. πύργος γραφείων) που θα ταυτιστεί με την ανάπτυξη του θαλάσσιου Μετώπου Δραπετσώνας – Περάματος.

Η κυρίαρχη δραστηριότητα του **Διεθνούς Ναυτιλιακού – Επιχειρηματικού Κέντρου** θα μπορούσε να πλαισιωθεί από παρεμφερείς και υποστηρικτικές εμπορικές – οικονομικές δραστηριότητες, όπως Ναυτιλιακοί Πράκτορες, Ναυτασφαλιστικές Εταιρείες, Τράπεζες, Νηογνώμονες, Πραγματογνώμονες, Νηολόγιο, Νομικές Υπηρεσίες Υποστήριξης – Διαιτησίας, Εταιρείες Μεταφορών, Διοικητικές Υπηρεσίες κ.λπ. Οι δραστηριότητες αυτές θα στεγασθούν στα κτήρια που θα κατασκευασθούν, ενώ για την αύξηση του ενδιαφέροντος στο σχεδιαζόμενο Κέντρο και με στόχο την προσέλκυση επιχειρήσεων υψηλών απαιτήσεων, προτείνεται η κατασκευή ελικοδρομίου με τακτικές ημερήσιες πτήσεις προς και από το Αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος».

**Δορυφορικά** της κυρίαρχης δραστηριότητας προτείνεται να κατασκευασθούν και να αναπτυχθούν κατοικίες υψηλών προδιαγραφών χαμηλού και μεγάλου ύψους, ένα εμπορικό κέντρο υπερ-τοπικής εμβέλειας, ένα πολυκατάστημα τύπου HARROD'S, ένα κέντρο ψυχαγωγίας τύπου "VILLAGE", ξενοδοχεία 4 και 5 αστέρων με χώρους συνεδρίων, μαρίνες, εστιατόρια, καφέ, μικρά εμπορικά καταστήματα, Ναυτικό Μουσείο, καθώς και Σχολή Παραδοσιακής Ναυπηγικής, Σχολές Ναυτικής Εκπαίδευσης, Μουσείου Υάλου με την κατάλληλη υποστήριξη ανάπτυξης εργαστηρίων Υαλοτεχνιτών, Μουσείο Βιομηχανίας και Έρευνας, AQUARIUM και θαλάσσιο πάρκο. Επίσης, θα μπορούσαν να δημιουργηθούν θέατρα και πολιτιστικοί πολυχώροι (π.χ. στην περιοχή του Αγ. Διονυσίου), με παράλληλη ανάπτυξη αθλητικών εγκαταστάσεων και Μητροπολιτικού Πάρκου πρασίνου, καθώς επίσης και θαλάσσιοι περίπατοι και εκτεταμένη πεζοδρόμηση.

Η προτεινόμενη αυτή ανάπτυξη μικτού τύπου χρήσεων πρέπει να υποστηριχθεί με τα απαραίτητα έργα υποδομών, όπως υποδομές πρόσβασης με μέσα μαζικής μεταφοράς: τα Λεωφορεία, το Τραμ με προέκτασή του ή με προέκταση ως το χώρο αυτό, του monorail, η οποία προγραμματίζεται από τον ΟΛΠ για το Λιμάνι του Πειραιά. Απαραίτητη, βεβαίως, είναι και η δημιουργία υπαίθριων και υπόγειων χώρων στάθμευσης επαρκούς χωρητικότητας.

Τα έργα που είχαν προγραμματισθεί και υλοποιήθηκαν στο Λιμάνι για την εξυπηρέτηση των αναγκών των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004 και τα έργα που έχουν επίσης προγραμματισθεί από τον Οργανισμό Λιμένος Πειραιώς για την περαιτέρω ανάπτυξη του Λιμανιού θα λειτουργήσουν με πολλαπλασιαστική δυναμική στην επιτυχία ανάπτυξης του σχεδιαζόμενου **Διεθνούς Ναυτιλιακού – Επιχειρηματικού Κέντρου**.

Το προτεινόμενο πολυμορφικό μοντέλο οικονομικών δραστηριοτήτων και χρήσεων ευρείας κλίμακας θα είναι αναμφισβήτητο σε θέση να δημιουργήσει τον απαιτούμενο όγκο προσέλκυσης επιχειρηματικού ενδιαφέροντος με αναπτυξιακή δυναμική, η οποία θα κατανεμηθεί σε όλη την Περιφέρεια του Πειραιά, με εξασφαλισμένα οφέλη για την πόλη και τους πολίτες της.

Οι συνθήκες για την πραγματοποίηση αυτής της **ΙΔΕΑΣ – ΟΡΑΜΑ** για τον Πειραιά φαίνεται ότι ωρίμασαν, οι συγκυρίες είναι κατάλληλες και ο χρόνος, η απαρχή του 21ου αιώνα, ο προσφορότερος δυνατός για ένα τέτοιο εγχείρημα, που αναμφίβολα, θα αποτελέσει έναν αναπτυξιακό πόλο εθνικού και διεθνούς επιχειρηματικού ενδιαφέροντος.

**Για να γίνει το όραμα πράξη με ρεαλιστικά δεδομένα, θα πρέπει το εγχείρημα να στηρίζεται στην αгаστή συνεργασία Πολιτείας και ιδιωτών, αλλά και στη δημιουργία ενός εμπνευσμένου ΦΟΡΕΑ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ που θα χρησιμοποιήσει σύγχρονες μεθόδους υλοποίησης, δόκιμες στη διεθνή αναπτυξιακή πρακτική αυτού του τύπου και τέτοιες κλίμακας.**



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ Νο 1**  
**ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΕΙΡΑΙΑ/ΣΧΟΛΗ ΝΑΥΤΙΚΩΝ ΔΟΚΙΜΩΝ**

## Πρώτος Πόλος έλξης Ιστορικό κέντρο Πειραιά Σχολή Ναυτικών Δοκίμων

**Η** ανάπλαση του παλιού Εμπορικού Κέντρου του Πειραιά και η σύνδεση του Κέντρου με την υπό μελέτη ανάπλαση της Νότιας Πύλης του -έργα που έχουν δρομολογηθεί- αποτελούν βήματα προς τη σωστή κατεύθυνση για την ανάδειξη της ιστορικότητας της πόλης και τον επαναπροσδιορισμό της ταυτότητάς της.

Η ανάπλαση σημαντικών σημείων του λόφου της Καστέλας, του παλιού Εμπορικού Κέντρου, η βελτίωση της εικόνας βασικών οδικών αξόνων, η ανάπλαση της Ακτής Πρωτοψάλτη, του μετώπου στο Μικρολίμανο, της Πλατείας Κανάρη και Κοραή με τη δημιουργία πεζοδρόμων και πρασίνου σε συνδυασμό με την ανάδειξη των μνημείων του Αρχαίου Διπύλου και του περιβάλλοντος χώρου, η ανάδειξη του Αρχαίου Θεάτρου της Ζέας και η αποκατάσταση του διατηρητέου κτηρίου του Δημοτικού Θεάτρου Πειραιά, που έχουν δρομολογηθεί από το Δήμο και το Υπουργείο Πολιτισμού, αποτελούν έργα άμεσης προτεραιότητας που πρέπει τάχιστα να υλοποιηθούν, προκειμένου να δημιουργήσουν την απαραίτητη αναπτυξιακή δυναμική για το μέλλον της πόλης.

Τα έργα αναβάθμισης του Κέντρου του Πειραιά πρέπει παράλληλα να υποστηριχθούν με τη βελτίωση των συγκοινωνιακών προσβάσεων, με επέκταση δηλαδή της γραμμής του Τραμ από τον τερματικό σταθμό του Π. Φαλήρου, όχι μόνο μέχρι το Χατζηκυριάκειο, όπως έχει προταθεί, αλλά και μέχρι την ακτή στη Σχολή Ναυτικών Δοκίμων.

Στο πλαίσιο, επίσης, της ενίσχυσης του ιστορικού κέντρου της πόλης και της βελτίωσης των συγκοινωνιακών υποδομών της, προτείνεται η επαναλειτουργία της παραδοσιακής γραμμής του Τραμ από τον Πειραιά στο Πέραμα, η οποία θα ακολουθεί την ίδια ιστορική διαδρομή προς και από τις δυτικές συνοικίες του Πειραιά.

Η έκταση που σήμερα καταλαμβάνει η Σχολή Ναυτικών Δοκίμων, η οποία δεσπόζει στην είσοδο του Λιμανιού του Πειραιά, προσφέρεται ως χώρος για μια μείζονος σημασίας αναπτυξιακή επένδυση, όπως είναι η ανέγερση ξενοδοχείων πολυτελείας, μικρού εμπορικού κέντρου και κατοικιών υψηλών προδιαγραφών.

Αυτή η πολεοδόμηση πρέπει να εντάσσεται αρμονικά στον ιστό της πόλης με τη δημιουργία Πλατείας – Ορόσημου, με δενδροφύτευση και πάρκο πρασίνου, δημιουργώντας έναν Τερματικό Πόλο Έλξης – Κατάληξης, ο οποίος θα συνδέει, μέσω του Τραμ, την ενδοχώρα του ιστορικού κέντρου του Πειραιά με την περιοχή Καραϊσκάκη (τον άλλο πόλο έλξης που προτείνεται πιο κάτω). Παράλληλα, λόγω της ανάδειξης / αναστήλωσης των Μακρών Τειχών, στην περιοχή Παλατάκι, και μέσω του Monorail (έργα που περιλαμβάνονται στο Αναπτυξιακό Πρόγραμμα του ΟΛΠ), θα συνδέει όλο το μέτωπο του Εμπορικού Λιμανιού με το νέο προτεινόμενο Κυρίαρχο Πόλο Έλξης, αυτόν της παραλιακής ζώνης Δραπετσώνας – Κερατσινίου - Περάματος .

Με τις πολεοδομικές παρεμβάσεις που προτείνονται, θεωρούμε ότι το ιστορικό κέντρο του Πειραιά θα αποκτήσει τεράστια αναπτυξιακά πλεονεκτήματα, καθ' ότι θα καταστεί εύκολα προσβάσιμο με τα μέσα μαζικής μεταφοράς (Τραμ), από περιφερειακά σημεία-κλειδιά της πόλης, καθώς και από το ευρύτερο Λεκανοπέδιο και κυρίως από το Κέντρο της Αθήνας και τα Νότια Προάστια.



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ Νο 2**  
**ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΑΡΑΪΣΚΑΚΗ**

## Δεύτερος Πόλος έλξης Περιοχή Καραϊσκάκη

**Μ**ία από τις περιοχές με σημαντική δυνατότητα ισχυρής αναπτυξιακής δυναμικής που μπορεί να λειτουργήσει ως **πόλος έλξης**, είναι η **περιοχή γύρω από το γήπεδο Καραϊσκάκη**, η οποία σήμερα αποτελεί μια μαύρη πολεοδομική τρύπα, παράδειγμα προς αποφυγήν, στον αστικό ιστό.

Η περιοχή κατέχει δεσπόζουσα θέση σε κομβικό κυκλοφοριακό σημείο στην είσοδο της πόλης του Πειραιά και βρίσκεται σχεδόν σε επαφή με το θαλάσσιο μέτωπο του Φαληρικού Όρμου. Οι άμεσες κυκλοφοριακές προσβάσεις της, μέσω της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος προς τα Νότια Προάστια, μέσω του ανισόπεδου κόμβου του ΣΕΦ προς την Εθνική Οδό Αθηνών – Λαμίας, μέσω της Λεωφόρου Παπανδρέου προς την Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου και μέσω της οδού Πειραιώς προς το Κέντρο της Αθήνας, όπως επίσης και η άμεση πρόσβαση της στους Σταθμούς του ΗΣΑΠ και του Τραμ του Φαλήρου, την καθιστούν ως την πλέον αναπτυξιακά επιθυμητή στο Λεκανοπέδιο.

Η ανάπτυξη της είναι μείζονος σημασίας για τον Πειραιά, καθ' ότι έχει τη δυνατότητα να αποτελέσει ένα σημαντικό σημείο αναφοράς ισχυρής οικονομικής ανάπτυξης, που θα επηρεάσει θετικά το οικονομικό ισοζύγιο του Δήμου και θα αυξήσει σημαντικά την απασχόληση.

Η ανάπλαση του χώρου σε συνδυασμό με το νέο Γήπεδο του Ολυμπιακού θα μπορούσε να συμπληρωθεί με ένα εμπορικό κέντρο υπερ-τοπικής, εμβέλειας, για παράδειγμα, αλλά και με συγκροτήματα κατοικιών, ξενοδοχείο, σχολείο, όπως επίσης και με χώρους πρασίνου και αθλοπαιδιών για τους κατοίκους της περιοχής.

Η περιοχή, όπως υφίσταται σήμερα, είναι ένας ανοικτός χώρος συγκέντρωσης απορριμμάτων και μπαζών, μια εστία μόλυνσης, επικίνδυνη για τη δημόσια υγεία. Παρουσιάζει μια τραγική εικόνα υποβάθμισης, η οποία επηρεάζει σε μεγάλη ακτίνα τις γειτονιές γύρω απ' αυτή, προσδίδοντας έτσι μια συνολική εικόνα εγκατάλειψης σε μια περιοχή υψηλής αναπτυξιακής δυναμικότητας, όπως προηγουμένως αναφέραμε. Επιπλέον δημιουργεί αρνητικές εντυπώσεις για τη συνολική εικόνα του Δήμου, αφού βρίσκεται στη δεσπόζουσα θέση της εισόδου, από το θαλάσσιο μέτωπο του Φαλήρου και το Κέντρο της Αθήνας, στην πόλη του Πειραιά.

Για την υλοποίηση της ανάπτυξης της περιοχής, την οποία θεωρούμε καθοριστική για τις τύχες του Πειραιά συνολικότερα, θα πρέπει να δημιουργηθεί ένας **ειδικός φορέας υλοποίησης** των Προτάσεων – Σχεδίων, με τη συμμετοχή ενός Τεχνικού Συμβούλου Υποστήριξης. Ο ειδικός αυτός φορέας θα αναλάβει την προώθηση ενός πρωτοκόλλου συνεργασίας επί ενός συγκεκριμένου προγράμματος παρέμβασης για λογαριασμό των ιδιοκτητών, σε συνεργασία με τους τοπικούς φορείς και τους Δημόσιους Οργανισμούς, από τους οποίους απαιτείται η εμπλοκή και η σύμφωνη γνώμη τους για την υλοποίηση του εγχειρήματος με συναινετικές διαδικασίες.

Οι ιδιωτικοί φορείς, οι επενδυτές και οι ιδιοκτήτες γης, φυσικό είναι να εκπονήσουν ένα επιχειρηματικό σχέδιο ανάπτυξης, που θα προταθεί για υλοποίηση, με κριτήρια εφικτότητας και επιχειρηματικής βιωσιμότητας, καθ' ότι οι ίδιοι οι φορείς θα είναι εκείνοι που θα επωμισθούν και το μεγαλύτερο μέρος της οικονομικής δαπάνης και του επιχειρηματικού ρίσκου.

Η ανάπτυξη της περιοχής, όπως προκύπτει από την παράθεση των ανωτέρω επιχειρημάτων, πρέπει να θεωρείται επιβεβλημένη και η όποια καθυστέρηση θα επηρεάσει αρνητικά τις μελλοντικές μεγάλης κλίμακας προσπάθειες που θα επιχειρηθούν σε αντίστοιχες περιοχές και σε άλλα σημεία του Πειραιά, όπου θα προταθούν σχέδια αναπλάσεων. Είναι δε βέβαιο ότι το εγχείρημα αυτό θα προσελκύσει τα φώτα του δημόσιου ενδιαφέροντος, καθιστώντας την επιτυχία ή την αποτυχία του καθοριστική για το επενδυτικό κλίμα που θα διαμορφωθεί.



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ Νο 3**  
**ΠΕΡΙΟΧΗ ΟΣΕ-ΚΑΜΙΝΙΑ (ΡΕΤΣΙΝΑ-ΛΕΥΚΑ)**

## Τρίτος Πόλος έλξης Περιοχή ΟΣΕ Καραϊσκάκη Ρετσίνα Λεύκα

**Μ**ια περιοχή με επίσης σημαντική δυνατότητα ισχυρής αναπτυξιακής δυναμικής, που αρχίζει να διαμορφώνεται ως ένας άλλος ισχυρός **πόλος έλξης** στον ευρύτερο Πειραιά, είναι η **Ρετσίνα – Λεύκα**. Έχει αποκτήσει ανεξάρτητη και ισχυρή δυναμική ανάπτυξης, λόγω των αναπτυξιακών πρωτοβουλιών που έχουν αναγγελθεί και βρίσκονται σε εξέλιξη.

Στο τμήμα του κτήματος Ρετσίνα έχει δρομολογηθεί η μετεγκατάσταση του Πανεπιστημίου του Πειραιά και όλων των υπηρεσιών του. Το έργο αναμένεται να ολοκληρωθεί σε τρία χρόνια, ενώ σε συνεργασία με τον ΟΣΕ έχει προγραμματισθεί η κατασκευή σταθμού του Προαστιακού Σιδηροδρόμου.

Ως προς το τμήμα που ανήκει στην ιδιοκτησία του ΟΣΕ και στεγάζει το μηχανοστάσιο, το εργοστάσιο και την κεντρική αποθήκη υλικού, ο Οργανισμός έχει αποφασίσει τη μετεγκατάσταση όλων αυτών των συγκροτημάτων σε περιοχές της Καλαμάτας και του Θριασίου Πεδίου, απελευθερώνοντας έτσι μεγάλες εκτάσεις για ανάπτυξη. Στις εγκαταστάσεις που θα παραμείνουν προγραμματίζεται η στέγαση Μουσείου Σιδηροδρόμων, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου, ο ΟΣΕ προφανώς θα αξιοποιήσει την περιουσία του ανάλογα, προσδοκώντας οικονομικά οφέλη για τον Οργανισμό και για την τοπική κοινωνία γενικότερα.

Παράπλευρες αναπτυξιακές παρεμβάσεις θα μπορούσαν να είναι η ανάπλαση του αστικού μετώπου της γραμμής «Λεύκα-Αγ. Διονύσιος», με τη δημιουργία πεζόδρομου και τη λειτουργία ελαφρού τύπου Τραμ, που θα συνδέει τη Ρετσίνα με το θαλάσσιο μέτωπο στον ανακαινισμένο Σταθμό του Αγ. Διονυσίου και την Ηετιώνεια Ακτή.

Η περιοχή αυτή, με τις κυκλοφοριακές υποδομές που θα αποκτήσει, θα καταστεί προσβάσιμη απ' όλη την Αθήνα, μέχρι και από το Αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος». Η δυνατότητα άφιξης, από νευραλγικά σημεία της Πρωτεύουσας, εντός μικρού χρονικού διαστήματος, θα της προσδώσει απεριόριστες δυνατότητες ανάπτυξης.

Η συνολική αναπτυξιακή παρέμβαση από το Πανεπιστήμιο και τον ΟΣΕ, η οποία προγραμματίζεται και θα υλοποιηθεί, θα δημιουργήσει μια άνευ προηγουμένου δυναμική αναβάθμισης, σε μια περιοχή στη βιομηχανική ζώνη του Πειραιά, που ήταν υποβαθμισμένη για δεκαετίες και μάλιστα χωρίς πολλές ορατές πιθανότητες ανατροπής του κλίματος αυτού.

Η δυναμική αυτή θα βελτιώσει τις υποδομές και θα συμβάλλει στην εγκατάσταση πολλών μικρών εμπορικών και άλλου είδους επιχειρήσεων, υποστηρικτικών αυτών των μεγάλης κλίμακας χρηστών, δηλαδή του Πανεπιστημίου και του Συγκροτήματος που θα κατασκευάσει ο ΟΣΕ, αναβαθμίζοντας σημαντικά την εικόνα του Πειραιά και δημιουργώντας ένα νέο αστικό κέντρο με ιδιαίτερη ταυτότητα – έναν τόπο προορισμού για όλο το Λεκανοπέδιο.



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

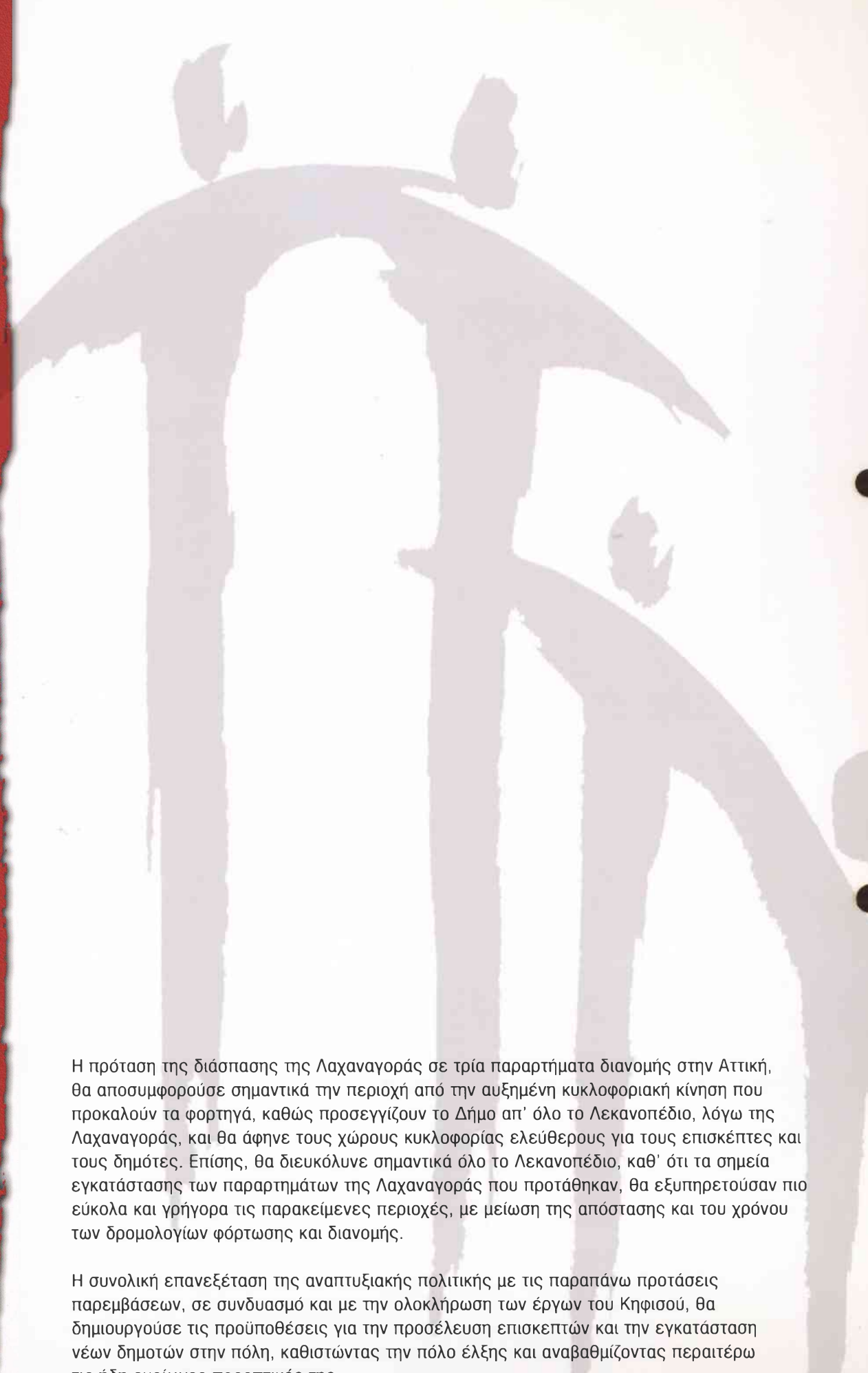
**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ Νο 4**  
**ΠΕΡΙΟΧΗ ΡΕΝΤΗ-ΛΑΧΑΝΑΓΟΡΑ**

## Τέταρτος Πόλος έλξης Περιοχή Ρέντη Ελαιώνας Λαχαναγορά

**Σ**το Ρέντη -μια περιοχή που παρουσιάζει αναπτυξιακή δυναμική, λόγω των υφιστάμενων εμπορικών δραστηριοτήτων και χώρων αναψυχής- ο Ελαιώνας, η Λαχαναγορά και οι επιμέρους ελεύθεροι χώροι εντός των ορίων του Δήμου, έχουν τη δυνατότητα περαιτέρω ανάπτυξης με τη δημιουργία χώρων και χρήσεων που θα προσδώσουν **ιδιαίτερη ταυτότητα** στο Δήμο, αναδεικνύοντάς τον σε υπερ-τοπικό **Πόλο Έλξης**.

Κατ' αρχάς, η προγραμματισμένη αξιοποίηση του Ελαιώνα ως Μητροπολιτικού Πάρκου με χώρους πρασίνου και αναψυχής, σε συνδυασμό με την εκμετάλλευση των αστικών νησιδών για τη φύτευση πρασίνου και την ανάπτυξη υπαίθριων εκθεσιακών χώρων για εικαστικές παρεμβάσεις, καθώς και η παράλληλη δημιουργία χώρων πολιτισμού σε πρώην βιομηχανικά κτήρια, θα προσδώσουν **Πολιτιστική Ταυτότητα** στην πόλη, η οποία θα γίνει **Πόλος Έλξης** επισκεπτών με καλλιτεχνικά ενδιαφέροντα και καλλιτεχνικών δημιουργών, καθιστώντας την «**Πολιτιστικά Αναγνωρίσιμη**». Άλλοι χώροι που επιδέχονται αξιοποίηση είναι το Δημοτικό Στάδιο του Ρέντη, το οποίο έχει αρκετό χώρο ανάπτυξης κτηριακών υποδομών υποστήριξης. Έτσι θα μπορούσαν, για παράδειγμα, οι εγκαταστάσεις αυτές να μετατραπούν σε Προπονητήριο Στίβου του ΣΕΓΑΣ, αλλά και σε συνεργασία με την ΕΟΕ να δημιουργηθούν σύγχρονες προπονητικές εγκαταστάσεις, που θα καλύπτουν τις ανάγκες του Πειραιά.

Ο χώρος επίσης των περίπου 300 στρεμμάτων της Λαχαναγοράς θα μπορούσε να τριχοτομηθεί και να μεταφερθεί μέρος των εγκαταστάσεων σε δυο άλλα σημεία του Λεκανοπεδίου (π.χ. Μεταμόρφωση και Βάρη). Με την παραμονή, λοιπόν, τμήματος των εγκαταστάσεων στο σημερινό χώρο, θα αποδεδμευόταν σημαντική έκταση που θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ανάλογα (π.χ. κατοικίες, εμπορικές χρήσεις, πράσινο) από τους εμπλεκόμενους φορείς, βάσει ενός συνολικού σχεδιασμού ανάπλασης.



Η πρόταση της διάσπασης της Λαχαναγοράς σε τρία παραρτήματα διανομής στην Αττική, θα αποσυμφορούσε σημαντικά την περιοχή από την αυξημένη κυκλοφοριακή κίνηση που προκαλούν τα φορτηγά, καθώς προσεγγίζουν το Δήμο απ' όλο το Λεκανοπέδιο, λόγω της Λαχαναγοράς, και θα άφηνε τους χώρους κυκλοφορίας ελεύθερους για τους επισκέπτες και τους δημότες. Επίσης, θα διευκόλυνε σημαντικά όλο το Λεκανοπέδιο, καθ' ότι τα σημεία εγκατάστασης των παραρτημάτων της Λαχαναγοράς που προτάθηκαν, θα εξυπηρετούσαν πιο εύκολα και γρήγορα τις παρακείμενες περιοχές, με μείωση της απόστασης και του χρόνου των δρομολογίων φόρτωσης και διανομής.

Η συνολική επανεξέταση της αναπτυξιακής πολιτικής με τις παραπάνω προτάσεις παρεμβάσεων, σε συνδυασμό και με την ολοκλήρωση των έργων του Κηφισού, θα δημιουργούσε τις προϋποθέσεις για την προσέλευση επισκεπτών και την εγκατάσταση νέων δημοτών στην πόλη, καθιστώντας την πόλο έλξης και αναβαθμίζοντας περαιτέρω τις ήδη ευοίωνες προοπτικές της.



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΟΣ ΠΟΛΟΣ Νο 5**  
**ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ-ΛΑΤΟΜΕΙΑ-ΟΡΟΣ ΑΙΓΑΛΕΩ**

## Πέμπτος Πόλος έλξης Περιοχή Κορυδαλλού Λατομεία Όρος Αιγάλεω

**Ο** Κορυδαλλός παρουσιάζει αρκετές δυνατότητες δυναμικής ανάπτυξης, εφ' όσον γίνουν προσεκτικές κινήσεις σχεδιασμού. Περιοχές εντός των ορίων του Δήμου με αναπτυξιακό ενδιαφέρον είναι ο χώρος των Φυλακών, μετά την απομάκρυνσή τους, το Λατομείο στο Σχιστό και το Όρος Αιγάλεω.

Ο χώρος των περίπου 140 στρεμμάτων, που σήμερα καταλαμβάνουν οι Φυλακές και θα απελευθερωθεί μετά την απομάκρυνσή τους, μπορεί να αποδοθεί για ανάπτυξη. Για παράδειγμα, η εγκατάσταση της Σχολής Αυτοδιοίκησης, σε συνδυασμό με την ανάπτυξη υποδομών άλλων χρήσεων (π.χ. εμπορικών δραστηριοτήτων) και τη δημιουργία πρασίνου (μετά από προσεκτικό σχεδιασμό βέβαια, ώστε η συνύπαρξη να είναι αρμονική), θα προσφέρει μια ανάσα στην πόλη, η οποία θα αποτελέσει **Περιφερειακό Κέντρο – Πόλο Έλξης** για την ευρύτερη περιοχή, ειδικά μετά και την επέκταση του Μετρό.

Παράλληλα με τις προτεινόμενες αυτές παρεμβάσεις, εξαιρετικά αποτελέσματα, για την ενοποίηση τμημάτων του ιστού της πόλης, θα είχε η υπογειοποίηση της Γρ. Λαμπράκη, ιδέα που είχε και παλαιότερα προταθεί από το υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ, καθώς και η απευθείας σύνδεση του Κορυδαλλού με το Λιμάνι του Πειραιά με μέσο μαζικής μεταφοράς.

Ο χώρος, επίσης, των Λατομείων στο Σχιστό, έκτασης περίπου 250 στρεμμάτων, είναι ελεύθερος για την ανάπτυξη του Master Plan που έχει εκπονήσει η ΓΓΑ και προβλέπει τη δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων και χώρων αναψυχής, σε συνδυασμό ίσως με μια ήπια εμπορική χρήση τμημάτων του χώρου.

Η δενδροφύτευση του Όρους Αιγάλεω με την παράλληλη εγκατάσταση ήπιων μορφών εμπορικής εκμετάλλευσης (π.χ. αναψυκτήρια, καντίνες κ.λπ.) και η ανάδειξή του σε Περιφερειακό Πάρκο Αναψυχής με Ζωολογικό Πάρκο, Βοτανικό Κήπο, ορεινά μονοπάτια που θα καταλήγουν στην Πάρνηθα, καθώς και με δραστηριότητες οικολογικού προσανατολισμού απευθυνόμενες στα παιδιά, θα δημιουργούσε έναν πνεύμονα πρασίνου για τις Δυτικές Συνοικίες της Αθήνας και θα προσέλκυε το ενδιαφέρον μεγάλου αριθμού επισκεπτών, σε ένα χώρο αναψυχής και διεξόδου από την καθημερινότητα.

Οι αναπτυξιακές προτάσεις για τις περιοχές αυτές, σε συνδυασμό με την εκπόνηση ενός επιχειρησιακού σχεδίου τροποποίησης του γενικού πολεοδομικού σχεδίου, θα αποτελέσουν τον κεντρικό άξονα ανάπτυξης της πόλης και της ευρύτερης περιοχής. Παράλληλα, θα προσελκύσουν επενδύσεις και θα δημιουργήσουν αναπτυξιακή δυναμική, που θα αλλάξει δραστικά την εικόνα της και θα την καταστήσει **Πόλο Έλξης** για τον Πειραιά και όχι μόνο.



**Π Ε Ι Ρ Α Ι Α Σ**  
ΑΝΑΠΤΥΞΙΑΚΑ ΚΕΝΤΡΑ - ΠΟΛΟΙ ΕΛΞΗΣ

**ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ**  
**ΝΙΚΑΙΑ-ΚΕΡΑΤΣΙΝΙ-ΔΡΑΠΕΤΣΩΝΑ**

## Ανάπλαση Προσφυγικών Νίκαια Κερατσίνι Δραπετσώνα

**Ο**ι προσφυγικοί συνοικισμοί στη Νίκαια, το Κερατσίνι και τη Δραπετσώνα είναι ένας ακόμη ζωτικός αστικός χώρος που απαιτεί συνολικό σχεδιασμό με επεμβάσεις ανάπλασης, οι οποίες θα δώσουν πνοή στα κέντρα των συγκεκριμένων δήμων, με την ανάπτυξη χρήσεων που θα επιλεγούν ειδικά για τις περιοχές, σε συνεργασία πάντοτε με τοπικούς Δήμους και Φορείς.

Ενώ οι χώροι που καταλαμβάνουν οι οικισμοί αυτοί είναι, όπως αναφέραμε, ζωτικής σημασίας για τους δήμους τους, έχουν γίνει θύλακες στέγασης κυρίως μεταναστών, με αποτέλεσμα την γκετοποίησή τους και τη δημιουργία εικόνας απομόνωσης και περιθωριοποίησης.

Θα πρέπει, λοιπόν, να επαναπροσδιορίσουν την ύπαρξή τους και να αναπλασθούν κατάλληλα για την επανένταξή τους στο αστικό σύνολο. Κάποιες προτάσεις για την αξιοποίησή τους θα μπορούσαν να περιλαμβάνουν τη δημιουργία πρασίνου, την κατασκευή σχολείων και νέων κατοικιών με σύγχρονες προδιαγραφές, αλλά και εμπορικές και πολιτιστικές χρήσεις και χώρους αναψυχής.

Λόγω της μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν οι υφιστάμενοι προσφυγικοί οικισμοί, θα μπορούσαν να δοκιμασθούν **Πιλοτικά Προγράμματα Ανάπλασης** σε επιμέρους τμήματα, ώστε να είναι δυνατή η παρακολούθηση της εξέλιξής τους, πριν από την πλήρη εφαρμογή ενός συνολικού σχεδίου ανάπλασης.

Αυτού του είδους οι παρεμβάσεις και οι χρήσεις που θα προταθούν θα πρέπει, κατά την εκτίμησή μας, να διαφέρουν από Δήμο σε Δήμο, ανάλογα με τις ανάγκες του καθενός, αλλά πάντα, βέβαια, υπό το πρίσμα ενός συνολικού προγράμματος ανάπτυξης των συγκεκριμένων περιοχών.

Η ανάπτυξη και η δημιουργία χώρων αναψυχής και πρασίνου στο Λόφο Σελεπίτσαρι και στο Λόφο Δεξαμενής στη Νίκαια, καθώς και η ενοποίησή τους, θα διαμορφώσουν μια αλυσίδα ελεύθερων χώρων περιπάτου και αναψυχής, που τόσο ανάγκη έχουν οι αστικές αυτές περιοχές. Στην αύξηση του αστικού πρασίνου θα μπορούσε, επίσης, να συμβάλει σημαντικά και η μετατροπή των υφισταμένων νεκροταφείων Νίκαιας και Κερατσινίου, σε πνεύμονες πρασίνου, μετά τη σχεδιαζόμενη μεταφορά τους στο Σχιστό.

Με τις προτεινόμενες παρεμβάσεις ανάπτυξης, ένα μεγάλο και υποβαθμισμένο τμήμα του αστικού ιστού των πόλεων θα αναβαθμιστεί και θα αποτελέσει χώρο συνάθροισης δραστηριοτήτων και ανάπτυξης που θα επηρεάσει θετικά τους αντίστοιχους Δήμους και την εικόνα του Πειραιά γενικότερα.

## Το όραμα πράξη

**Τ**ο προτεινόμενο αυτό σχέδιο Οικονομικής Ανασυγκρότησης του Πειραιά, μέσω της **Πολεοδομικής (Μεταβιομηχανικής) Ανασυγκρότησής** του, με τη δημιουργία **Αστικών Πόλων** Έλξης που θα προσδώσουν αναπτυξιακή δυναμική με τοπική και υπερ-τοπική εμβέλεια, αποτελεί μια παρέμβαση συνολικής και σε βάθος χρόνου αντιμετώπισης της οικονομικής υστέρησης της πόλης.

Το μοντέλο ανάπτυξης που προτείνεται είναι το «εργαλείο» που μπορεί να κάνει το **όραμα** της οικονομικής ανασυγκρότησης του Πειραιά **πράξη**. Και για να μπει σε εφαρμογή, θα απαιτήσει την άμεση και αгаστή συνεργασία Πολιτείας και ιδιωτών, οι οποίοι θα πιστέψουν στην αποτελεσματικότητα αυτού του εγχειρήματος και θα το φέρουν σε πέρας, προκειμένου να διεκδικήσει η πόλη επάξια μια υψηλή θέση στο Διεθνή Αναπτυξιακό Χάρτη.

Τεχνικός Σύμβουλος  
**ΧΡΗΣΤΟΣ Ε. ΚΑΣΚΑΝΗΣ**  
Αρχιτέκτων

**Μ. Sc. Αστικό Σχεδιασμό**  
Συνεργάτες

**ΣΩΤΗΡΗΣ ΜΛΟΥΚΙΕ – Αρχιτέκτων**  
**ΙΩΑΝΝΗΣ ΣΑΛΑΜΑΝΟΣ – Αρχιτέκτων**