

# “Επανασχεδιάζοντας το δημόσιο στη γειτονιά του Αγίου Διονυσίου στο Πειραιά”

διπλωματική εργασία

εθνικό μετσόβιο πολυτεχνείο  
σχολή αρχιτεκτόνων μηχανικών  
ιούλιος 2022

**Ζαφείρη Βασιλίνα** (ar12402)

επιβλέπουσες καθηγήτριες: **Κουτρολίκου Π.**  
**Μαρλαντή Μ.**

Στη παρούσα εργασία πραγματοποιείται, σε ένα πρώτο επίπεδο, μελέτη του Πειραιά και εκτενέστερα της περιοχής του Αγίου Διονυσίου. Μεγάλη βαρύτητα της μελέτης, εκτός των άλλων, δίνεται στις τάσεις ανάπτυξης που υιοθετούνται τα τελευταία χρόνια από τον δήμο ("γαλάζια ανάπτυξη"). Επισημούνται, λοιπόν, γενικοί προβληματισμοί, ενώ προτείνεται μια νέα κατεύθυνση σχεδιασμού - που έρχεται κ πάλι να τοποθετήσει ως κέντρο της πολεοδομίας τον αστικό σχεδιασμό έναντι του επιχειρηματικού σχεδιασμού των τελευταίων χρόνων. Σε αυτή τη βάση πραγματοποιείται παρέμβαση στη περιοχή του Αγίου Διονυσίου (Πειραιάς) σε σύνδεση με τις ανάγκες κατοίκων και εργαζομένων και τον ευρύτερο χαρακτήρα της περιοχής. Ενώ επιχειρείται η ανάδειξη και επίλυση προβλημάτων σε επίπεδο γειτονιάς αλλά και σύνδεση με τις γύρω περιοχές, βελτιστοποίηση της μετακίνησης των πεζών προς και εντός της περιοχής μελέτης και η αποσυμφώρηση δομημένων χώρων με δημιουργία ημιυπαίθριων και υπαίθριων χώρων. Πιο συγκεκριμένα, προτείνεται ένα δίκτυο πεζοδρόμων, με κύριο αυτόν επί της οδού Μεσολογγίου (ο οποίος διατρέχει το βόριο τμήμα της περιοχής) και κατά μήκος αυτού επαναχρησιμοποιούνται εγκαταλελειμμένα κτίρια ενδιαφέροντος στεγάζοντας κοινωνικούς πολυχώρους, αυτοοργανωμένα εργαστήρια και εκθεσιακούς χώρους, χώρους επιμόρφωσης κα. Ενώ κεντρικό σημείο της παρέμβασης αποτελεί η μετατροπή του οικοπέδου επί των οδών Μεθώνης, Μαυρομιχάλη, Μεσολογγίου, Ασκληπιού σε πλατεία - συνδυάζοντας υπαίθριους, ημιυπαίθριους και κλειστούς χώρους -, αξιοποιώντας-ανακυκλώνοντας υπάρχον βιομηχανικό σκελετό.

## μέρος Α' : έρευνα

- γενικά στοιχεία\_  
Πειραιάς.....σελ 03
- περιχή μελέτης\_  
Άγιος Διονύσιος.....σελ 11
- παρατηρήσεις.....σελ 16
- τάσεις ανάπτυξης.....σελ 18

**γενικά στοιχεία\_  
Πειραιάς**

ο Πειραιάς ήδη θεωρείται το μεγαλύτερο λιμάνι του τότε γνωστού κόσμου, ενώ σταδιακά αρχίζει και εξελίσσεται στο αυτικό και οικονομικό κέντρο που έγινε αργότερα

η Αθήνα γίνεται πρωτεύουσα του νέου ελληνικού κράτους (εδαφική πορεία του Πειραιά σε σύνδεση με την πορεία της Αθήνας)  
 → ο Πειραιάς σχεδιάζεται (σχέδιο Κλαϊνθί και Schaubert, τροποποιημένο από τον Leon Van Klensve) ως βασικός εμπορικός και παραγωγικός πόλος



5ος π.Χ. αι. 1834 1835



ο Πειραιάς στρέφεται προς τη βιομηχανία (γίνεται ο πρώτος πορθμείος βιομηχανικός ανάπτυξης στην Ελλάδα)

η κατασκευή σιδηροδρομικών γραμμών (μαζί με την τεχνολογία του ατμού) δευκοκλίνει την βιομηχανία

η κρίση στάθηκε εμπόδιο στην βιομηχανική ανάπτυξη του Πειραιά ωστόσο, αποτέλεσε αφετηρία νέας ανασυρμένης



η πόλη του Πειραιά γίνεται δήμος, ο οποίος έχει υπό την διοίκηση του το λιμάνι

άνοδος του Πειραιά, ο οποίος αποκτά ηγετικό ρόλο ανάμεσα στα ελληνικά λιμάνια και γίνεται ένα από τα μεγαλύτερα λιμάνια της μεσογείου

- αυξημένη ναυτιλιακή κίνηση
- ανάπτυξη εμπορίου
- ανάπτυξη μονάδων ναυπηγείων και σιδηροδρομίων
- μεγάλο εισαγωγικό κέντρο της χώρας
- ευνοϊκό κλίμα για ανάπτυξη βιομηχανίας



1883 1892



οι βαλκανικοί πόλεμοι, ο α' παγκόσμιος πόλεμος και η μακρο-συστατική καταστροφή είχαν ως αποτέλεσμα τη ραγδαία αύξηση του πληθυσμού → γιγάντωση της πόλης του Πειραιά και πολεοδομική ένωση της με την Αθήνα  
 δημιουργούνται νέοι συνοικισμοί πλησίον της βιομηχανικής ζώνης (Νίκαια, Κερατσίνι, Δραπετσώνα, Ταύρος, Ρέντης, Κορυδαλλός)

η βιομηχανία εισέρχεται σε νέο στάδιο ανάπτυξης → οι υπάρχοντες βιομηχανικοί κλάδοι ακμάζουν και νέοι δημιουργούνται, ενώ παράλληλα κατασκευάζονται νέες εγκαταστάσεις ναυπηγείων και λιμενικών υποδομών

ο ηλεκτρισμός διαδίδεται στη βιομηχανία ως κινητήρια δύναμη

πραγματοποιείται η διάνοξη του ισθμού της Κορίνθου → καλύτερη σύνδεση της περιοχής με την υπόλοιπη Ελλάδα → επιπλέον ενίσχυση της βιομηχανίας

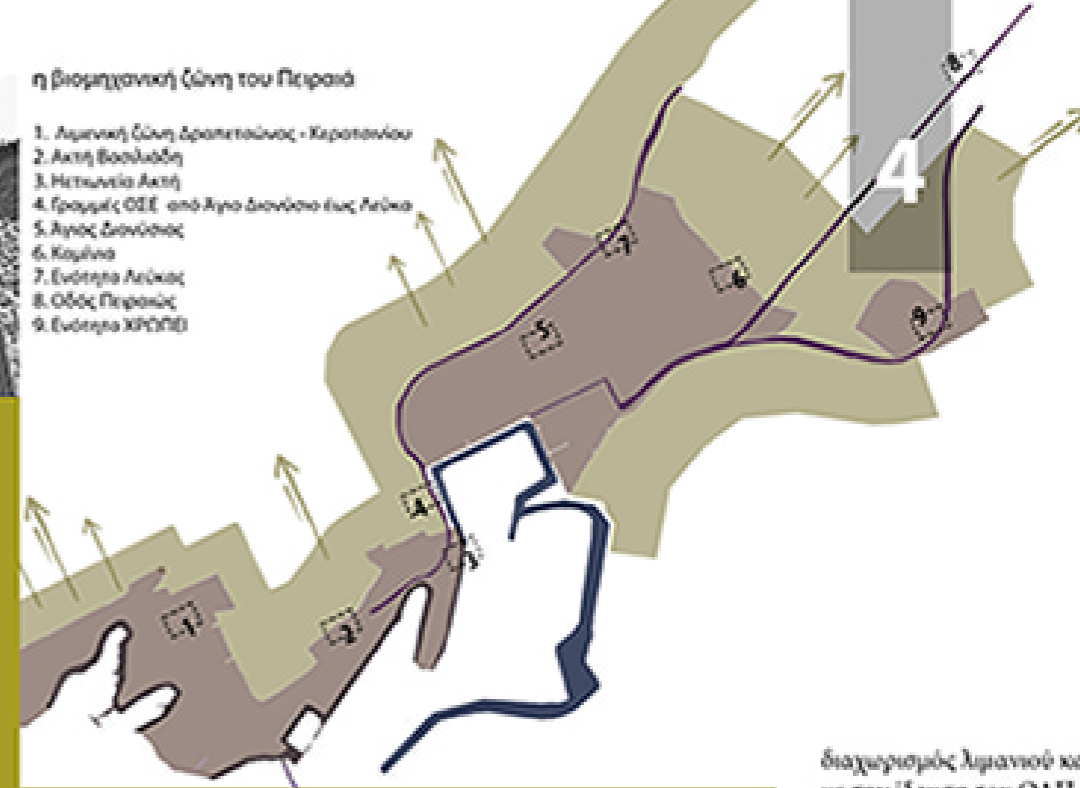
νομοθετείται το σχέδιο του συνοικισμού των εργοστασίων η βιομηχανική ζώνη του Πειραιά περιλαμβάνει τις περιοχές του Καραβά, της Λεϊκάς, των Καμινιών και του Αγίου Διονυσίου

Έτος	Λοιπός	Ατυχεύοντες	Επένετες
1875	30	751-756	1.629-1.644
1882/83	43-45	1.902-2.095	2.981-3.245
1890/91	53	2.844-3.454	4.534-4.649
1899-1900	76	4.376-4.383	7.673-7.718

Πηγή: Σ. Αγγελοπούλου, Οι εργοστασίοι της μεταρρυθμιστικής Ελλάδας 1827-1909, σ. 409, 413, 414, 418.

η βιομηχανική ζώνη του Πειραιά

1. Λιμενική ζώνη Δραπετσώνας - Κερατσίνιου
2. Ακτή Βασιλόαδη
3. Ηπειρωτική Ακτή
4. Γραμμές ΟΣΕ από Άγιο Διονύσιο έως Λεϊκά
5. Άγιος Διονύσιος
6. Καμίνια
7. Ενότητα Λεϊκάς
8. Οδός Πειραιώς
9. Ενότητα ΧΡΥΣΟ



διαχωρισμός λιμανιού και πόλης με την ίδρυση του ΟΑΠ

1930



ο β' παγκόσμιος πόλεμος και ο εμφύλιος που ακολούθησε ανέκοψαν την ανοδική πορεία του Πειραιά

1939/1946

ο Πειραιάς αποκαθιστάται και ανοικοδομείται κυρίως μέσω ξένων κεφαλαίων (σχέδιο Μάρσαλ, Διεθνής Τράπεζα, Διεθνές Νομισματικό Ταμείο) αναπτύσσονται μερικοί ακόμα βιομηχανικοί κλάδοι με κυρίαρχο αυτόν των οικοδομικών προϊόντων

τα πρώτα δείγματα αποβιομηχάνισης κάνουν την εμφάνισή τους

μετά το 1949

1960



νέοι αναπτυξιακοί νόμοι ελευθύνουν τον Πειραιά από τις ζώνες κινήτρων για την εγκατάσταση βιομηχανιών

1970

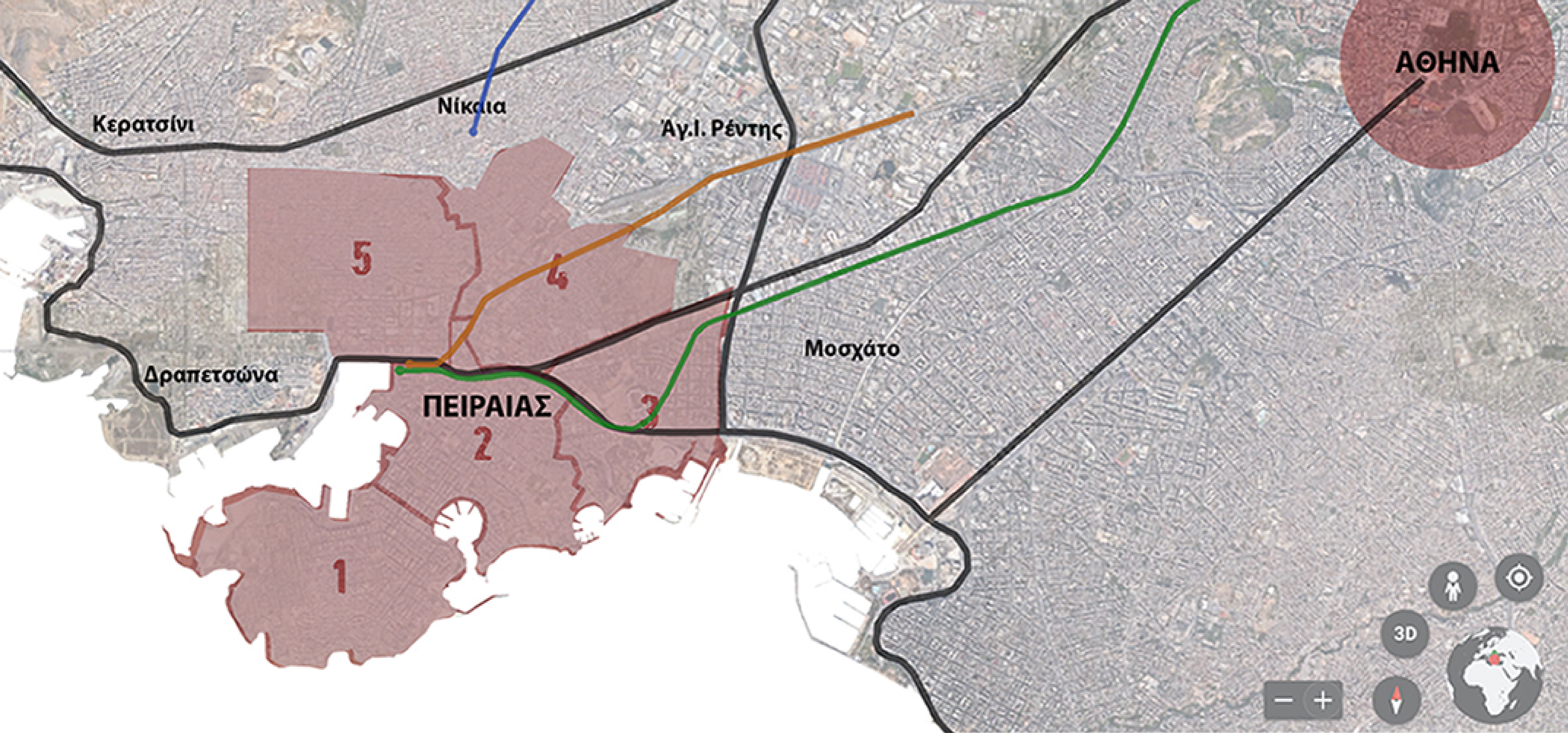
1973

πετρελαιοκή κρίση

1980

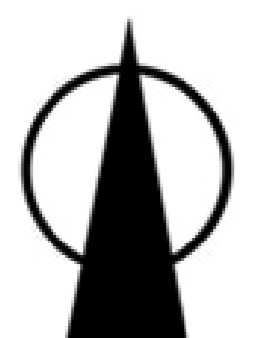
τα δείγματα της αποβιομηχάνισης είναι πλέον εντονότερα, ενώ παράλληλα ο τριτογενής τομέας αρχίζει να ενισχύεται τροφοδοτώντας την πόλη με επιχειρηματικές (κυρίως ναυτιλιακές), τουριστικές και εμπορικές δραστηριότητες





διαμερίσματα Πειραιά

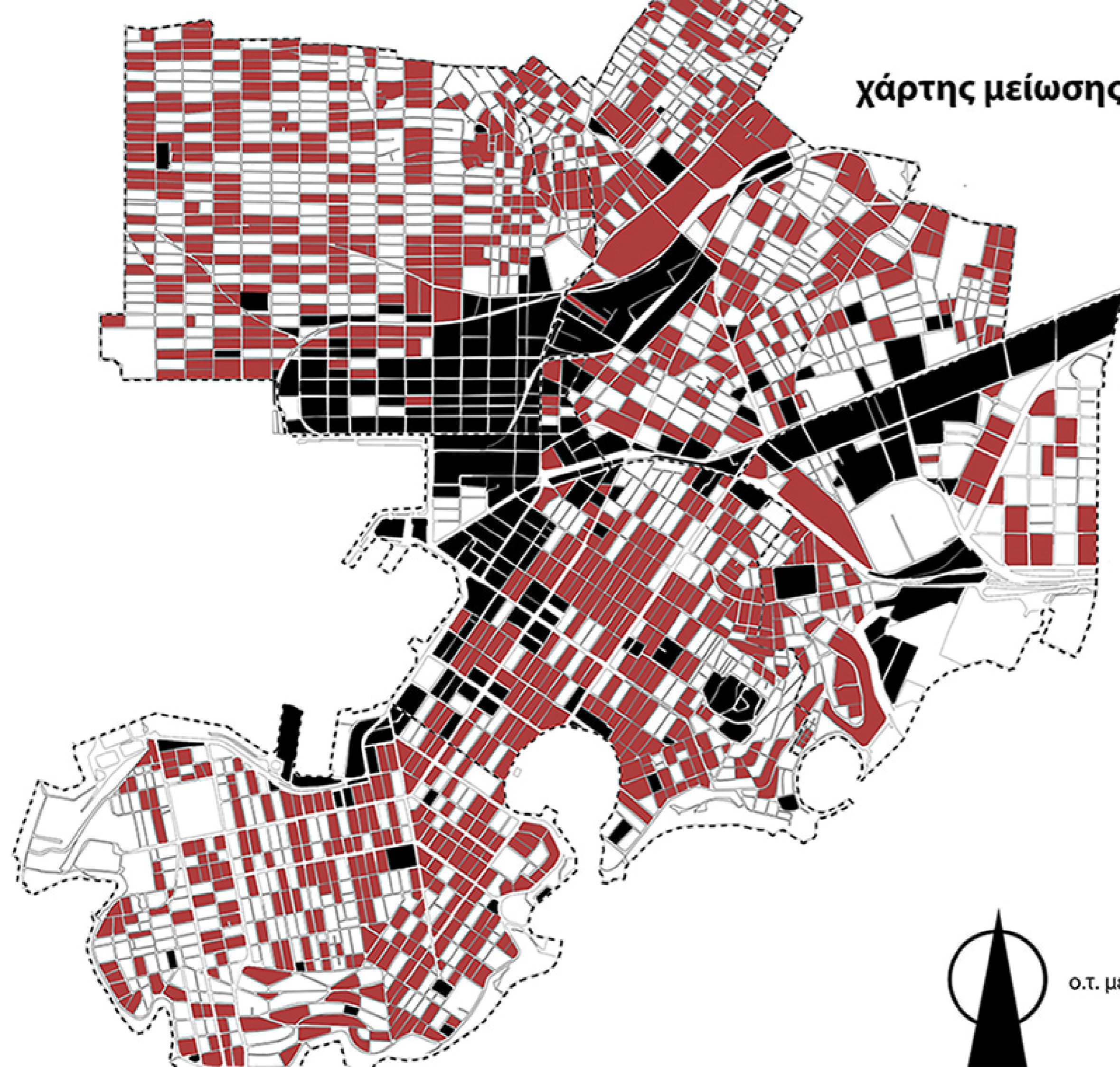
- 1. ευρύτερη περιοχή της Πειραιϊκής χερσονήσου,
- 2. πολεοδομικό κέντρο της πόλης του Πειραιά και Καστέλλα,
- 3. Νέο Φάληρο,
- 4. Καμίνια και Παλιά Κοκκινιά,
- 5. Αγία Σοφία-Μανιάτικα, λόφο Βώκου, Ταμπούρια και Αγίος Διονύσιος



(χάρτης 1)  
**χάρτης μείωσης πληθυσμού**

κλίμακα 1 : 20000

**6**

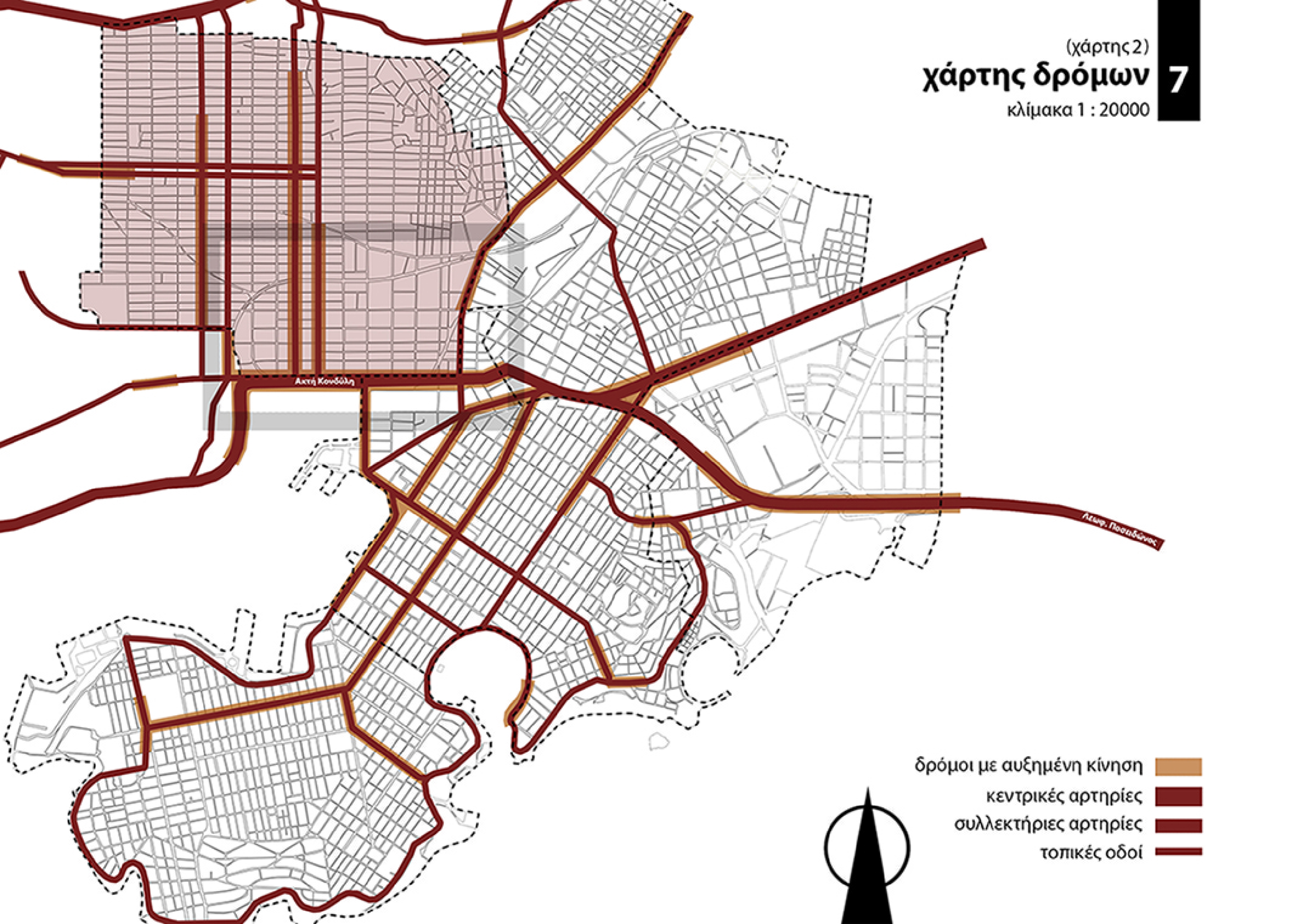


ο.τ. που εμφανίζουν  
μείωση πληθυσμού  
ο.τ. με μηδενικό πληθυσμό



(χάρτης 2)  
**χάρτης δρόμων**  
κλίμακα 1 : 20000

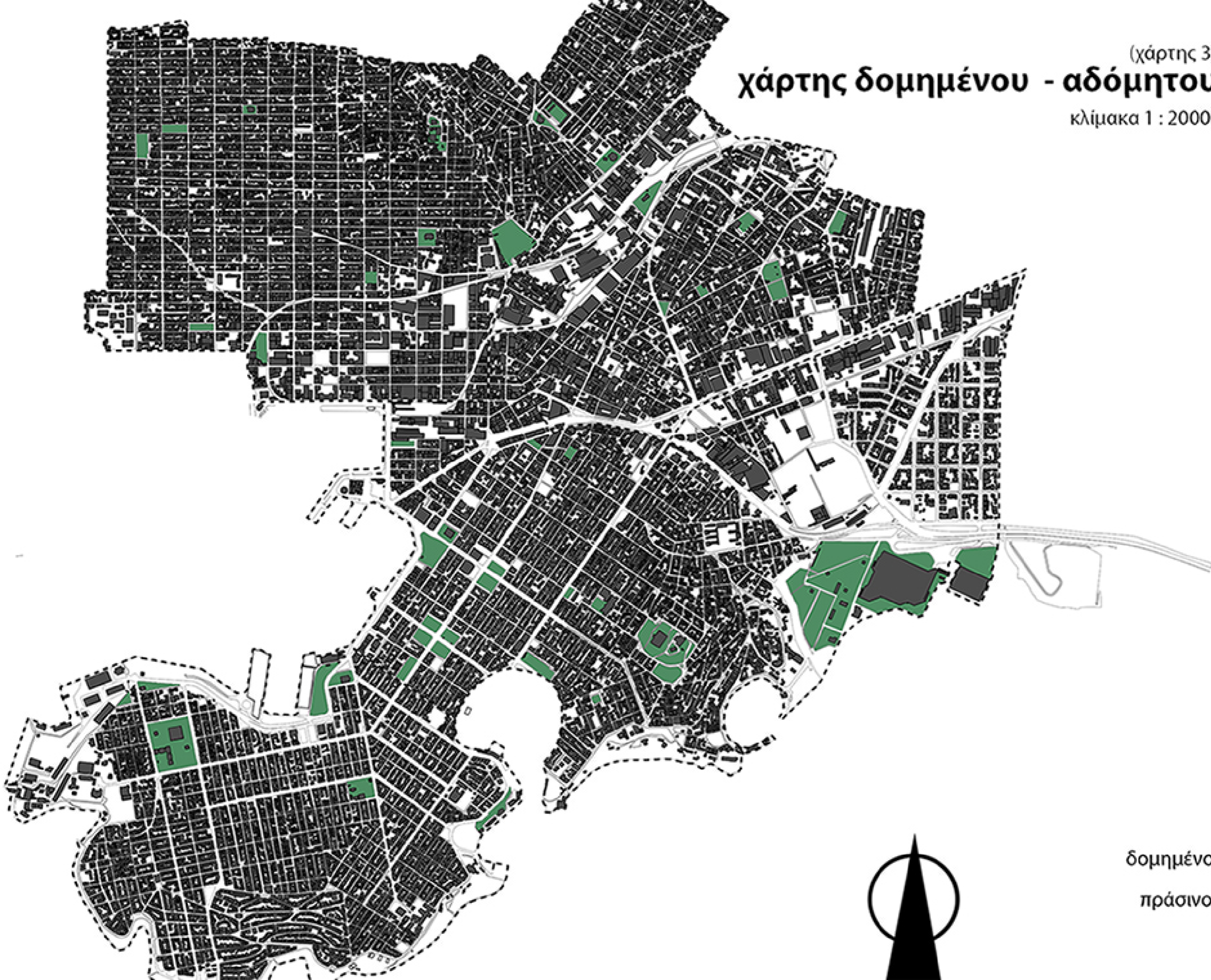
7





(χάρτης 3)  
**χάρτης δομημένου - αδόμητου 8**

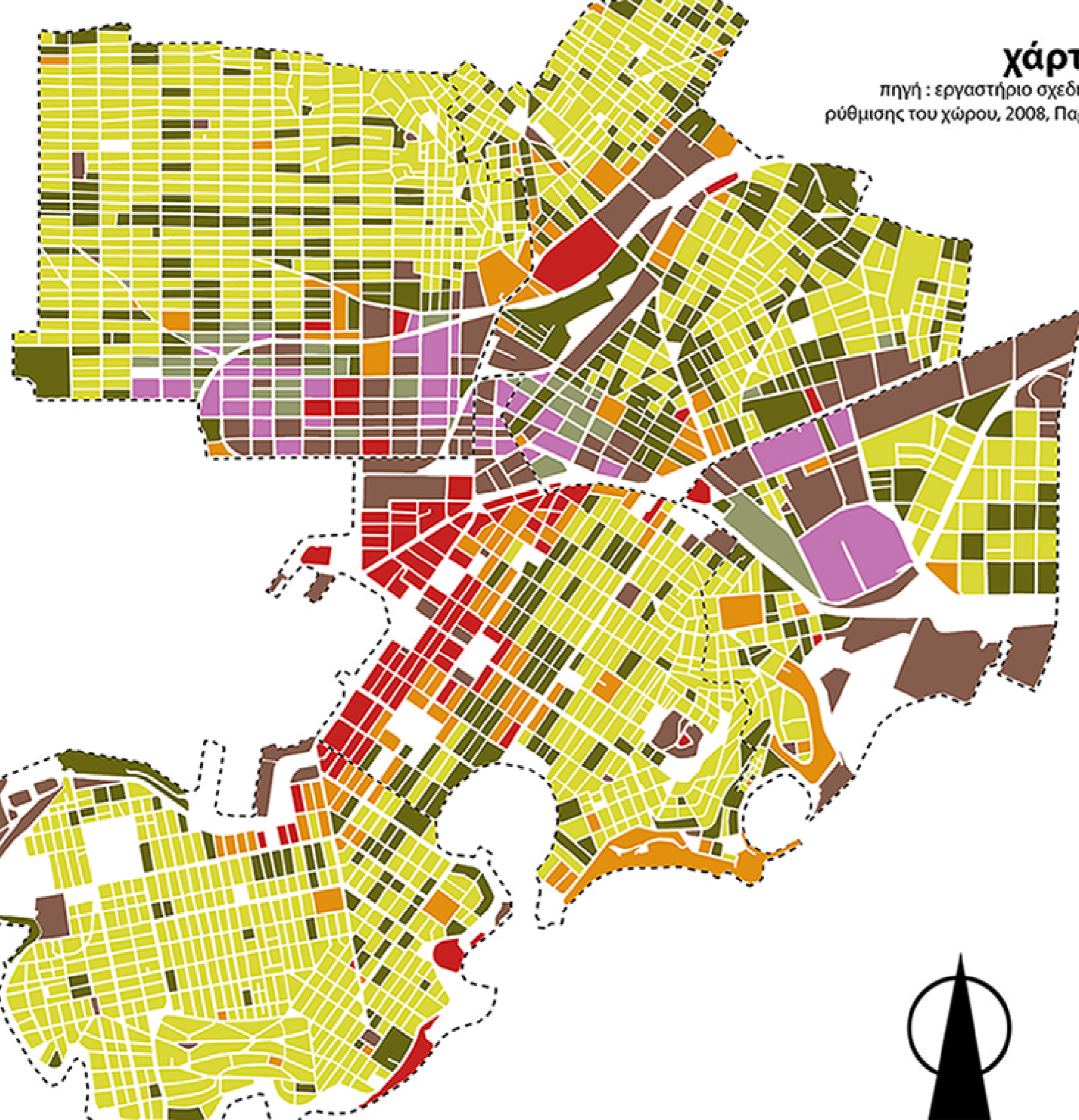
κλίμακα 1 : 20000






δομημένο   
πράσινο 

# χάρτης χρήσεων

πηγή : εργαστήριο σχεδιαστικής μεθοδολογίας και  
ρύθμισης του χώρου, 2008, Παρατηρώντας τον Πειραιά II  
κλίμακα 1 : 20000



-  Κατοικία ως κυρίαρχη χρήση
-  Εμπόριο-Υπηρεσίες ως κυρίαρχες χρήσεις
-  Βιομηχανία-Βιοτεχνία ως κυρίαρχες χρήσεις
-  Περιοχές Κατοικίας
-  Μειωμένη Κατοικία με έντονη συνύπαρξη Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας και Εμπορίου-Υπηρεσιών
-  Θύλακοι διείσδυσης Εμπορίου-Υπηρεσιών σε ζώνες Κατοικίας ή/και επικράτησης Εμπορίου-Υπηρεσιών εις βάρος Βιομηχανίας-Βιοτεχνίας
-  Βιοτεχνικοί-Βιομηχανικοί θύλακοι σε συνύπαρξη με Κατοικία

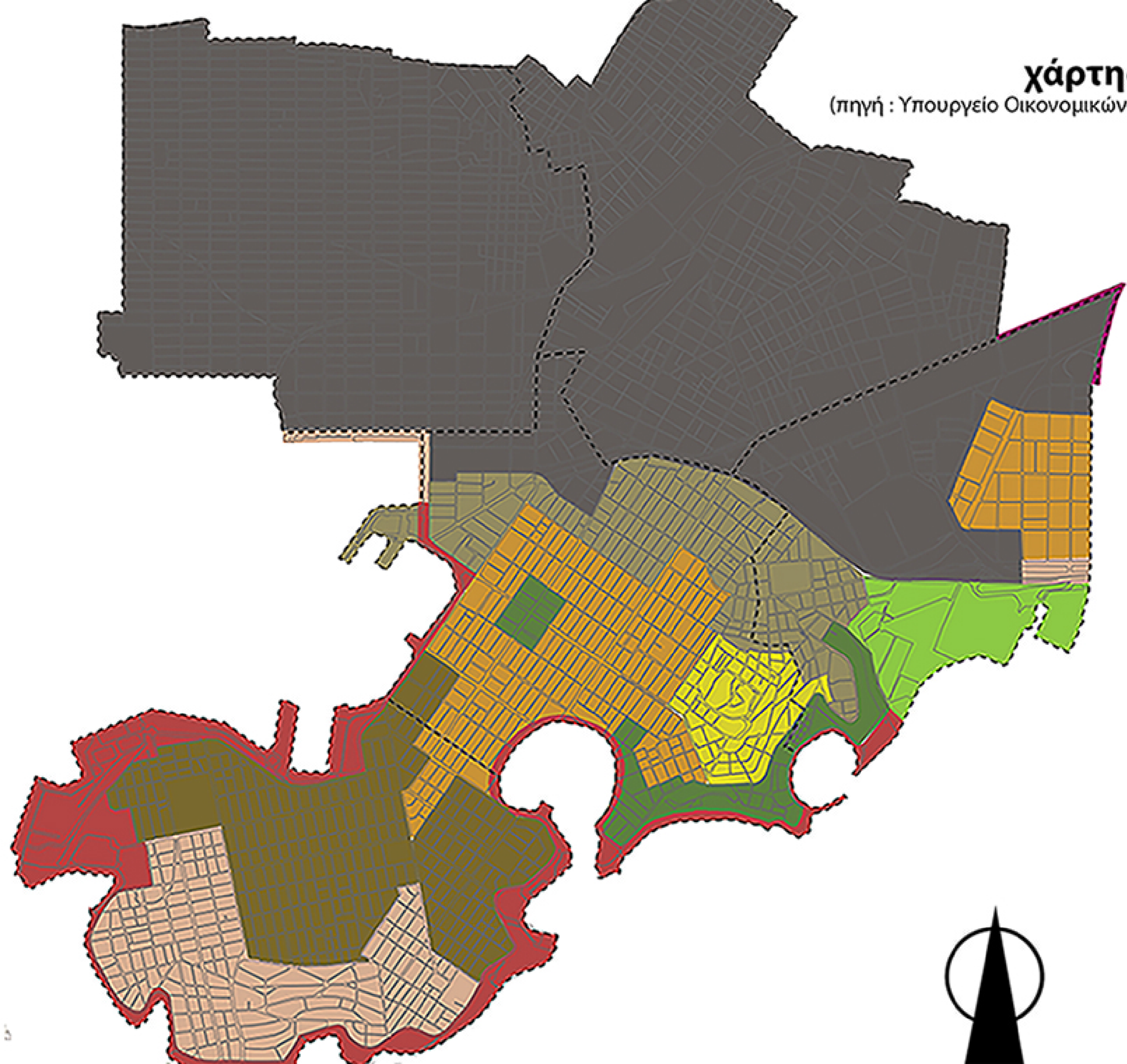
(χάρτης 5)

# χάρτης αξίας γης

(πηγή : Υπουργείο Οικονομικών | ίδια επεξεργασία)

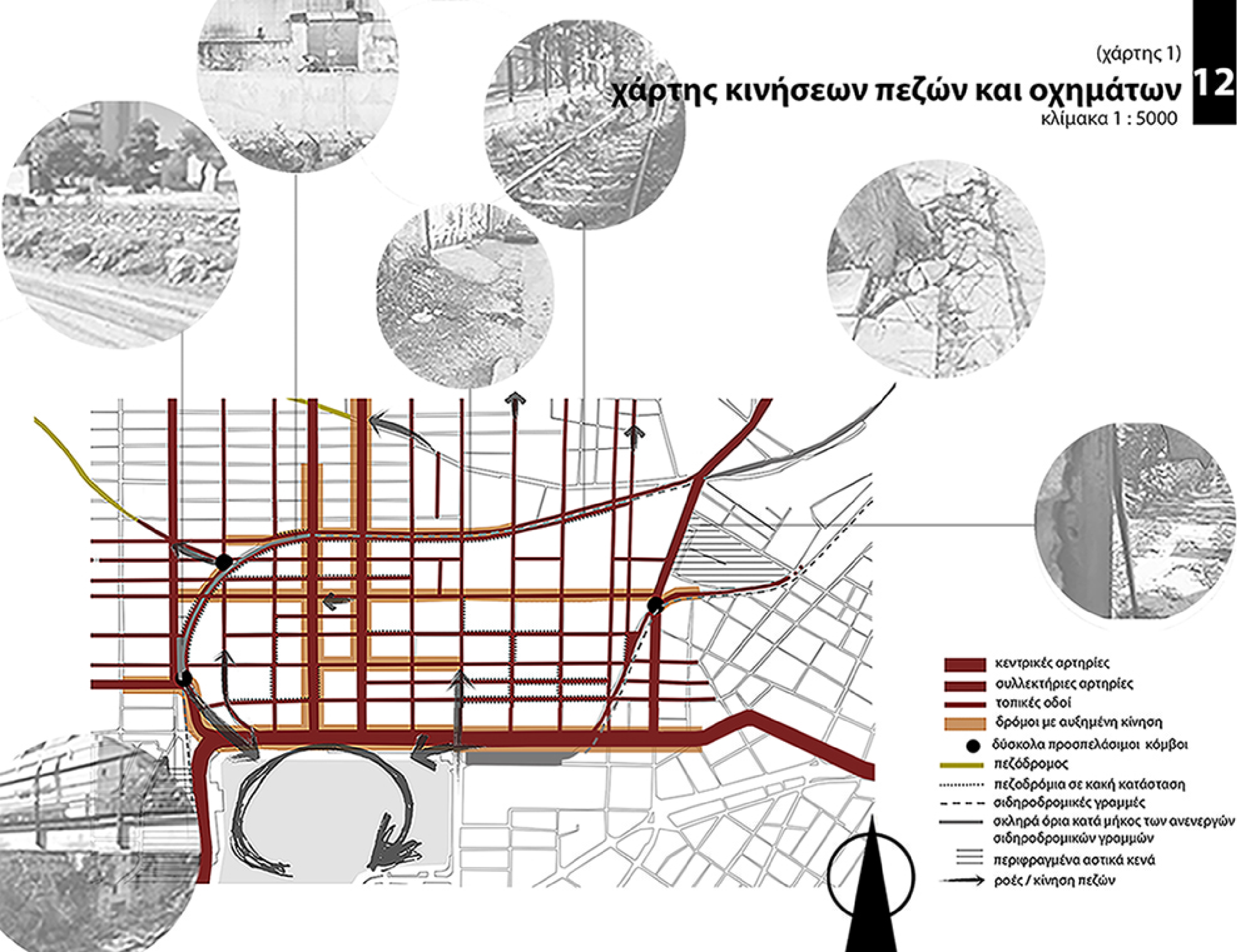
κλίμακα 1 : 20000

10



- 2800€
- 1800€
- 1550€
- 1400€
- 1300€
- 1250€
- 1200€
- 1000€
- 900€

**περιχή μελέτης\_**  
**Άγιος Διονύσιος**



- κεντρικές αρτηρίες
- συλλεκτήριες αρτηρίες
- τοπικές οδοί
- δρόμοι με αυξημένη κίνηση
- δύσκολα προσπελάσιμοι κόμβοι
- πεζόδρομος
- ..... πεζοδρόμια σε κακή κατάσταση
- - - - σιδηροδρομικές γραμμές
- σκληρά όρια κατά μήκος των ανενεργών σιδηροδρομικών γραμμών
- ≡ περιφραγμένα αστικά κενά
- ροές / κίνηση πεζών

# χάρτης δομημένου-αδόμητου και πρασίνου

κλίμακα 1 : 5000



- πεζόδρομος
- πλατεία
- προάυλιο εκκλησίας
- αστικό πάρκο
- ημιδημόσιος χώρος κοινωνικής κατοικίας
- γήπεδο
- δομημένος χώρος
- κενά οικοπέδα



(χάρτης 3)

# χάρτης εγκαταλελειμμένων

14

κλίμακα 1 : 5000



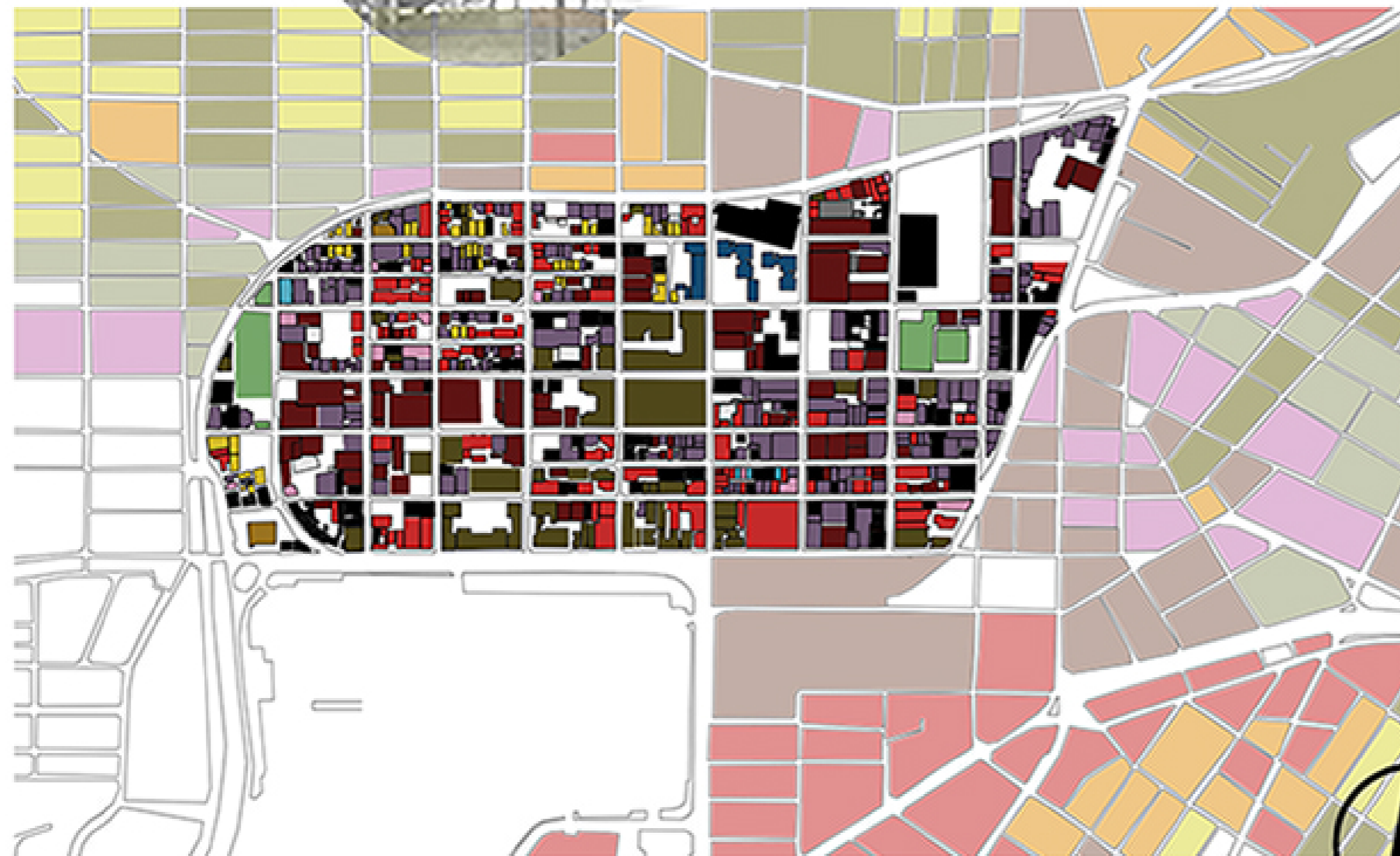
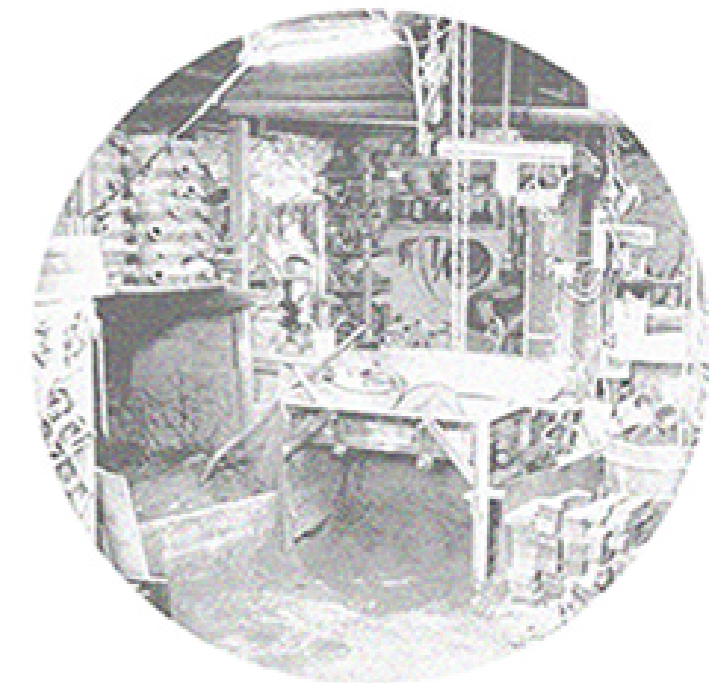
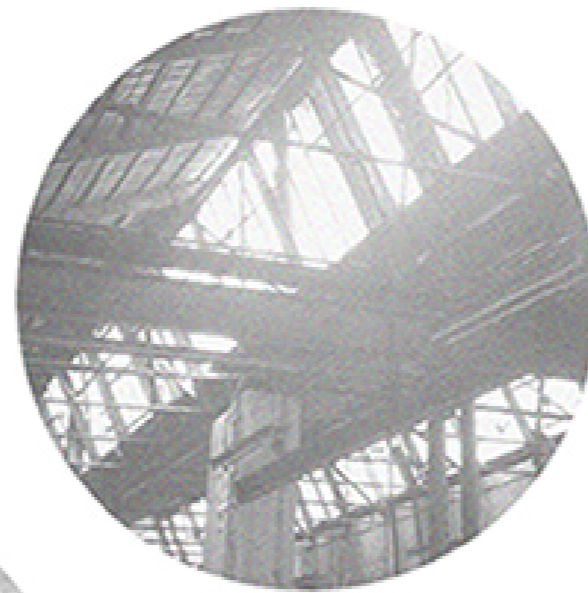
- εγκαταλελειμμένα κτίρια
- κτίρια με χρήση σε κακή κατάσταση συντήρησης
- ≡ εγκαταλελειμένες εκτάσεις / αστικά κενά

(χάρτης 4)

# χάρτης χρήσεων

κλίμακα 1 : 5000

15



- κατοικία
- βιοτεχνία, εργαστήριο, συνεργεία
- χονδ/ριο, αποθήκες, μεταφορές
- λιανικό εμπόριο
- εστίαση, αναψυχή
- αθλητικές εγκαταστάσεις
- διοίκηση, υπηρεσίες
- εκπαίδευση
- πολιτισμός
- θρησκευτικοί χώροι
- κτίριο χωρίς χρήση
- εκτός μελέτης



Ο Δήμος Πειραιά αποτελεί τον τρίτο μεγαλύτερο δήμο και οικισμό της Ελλάδας (με έκταση να ανέρχεται στα 10,9 χλμ), στον οποίο μάλιστα συγκεντρώνονταν αλλά και συνεχίζουν να συγκεντρώνονται σημαντικές λειτουργίες υπερτοπικής εμβέλειας. Καθώς δεν έπαψε ποτέ να αποτελεί το σημαντικότερο λιμάνι της Ελλάδας καθώς και της ανατολικής Μεσογείου. Συνορεύει με : τον Δήμο της Νίκαιας - Αγίου Ιωάννου Ρέντη, του Κορυδαλλού, του Κερατσινίου - Δραπετσώνας και του Περάματος. Ενώ συνδέεται με την υπόλοιπη Αθήνα μέσω δικτύου δρόμων [συνδέεται με τη Νότια και Ανατολική Αττική μέσω της Λεωφόρου Ποσειδώνος, με την Αθήνα μέσω της Πειραιώς και της λεωφόρου Θηβών (Βόρεια και Βόρειοδυτικά)] και μέσων μαζικής μεταφοράς (ΟΑΣΑ, ΗΣΑΠ, ΟΣΕ, TRAM). Στο σημείο εδώ βλέπουμε και την προνομιούχα θέση που κατέχει χωροταξικά η περιοχή του Αγίου Διονυσίου, καθώς βρίσκεται σε κοντινή απόσταση από το μεγαλύτερο σύστημα μέσων σταθερής τροχιάς (TRAM, METRO, Προαστιακός) καθώς και από το κέντρο της πόλης. Ο ίδιος ο Δήμος του Πειραιά [σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ Δ/1988)] διακρίνεται χωρικά σε 5 διαμερίσματα. Το πρώτο αναφέρεται στην ευρύτερη περιοχή της Πειραιϊκής χερσονήσου, το δεύτερο περιλαμβάνει το πολεοδομικό κέντρο της πόλης του Πειραιά και τη Καστέλλα, το τρίτο την περιοχή του Νέου Φαλήρου, στο τέταρτο δημοτικό διαμέρισμα εντάσσονται τα Καμίνια και η Παλιά Κοκκινιά, και το πέμπτο και τελευταίο περιέχει τις γειτονιές Αγία Σοφία-Μανιάτικα, λόφο Βώκου, Ταμπούρια και του Αγίου Διονυσίου (που αποτελεί και περιοχή μελέτης της εργασίας).

Τώρα όσον αφορά τα πληθυσμιακά χαρακτηριστικά του δήμου. Παρ' όλο που ο Πειραιάς παραμένει ένας από τους μεγαλύτερους πληθυσμιακά δήμους και πιο πυκνοκατοικημένους, από το 1980 και μέχρι σήμερα (στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ) ο μόνιμος πληθυσμός του Πειραιά μειώνεται διαρκώς - με μεγαλύτερη μείωση να παρατηρείται στο τέταρτο (με ιδιαίτερη έμφαση σε Καμίνια, Άγιους Ανάργυρους και Λεύκα) και πέμπτο δημοτικό διαμέρισμα. Ως προς τα ποιοτικά του χαρακτηριστικά, ο πληθυσμός της περιοχής παρουσιάζει κατεξοχήν λαϊκά και ταξικά στοιχεία και έντονη πολυπολιτισμικότητα, μιας και ήδη από το παρελθόν η πόλη είχε συνδεθεί με την εργατική τάξη (είτε της τότε αναπτυσσόμενης βιομηχανίας είτε του λιμανιού). Τα μεσαία στρώματα τείνουν να συγκεντρώνονται σε περιοχές πιο απομακρυσμένες από το κέντρο του Πειραιά. Ενώ, η ευρύτερη περιοχή δε δείχνει να διαθέτει (ακόμα) προάστια επιθυμητά για κατοικία από τα υψηλά στρώματά. Σε αντίθεση με την συνεχόμενη μείωση των υφιστάμενων κατοίκων, ο αριθμός του μη μόνιμου πληθυσμού δείχνει να αυξάνεται συνεχώς λόγω της οικονομικής σημασίας της πόλης. Μεγάλο ποσοστό των θέσεων εργασίας (κυρίαρχα σε κλάδους του τριτογενούς τομέα όπως είναι οι ναυτιλιακές υπηρεσίες) καλύπτεται από ετεροδημότες. Επιπλέον, το επιβατικό λιμάνι - σε συνδυασμό με μια σειρά άλλων λειτουργιών αναψυχής και εμπορίου - έχουν ως αποτέλεσμα μια ολοένα αυξανόμενη κίνηση επισκεπτών και τουριστών στην περιοχή, εις βάρος πολλές φορές των κατοίκων. Δίνοντας έτσι περισσότερο την "όψη υπερτοπικού κέντρου εξυπηρέτησης και λιγότερο την όψη της γειτονιάς κατοικίας". Στην ήδη αυξημένη κινητικότητα προστίθενται καθημερινές μεταφορές με τα φορτηγά και βυτιοφόρων, που σε συνδυασμό με ελλιπείς χώρους στάθμευσης δημιουργούν έντονες κυκλοφοριακές πιέσεις και ένα φυσικό περιβάλλον που συνεχώς επιβαρύνεται. Στην ήδη επιβαρυνόμενη αυτή κατάσταση έρχεται να προστεθεί η σε γενικές γραμμές μέτρια προς κακή κατάσταση οδικού δικτύου και πεζοδρομίων (από σκοπιά ποιότητας, υλικού ή και διατήρησης) που παρατηρείται εντόνως και στην περιοχή μελέτης μας (εξαιρέση για την περιοχή αποτελεί η Ακτή Κονδύλη).

Ως προς τις χρήσεις γης, πρόκειται σε γενικές γραμμές για ένα δήμο με πολυσύνθετη πολεοδομική οργάνωση, καθώς αποτελείται από ένα σύνολο διαφορετικών χωρικών ενότητων, που υποδέχονται ποικίλες δραστηριότητες, οι οποίες (ενώ μοιάζουν ασύμβατες μεταξύ τους) συνυπάρχουν στον αστικό ιστό του Πειραιά. Στο δήμο φαίνεται να κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας. Η κατοικία κυριαρχεί στο 1ο διαμέρισμα και στο νότιο τμήμα του 2ου, ενώ καλύπτει μεγάλο ποσοστό του 4ου (στο κεντρικό και βορειοανατολικό τμήμα των Καμινιών, στην παλιά Κοκκινιά) και το βόρειο τμήμα του 5ου (στη Αγία Σοφία)(ενώ συγκεκριμένα ως προς την περιοχή του Αγίου Διονυσίου το πιο πυκνοκατοικημένο κομμάτι του βρίσκεται στο βορειοδυτικό τμήμα της περιοχής, με μικρό και πάλι αριθμό καθώς η χρήση της κατοικίας ΔΕΝ κυριαρχεί στον χώρο). Ομοίως και οι βοηθητικές στην κατοικία χρήσεις. Η εκπαίδευση καλύπτει αναλογικά σημαντικό ποσοστό (γεγονός που αποκαλύπτει την ύπαρξη μεγάλο ποσοστό νέων και παιδιών), ενώ περιορισμένες εμφανίζονται η χρήσεις αθλητισμού (κυρίως στο 3ο). Ως προς τον Άγιο Διονύσιο οι υποδομές εκπαίδευσης χωροθετούνται σε αντίστοιχη λογική στο βόρειο τμήμα. Ως προς τις υποδομές αθλητισμού, δυτικά εντοπίζεται το Δημοτικό γήπεδο Αγίου Διονυσίου ενώ ανατολικά το Παπαστράτειο κολυμβητήριο. Ακόμα ο Δήμος περιέχει χρήσεις πολιτισμού (κυρίως στο 2ο - κέντρο, ενώ διάσπαρτα συναντώνται και στο 1ο και 3ο), περιορισμένες ωστόσο συγκριτικά με τον πλούτο της περιοχής. Η οποία φέρει αξιοσημείωτα πολιτιστικά κοιτάσματα (βιομηχανική ιστορία και μνημεία, πολιτισμός προσφύγων, θάλασσα) που εκφράζονται κυρίως μέσα από κτίρια και κελύφη του παρελθόντος και ειδικούς εξοπλισμούς. Ιδιαίτερης αξίας κρίνεται το σημαντικό απόθεμα εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών χώρων και εγκαταστάσεων της περιοχής, που τις περισσότερες φορές χωροθετούνται σε κομβικά σημεία του δήμου (διάσπαρτα σε όλο τον Δήμο), δημιουργώντας μεγάλα αστικά κενά, τα οποία χωρίζουν τον ιστό [τέτοια παραδείγματα ιδιαίτερα στο 4ο διαμέρισμα (βλ. Ρετσίνα που είναι πλησίον της περιοχής μας) και λιγότερο στο 3ο]. Αλλά και επιμέρους κτίρια (σε μέτρια και

κακή κατάσταση) όπως στην περίπτωση του Αγίου Διονυσίου που συναντούνται σημειακά ή σε επίπεδο οικοδομικού τετραγώνου. Μιας και ο πολεοδομικός ιστός της περιοχής ορίστηκε από το μέγεθος της κάθε βιομηχανικής μονάδας που αρχικά είχαν εγκατασταθεί εκεί. Για αυτό και τα οικοδομικά τετράγωνα εντός περιοχής μεέτης παρουσιάζουν έντονες διαφορές μεταξύ τους ως προς το μέγεθος αλλά και τον αριθμό των κτιρίων που φιλοξενεί το καθένα (σε ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα, η έκτασή τους ισοδυναμεί με τη μισή του όμορου του και κάποια στο σύνολό της έκτασής τους περιλαμβάνουν ένα κτίριο, ενώ άλλα τουλάχιστον δέκα). Σε γενικές γραμμές ωστόσο, παρατηρούνται υψηλά ποσοστά δόμησης, υψηλά ποσοστά κάλυψης με αποτέλεσμα συνθέτουν το αστικό τοπίο που ασφυκτιά. Οι εκτάσεις πρασίνου αλλά και γενικότερα αδόμητων χώρων είναι αρκετά περιορισμένες – με λιγότερες να συγκεντρώνονται στο τέταρτο και πέμπτο δημοτικό διαμέρισμα. Στην περιοχή μάλιστα του Αγίου Διονυσίου οι κοινόχρηστοι χώροι (πλατείες, χώροι πρασίνου κλπ) απουσιάζουν στο σύνολό τους. Ενώ αναφορικά με το θαλάσσιο μέτωπο του λιμανιού - και παρότι βρίσκεται σε αφθονία - δεν φαίνεται να υπάρχει κατάλληλη προσβασιμότητα από μεριάς των κατοίκων. Επιπρόσθετα για την περιοχή μας, οι ανενεργές σιδηροδρομικές γραμμές Ο.Σ.Ε. στο βόρειο και δυτικό τμήμα (Θεσμοφορίου-Μεθώνης-και συνεχίζει προς την Θηβών) και οι γραμμές του προαστιακού στο νοτιο και ανατολικό τμήμα (Αγίου Διονυσίου-Αγίου Φιλίππου) συγκροτούν ένα ισχυρό - και πολλές φορές απροσπέλαστο - περιμετρικό όριο το οποίο την αποκόπτει από γειτονικές σε αυτήν περιοχές. Επανερχόμενοι στις χρήσεις, σημαντική είναι επίσης η χρήση του εμπορίου (είτε με τοπικά είτε με υπερτοπικά χαρακτηριστικά), που συναντάται ιδίως στο βόρειο και βορειοδυτικό τμήμα του δεύτερου δημοτικού διαμερίσματος καθώς επίσης επί των αξόνων Θηβών και Πειραιώς. Στον Άγιο Διονύσιο τέτοιες χρήσεις συναντούνται σε μικρότερο ποσοστό και κατά βάση σημειακά με πολλές οικογενειακές επιχειρήσεις και ισόγεια καταστήματα (χονδρικού και ιδίως λιανικού εμπορίου). Ακόμα, η βιομηχανία και η βιοτεχνία - παρά τις τάσεις αποβιομηχάνισης - εξακολουθούν να καταλαμβάνουν ένα σημαντικό ποσοστό της έκτασης του δήμου. Ισχυρή είναι η παρουσία συμπληρωματικών δραστηριοτήτων μεταποίησης, διαμεταφορών (κυρίως χωροθετούνται στο τέταρτο και πέμπτο δημοτικό διαμέρισμα) - αν και σταδιακά το εν λόγω ποσοστό αρχίζει να υποχωρεί. Συγκεκριμένα στο τέταρτο δημοτικό διαμέρισμα – και ακόμα εντονότερα στην ευρύτερη περιοχή των Καμινίων - συναντάται μεγάλο ποσοστό βιοτεχνιών ή και βιομηχανιών που ασχολούνται με τη μεταποίηση και βρίσκονται σε άμεση συνύπαρξη με χώρους κατοικίας. Ενώ, το πέμπτο δημοτικό διαμέρισμα – ιδιαίτερα στην περιοχή του Αγίου Διονυσίου - και παρόλο που μέχρι το 1970 κυριαρχούσαν στην περιοχή χρήσεις βιομηχανίας, στη συνέχεια εγκαταστάθηκαν μικρότερες μονάδες παραγωγικές του λιμανιού και ναυπηγοεπισκευής και μεγάλο μέρος των εμπορευματικών λειτουργιών. Η περιοχή λοιπόν φιλοξενεί αξιοσημείωτο αριθμό εργαστηρίων, βιοτεχνιών, συνεργείων, μηχανουργείων, μεταποιητικών κλάδων ( η χρήση της μεταποίησης διαχωρίζεται σε μηχανουργείο, ναυπήγηση πλοίων και σκαφών και λοιπή μεταποίηση, με τις δύο τελευταίες να εμφανίζονται περισσότερο στο χώρο), αποθηκών κλπ. διατηρώντας τον χαρακτήρα και κάτι από το "άρωμα" της περιοχής. Ήδη από το 1997 εντοπίστηκαν «χωρικές συγκεντρώσεις τριτογενών δραστηριοτήτων στην περιοχή» (κυρίως υπηρεσίες, χονδρεμπόριο και αποθήκες) που από τότε μεγεθύνονται ολοένα και περισσότερο, παραγκωνίζοντας τον δευτερογενή τομέα. Από τότε και σταδιακά με απότομη στροφή των τελευταίων χρόνων ο τριτογενής τομέας έχει αρχίζει να αποτελεί το επίκεντρο της οικονομικής δυναμικής του Πειραιά. Μια στροφή που ενισχύεται ολοένα και περισσότερο από αστικές παρεμβάσεις (θα αναφερθούμε και μετα). Έτσι λοιπόν γύρω από το λιμάνι και στο 5ο διαμέρισμα εμφανίζονται υπηρεσίες, γραφεία, εγκαταστάσεις του ΟΛΠ και εμποροναυτιλιακές δραστηριότητες, καθώς επίσης και κάποιες χρήσεις αναψυχής.

Ενδεικτικό της απαξίωσης της γης είναι η μελέτη της Αντικειμενικής Αξίας Γης του κάθε επιμέρους διαμερίσματος. Παρατηρούνται υψηλές τιμές στο κέντρο του Δήμου καθώς και στο παραλιακό μέτωπο (νοτιοανατολικό τμήμα), όπως είναι αναμενόμενο, ενώ πιο χαμηλές στο βόρειο τμήμα. Η χαμηλότερη τιμή (900€) εντοπίζεται στην Ζώνη ΙΕ η οποία περιλαμβάνει και την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας, τον Άγιο Διονύσιο. Η περιοχή δεν άργησε να χαρακτηριστεί από τον κυρίαρχο λόγο "κακόφημη" με τις τιμές γης και ακινήτων της να πέφτουν όλο και περισσότερο. Κεντρίζοντας το ενδιαφέρον του επενδυτικού κεφαλαίου.

Για εμάς ωστόσο, παρ' όλες τις δυσμενείς συνθήκες που έχουν προκύψει, ο Πειραιάς δεν παύει να διατηρεί τον ιδιαίτερο χαρακτήρα του (τόσο πολεοδομικά όσο και κοινωνικά) ακόμα και σήμερα.

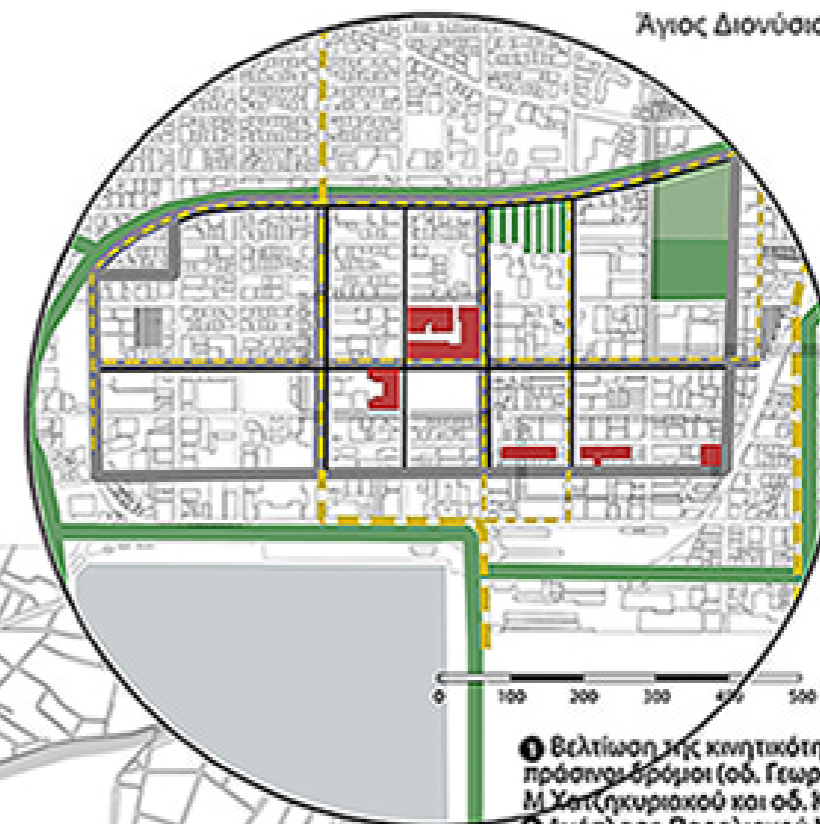
**βάσει ΟΛΠ**

- ① νέες εγκαταστάσεις λιμανιού
- ② πόλος κρουαζιέρας
- ③ επέκταση επιβατικού λιμανιού
- ④ χερσαία λιμενική ζώνη λιπάσματα
- ⑤ υποθαλάσσια σήραγγα
- ⑥ κυματοθρύστης
- ⑦ ανάπλασεις παραλιακών μετώπων πασαλιμανιού και μικρολίμανου

**τάσεις ανάπτυξης**

**βάσει ΟΧΕ**

- πράσινο
- δίκτυο ποδηλατόδρομων
- προτάσεις αστικής ανασυγκρότησης
- αναπλάσεις παραλιακών μετώπων



0 100 200 300 400 500 **βάσει ΣΟΑΠ**

- ① Βελτίωση της κινητικότητας και πράσινο δρόμοι (οδ. Γεωρ. Θεοτόκη, οδ. Μ. Χατζηκυριακού και οδ. Κλεισόβης)
- ② Ανάπλαση Παραλιακού Μετώπου Ακτής Θεμιστοκλέους
- ③ Ανάπλαση πλ. Κορνήθου
- ④ Βελτίωση της κινητικότητας στην Ακτή Μουτσοπούλου (Πασαλιμάνι)
- ⑤ Ανάπλαση Παραλιακού Μετώπου Μικρολίμανο
- ⑥ Σύνδεση, βελτίωση κινητικότητας και αναβάθμιση Ακτής δηλοβερη-περιβάλλοντος χώρου ΣΞΦ
- ⑦ Διαμόρφωση πύλης εισόδου στον Πειραιά για επισκέπτες της κρουαζιέρας. Ανάδειξη κεντρικής και πολιτισμικής διαδρομής με παρεμβάσεις στο δημόσιο χώρο (οδ. Χ. Τρακούπη, οδ. 2ας Μεραρχίας, οδ. Σκούζε, οδ. Ηρώων Πολυτεχνείου, οδ. Γρ. Λαμπράκη και ανάδειξη Αρχαιολογικού Μουσείου Πειραιά με διαμόρφωση περιβάλλοντος χώρου
- ⑧ Βιοκλιματική ανάπλαση υποθαλάσσιας αγοράς και αναζωογόνηση του ζωτικού χώρου
- ⑨ Αξιοποίηση "Πύργου" Πειραιά
- ⑩ Ανάπλαση της οδ. Ειρήνης
- ⑪ Εμπορική διαδρομή: Πεζόδρομος Χίου, Γιλ. Α. Παπανδρέου, οδ. Αγ. Ελευθερίου
- ⑫ Δημιουργία "Κόμβου Αλληλεγγύης" στο Στρατόπεδο Παπαδογιώργη
- ⑬ Δημιουργία Ολοκληρωμένου Πράσινου σημείου (Θηβών 50)
- ⑭ Δημιουργία γραμμικού πάρκου και ποδηλατόδρομου στις ανενεργές γραμμές ΟΣΕ Ατύκας-Αγ. Διονυσίου
- ⑮ Βελτίωση της κινητικότητας και πράσινο δρόμος (οδ. Αιτωλικού)
- ⑯ Ανάπλαση περιοχής Αγίου Διονυσίου (οδ. Δερβενακίων, οδ. Θερισπιλών)
- ⑰ Πρόγραμμα ανάπλασης προσόψεων παραλιακού μετώπου
- ⑱ Βελτίωση της βιωσιμότητας και της οδικής ασφάλειας Οδικού δικτύου Δήμου Πειραιά για τη διασφάλιση της λειτουργικότητας των παρεμβάσεων της ΟΧΕ στις ΑΛΕ 1 & 2
- ⑳ Οριζόντια δράση- Ενεργειακές παρεμβάσεις/ ηλεκτροφωτισμός



0 100 200 300 400 500

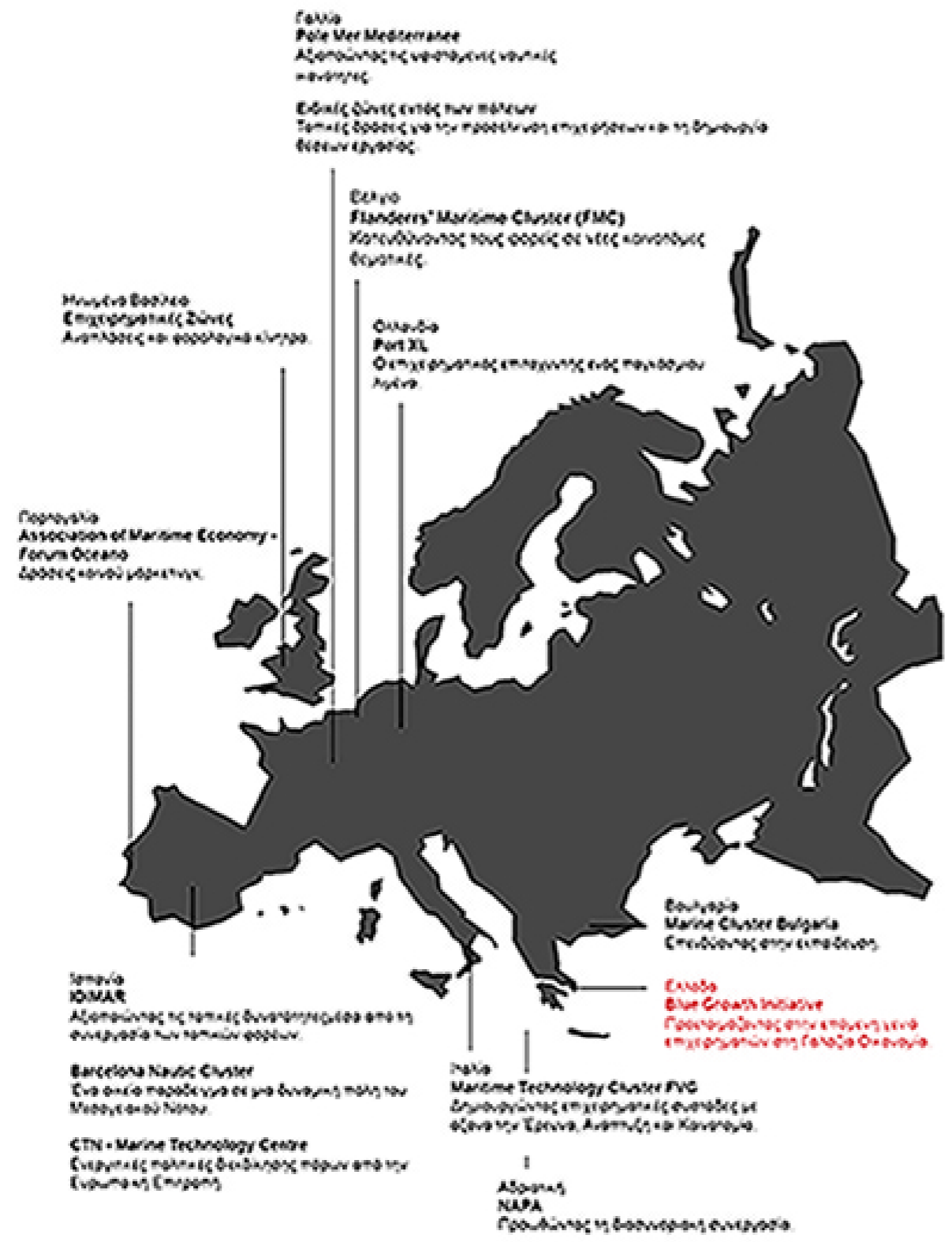
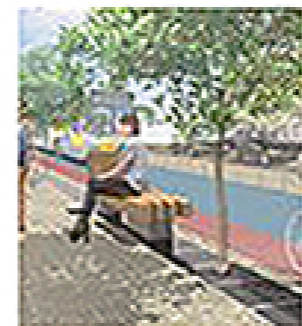
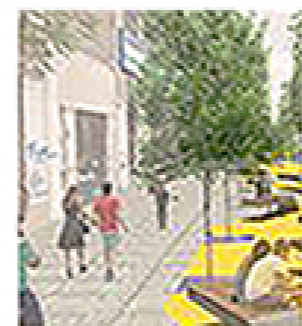
Πειραιάς πολιτιστική ακτή



πύργος Πειραιά



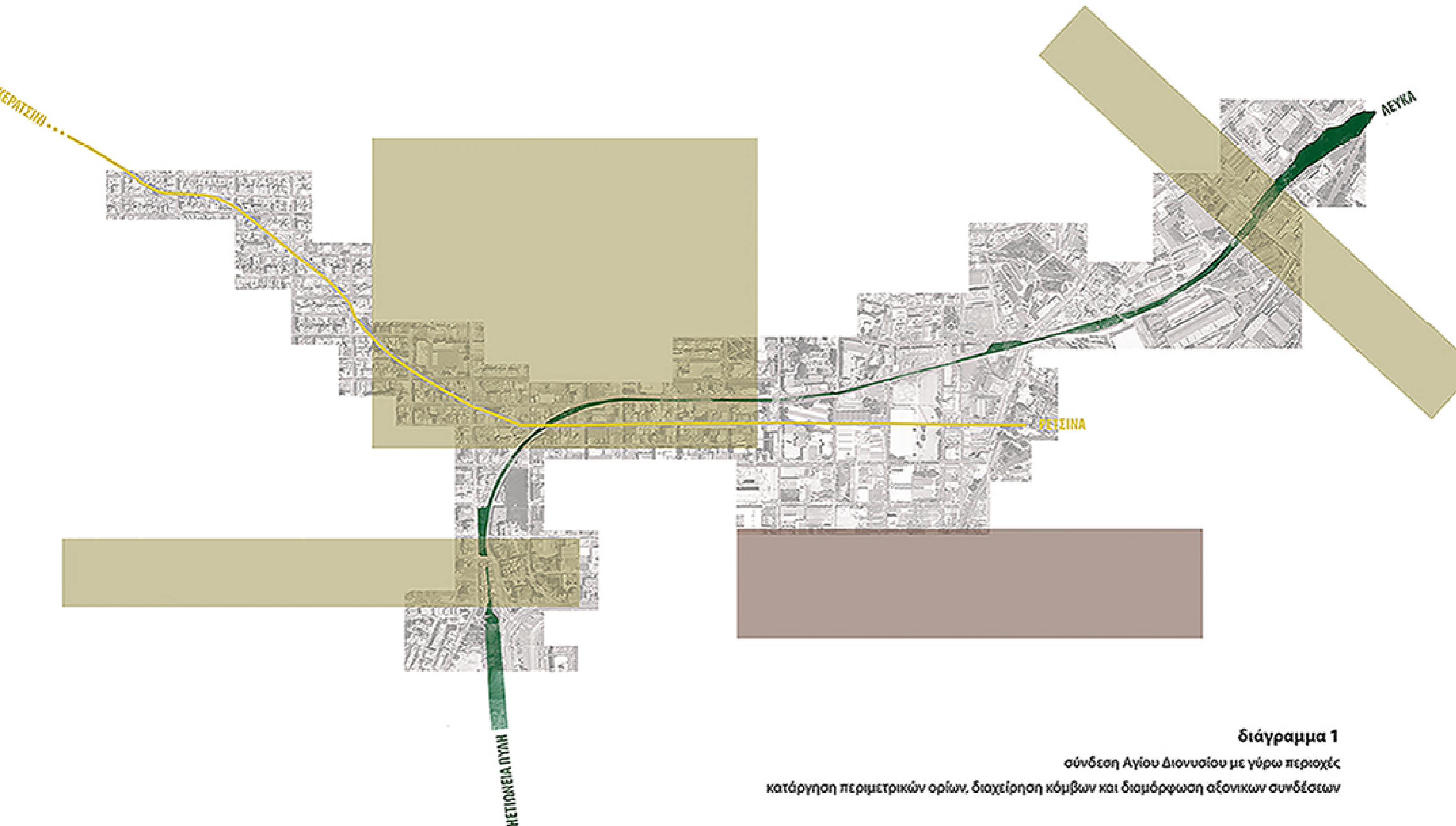
Παπαοτράτος, Άγιος Διονύσιος



πηγή: Διεύθυνση Γραφείων, Ευρωπαϊκή για τη Γαλάζια Οικονομία του Δεκέμβριου 2018-2019

## **μέρος Β' : παρέμβαση**

- διαγράμματα ανάλυσης περιοχής.....σελ 21
- master plan.....σελ 26
- ανάλυση οικοπέδου..... σελ 28
- ημιυπαίθρια πλατεία.....σελ 31

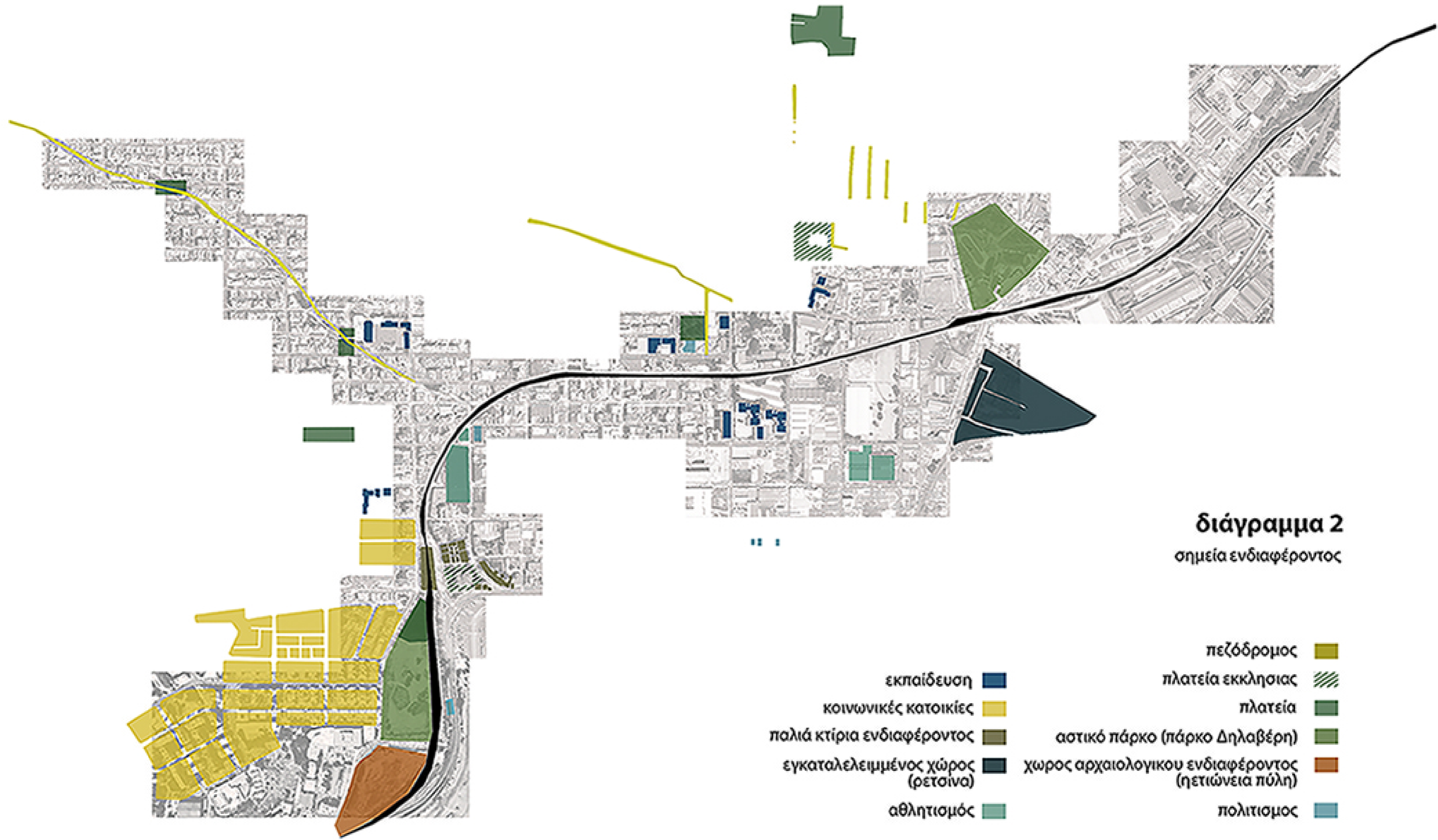


**διάγραμμα 1**  
σύνδεση Αγίου Διονυσίου με γύρω περιοχές  
κατάργηση περιμετρικών ορίων, διαχείριση κόμβων και διαμόρφωση αξονικών συνδέσεων





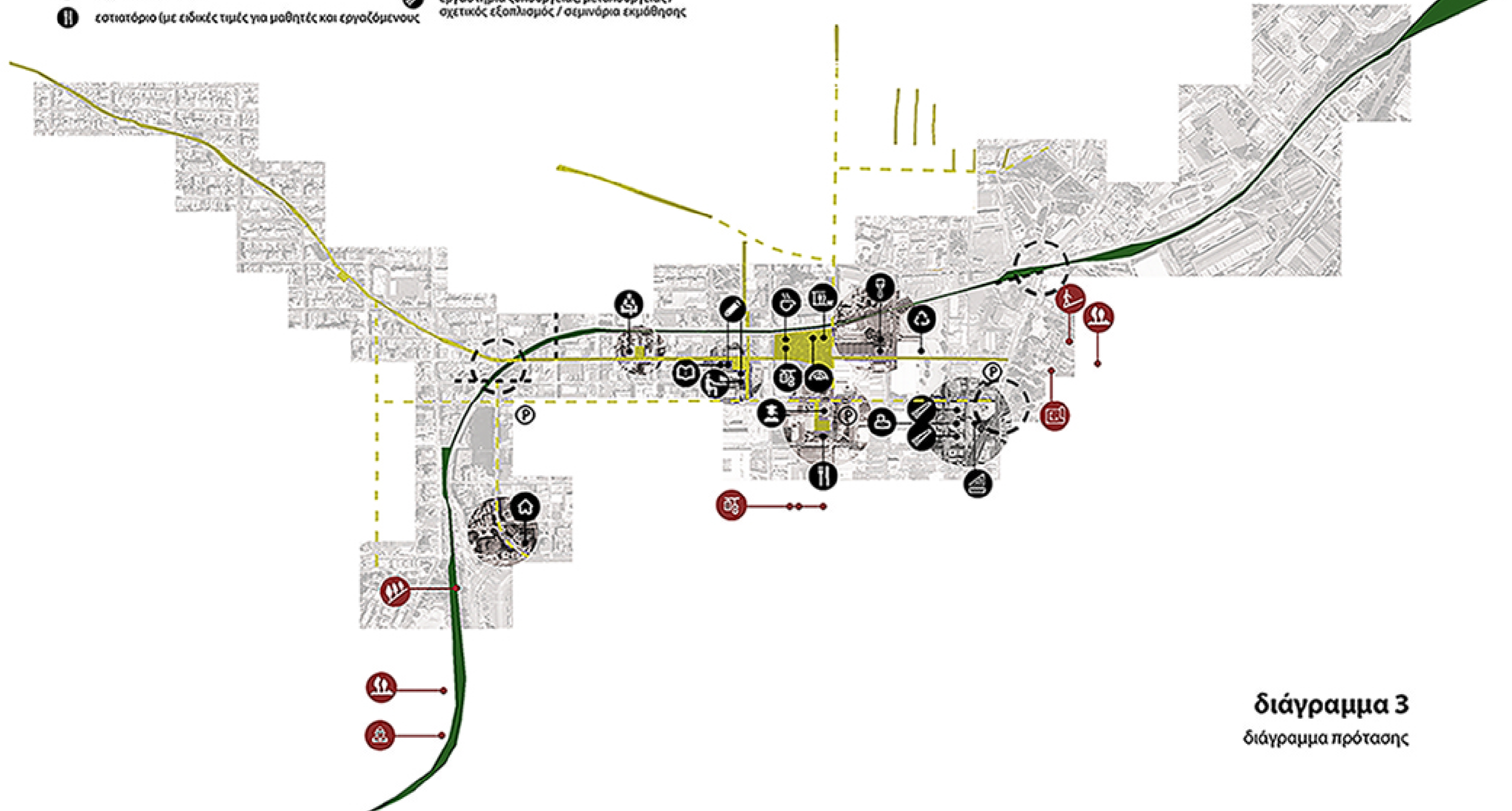




**διάγραμμα 2**  
σημεία ενδιαφέροντος

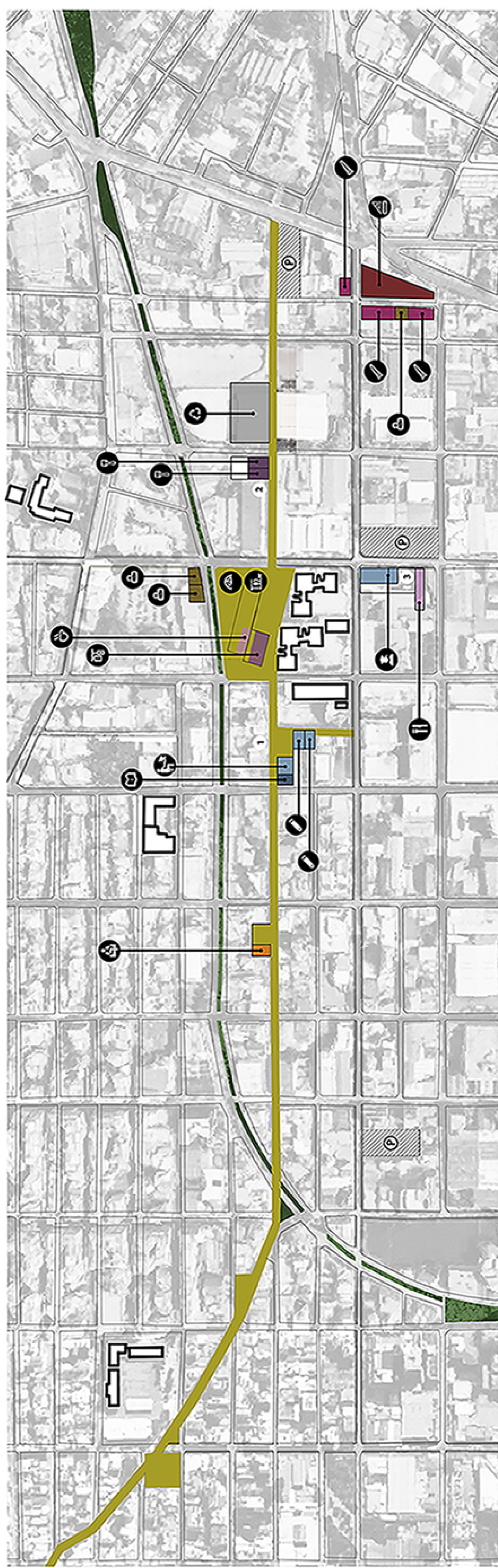
- |                                   |                     |  |                    |
|-----------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| εκπαίδευση                        | ■ (dark blue)       | πεζόδρομος   | ■ (yellow)         |
| κοινωνικές κατοικίες              | ■ (yellow)          | πλατεία εκκλησίας                                  | ▨ (diagonal lines) |
| παλιά κτίρια ενδιαφέροντος        | ■ (dark green)      | πλατεία  | ■ (green)          |
| εγκαταλελειμμένος χώρος (ρετσίνα) | ■ (dark blue/black) | αστικό πάρκο (πάρκο Δηλαβέρη)                      | ■ (green)          |
| αθλητισμός                        | ■ (teal)            | χώρος αρχαιολογικού ενδιαφέροντος (ηετιώνεια πύλη) | ■ (brown)          |
|                                   |                     | πολιτισμός   | ■ (light blue)     |

-  πεζόδρομος και δημόσιος χώρος
-  δημόσιοι χώροι στάθμευσης
-  ημιυπαίθρια πλατεία
-  κοινοτικός πολυχώρος
-  βιβλιοθήκη
-  αναγνωστήριο / αίθουσα υπολογιστών
-  ενισχυτική διδασκαλία / σεμινάρια επιμόρφωσης
-  τεχνική εκπαίδευση
-  εστιατόριο (με ειδικές τιμές για μαθητές και εργαζόμενους)
-  καφέ - αναψυκτήριο
-  κερκίδες / υπαίθριο θέατρο - μουσική σκηνή
-  μεταφορά, αποθήκευση και διαλογή υλικών και αντικειμένων / ανακύκλωση βιοτεχνικών απορριμμάτων
-  εκθεσιακός χώρος recycling και cheap art
-  εργαστήριο recycling και cheap art
-  χώρος αποθήκευσης
-  εργαστήριο σχεδιασμού και κατασκευής βιομηχανικού επίπλου
-  εργαστήρια ξυλουργείας, μεταλλουργείας / σχετικός εξοπλισμός / σεμινάρια εκμάθησης
-  γραμμικό πάρκο
-  αστικό πράσινο
-  αρχαιολογικός χώρος
-  εκθεσιακοί χώροι
-  χώροι πολιτισμού



**διάγραμμα 3**  
διάγραμμα πρότασης

**master plan**  
κλίμακα 1 : 2000



- δημόσιοι χώροι στάθμευσης
- γραμμικό πάρκο
- πεζόδρομος και δημόσιος χώρος
- ημιυπαίθρια πλατεία
- κοινωνικός πολυχώρος
- βιβλιοθήκη

- αναγνωστήριο / αίθουσα υπολογιστών
- ενισχυτική διδασκαλία / σεμινάρια επιμόρφωσης
- τεχνική εκπαίδευση
- εστιατόριο (με ειδικές τιμές για μαθητές και εργαζόμενους)
- καφέ - αναψυκτήριο
- κερκίδες / υπαίθριο θέατρο - μουσική σκηνή

- μεταφορά, αποθήκευση και διαλογή υλικών και αντικειμένων / ανακύκλωση βιοτεχνικών απορριμμάτων
- εκθεσιακός χώρος recycling και cheap art
- εργαστήριο recycling και cheap art
- χώρος αποθήκευσης
- εργαστήριο σχεδιασμού και κατασκευής βιομηχανικού επίπλου
- εργαστήρια ξυλουργείας, μεταλλουργείας / σχετικός εξοπλισμός / σεμινάρια εκμύθησης



ανάπτυγμα 1



ανάπτυγμα 2



ανάπτυγμα 3

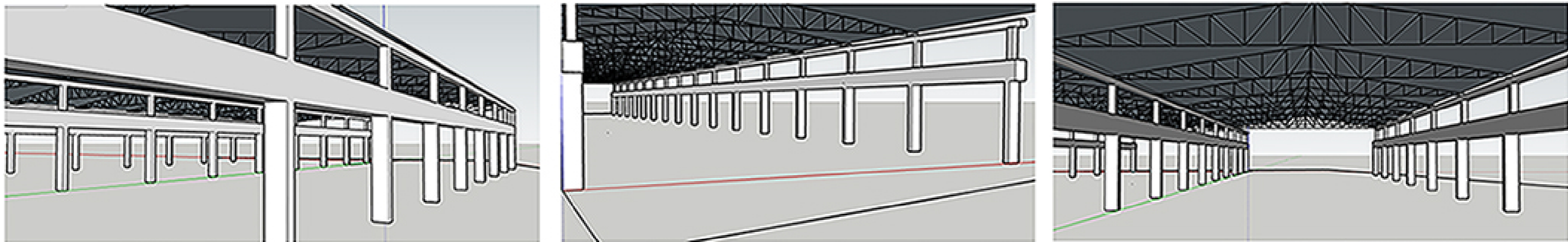
## οικόπεδο παρέμβασης



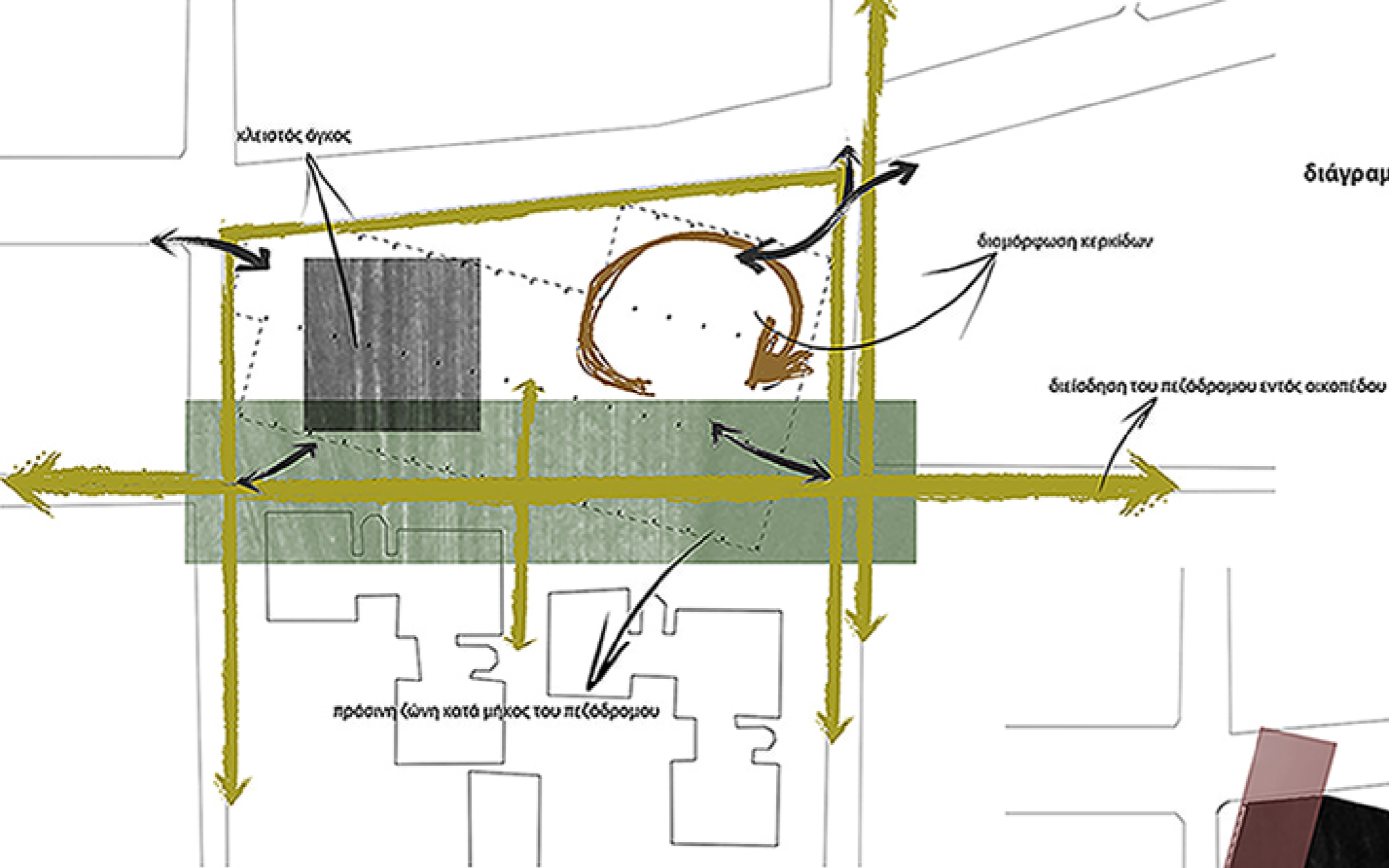
## φωτογραφικό υλικό



## τριδιάστατη απεικόνιση υπάρχοντα σκελετού

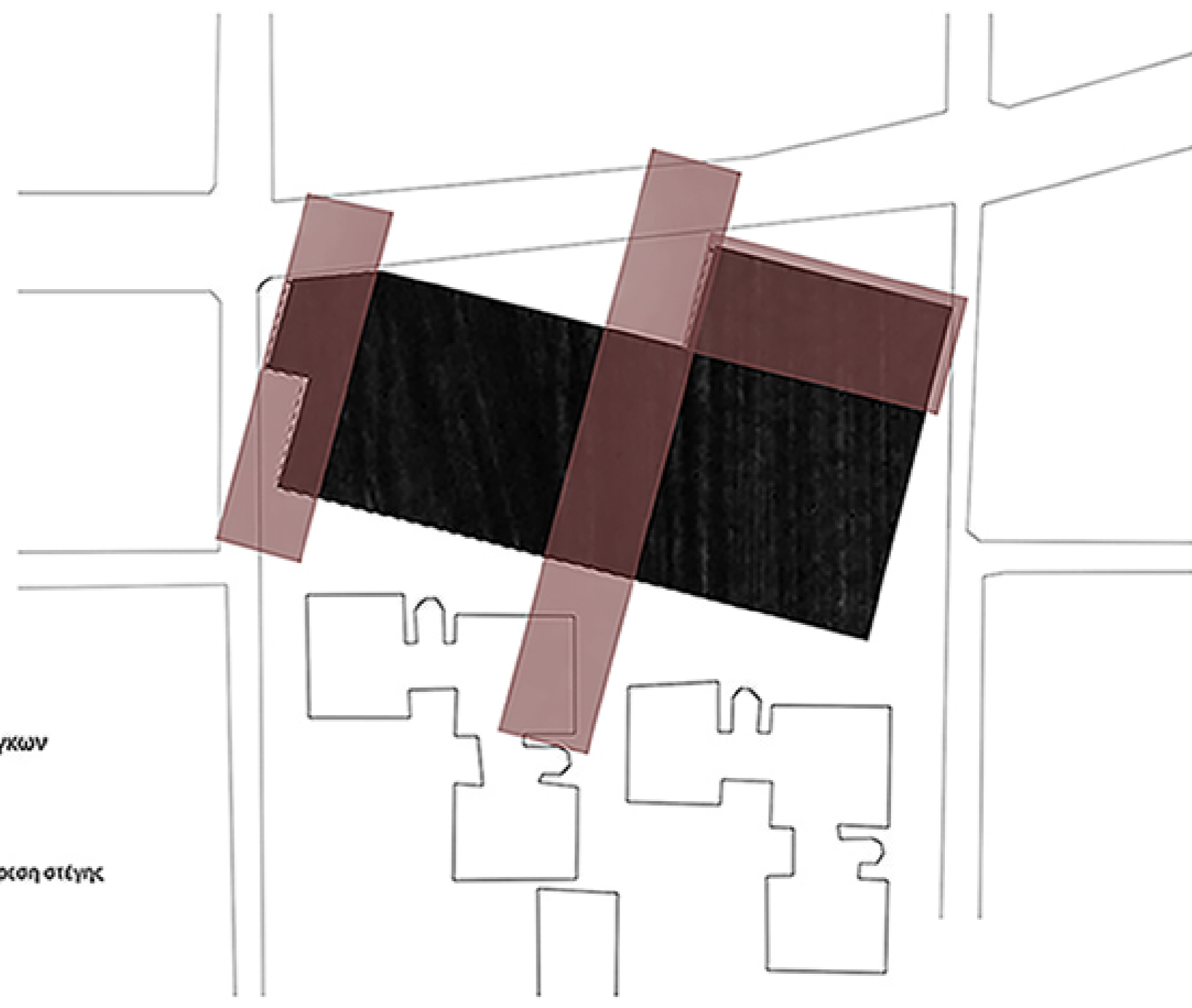


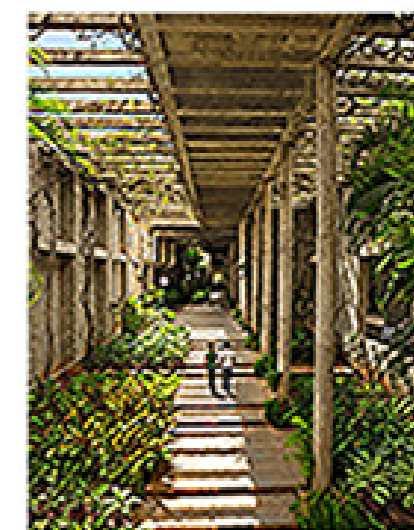
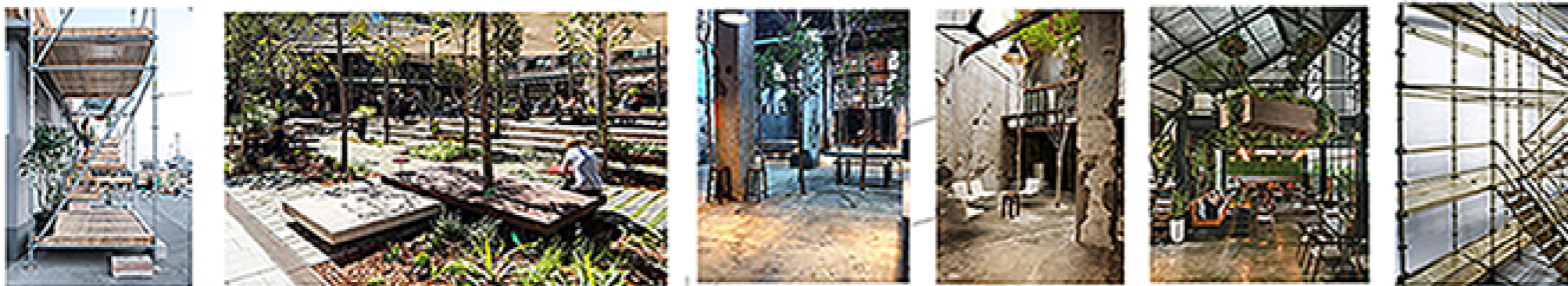
διάγραμμα 1 : κινήσεις / αρχική διαμόρφωση








διάγραμμα 2 : καθορισμός όγκων

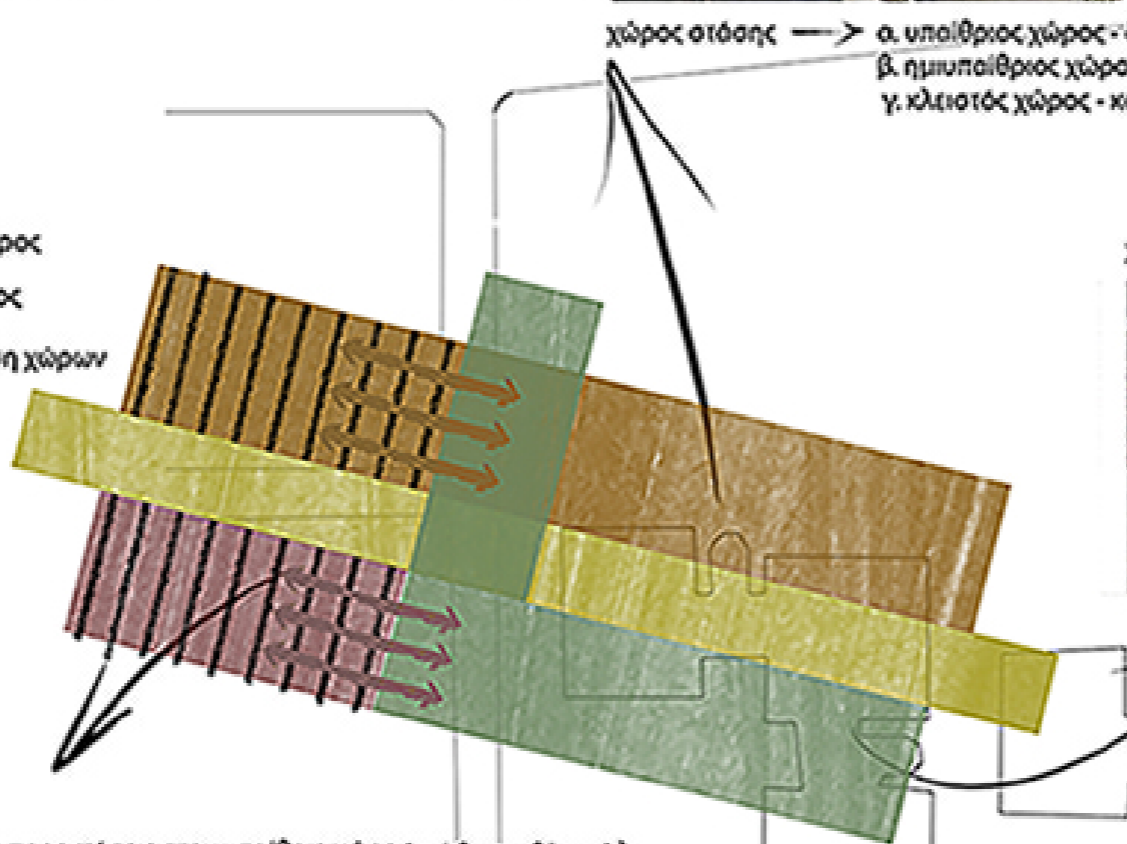
- στεγασμένος χώρος
- δημιουργία ανοιγμάτων - σφαίρα στέγης





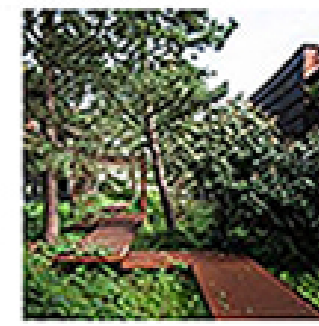
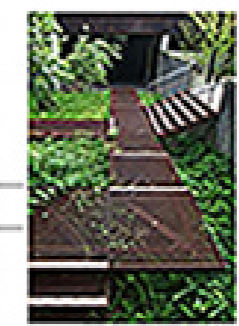
**διάγραμμα 3 : καθορισμός χώρων**

-  ανοιχτός χώρος στάσης
-  κλειστός χώρος στάσης
-  (κλειστός) εκθεσιακός χώρος
-  (ανοιχτός) πράσινος χώρος
-  κύρια διαδρομή - σύνδεση χώρων

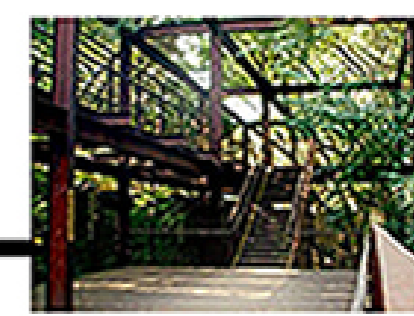
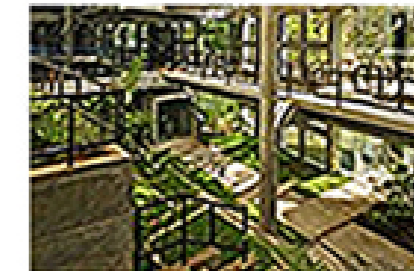
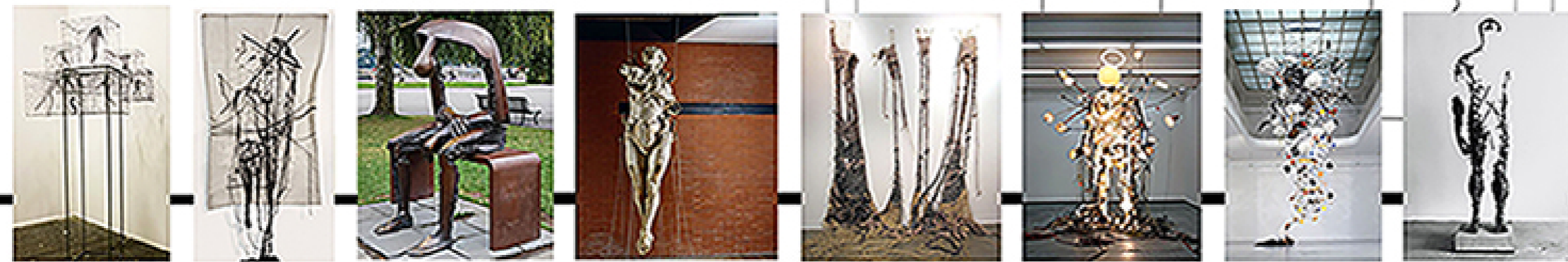


χώρος στάσης → α. υπαίθριος χώρος - δίκτυο παιγνακίων  
β. ημιυπαίθριος χώρος - κερκίδες  
γ. κλειστός χώρος - καφέ/αναψυκτήριο

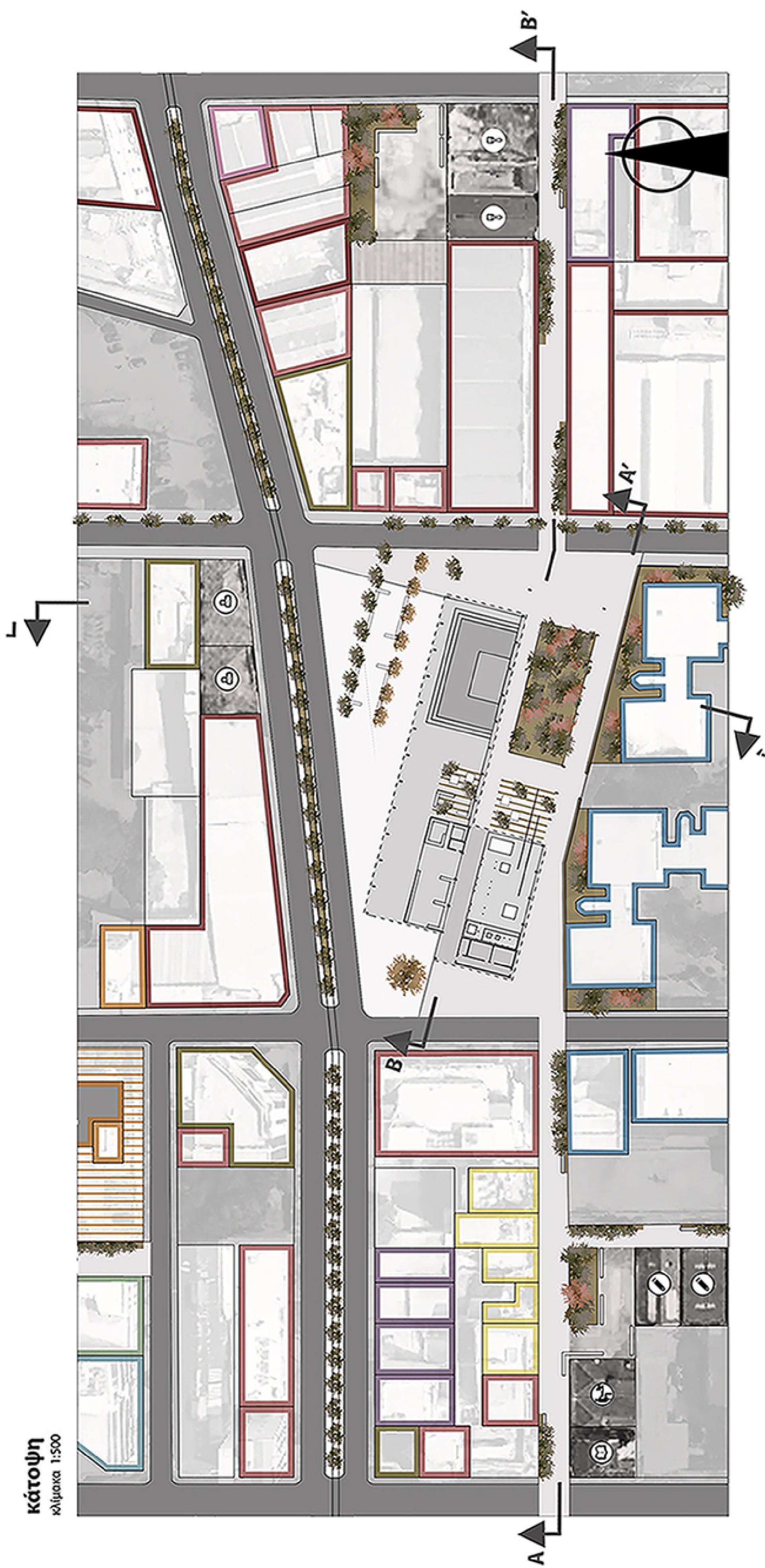
χώρος πρασίνου



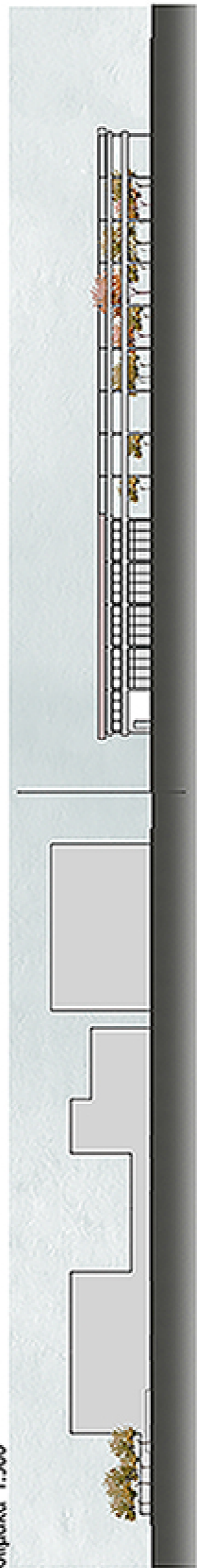
εκθεσιακός χώρος (κλειστός χώρος με προεκτάσεις στον υπαίθριο χώρο (υπόθρια εκθέματα))



**κάτοψη**  
κλίμακα 1:500



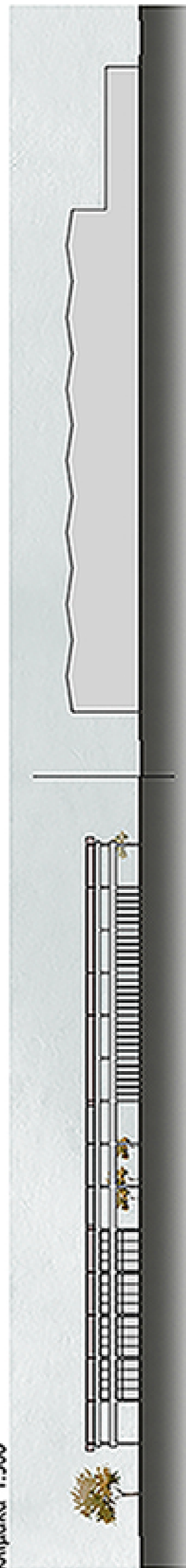
**ανάπτυγμα Α-Α'**  
κλίμακα 1:500



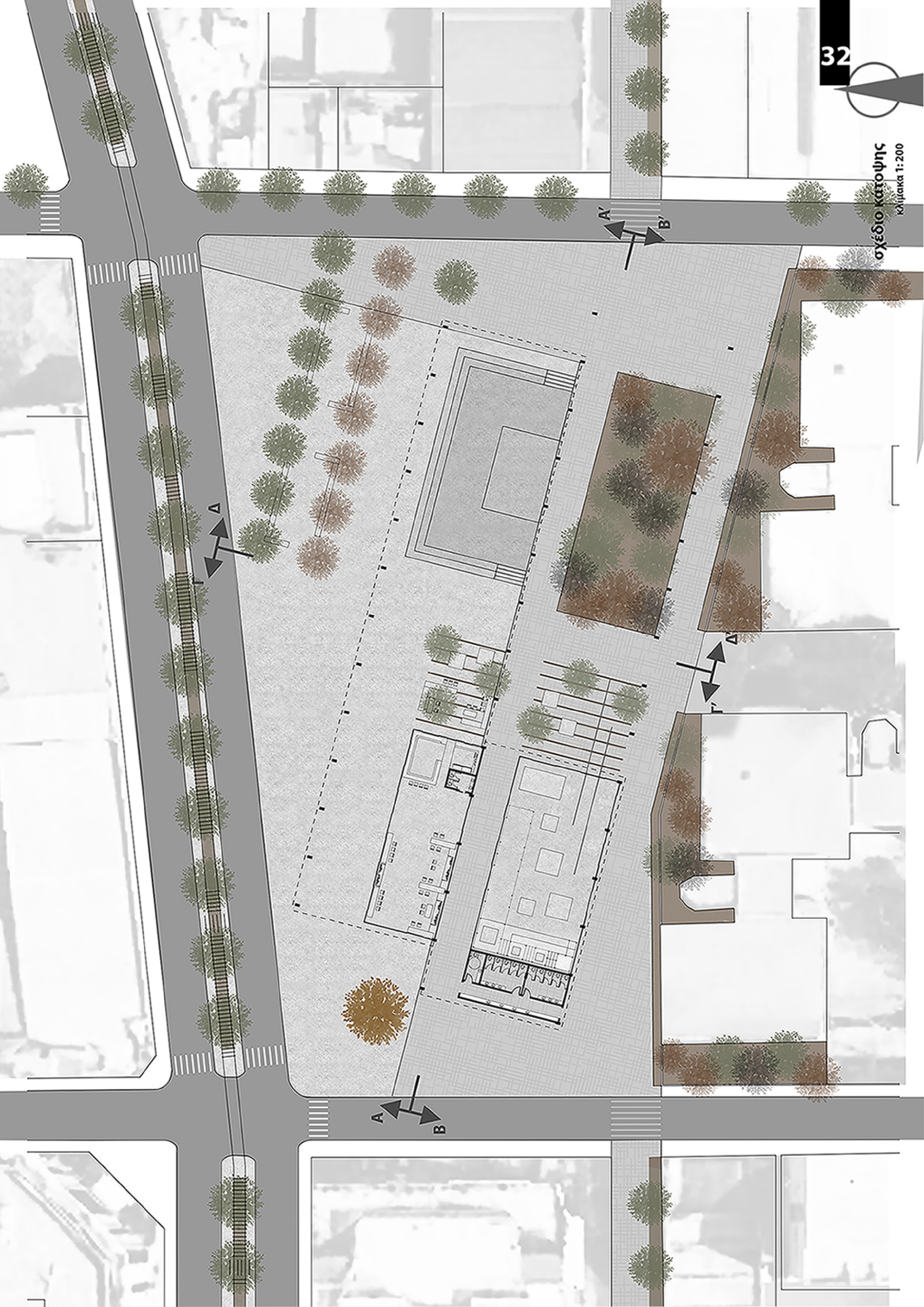
**ανάπτυγμα Γ-Γ'**  
κλίμακα 1:500



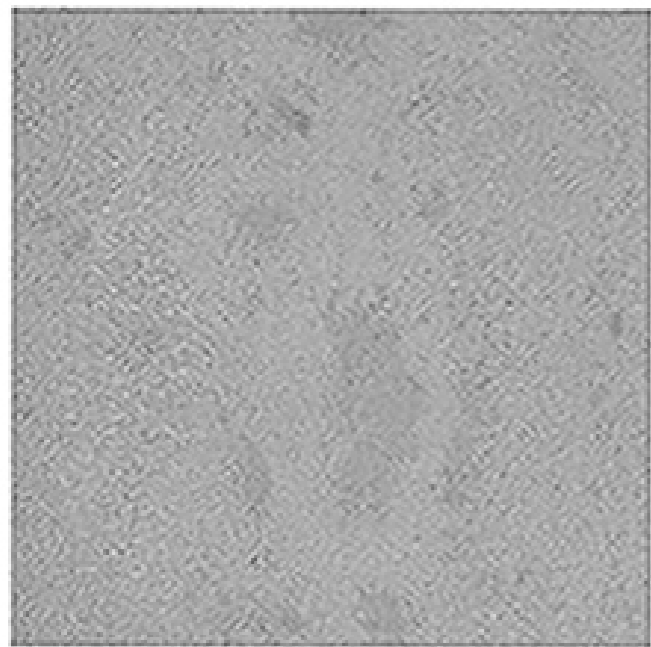
**ανάπτυγμα Β-Β'**  
κλίμακα 1:500







## υλικά οικοπέδου



γκρί τσιμέντο

1



γκρι κυβόλιθος

2

## χαμηλά - μεσαία δέντρα

33



Κουτσουπιά  
(*Cercis siliquastrum*)

3



Χαρουπιά  
(*Ceratonia siliqua*)

4

7

## ψηλά δέντρα



Αργυρόφυλλη λεύκα ή  
ασημόλευκα (*Populus alba*)

5



Γιακαράντα (*Jacaranta  
acutifolia*)

6



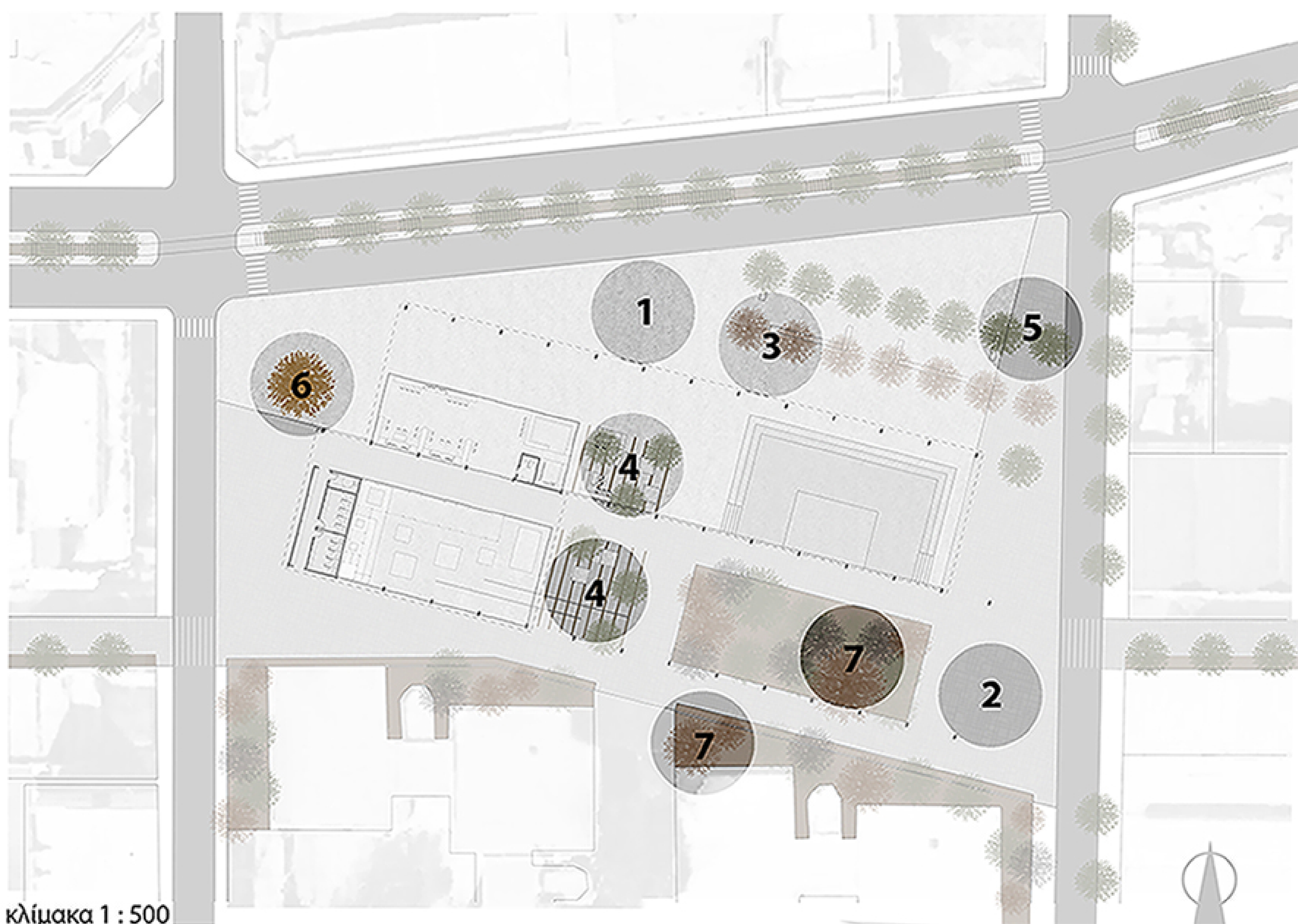
Σοφόρα (*Sophora  
japonica*)

7



Βραχυχίτωνας  
(*Brachychiton diversifolium*)

7



κλίμακα 1 : 500



**εσωτερική όψη Α-Α'**  
κλίμακα 1:200



**εσωτερική όψη Β-Β'**  
κλίμακα 1:200



**εσωτερική όψη Γ-Γ'**  
κλίμακα 1:200



**εσωτερική όψη Δ-Δ'**  
κλίμακα 1:200

