

# Ο ΡΟΛΟΣ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΟ ΣΥΓΧΡΟΝΟ ΑΣΤΙΚΟ ΙΣΤΟ

ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ ΚΡΗΤΗΣ  
ΧΑΝΙΑ

Σχολή  
Αρχιτεκτόνων  
Μηχανικών

Φοιτητής  
Παζιώνης Κωνσταντίνος

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια  
Διμέλλη Δέσποινα



Η ΠΕΙΡΑΙΩΣ

# Η Πειραιώς

Ο Ρόλος

Της Βιομηχανικής Κληρονομιάς

Στο Σύγχρονο Αστικό Ιστό

Πολυτεχνείο Κρήτης |  
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών

Ερευνητική Εργασία

Φοιτητής | Παζιώνης Κωνσταντίνος  
Καθηγήτρια | Διμέλλη Δέσποινα



εικ.1 εργοστάσιο οينوπνευματωδών ποτών "ΗΒΗ", σήμερα

Η εκπόνηση αυτής της εργασίας δε θα είχε πραγματοποιηθεί χωρίς την βοήθεια και στήριξη της υπεύθυνης καθηγήτριάς μου, της κα Δέσποινας Διμέλλη.  
Την ευχαριστώ, θερμά για την καθοδήγηση, τη συνεργασία, αλλά και τον επαγγελματισμό της καθ'όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.



## Περιεχόμενα

Περίληψη	7
Σκοπός εργασίας	9
Αντικείμενο έρευνας	9
Μεθοδολογία εργασίας	9

## Κεφάλαιο 1ο Θεωρητικό Πλαίσιο

1.1 Εισαγωγή στο Θεωρητικό Πλαίσιο της Βιομηχανικής Κληρονομιάς, της Βιομηχανικής Αρχαιολογίας και του Βιομηχανικού Μνημείου καθώς και στις Απαρχές της Διατήρησης του Βιομηχανικού Παρελθόντος	13
1.2 Ανάγκη για Επανάχρηση	17
1.3 Η Επιλογή των Νεών Χρήσεων και η Ενταξη τους στον Αστικό Ιστό	23

## Κεφάλαιο 2ο Η Βιομηχανική Εξέλιξη και η Διαχείριση της Κληρονομιάς στην Ελλάδα

2.1 Η Βιομηχανική Εξέλιξη στην Ελλάδα	29
2.2 Η Κρίση της Βιομηχανίας στην Ελλάδα και η Διατήρηση των Κτιρίων της Βιομηχανικής Κληρονομιάς της	35

## Κεφάλαιο 3ο Η Εξέλιξη της Πειραιώς

Η Επιλογή της Οδού Πειραιώς	41
3.1 Η Πειραιώς ως Ιστορική Οδός της Αθήνας	43
3.2 Νομικό και Πολεοδομικό Πλαίσιο για τα Κτίρια της Βιομηχανικής Κληρονομιάς	53
3.3 Αναζητώντας τη συνέχεια των Διατηρητέων Βιομηχανικών Κτιρίων	67

<b>Συμπεράσματα</b>	<b>103</b>
Βιβλιογραφία	110
Ευρετήριο Εικόνων	116



## Περίληψη

Η έρευνα εξετάζει τη σημασία της βιομηχανικής κληρονομιάς και τις δυνατότητες επανάχρησης των βιομηχανικών κελυφών, με έμφαση στον άξονα της οδού Πειραιώς.

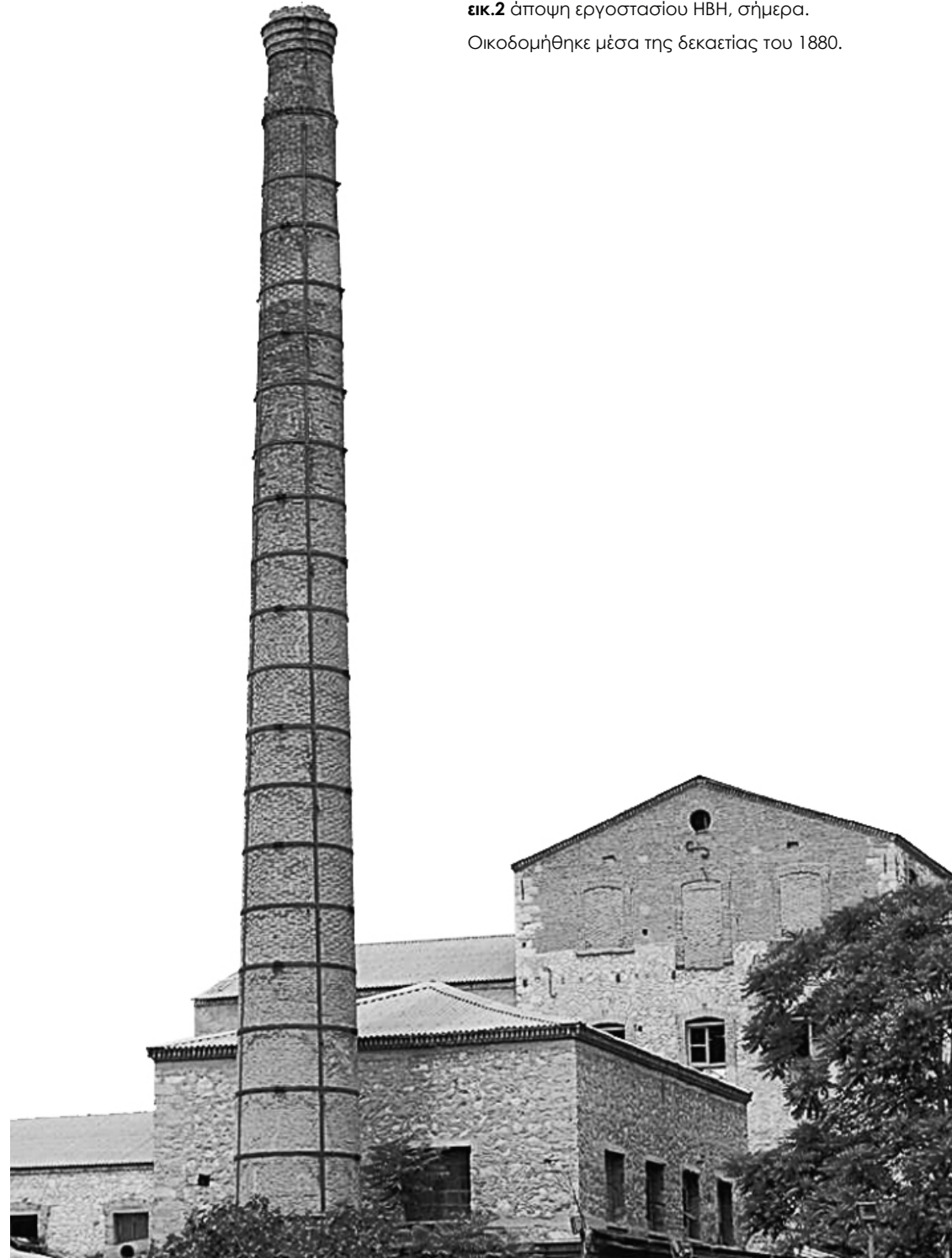
Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται το θεωρητικό πλαίσιο της βιομηχανικής αρχαιολογίας και κληρονομιάς, η ανάγκη επανάχρησης των ανενεργών εργοστασιακών κτιρίων και τα κριτήρια επιλογής νέων χρήσεων, που οφείλουν να συνδυάζουν τον σεβασμό της ιστορικής αξίας με τη βιώσιμη ένταξή τους στον αστικό ιστό.

Το δεύτερο κεφάλαιο αναλύει τη βιομηχανική εξέλιξη στην Ελλάδα από τον 19ο έως τον 20ό αιώνα, την κρίση της βιομηχανίας μετά τη δεκαετία του 1970 και την εμφάνιση ενδιαφέροντος για τη διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στις πρώτες προσπάθειες διάσωσης και επανάχρησης εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών μονάδων, όπως το Γκάζι στην Αθήνα και το Τεχνολογικό Πάρκο Λαυρίου.

Στο τρίτο κεφάλαιο εξετάζεται η περίπτωση της οδού Πειραιώς. Αρχικά παρουσιάζεται η ιστορική της εξέλιξη από την αρχαιότητα έως τον 20ό αιώνα, στη συνέχεια αναλύεται το θεσμικό και κανονιστικό πλαίσιο που τη διέπει και τέλος καταγράφονται παραδείγματα επανάχρησης και εγκατάλειψης, τα οποία αναδεικνύουν τόσο τις δυνατότητες όσο και τις αντιφάσεις της σύγχρονης επανάχρησης βιομηχανικών κελυφών.

Συνολικά, η εργασία δείχνει πως η βιομηχανική κληρονομιά μπορεί να αποτελέσει μοχλό πολιτιστικής, κοινωνικής και οικονομικής ανάπτυξης, υπό την προϋπόθεση ότι η επανάχρηση εντάσσεται σε μια στρατηγική που σέβεται την ιστορική μνήμη και προάγει τη βιώσιμη αστική αναγέννηση.

**εικ.2** άποψη εργοστασίου ΗΒΗ, σήμερα.  
Οικοδομήθηκε μέσα της δεκαετίας του 1880.



## Σκοπός

Σκοπός της μελέτης είναι να αναδείξει τη σημασία της βιομηχανικής κληρονομιάς για την ιστορική, πολιτιστική και κοινωνική ταυτότητα των πόλεων, καθώς και τη δυνατότητα επανάχρησης των βιομηχανικών κτιρίων ως εργαλείο βιώσιμης αστικής ανάπτυξης. Μέσα από τη μελέτη της οδού Πειραιώς επιδιώκεται να εξαχθούν συμπεράσματα που θα φωτίσουν τις δυνατότητες αλλά και τις αντιφάσεις της σημερινής διαχείρισης του βιομηχανικού αποθέματος στην Ελλάδα.

## Αντικείμενο

Αντικείμενο της παρούσας μελέτης αποτελεί η διερεύνηση της βιομηχανικής κληρονομιάς στην Ελλάδα, μέσα από το θεωρητικό πλαίσιο της βιομηχανικής αρχαιολογίας και την έννοια της επανάχρησης ως εργαλείου πολιτιστικής και αστικής αναζωογόνησης. Εξετάζεται η ιστορική εξέλιξη της ελληνικής βιομηχανίας, η κρίση και οι συνέπειές της, καθώς και το θεσμικό πλαίσιο προστασίας και ανάδειξης των βιομηχανικών μνημείων. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στην περίπτωση της οδού Πειραιώς, η οποία αναδεικνύεται ως χαρακτηριστικό παράδειγμα μετάβασης από βιομηχανικό άξονα σε ζώνη μικτών χρήσεων, φωτίζοντας τόσο τις δυνατότητες όσο και τις αντιφάσεις της σύγχρονης επανάχρησης.

## Μεθοδολογία

Η έρευνα στηρίχθηκε σε βιβλιογραφικές και αρχειακές πηγές, επιστημονικά άρθρα, συνεδριακές ανακοινώσεις και αξιόπιστες διαδικτυακές αναφορές, καθώς και στη μελέτη του θεσμικού πλαισίου που αφορά τη Πειραιώς. Συμπληρωματικά, πραγματοποιήθηκε πρωτογενής χαρτογράφηση των βιομηχανικών κτιρίων της οδού μέσω επιτόπιας παρατήρησης και καταγραφής των χρήσεών τους. Ο συνδυασμός αυτών των εργαλείων εξασφάλισε μια πολυεπίπεδη και τεκμηριωμένη προσέγγιση, ικανή να συνδέσει το ιστορικό, θεσμικό και αστικό πλαίσιο με τη σημερινή πραγματικότητα.



εικ.3 γκαζοχωρίτης εργάτης ανάβει φανάρι, 1916



εικ.4 SESC Pompéia Factory, São Paulo.

# 01

## Θεωρητικό Πλαίσιο



# 1.1 | Εισαγωγή στο θεωρητικό πλαίσιο της βιομηχανικής αρχαιολογίας, της βιομηχανικής κληρονομιάς και του βιομηχανικού μνημείου καθώς και στις απαρχές της διατήρησης του

Με το πέρασμα του χρόνου έχουν αφήσει ανεξίτηλα τα ίχνη τους οι διάφορες γενιές, μεταξύ των οποίων περιλαμβάνονται και τα κτιριακά ερείπια. Ένα μεγάλο μέρος αυτών των ερειπίων ανήκει σε παλαιά βιομηχανικά κτίρια, τα οποία έχουν κριθεί αξιόλογα για διατήρηση. Ειδικότερα μετά το πέρας του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και τις ριζικές αλλαγές στην χωρική οργάνωση της βιομηχανίας, το ενδιαφέρον για αυτά τα μνημεία του βιομηχανικού πολιτισμού ολοένα και αυξάνεται.<sup>1</sup> Έτσι, προέκυψαν οι σχετικά νέοι επιστημονικοί κλάδοι που ασχολούνται με τη μελέτη και τη διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς στο σύνολό της.

Ξεκινώντας, θα πρέπει να γίνει αναφορά στα βιομηχανικά κτίρια, τα οποία χαρακτηρίζονται ως μνημεία γιατί αντιπροσωπεύουν ένα σημαντικό κομμάτι της ιστορίας και του πολιτισμού μας. Αυτά τα κτίρια

ήταν οι σταθμοί όπου αναπτύχθηκε ο τεχνικός πολιτισμός και οικονομία μας, και η αξία τους αναγνωρίζεται σήμερα περισσότερο από ποτέ. Σε αυτά συναντάται η οικονομική και κοινωνική ιστορία της εργασίας. Αποτελέσαν τους χώρους όπου οι εργαζόμενοι δούλευαν και παρήγαγαν αγαθά και προϊόντα, ενώ συχνά αντιπροσώπευαν και τον τρόπο ζωής και τις κοινωνικές συνθήκες της εποχής. Επιπλέον, αποτελούν σημαντικά κομμάτια της μνήμης των πόλεων. Συνδέονται με την εξέλιξη και την ανάπτυξη των περιοχών όπου βρίσκονται και συχνά αποτελούν αναγνωρίσιμα σύμβολα της ταυτότητας της κάθε πόλης. Συνεπώς, τα βιομηχανικά μνημεία αντιπροσωπεύουν την πρόοδο, την εργασία και την κοινωνική αλληλεπίδραση που έχουν διαμορφώσει τον κόσμο μας.<sup>2</sup>

Ο όρος Βιομηχανική Αρχαιολογία

πρωτοεμφανίστηκε στην Αγγλία κατά τη δεκαετία του 1950, μαζί με τα πρώτα σημάδια της αποβιομηχάνισης, από την ομάδα επιστημόνων D. Dudley, M. Rix, K. Hudson και J. P. M. Panell. Σύμφωνα

με τον M. Rix «η Βιομηχανική Αρχαιολογία μπορεί να οριστεί σαν την καταγραφή, διατήρηση σε ορισμένες περιπτώσεις, έρευνα των τόπων και των δομών της Βιομηχανικής Επανάστασης». Η



εικ.5 le Musée des Arts et Métiers à Paris

<sup>1</sup> Τσόλης, 2004, σελ. 3

<sup>2</sup> <https://www.archaiologia.gr>



αφετηρία της όμως έχει της ρίζες της στο Παρίσι του 1794, όπου και ιδρύθηκε το πρώτο στον κόσμο τεχνικό μουσείο, το Εθνικό Ίδρυμα Τεχνών και Επιστημών (Conservatoire des Arts et Metiers). Πρόκειται για τη πρώτη ουσιαστική απόπειρα καταγραφής και διάσωσης του βιοτεχνικού πολιτισμού πριν την αποβιομηχάνιση. Ο όρος φαίνεται να έχει διττό χαρακτήρα, καθώς σχετίζεται τόσο με το πεδίο διεπιστημονικών αναζητήσεων όσο και με το πεδίο πολιτισμικών πρακτικών.<sup>3</sup>

Ένα από τα ζητήματα που αντιμετωπίστηκαν ήταν η χρονολογική οριοθέτηση της βιομηχανικής αρχαιολογίας. Επικράτησαν δυο απόψεις οι οποίες συγκροτήθηκαν το 1972. Η πρώτη προωθούσε την ιδέα πως το πεδίο της έρευνας θα πρέπει να συμπεριλαμβάνει όλες τις ανθρώπινες προσπάθειες για εκμετάλλευση και επεξεργασία των πρώτων υλών από τη νεολιθική περίοδο ακόμα. Η δεύτερη υποστήριζε πως ο όρος ταυτίζεται με την εις βάθος ιστορική μελέτη των βιομηχανικών μνημείων και την

αξιολόγηση της σημασίας τους σε κοινωνικό και τεχνολογικό επίπεδο.<sup>4</sup>

Τον Μάιο του 1973 ιδρύθηκε η Διεθνής Επιτροπή για τη Διατήρηση της Βιομηχανικής Κληρονομιάς – TICCIH, ένας διεθνής κυβερνητικός οργανισμός που σκοπό του έχει την προστασία των καταλοίπων της βιομηχανίας σε όλον τον πλανήτη. Ο οργανισμός αυτός, τον Ιούλιο του 2003, πραγματοποίησε μια διεθνή συνάντηση στην πόλη Nizhny Tagil της Ρωσίας, όπου και συντάχθηκε η “Χάρτα του Nizhny Tagil για τη Βιομηχανική Κληρονομιά”. Το κείμενο αυτό αποτελεί τα θεμέλια της βιομηχανικής αρχαιολογίας. Σύμφωνα λοιπόν με την Χάρτα ως βιομηχανική αρχαιολογία νοείται «η διεπιστημονική μελέτη όλων των μαρτυριών, υλικών και άυλων, των τεκμηρίων, των τεχνουργημάτων, της στρωματογραφίας και των κατασκευών, των ανθρώπινων οικισμών και των φυσικών και αστικών τοπίων που δημιουργήθηκαν για ή από τη βιομηχανική διεργασία», και χρονολογικά οριοθετείται από την αρχή της Βιομηχανικής Επανάστασης έως σήμερα.<sup>5</sup>

Επιπλέον, από την επιστημονική κοινότητα σε αυτήν την συνάντηση δόθηκε και ο ορισμός της βιομηχανικής κληρονομιάς ο οποίος ορίζεται ως «τα κατάλοιπα του βιομηχανικού πολιτισμού που έχουν ιστορική, τεχνολογική, κοινωνική, αρχιτεκτονική ή επιστημονική αξία. Αυτά τα κατάλοιπα αποτελούνται από κτίρια και μηχανήματα, εργαστήρια, μύλους και εργοστάσια, μεταλλεία, χώρους μεταποίησης και διύλισης, χώρους φύλαξης και αποθήκευσης, τόπους όπου παράγεται, μεταφέρεται και χρησιμοποιείται ενέργεια, μεταφορές με όλη την υποδομή τους, καθώς και χώρους που χρησιμοποιούνταν για κοινωνικές δραστηριότητες

σχετικές με τη βιομηχανία, όπως η στέγαση, η θρησκευτική λατρεία και η εκπαίδευση».<sup>6</sup>

Τέλος, αξίζει να σημειωθεί πως οι διεθνείς οργανισμοί που είναι αφοσιωμένοι στην προστασία και διάσωση της βιομηχανικής κληρονομιάς είναι η UNESCO που ιδρύθηκε το 1947, το ICOMOS που ιδρύθηκε το 1965, και το TICCIH που όπως αναφέρθηκε ήδη ιδρύθηκε το 1973.



εικ.6 Industrial Heritage Reloaded - TICCIH Conference

<sup>3</sup> Μαχαίρας, σελ. 15-16, 8 Ντάλλα, 2019, σελ. 8, Δαλιγίση, 2013, σελ. 14

<sup>4</sup> Μαχαίρας, σελ 16-18

<sup>5</sup> <http://ticcih.gr>

<sup>6</sup> Ο.π.

## 1.2 | Ανάγκη για Επανάχρηση

Τα τελευταία χρόνια, η πρόοδος στον τομέα της βιομηχανικής αρχαιολογίας οδήγησε στη δημιουργία δικών της θεσμών, σε αυτό το πλαίσιο, εγκαθιδρύθηκε η πρακτική της αποκατάστασης και επανάχρησης βιομηχανικών υποδομών. Η περίοδος της αποβιομηχάνισης, οι ανακατατάξεις και οι εξελίξεις που ακολουθήσαν συνέβαλαν σε αυτήν.

Από την δεκαετία του 1980 κάνει την εμφάνιση του ο όρος βιωσιμότητα, ο οποίος αποκρυσταλλώθηκε και εμπλουτίστηκε ως βιώσιμη ανάπτυξη τον Ιούνιο του 2001 με την συνάντηση των μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης στο Goetheburg της Σουηδίας. Σύμφωνα με αυτήν την συνάντηση, *«Η βιώσιμη ανάπτυξη σημαίνει εκπλήρωση των αναγκών της παρούσης γενεάς χωρίς να θέτει σε κίνδυνο τις ανάγκες των μελλοντικών γενεών. Για το λόγο αυτό είναι ανάγκη να αναπτυχθούν πολιτικές για την οικονομία, την οικολογία και τις*

*απαιτήσεις της κοινωνίας με έναν συνεργατικό τρόπο, οι οποίες θα ισχυροποιούνται μεταξύ τους. Εάν δεν είναι δυνατόν να σταματήσουν οι ροπές που απειλούν την ποιότητα ζωής του μέλλοντος, θα αυξηθεί δραματικά το απαιτούμενο κόστος για τις κοινωνίες και οι αρνητικές τάσεις θα γίνουν μη αντιστρεπτές.»* Αυτό λοιπόν μεταφράζεται στην σύγχρονη κοινωνία ως ανάγκη επανάχρησης, και δη των βιομηχανικών μονάδων.<sup>7</sup>

Παράλληλα, ο όρος “αστική αναζωογόνηση” χρησιμοποιείται εδώ και δεκαετίες στον τομέα της πολεοδομίας και της αστικής ανάπτυξης. Πιο συγκεκριμένα πρόκειται για την ανάπλαση μείων της πόλης, συντήρηση ερειπίων και ελευθέρων χώρων, επιχειρώντας την δραστική μεταβολή του αστικού περιβάλλοντος, ώστε να αναπτυχθεί η οικονομία και η κοινωνία. Θεμέλιά της είναι η ενδυνάμωση των δραστηριοτήτων της περιοχής καθώς και η επανενεργοποίηση αλλά και η

δημιουργία νέων χρήσεων.<sup>8</sup> Η πλειοψηφία των βιομηχανικών περιοχών βρίσκεται σε κομβικά σημεία συγκοινωνίας μέσα στις πόλεις και επιπλέον καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις, καθιστώντας τις ιδανικές περιπτώσεις αστικής αναζωογόνησης.

Επιπλέον η έννοια της επανάχρησης ουσιαστικά ανάγεται στην οικολογική σκέψη, καθώς πρόκειται για έναν από τους τρεις κανόνες της, Μειώνω, Επαναχρησιμοποιώ και Ανακυκλώνω (Reduce, Reuse, Recycle). Πιο αναλυτικά, πρόκειται

για την επανάχρηση όχι μόνο του κελύφους αλλά και της ενέργειας και των υλικών που απαιτήθηκαν για να ολοκληρωθεί η κατασκευή. Έτσι, η συντήρηση πρόκειται για την μικρότερη σπατάλη πόρων. Τα παραπάνω συμπεριλαμβάνονται στον όρο αειφορία.<sup>9</sup> Η τυπολογία και η μορφολογία τους έπαιξαν καθοριστικό ρολό, καθότι πρόκειται για μεγάλα οικοδομήματα που μπορούν να στεγάσουν ποικίλες χρήσεις. Οι μεγάλοι χώροι, τα μεγάλα ανοίγματα και η ισχυρή κατασκευή τους είναι χαρακτηριστικά που προσδίδουν ευελξία και ευκολία διαχείρισης της



εικ.7 SESC Pompéia Factory, São Paulo, σήμερα.

<sup>7</sup> ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ, 2001, σελ. 2-19

<sup>8</sup> Ανδριώτη, 2018, σελ. 85

<sup>9</sup> Κομνηνός, 2010, σελ. 48

νέας χρήσης, καθώς επιδέχονται περισσότερες από μια εσωτερικές διατάξεις, έπειτα από κάποιες αναδιαρρυθμίσεις, μετατροπές ή ακόμη και προσθήκες.

Πέρα όμως από τους κοινωνικοοικονομικούς και περιβαλλοντικούς λόγους, η συνειδητοποίηση της βιομηχανίας ως ιστορικό τεκμήριο αποτελεί σημαντικό κομμάτι της επανάχρησης. Η ταυτότητα ενός αρχιτεκτονήματος περιλαμβάνει τη συλλογική μνήμη που κρύβεται μέσα στους τοίχους του, το ιστορικό του και τις κοινωνικοπολιτικές επιδράσεις που το καθορίζουν στα διάφορα στάδια της εξέλιξής του, καθώς και την αισθητική αξία που προκύπτει από την έμπνευση και τον σχεδιασμό του. Όλα αυτά συνθέτουν τα στοιχεία που διαμορφώνουν τη συνολική ταυτότητα του. Ταυτόχρονα, διατηρείται και η ιστορία και η φυσιογνωμία μιας πόλης, καθώς οι βιομηχανικές μονάδες επηρέαζαν την μορφολογία του αστικού ιστού της, μαρτυρώντας την πολεοδομική της ανάπτυξη.

## Reduce Reuse Recycle → Architecture as Resource

εικ.8 οι τρεις κανόνες της επανάχρησης

Η αναγνώριση όμως της σημασίας των επιτευγμάτων της βιομηχανικής κληρονομιάς δεν περιορίζεται απλώς στην καταγραφή και προστασία των βιομηχανικών δομών. Αυτή η αναγνώριση συνδέεται επίσης με την εσωτερική ανάγκη του σύγχρονου ανθρώπου να συνειδητοποιήσει την ατομική και συλλογική ταυτότητά του, αντιλαμβάνοντας τις γρήγορες μεταβολές που παρουσιάζει το περιβάλλον γύρω του. Σε αυτό το πλαίσιο, αντιλαμβάνεται την ανάγκη να εκτιμήσει και να διατηρήσει τη βιομηχανική κληρονομιά ως ένα μέσο να συνδεθεί με την ιστορία, τις ρίζες του και τον πολιτισμό που

διαμορφώθηκε γύρω από αυτήν. Από τις βιομηχανικές κατασκευές και τις επιτεύγματα που προέκυψαν, οι άνθρωποι μπορούν να αντλήσουν συναίσθηση της ταυτότητάς τους και να κατανοήσουν τον τρόπο με τον οποίο η βιομηχανική εξέλιξη έχει επηρεάσει την κοινωνία και τον εαυτό τους. Έτσι, η αναγνώριση και η προστασία της βιομηχανικής κληρονομιάς διαδραματίζουν σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της συνείδησης και της ταυτότητας του σύγχρονου ανθρώπου, επιτρέποντάς του να συνδέεται με το παρελθόν, να αντλεί διδάγματα και να αντιλαμβάνεται τη συνεχή μεταμόρφωση του περιβάλλοντος του.<sup>10</sup>

Ένα από τα πρώτα παράδειγματα επανάχρησης βιομηχανικών εγκαταστάσεων που αξίζει να αναφερθεί είναι το εργοστάσιο βαρελοποιίας της Mauser & Cia LTDA, που βρίσκεται στη συνοικία Πομπέια στο Σάο Πάολο της Βραζιλίας. Παρά το γεγονός ότι ανεγέρθηκε αργότερα από τα υπόλοιπα βιομηχανικά συγκροτήματα της περιοχής, αποτέλεσε την πρώτη βιομηχανική

δομή που επαναχρησιμοποιήθηκε μετά την αποβιομηχάνιση της, φιλοξενώντας κοινωνικές υπηρεσίες ήδη από τη δεκαετία του 1970. Η προνομακή του θέση, σε άξονα επέκτασης της πόλης με ανεπτυγμένα οδικά και σιδηροδρομικά δίκτυα και περιμετρική παρουσία εργατικών κατοικιών, οδήγησε το 1976 σε απειλή κατεδάφισης με σκοπό τη δημιουργία νέων αθλητικών και πολιτιστικών εγκαταστάσεων.



εικ.9 SESC Pompéia Factory, São Paulo, εσωτερικό, σήμερα.

<sup>10</sup> Καραβασίλη, 2001



Ωστόσο, η Ευρωπαϊά αρχιτέκτονας που ανέλαβε το έργο, Λίνα Μπο Μπάρντι, πέτυχε τη διάσωσή του, παρά το γεγονός ότι το κτίριο δεν ήταν προστατευόμενο. Από το 1977 έως το 1986, το κτίριο αποκαταστάθηκε και μετατράπηκε στο σημερινό SESC Pompéia Factory, αθλητικό και πολιτιστικό κέντρο, με την προσθήκη κάθετων όγκων προκειμένου να καλυφθούν οι χωρικές ανάγκες. Η διάσωση και μετατροπή του κτιρίου σε χώρο αναψυχής ήταν μια πρωτοποριακή κίνηση, που ανέδειξε τη δυνατότητα της βιομηχανικής κληρονομιάς να υπηρετεί κοινωνικούς και πολιτιστικούς στόχους.<sup>11</sup>

Συνολικά, η επανάχρηση βιομηχανικών υποδομών αποτελεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση που εξυπηρετεί τόσο κοινωνικοοικονομικούς όσο και περιβαλλοντικούς στόχους. Μέσω αυτής της πρακτικής, είναι δυνατόν να δημιουργηθούν αειφόρες κοινότητες, διατηρώντας την ιστορία, αναζωογονώντας τα αστικά περιβάλλοντα και μειώνοντας την ανάγκη για νέες

κατασκευές. Έτσι, δίνεται έμφαση στη συντήρηση των πόρων και στη διατήρηση της ιστορίας για τις μελλοντικές γενεές.



εικ. 10 SESC Pompéia Factory, São Paulo, σήμερα.

<sup>11</sup> R. Anelli (2019), σελ. 43-49



# 1.3 | Η επιλογή των νέων χρήσεων και η ένταξη τους στον αστικό ιστό

Η αποκατάσταση και επανάχρηση βιομηχανικών μονάδων, έτσι ώστε αυτές να αναζωογονηθούν και να ενσωματωθούν ξανά ομαλά στην κοινωνία αποκτώντας μια νέα ταυτότητα, αποτελεί ένα πολυεπίπεδο θέμα. Στόχος είναι η διατήρηση των κελυφών όσο και η ανάδειξη των πολιτιστικών τους αξιών. Ο καθορισμός του τρόπου επανάχρησης απαιτεί την καταγραφή και την τεκμηρίωσή τους. Αυτή η προσέγγιση απαιτεί τη συλλογή των κατάλληλων επιστημονικών δεδομένων και την υποστήριξη από τους κατάλληλους

κρατικούς φορείς.

Είναι αρκετά σύνηθες κατά την επανάχρηση των βιομηχανικών κτιρίων να χρειαστεί να γίνουν τροποποιήσεις στο θέμα της εσωτερικής οργάνωσης του χώρου. Για μια βιώσιμη προσέγγιση δίνονται κατευθυντήριες γραμμές από τις Αρχές του Δουβλίνου, οι οποίες αποφασίστηκαν από το ICOMOS και το TICCIH το 2011 στο Δουβλίνο και είναι οι εξής:

1. Η κατάλληλη αρχική ή εναλλακτική και προσαρμοστική χρήση είναι η πιο συχνή και συχνά η πιο βιώσιμη

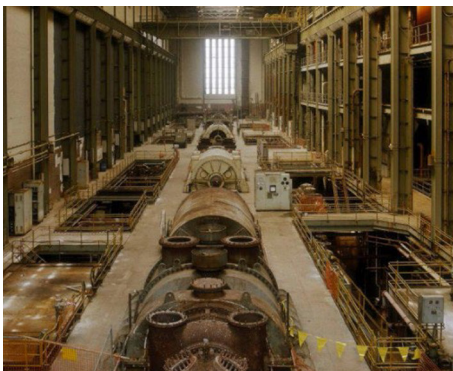
προσέγγιση για να διασφαλιστεί η διατήρηση βιομηχανικών μνημείων ή δομών. Οι νέες χρήσεις πρέπει να σέβονται τα πρωτότυπα υλικά, τα συστατικά και τα μοτίβα κυκλοφορίας και δραστηριότητας. Ειδικές δεξιότητες είναι απαραίτητες για να διασφαλιστεί ότι λαμβάνεται υπόψη και γίνεται σεβασμός στην κληρονομική σημασία κατά τη διαχείριση της βιώσιμης χρήσης αυτών των βιομηχανικών καταλοίπων.

2. Η εφαρμογή των κανονισμών κατασκευής, των απαιτήσεων μείωσης κινδύνου, των περιβαλλοντικών ή βιομηχανικών κανονισμών και άλλων προτύπων θα πρέπει να γίνεται με προσαρμοσμένο τρόπο για να λαμβάνονται υπόψη οι διαστάσεις της κληρονομιάς κατά την επιβολή τους μέσω φυσικών παρεμβάσεων.

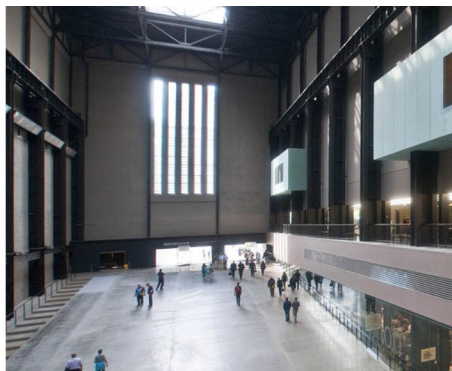
3. Όπου είναι δυνατόν, οι παρεμβάσεις θα πρέπει να είναι αναστρέψιμες και να σέβονται την ηλικία και τα σημαντικά ίχνη ή σημάδια. Οι αλλαγές πρέπει να καταγράφονται. Η επαναφορά σε προηγούμενη γνωστή κατάσταση μπορεί να

γίνει αποδεκτή σε εξαιρετικές περιπτώσεις για εκπαιδευτικούς σκοπούς και πρέπει να βασίζεται σε εμπειρισματομένη έρευνα και τεκμηρίωση. Η αποκατάσταση και η μεταφορά είναι αποδεκτή μόνο σε εξαιρετικές περιπτώσεις όταν η καταστροφή του χώρου απαιτείται από αντικειμενικά αποδεδειγμένες καταστροφικές οικονομικές ή κοινωνικές ανάγκες. [...]

Δεν είναι όμως δυνατόν να παρουσιαστεί μια λύση, ένα προτεινόμενο μοντέλο επανάχρησης, που να μπορεί να εφαρμόζεται στις διάφορες περιπτώσεις. Η ποικιλία και η πολυπλοκότητα των κτιρίων επηρεάζουν την εφαρμογή της προτεινόμενης χρήσης και είναι εξαρτημένη από τις ανάγκες τις κάθε τοπικής κοινωνίας.<sup>10</sup> Το σημαντικότερο στοιχείο το οποίο πρέπει να λαμβάνεται υπόψη είναι ο βαθμός προστασίας, και πρόκειται για τον καθοριστικό παράγοντα σχετικά με το είδος και της έκτασής των επεμβάσεων που θα πραγματοποιηθούν για να στεγάσουν την νέα χρήση. Αυτός εξαρτάται από τα ακόλουθα: την ιστορική αξία του



εικ.11 The existing Turbine Hall



εικ.12 The converted Turbine Hall

<sup>12</sup> Μπίτζαλης, 2007

κτιρίου, την ταυτότητά του, την αρχική του χρήση, την τυπολογία του, τα κατασκευαστικά του χαρακτηριστικά, την θέση του στον αστικό ιστό και την φυσιογνωμία του περιβάλλοντος χώρου. Όλα αυτά θα συνεισφέρουν στην αισθητική αναβάθμιση του ιδίου αλλά και κατ'επέκταση του περιβάλλοντος χώρου του και την επαναφορά του στον αστικό ιστό.

Κύριος στόχος είναι η επανένταξη των ανενεργών πλέον βιομηχανικών περιοχών στην πόλη. Αρκετά συνηθισμένες λύσεις είναι αυτές της μετατροπής του κτιρίου σε μουσείο του εαυτού του, εκθετήριο και κέντρο διατήρησης

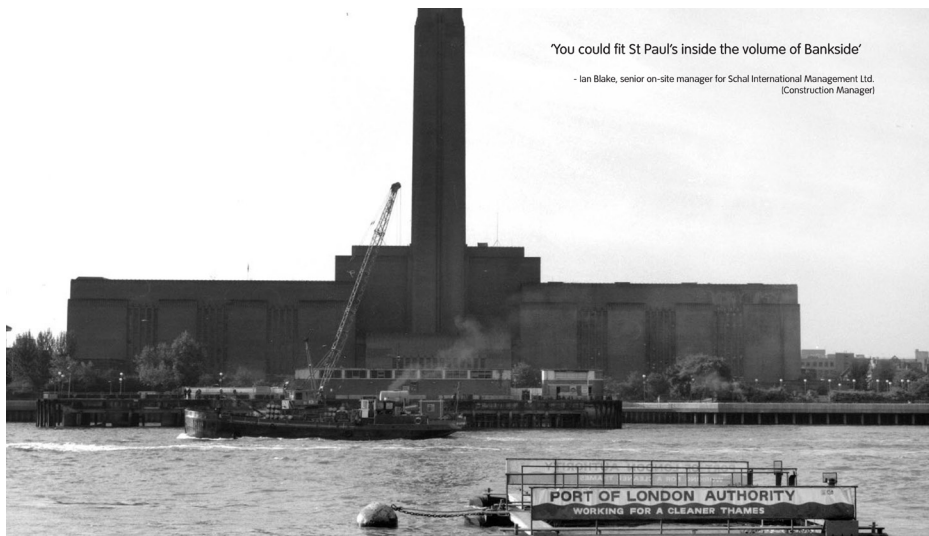
της πολιτιστικής κληρονομιάς. Αν και η νέα αυτή χρήση είναι απόλυτα συμβατή, καθώς απαιτούνται μικρότερες αλλαγές, ενέχει κινδύνους, δεδομένου του αριθμού των εργοστασίων κάτι τέτοιο θα αποτελούσε μη ανταγωνιστικό προϊόν.<sup>13</sup> Γενικά, οι πολιτισμικές χρήσεις είναι πιο εύκολο να ενσωματωθούν στα πρώην βιομηχανικά κτίρια, αλλά αυτό δεν σημαίνει ότι άλλες χρήσεις, όπως κατοικίες ή γραφεία, δεν μπορούν να προσαρμοστούν με επιτυχία και να οδηγήσουν σε εξίσου ικανοποιητικά αποτελέσματα. Η ιδανικότερη λύση είναι ο αφουγκρασμός των αναγκών της τοπικής κοινωνίας και η δημιουργική επανένταξη των

βιομηχανικών κελυφών σε αυτή. Παρόλα αυτά, πολλές φορές η επιλογή των νέων χρήσεων βρίσκεται στα χέρια των επενδυτών, οι οποίοι δρουν βάσει οικονομικών συμφερόντων, καταλήγοντας έτσι με μια χρήση ασύμβατη της αρχιτεκτονικής δομής του ή των κτιρίων.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα μετατροπής βιομηχανίας σε Πινακοθήκη Μοντέρνας Τέχνης αποτελεί το Tate Modern στο Λονδίνο, εγκατεστημένο στον πρώην σταθμό παραγωγής ενέργειας Bankside. Οι Herzog & de Meuron διατήρησαν τον ιστορικό χαρακτήρα του κτιρίου,

εντάσσοντας λειτουργικές και ήπιες επεμβάσεις που ενίσχυσαν την προσβασιμότητα και την εμπειρία των επισκεπτών, ενώ το κτίριο μετατράπηκε σε έναν πολυδιάστατο δημόσιο χώρο και μουσείο μοντέρνας τέχνης, αναζωογονώντας παράλληλα ολόκληρη τη γειτονιά Bankside.<sup>14</sup>

Συνολικά, η επανάχρηση των βιομηχανικών κτιρίων απαιτεί μια ολοκληρωμένη προσέγγιση που θα λαμβάνει υπόψη τις ιστορικές, πολιτιστικές και κοινωνικές πτυχές τους, προσφέροντας τη δυνατότητα για την αναβίωση και την ενσωμάτωσή τους στον αστικό ιστό.



εικ. 13 Bankside power station, 1990

<sup>13</sup> Ο.π.



εικ. 14 Tate Modern Museum in London, σήμερα

<sup>14</sup> <https://www.archdaily.com>



εικ. 15 εργοστασίου "Μύλοι Αλλατίνη", σήμερα

## 02 Η Βιομηχανική Εξέλιξη και η Διαχείριση της Κληρονομιάς στην Ελλάδα

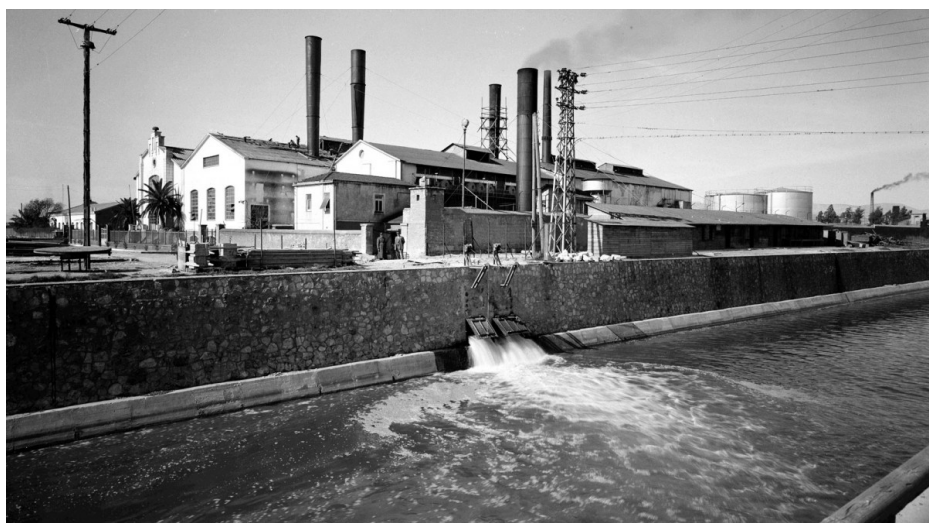




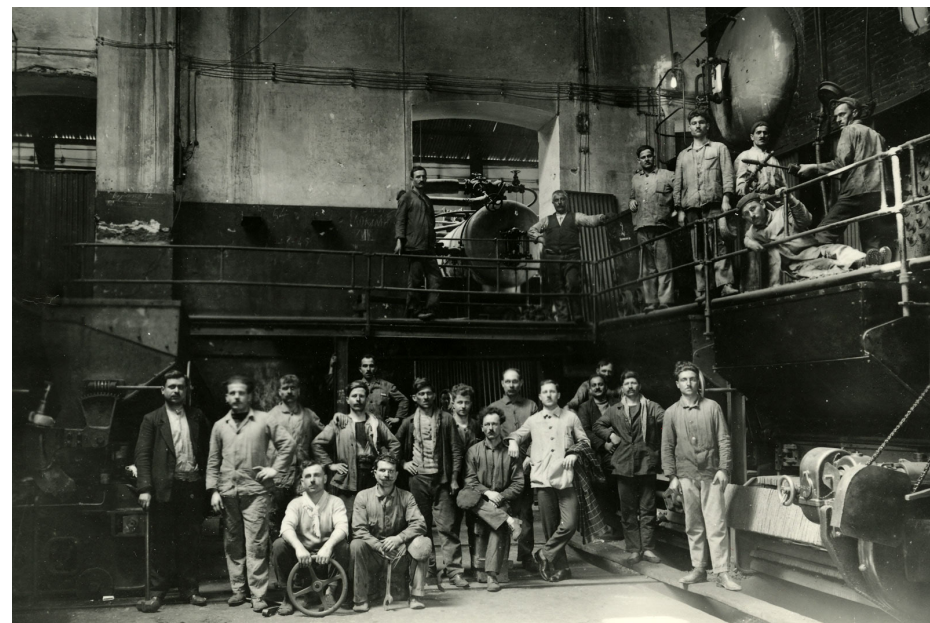
## 2.1 | Η βιομηχανική εξέλιξη στην Ελλάδα

Παρότι η Ελλάδα δεν είναι γνωστή ως βιομηχανική χώρα, αλλά ούτε και βίωσε την βιομηχανική επανάσταση με τον τρόπο που την βίωσε η κεντρική Ευρώπη, έχει παρουσιάσει σημαντικά δείγματα βιομηχανικής δυναμικής μέσα στην πάροδο των ετών. Έτσι, η χώρα μπαίνει στην εποχή της βιομηχανικής ανάπτυξης κατά τα μέσα του 19ου αιώνα, σχεδόν έναν αιώνα μετά την έναρξη της βιομηχανικής επανάστασης στην υπόλοιπη Ευρώπη, και αυτή εξελίσσεται σε τρεις διαδοχικές φάσεις.

Η πρώτη φάση ξεκινά από το τέλος του 18ου αιώνα. Το Οθωμανικό κράτος και οι διαδοχικές κυβερνήσεις προσπάθησαν να διευκολύνουν τις πρώτες προσπάθειες δημιουργίας κάποιου είδους βιομηχανίας, στην πλειοψηφία τους όμως αυτές ναυάγησαν. Εδώ σημαντικό είναι να αναφερθεί πως δεν υπήρξε ειδικό πρόγραμμα ή στρατηγική που να επικεντρώνεται στην ανάπτυξη βαριάς βιομηχανίας,



εικ. 16 Ατμοηλεκτρικός Σταθμός Φαλήρου, 1950 (φωτ. Ιστορικό Αρχείο ΔΕΗ).



εικ. 17 Ατμοηλεκτρικός Σταθμός Φαλήρου, 1917 (φωτ. Ιστορικό Αρχείο ΔΕΗ).

μεταλλουργίας ή κατεργασίας μετάλλων, παρά μόνο υπήρχε ενδιαφέρον για τον μεταποιητικό τομέα (αλευρόμυλοι βαμβακουργία υφαντουργεία σαπωνοποιία κτλ).<sup>12</sup> Από τα μέσα του δέκατου ένατου αιώνα, ενδυναμώθηκε ο πρώτος βιομηχανικός τομέας στην Ελλάδα, η μεταξοκλωστική, ο οποίος απογειώθηκε κατά τα έτη 1860-1875. Όμως και η βυρσοδεψία και η ναυπηγική, με επίκεντρο την Ερμούπολη της Σύρου, που ήταν και ο πρώτος βιομηχανικός πυρήνας της χώρας, γνώρισε ανάλογη ανάπτυξη. Παράλληλα, αναπτύσσεται και το λιμάνι του Πειραιά, που πήρε τα σκήπτρα από την Σύρο στα τέλη της δεκαετίας του 1860. Την ίδια περίοδο στον Πειραιά, αναπτύσσεται και ο μεταποιητικός βιομηχανικός τομέας, ο σιδηρουργικός. Όλα αυτά συνέβαλαν στην γενικότερη βιομηχανική του ανάπτυξη.<sup>13</sup> Το διάστημα μεταξύ 1868 και 1875 αποτελεί την εκκίνηση της βιομηχανικής ανάπτυξης στην Ελλάδα. Κατά τα τέλη του 19ου αιώνα, άλλα βιομηχανικά

<sup>15</sup> Τσόλης, 2004, σελ.71

<sup>16</sup> Τσόλης, 2004, σελ.72, Τσέφος, 2006, σελ.3



κέντρα στην Ελλάδα άρχισαν να αναπτύσσονται με ταχύτητα. Περιοχές όπως η Πάτρα, το Λαύριο και η Λέσβος γνώρισαν μια εκρηκτική ανάπτυξη στον βιομηχανικό τομέα. Όπως παρατηρείται είναι βιομηχανικές ζώνες στην καρδιά των λιμανιών. κατά τα τέλη του 19ου αιώνα και τις αρχές του 20ού αιώνα, Η κατασκευή σιδηροδρομικών έργων στην Ηπειρωτική Ελλάδα επέφερε μια ολοκλήρωση των συνθηκών για την ανάπτυξη της βιομηχανίας σε περιοχές που βρίσκονταν κοντά στη θάλασσα.<sup>17</sup>

Η μεταβατική περίοδος από τον 19ο στον 20ο αιώνα έθεσε τα θεμέλια για την ανάπτυξη της βιομηχανίας μετά το 1920, όπου και ξεκινάει η δεύτερη φάση. Κατά την μεταβατική αυτή περίοδο, η επόμενη γενιά εργοστασίων αναπτύσσεται στο λεκανοπέδιο και στις παράκτιες περιοχές του Πειραιά, καθώς και κατά μήκος της Πειραιώς και της Θηβών. Ταυτόχρονα, παρατηρείται μια σημαντική αστική ανάπτυξη σε πόλεις όπως η Θεσσαλονίκη, η Πάτρα, ο Βόλος, το Ηράκλειο,

η Καλαμάτα και η Καβάλα. Αυτό συνδέεται άμεσα με τη δημιουργία μεγάλων βιομηχανικών περιοχών που αναπτύχθηκαν γύρω από τα λιμάνια των πόλεων, εκμεταλλευόμενα το εκτεταμένο σιδηροδρομικό δίκτυο που κατασκευάστηκε και είχε ως αποτέλεσμα τη δημιουργία μιας ενωμένης εσωτερικής αγοράς, αλλά και τις οδικές εισόδους των πόλεων.<sup>18</sup>

Καθοριστικής σημασίας στην οικονομία της Ελλάδας και συνεπώς της βιομηχανίας ήταν η μικρασιατική καταστροφή το 1922. Η πλειονότητα των προσφύγων εγκαταστάθηκε στα μεγάλα αστικά κέντρα, αυτά του Πειραιά, της Αθήνας, της Θεσσαλονίκης και της Πάτρας. Η μαζική αυτή εισροή πληθυσμού αποτέλεσε το νέο εξαιρετικά μεγάλο, φθινό και ικανό εργατικό δυναμικό, έτσι οι προσφυγικοί συνοικισμοί αναπτύχθηκαν κοντά στις βιομηχανικές περιοχές.<sup>19</sup>

Κατά τη διάρκεια του μεσοπολέμου, η Ελλάδα βίωσε ένα



ΕΙΚ. 18 Εργοστάσιο Τσαούσογλου, Πειραιώς 260, τη δεκαετία του '60



ΕΙΚ. 19 Εργοστάσιο Τσαούσογλου, Πειραιώς 260, τη δεκαετία του '50

<sup>17</sup> Τσόλης, 2004, σελ.72, Κανάκη, 2007, σελ. 25

<sup>18</sup> Τσόλης, 2004, σελ.73, Κανάκη, 2007, σελ. 27

<sup>19</sup> Ο.π. 4

νέο κύμα εισροής ξένου κεφαλαίου από τη διεθνή κοινότητα, τόσο ως βοήθεια για την αποκατάσταση των προσφύγων όσο και μέσω κρατικών επιχορηγήσεων για δημόσια έργα και παραγωγικές δραστηριότητες. Παράλληλα, το εγχώριο κεφάλαιο άρχισε να επενδύει στον τομέα της μεταποίησης, με τη βιομηχανία να αναδεικνύεται ως ένας δυναμικός τομέας της ελληνικής οικονομίας.<sup>20</sup>

Κατά τη δεκαετία του '60, η Ελλάδα γνώρισε ένα εκρηκτικό οικονομικό άνθιση, χάρη στην μαζική εισροή ξένου κεφαλαίου. Παράλληλα, παρατηρήθηκε μια σταδιακή αποκέντρωση της βιομηχανικής δραστηριότητας, με τη θέσπιση σχετικών μέτρων και την ίδρυση βιομηχανικών περιοχών σε διάφορα μέρη της χώρας. Το σχέδιο Μάρσαλ της δεκαετίας του '50 σημάδεψε την τρίτη φάση της ελληνικής βιομηχανίας και οδήγησε σε μεγάλους εκσυγχρονισμούς. Ειδικότερα, οι βιομηχανικές ζώνες των μεγάλων αστικών κέντρων επεκτάθηκαν κατά μήκος των ακτών, ενώ για πρώτη φορά δημιουργήθηκαν βιομηχανικές

περιοχές μακριά από τη θάλασσα, κατά μήκος του οδικού άξονα Αθήνας-Θεσσαλονίκης, χάρη στο Εθνικό δίκτυο της δεκαετίας του '60.<sup>21</sup>

Μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, η ελληνική βιομηχανία εξελίχθηκε κυρίως μέσω των μεγάλων εκσυγχρονίσεων που υλοποιήθηκαν με τη βοήθεια του σχεδίου Marshall της δεκαετίας του '50. Οι κλάδοι των πετρελαιοειδών και των ναυπηγείων αναπτύχθηκαν στις δυτικές ακτές του Σαρωνικού, ενώ ο κλάδος της οικοδομικής βιομηχανίας γνώρισε έκρηξη παραγωγής. Αυτή η περίοδος σηματοδοτεί την τελευταία γενιά βιομηχανικών εγκαταστάσεων για τον 20ο αιώνα στην Ελλάδα.<sup>22</sup>



εικ. 20 Ο εκατομμυριοστός τόνος «βοήθειας» προς την Ελλάδα του Σχεδίου Μάρσαλ

<sup>20</sup> Τσόλης, 2004, σελ.73

<sup>21</sup> Τσέφος, 2006, σελ.5, Κανάκη, 2007, σελ. 27

<sup>22</sup> Ο.π. 6



## 2.2 | Η κρίση της βιομηχανίας στην Ελλάδα και η διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς της

Στον ελλαδικό χώρο, η ανάπτυξη της βιομηχανίας διήρκησε περίπου έναν αιώνα και έπειτα οδηγήθηκε σε κάμψη. Κατά τη διάρκεια αυτής της περιόδου αναπτύχθηκαν αρκετά σπουδαίες βιομηχανικές μονάδες σε διάφορες περιοχές της χώρας και σε διάφορους κλάδους, αλλά ποτέ δεν αναπτύχθηκε βαριά βιομηχανία. Έτσι, όταν επήλθε η κρίση της βιομηχανίας και στην Ελλάδα, αντιμετωπίστηκε με μικρότερη ένταση συγκριτικά με άλλες ευρωπαϊκές χώρες.<sup>23</sup>

Η κρίση ξεκίνησε σταδιακά από τη δεκαετία του 1970, με την παραγωγή πολλών μονάδων να μεταφέρονται εκτός του πολεοδομικού ιστού ή και να κλείνουν οριστικά. Ωστόσο, η κορύφωση επήλθε την δεκαετία του 1980, όπου ακόμα περισσότερες μονάδες παραγωγής εγκαταλείφθηκαν και κύριος πυλώνας ανάπτυξης και δημιουργίας θέσεων απασχόλησης

στην Ελλάδα, άρχισε να αποτελεί ο τομέας των υπηρεσιών. Ταυτόχρονα, όπως είναι φυσικό, καταστράφηκε ή εκποιήθηκε και ο μηχανολογικός τους εξοπλισμός. Αυτή η μαζική εγκατάλειψη, είχε ως αποτέλεσμα να δημιουργηθούν επιπτώσεις τόσο σε χωρικό όσο και σε πολεοδομικό και ιστορικό επίπεδο.<sup>24</sup>

Η ύπαρξη εγκαταλελειμμένων εργοστασιακών μονάδων σε αστικά κέντρα και λιμενικές ζώνες δημιούργησαν ασυνέχειες στον αστικό ιστό και ένα τοπίο περιβαλλοντικά υποβαθμισμένο. Αυτό σταδιακά οδήγησε στη μείωση της αξίας της γης και του επενδυτικού ενδιαφέροντος, επιδεινώνοντας τα κοινωνικά προβλήματα και τις ανισότητες στις περιοχές.<sup>25</sup> Ωστόσο, αυτοί οι χώροι στην πραγματικότητα αποτελούν πολύτιμους πόρους με ιστορική και βιομηχανική αξία και μπορούν

εικ. 21 Βιομηχανία Ίρις, βιομηχανία βερνικιών και χρωμάτων, Ελευσίνα 2022.



<sup>23</sup> Αποστολοπούλου – Βυθούλκα, Νίκου, 2017, σελ. 16

<sup>24</sup> Ανδριώτη, 2018, σελ. 64, Τσαγάκη-Ρεκλείτου, 2021, σελ. 36, Κομνηνός, 2010, σελ. 45-46

<sup>25</sup> Ανδριώτη, 2018, σελ. 65

να συμβάλουν στην αστική, περιβαλλοντική και συνεπώς οικονομική αναβάθμιση.

Τα παραπάνω έγιναν σύντομα αντιληπτά από την Ελλάδα. Πιο συγκεκριμένα, από την δεκαετία του 1980, ταυτόχρονα με την υπόλοιπη Ευρώπη, στην χώρα αρχίζει να αναπτύσσεται το ενδιαφέρον για το μέλλον των εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών μονάδων. Αξίζει να αναφερθούν ορισμένες δράσεις, όπως η ίδρυση του Πολιτιστικού Τεχνολογικού Ιδρύματος της ΕΤΒΑ (πρόγονος του Πολιτιστικού Ιδρύματος του Ομίλου Πειραιώς) το οποίο εξέδιδε του Περιοδικού «Τεχνολογία», η σύσταση ομάδας

στο πλαίσιο της Διεύθυνσης Λαϊκού Πολιτισμού από το Υπουργείο Πολιτισμού, η ενσωμάτωσή των βιομηχανικών μνημείων στο αντικείμενο προστασίας των Εφορειών Νεότερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού, η πρώτη επιτόπια ερευνά σε παλαιά εργοστάσια στον Πειραιά, η διεξαγωγή συνεδρίων βιομηχανικής αρχαιολογίας από το περιοδικό «Αρχαιολογία»<sup>26</sup> και τέλος, τον Μάρτιο του 1992 συστάθηκε το Ελληνικό τμήμα το TICCIH που ανέλαβε την πρωτοβουλία να προωθήσει σε συνεργασία με κρατικούς και επιστημονικούς φορείς σημαντικά έργα για τη διάσωση

και την ανάδειξη των μνημείων της βιομηχανικής κληρονομιάς της χώρας.<sup>27</sup> Ταυτόχρονα, εκπονήθηκαν και συνεχίζουν να εκπονούνται καταγραφές είτε μέσα από ερευνητικά προγράμματα είτε ατομικά, που ασχολούνται κυρίως με τα κτίρια αλλά και τους εξοπλισμούς.

Όλα τα παραπάνω συνέβαλαν στις πρώτες εφαρμογές στον τομέα της επανάχρησης ιστορικών βιομηχανικών εγκαταστάσεων, με αποτέλεσμα την διάσωση, αποκατάσταση και αλλαγή φυσικά της χρήσης τους. Ενδεικτικά, το Εργοστάσιο Αεριόφωτος της Αθήνας «Γκάζι» που πλέον

λειτουργεί ως πολιτιστικός χώρος, το συγκρότημα της Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου το οποίο έχει μετατραπεί σε Τεχνολογικό και Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, τα παλιά εργοστάσια Καστιμαντή, Αναιρούση, Βελισσαρόπουλου και Κορνηλάκη στην Ερμούπολη Σύρου όπου σήμερα στεγάζεται το Μουσείο Βιομηχανικής Κληρονομιάς και άλλα.<sup>28</sup> Ωστόσο, πληθώρα δημόσιων και ιδιωτικών βιομηχανικών κτιρίων στην σημερινή εποχή εξακολουθούν να ρημάζουν και να μην αξιοποιούνται.



**εικ. 22** Ένα σπασμένο μαρμαρίνο ταμπελάκι που γράφει «Λογιστήριο» βρίσκεται πεσμένο στο πάτωμα ενός εγκαταλελειμμένου εργοστασίου μαρμάρου κοντά στη Λάρισα, το οποίο έκλεισε το 2006.

<sup>26</sup> Αγριαντώνη, 2003, σελ 46-47



**εικ. 23** Μια ελληνική σημαία είναι ριγμένη πάνω στην καγκελόπορτα ενός εγκαταλελειμμένου εργοστασίου φυτικών ελαίων στην Ελευσίνα, το οποίο έκλεισε το 1996.

<sup>27</sup> <http://ticcih.gr/>

<sup>28</sup> Δαλιγίτη, 2013, σελ. 31



# 03

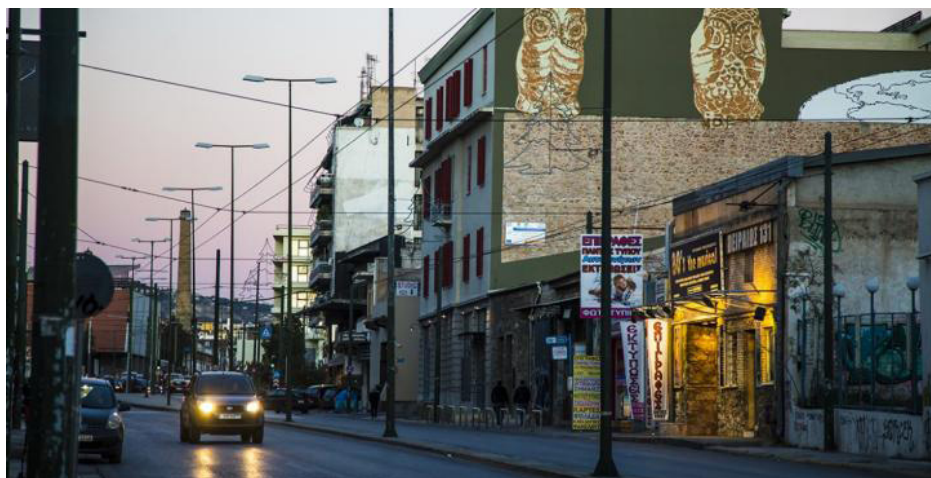
## η εξέλιξη της Πειραιώς



## Η επιλογή της Οδού Πειραιώς

Η επιλογή της οδού Πειραιώς ως αντικείμενο της παρούσας έρευνας βασίζεται στον πολυδιάστατο χαρακτήρα της. Αποτελώντας τον αρχαιότερο άξονα σύνδεσης της Αθήνας με τον Πειραιά, γνώρισε διαχρονικά μετασχηματισμούς: από κεντρικός βιομηχανικός πόλος σε ζώνη εγκατάλειψης και, στη συνέχεια, σε πεδίο αναπλάσεων και επαναχρήσεων. Ακριβώς αυτή η πολυεπίπεδη διαδρομή καθιστά την Πειραιώς μοναδικό πεδίο μελέτης. Τα παραδείγματα επιτυχημένων αλλά και αποσπασματικών

παρεμβάσεων, σε συνδυασμό με την ύπαρξη εμβληματικών κτιρίων που βρίσκονται σήμερα σε διαφορετικά στάδια διαχείρισης, αναδεικνύουν με σαφήνεια τόσο τις δυνατότητες όσο και τις αντιφάσεις της σύγχρονης πολιτικής επανάχρησης. Η Πειραιώς λειτουργεί ως μικρογραφία της πορείας της ελληνικής βιομηχανικής κληρονομιάς και προσφέρει αντιπροσωπευτικό πεδίο για την κατανόηση των προκλήσεων και των δυνατοτήτων της επανάχρησης.



εικ. 25 η οδός Πειραιώς, σήμερα.



εικ. 26 Αθήνα, Ιούνιος 1969. Η οδός Πειραιώς στη διασταύρωση με την οδό Θερμοπυλών και την Αγίων Ασωμάτων.

Δεξιά: υποκατάστημα της Εμπορικής Τράπεζας, Πέρα αριστερά: ο Ι.Ν. της Αγίας Τριάδας, Στο βάθος οι υψικάμινοι στο εργοστάσιο Φωταερίου στο Γκάζι.

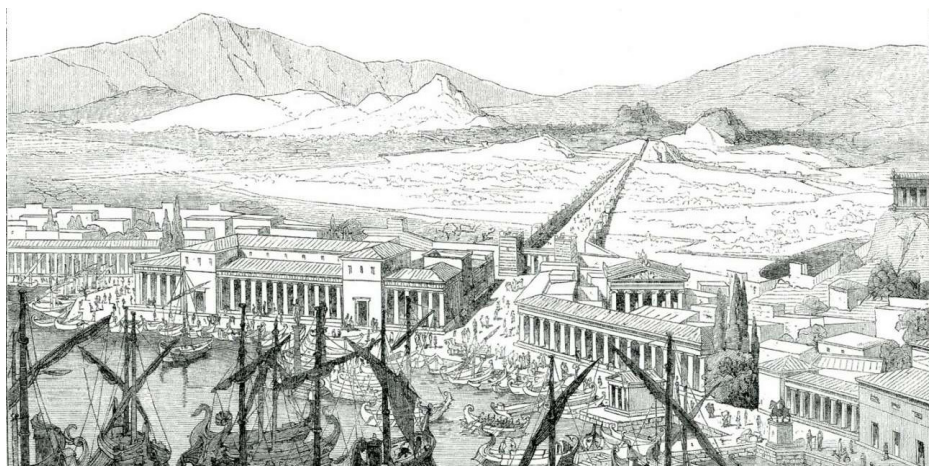


## 3.1 Η Πειραιώς ως ιστορική οδός της Αθήνας

Η οδός Πειραιώς αποτελεί τον αρχαιότερο άξονα σύνδεσης της Αττικής. Πιο συγκεκριμένα, η ιστορία της ξεκινάει τον 5ο π.Χ. αιώνα, όταν έγινε η χάραξη των Μακρών Τειχών, που θεωρείται και ο πρόδρομος της. Μετά την νίκη των Πλαταιών το 495π.Χ., ο Θεμιστοκλής αποφάσισε την περιτείχιση τόσο της Αθήνας όσο και του Πειραιά, καθότι αντιλήφθηκε πως αυτό θα οδηγούσε στην αναβάθμιση του αθηναϊκού στόλου. Το 456π.Χ. ολοκληρώθηκε

το βόρειο τμήμα ενώ το νότιο ολοκληρώθηκε λίγα χρόνια μετά, το 445π.Χ., εξασφαλίζοντας έτσι την ασφαλή σύνδεση της πόλης με την θάλασσα. Το μήκος των τειχών ανερχόταν περίπου στα 7χλμ, ξεκινώντας από την Ιερά Οδό για να καταλήξει στις Αστικές Πόλεις του Πειραιά.<sup>29</sup>

Μετά το πέρας των πελοποννησιακών πολέμων, το 403π.Χ., τα τείχη κατεδαφίστηκαν για να ανοικοδομηθούν και πάλι



εικ. 27 Ο Πειραιάς στην αρχαιότητα – Απεικόνιση του Jakob von Falke (1887)

<sup>29</sup> Μακρή, 2010, σελ. 40-41, [https://archaeologia.eie.gr/archaeologia/gr/02\\_DELTIA/Fortification\\_Walls.aspx](https://archaeologia.eie.gr/archaeologia/gr/02_DELTIA/Fortification_Walls.aspx)



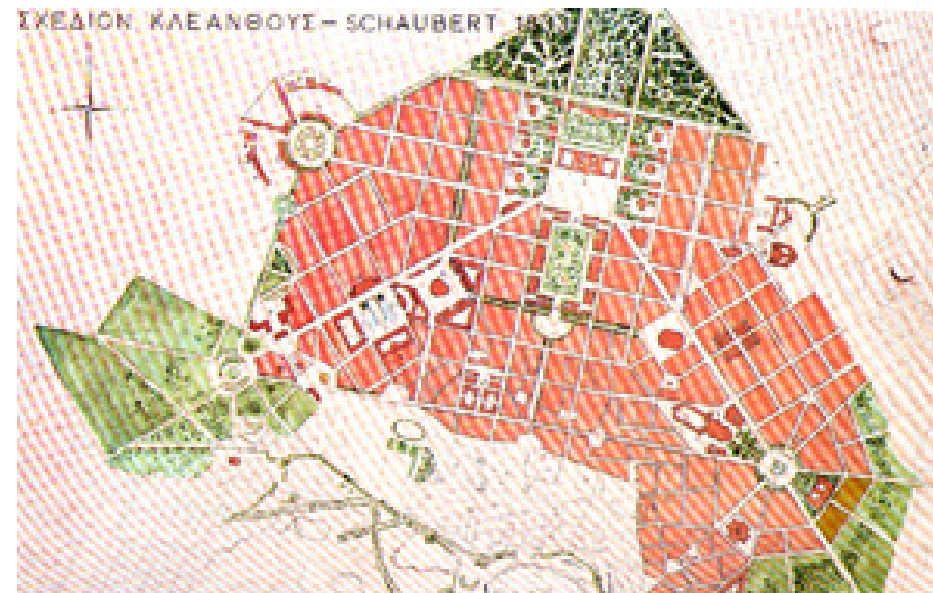
εικ. 28 το Λεκανοπέδιο το 1837. Χάρτης του Sommer, 1837. Από την Αθήνα υπάρχει η παλιά πόλη, αλλά ακόμη δεν είναι εμφανής η επέκτασή της βάσει του σχεδίου Κλεάνθη-Schauberf. Διακρίνεται ο Ελαιώνας και οι οδοί που οδηγούν στο Φάληρο, τον Πειραιά, το Μενίδι, τα Μεσόγεια.

το 391π.Χ. Τελικά τα τείχη θα κατεδαφιστούν ξανά και αυτήν την φορά οριστικά το 86π.Χ. μετά την κατάκτηση της Αθήνας από τους Ρωμαίους. Με την πάροδο του χρόνου φαίνεται πως χάθηκε ο αρχαίος δρόμος που συνέδεε τις δύο πόλεις.<sup>30</sup>

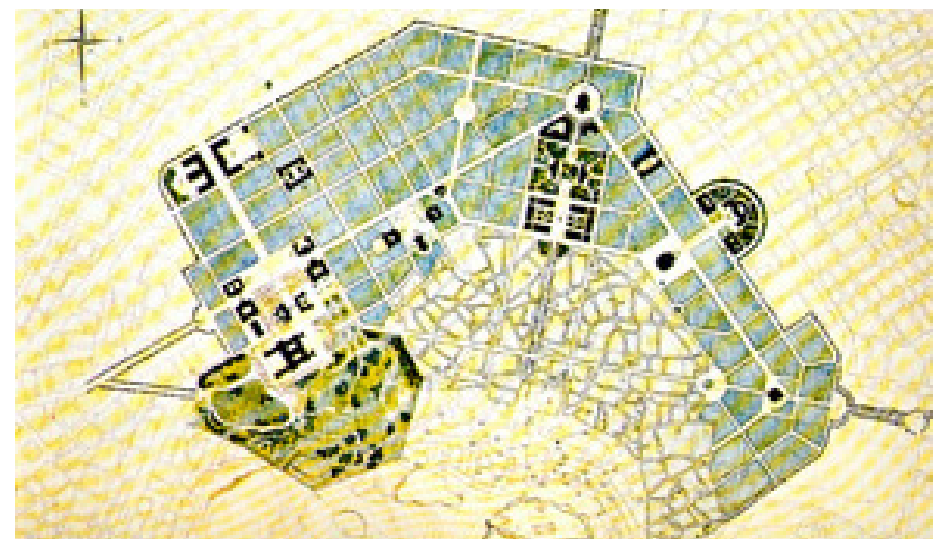
Μετά την ίδρυση του ελληνικού κράτους και την ανακήρυξη της Αθήνας ως πρωτεύουσας το 1833 μ.Χ., εμφανίζεται ξανά η επιθυμία αποκατάστασης της σύνδεσης μεταξύ της Αθήνας και του λιμανιού του Πειραιά. Η σημασία της σύνδεσης αυτής τονιζόταν από το μεγαλεπήβολο σχέδιο των αρχιτεκτόνων Κλεάνθη και Σάουμπερτ, το οποίο βασιζόταν στις αρχές του αυστηρού γερμανικού νεοκλασικισμού της εποχής. Σκοπός του σχεδίου ήταν να αναδειχθεί η αρχαία ελληνική κληρονομιά αλλά ταυτόχρονα και η κρατική διοίκηση. Αυτό θα επιτυγχανόταν με την διάνοιξη ενός ή δύο αξόνων που θα συνέδεαν το κέντρο της παλιάς πόλης με τη νέα περιοχή, αφήνοντας άθικτη όλη την παλιά πόλη. Η οδός

Πειραιώς, ως μέρος του σχεδίου, εκτεινόταν από την πλατεία Ομόνοιας μέχρι την σημερινή πλατεία Καραϊσκάκη. Στην περιοχή της Ομόνοιας θα χωροθετούνταν σημαντικά κρατικά κτήρια, όπως το Βουλευτήριο, το Χρηματιστήριο, το Νομισματοκοπείο, ο Καθεδρικός Ναός και άλλα δημόσια κτήρια. Το σχέδιο βασίστηκε στη δόξα και το κάλλος των αρχαίων, όπως οριζόταν από την εντολή της εκπόνησης. Παρά το φιλόδοξο σχέδιο υπήρξαν αντιδράσεις, κυρίως λόγω των απαλλοτριώσεων που θα απαιτούνταν, και το αρχιτεκτονικό σχέδιο τροποποιήθηκε το 1834 μ.Χ. από τον αρχιτέκτονα Leo von Klenze.<sup>31</sup>

Ο Klenze επικεντρώθηκε στο να αλλάξει το σχέδιο των προκατόχων του με οικονομικές παρεμβάσεις. Έτσι, μειώθηκαν τα πλάτη των δρόμων, καταργήθηκαν τα βουλεβάρτα και οι πλατείες και γενικά μειώθηκαν οι ρυμοτομικές παρεμβάσεις. Η χάραξη της οδού αποτέλεσε σημείο τριβής μεταξύ Κλεάνθη και Klenze, καθώς ο



εικ. 29 το σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, 1832. Το εγκριθέν διά Νόμου σχέδιο πριν τις τροποποιήσεις του Klenze. Η νεοκλασική σύνθεση των τριών πλατειών και των αξόνων που με κέντρο τα ανάκτορα (πλ. Ομονοίας) οδηγούν στο Στάδιο, τον Κεραμεικό και την Ακρόπολη.



εικ. 30 το σχέδιο Klenze 1834.

<sup>30</sup> Ο.π.

<sup>31</sup> Μακρή, 2010, σελ. 42-45, Χατζή, 2018, σελ. 41-42



πρώτος πρότεινε να διατηρηθεί η αρχαία οδός μέχρι το Μοσχάτο και να κατασκευαστεί μια νέα οδός προς τον Κεραμικό, ενώ ο δεύτερος πρότεινε η οδός να ακολουθεί το βόρειο μακρύ τείχος για να αποφευχθούν περαιτέρω ρυμοτομικές επεμβάσεις. Η κυβέρνηση ακολούθησε τη γνώμη του Klenze και έτσι η οδός άλλαξε πορεία στα βόρεια όρια του Μοσχάτου και του Ταύρου.<sup>32</sup>

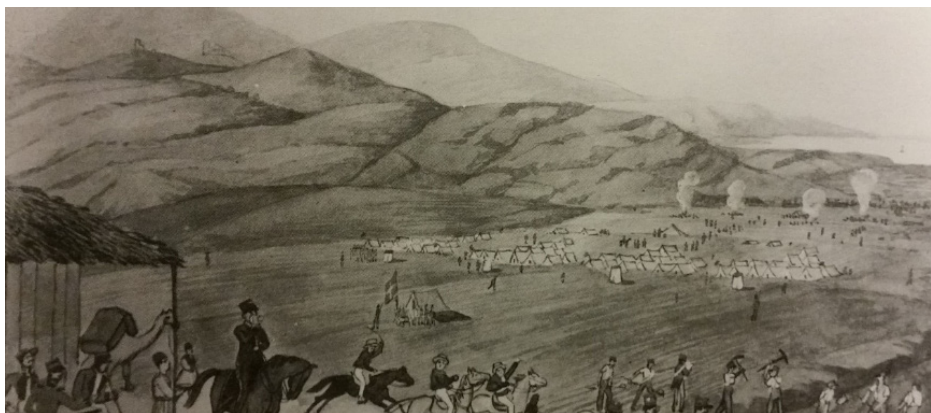
Η Πειραιώς, που ολοκληρώθηκε το 1836 από τον μηχανικό Σπίς, ήταν ένα από τα πρώτα και βασικά έργα οδοποιίας που υλοποιήθηκαν στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος.

Εξελίχθηκε σε κύριο άξονα μεταφοράς εμπορευμάτων και υλικών κατασκευών, συμβάλλοντας στην ανοικοδόμηση και την επέκταση της πόλης. Το 1842 έγινε η λιθόστρωση της οδού και το 1846 μετετράπηκε σε κρατική. Παρά τις προσδοκίες των οραματιστών της, το μέλλον της Πειραιώς δεν ήταν τόσο λαμπρό. Ο δρόμος δεν επεκτάθηκε ποτέ μέχρι το λιμάνι του Πειραιά, εξαιτίας της κατασκευής του ατμοκίνητου σιδηροδρόμου Αθηνών-Πειραιώς το 1869, που αργότερα γίνεται ηλεκτρικός το 1904.<sup>33</sup>

Από τα μέσα του 19ου αιώνα,

η περιοχή κοντά στην οδό εξελίχθηκε και αναπτύχθηκε. Η αστική επέκταση στην περιοχή της Αθήνας αναπτύχθηκε προς δύο κατευθύνσεις: δυτικά της Πειραιώς και βορειοανατολικά προς τον Λυκαβηττό. Η δυτική επέκταση προχώρησε με έντονους ρυθμούς και έως το 1870 είχε δημιουργηθεί μια πυκνοκατοικημένη αστική γειτονιά. Στις αρχές του 20ού αιώνα, από την περιοχή της Ομόνοιας έως την Ιερά Οδό, επικράτησαν τα νεοκλασικά κτίρια και τα μέγαρα, εκ των οποίων ελάχιστα διασώζονται σήμερα. Πίσω τους αναπτύχθηκαν οι εργατικές συνοικίες.<sup>34</sup>

Σημαντικό ρόλο στη μετατροπή της οδού σε βιομηχανικό άξονα διαδραμάτισε η ίδρυση της ελληνοαγγλικής εταιρίας επεξεργασίας μεταξιού δυτικά της οδού Πειραιώς το 1851, η οποία οδήγησε στην ονομασία της περιοχής ως "Μεταξουργείο". Επιπλέον, το 1862, πραγματοποιήθηκε και η εγκατάσταση του εργοστασίου του Φωταερίου στο Γκάζι, που ήταν και ο ανασταλτικός παράγοντας για την επέκταση της πόλης προς το νότο. Αυτή ήταν και η απαρχή της μετατροπής της σε βιομηχανικό άξονα. Έπειτα ξεκίνησαν να εγκαθίστανται καθ' όλο το μήκος



**εικ. 31** Στιγμιότυπο από την κατασκευή της οδού Πειραιώς. Δεξιά σε πρώτο πλάνο οι σκαπανείς εργάτες επί το έργο. Αριστερά οι επιβλέποντες βαυαροί αξιωματικοί. Στο βάθος ο καταυλισμός των εργατών, ενώ ακόμα πιο πίσω τα καμίνια τούβλων και κεραμιδιών. Αριστερά διακρίνεται μέρος από το χάνι το Στέκι. Τον ανολοκλήρωτο δρόμο με κατεύθυνση προς την Αθήνα διασχίζουν πολίτες με άλογα.



**εικ. 32** Ατμήλατος συρμός Αθηνών - Πειραιώς το 1891

<sup>32</sup> Μακρή, 2010, σελ. 45, Χατζή, 2018, σελ. 42

<sup>33</sup> Μακρή, 2010, σελ. 46, Χατζή, 2018, σελ. 42-43

<sup>34</sup> Χατζή, 2018, σελ. 44

της οδού ανεπιθύμητες και οχλούσες δραστηριότητες, καθώς αποτελεί σύνδεση με το λιμάνι, και το 1869 που κατασκευάστηκε ο σιδηρόδρομος Αθηνών - Πειραιώς η Πειραιώς παρήκμασε ακόμα περισσότερο. Από τα παραπάνω φαίνεται πως η βιομηχανία δεν επιδιώκει την κεντρική τοποθεσία, αλλά την ευκολία πρόσβασης στο λιμάνι, στους σιδηροδρομικούς

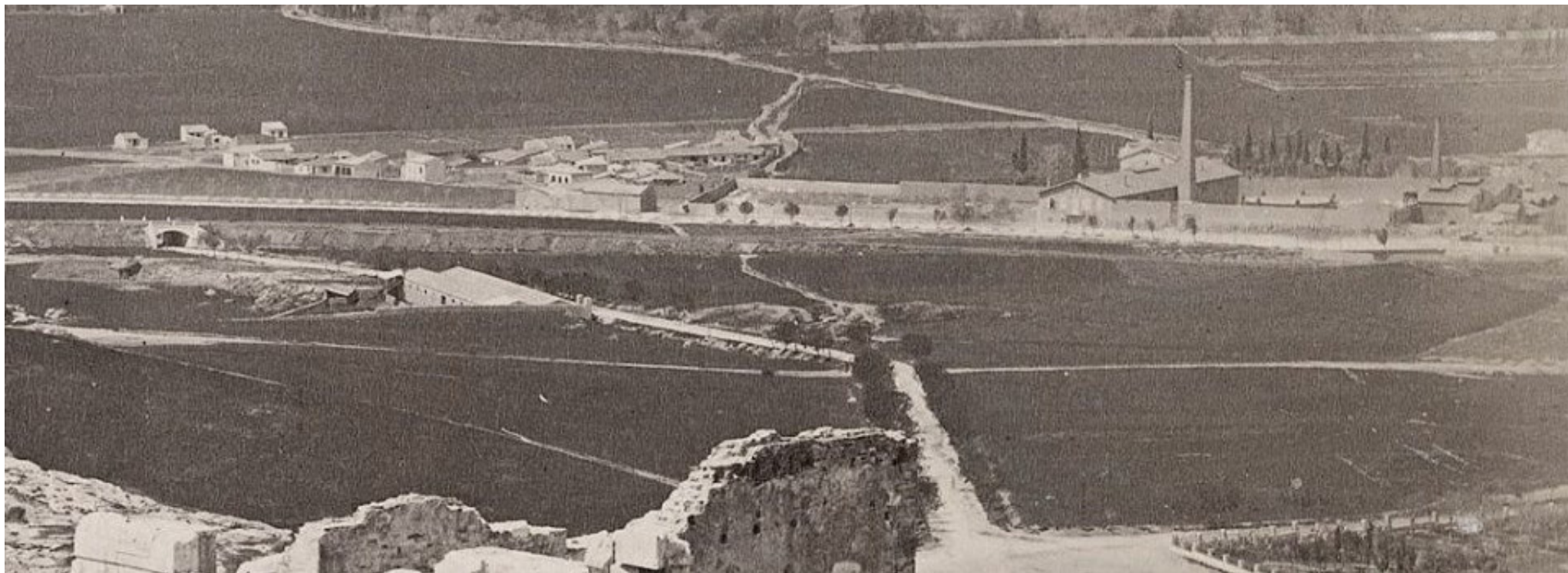
σταθμούς και γενικότερα στις μεγάλες αρτηρίες.<sup>35</sup>

Τον 20ο αιώνα, η οδός Πειραιώς πέρασε από σημαντικές αλλαγές στο αστικό τοπίο. Η πρώτη αλλαγή επήλθε με την καταστροφή της Μικράς Ασίας το 1922. Η εγκατάσταση των πληθυσμών έγινε στα δυτικά, κοντά τη βιομηχανική ζώνη. Στην αρχή επρόκειτο για

πρόχειρους οικισμούς, που εν συνεχεία εξελίχθηκαν σε μόνιμους. Η αμοιβαία αλληλεπίδραση ανάμεσα στην κατοικία και τη βιομηχανία δημιούργησε έναν στενό δεσμό που επηρέασε την ανάπτυξη και των δύο τομέων. Έτσι, σταδιακά μέχρι την περίοδο του μεσοπολέμου, οι Πόλεις της Αθήνας και του Πειραιά, λόγω της συνεχούς ανάπτυξης των γύρω περιοχών της Πειραιώς

επεκτάθηκαν και δημιούργησαν την ενιαία αστική δομή που υπάρχει ακόμη και σήμερα.<sup>36</sup>

Η επόμενη φάση της οδού ξεκίνησε σταδιακά. Μετά το 1940, δημιουργήθηκαν οργανωμένες βιομηχανικές περιοχές σε όλο το λεκανοπέδιο. Στις αρχές της δεκαετίας του 1960, άρχισε η αποκέντρωση και η



**εικ. 33** Απεικόνιση των πρώτων κτισμάτων του εργοστασίου αεριοφωτός. Απόσπασμα φωτογραφίας του Jean Pascal Sebah (1823–1886).

<sup>35</sup> Μακρή, 2010, σελ. 48-50, Χατζή, 2018, σελ. 44-45

<sup>36</sup> Χατζή, 2018, σελ. 45-46



μετεγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων εκτός Αθηνών. Παρά τις αλλαγές αυτές, η Πειραιώς διατήρησε μια σχετική σταθερότητα. Αν και πολλές βιομηχανικές μονάδες έκλεισαν, μεταφέρθηκαν ή και εγκαταλείφθηκαν, στην περιοχή διατηρήθηκαν παραγωγικές δραστηριότητες όπως αποθήκες, βιοτεχνίες και μικρά εργοστάσια. Τις ερχόμενες δεκαετίες όμως, η οδός αντιμετώπισε την πραγματική αποβιομηχάνιση. Η εγκατάλειψη της βιομηχανίας άφησε τα κουφάρια μιας άλλης βρώμικης αλλά

γεμάτης ζωή εποχής. Στη συνέχεια, οι κενοί χώροι καταλήφθηκαν από ασύμβατες μεταξύ τους χρήσεις, ο άξονας κατακλύστηκε από αφίσες και διαφημιστικά, ενώ τα πεζοδρόμια βρίσκονταν σε κακή κατάσταση. Η κυκλοφοριακή συμφόρηση, σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου και την παράταξη απορριμμάτων και σκουπιδιών σε κενούς χώρους συμπλήρωνε την εικόνα της παρακμής.<sup>37</sup>

Στην εκπνοή του 20ου αιώνα, άρχισαν να γίνονται κάποιες κινήσεις

για να αναζωογονηθεί ο άξονας μέσω διάφορων προγραμμάτων αναπλάσεων. Αυτές περιλάμβαναν τη θέσπιση της απομάκρυνσης της βιομηχανίας σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας του 1985 και τη μελέτη που διεξήχθη από το ΥΠΕΧΩΔΕ για την “Ανάπλαση και ανάδειξη της ταυτότητας της οδού Πειραιώς”. Στα τέλη της δεκαετίας του 1990, παρουσιάστηκε μια ροπή επανάχρησης των κελυφών, εστιάζοντας κυρίως στον τομέα της ψυχαγωγίας και της διασκέδασης. Την αφετηρία αποτέλεσε η διακοπή

λειτουργίας του του εργοστασίου φωταερίου στο Γκάζι το 1984 και η μετατροπή του σε πολιτιστικό χώρο.



εικ. 34 ΑΘΗΝΑ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. ΣΤΑ ΔΕΞΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΦΩΤΑΕΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑ ΑΡΙΣΤΕΡΑ Η ΟΠΩΡΑΓΟΡΑ ΑΘΗΝΩΝ.



εικ. 35 Σωζόμενη μέχρι το 1960 καμινάδα του κυλινδρόμλου ΕΥΡΩΤΑ, Πειραιώς.

<sup>37</sup> Μακρή, 2010, σελ. 53, Χατζή, 2018, σελ. 47

## 3.2 | Νομικό και Πολεοδομικό Πλαίσιο Για Τα κτίρια της Βιομηχανική Κληρονομιάς

Η οδός Πειραιώς και η ευρύτερη περιοχή της αποτελούν έναν από τους πιο σημαντικούς άξονες ανάπτυξης στην Αθήνα, με πολυετή ιστορία βιομηχανικής και οικιστικής εξέλιξης, όπως έχει ήδη αναφερθεί. Από τα μέσα του 19ου αιώνα, η περιοχή γνώρισε έντονη ανάπτυξη, με την εγκατάσταση κατοικιών, δημόσιων κτηρίων και βιομηχανικών μονάδων κατά μήκος του άξονα. Αυτή η δυναμική ανάπτυξη κατέστησε αναγκαία τη δημιουργία θεσμικού πλαισίου που θα καθόριζε και θα ρύθμιζε τη χρήση γης και τη δόμηση, ώστε να διασφαλίζεται η αρμονική συμβίωση διαφορετικών χρήσεων και η προστασία της περιοχής από αυθαίρετες επεμβάσεις. Η θεσμική διαχείριση της οδού Πειραιώς υπήρξε εξαρχής σύνθετη, καθώς η περιοχή εκτείνεται σε πολλούς δήμους, γεγονός που δυσχέρανε τη συντονισμένη εφαρμογή πολεοδομικών μέτρων.

Το Προεδρικό Διάταγμα του 1979 αποτέλεσε το πρώτο καθοριστικό βήμα για την απομάκρυνση της βιομηχανικής δραστηριότητας από την Αττική, συμβάλλοντας στην αποβιομηχάνιση της περιοχής. Η ψήφιση του νόμου αυτού οδήγησε στη διαμόρφωση νέου θεσμικού πλαισίου, το οποίο καθόρισε πολεοδομικές και χωροταξικές κατευθύνσεις, επιτρέποντας την αποτελεσματικότερη διαχείριση της διαθέσιμης γης και των υφιστάμενων κτιριακών εγκαταστάσεων.<sup>38</sup>

Στη συνέχεια, με το Προεδρικό Διάταγμα του 1982, η ευρύτερη περιοχή του Πειραιά (που οριζόταν από τις οδούς Κηφισσού, Κανελλοπούλου, Σούδας, Πειραιώς, Αθηνών, Μυκάλης, Αλμυρίδος, Κωνσταντινουπόλεως, Μουτσοπούλου, Αθηνών Ναυλέρη, Μακρών Τειχών, Κάστορος, Αγίου Δημητρίου,



εικ. 36 Αθήνα, Σεπτέμβριος 1968. Η οδός Πειραιώς στην συμβολή των οδών Ελασιών & Μεγάλου Βασιλείου.

<sup>38</sup> ΦΕΚ 707/Δ/13.12.1979



Αγίου Διονυσίου, καθώς και από τον αρχαιολογικό χώρο της Ηετώνειας και την Ακτή Τρούμαν) χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα της πόλης. Εντός αυτού του τμήματος χαρακτηρίστηκαν διατηρητέα συνολικά 67 κτίρια. Ο χαρακτηρισμός τους αφορούσε τόσο το αρχικό κτίσμα όσο και τις μεταγενέστερες προσθήκες που ήταν εναρμονισμένες με την αρχική του μορφή, εξαιρώντας ωστόσο όσες αλλοίωναν τον αρχιτεκτονικό του χαρακτήρα. Η αξιολόγηση των επεμβάσεων που αλλοίωναν την εικόνα τους γινόταν από την Επιτροπή Ενασκήσεως Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΕΑΕ), η οποία είχε την αρμοδιότητα να εγκρίνει κάθε σχετική παρέμβαση. Επιπλέον, η ίδια επιτροπή ήταν υπεύθυνη για τον έλεγχο ανέγερσης νέων κατασκευών, την κατεδάφιση, μερική ή ολική, ετοιμόρροπων ή μη κτιρίων, καθώς και για εργασίες αποκατάστασης, επισκευής, αναστήλωσης ή ανακατασκευής, με σκοπό τη διατήρηση της αισθητικής και ιστορικής αξίας του συνόλου.<sup>39</sup>

Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας του 1985, ενίσχυσε τη στρατηγική της αποβιομηχάνισης του 1979, έθεσε ως προτεραιότητα την απομάκρυνση της βαριάς βιομηχανίας και την μεταφορά πολιτιστικών και διοικητικών χρήσεων με στόχο την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα. Παράλληλα, προωθήθηκε η δημιουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων, ώστε οι περιοχές κατοικίας να απαλλαγούν από οχληρές δραστηριότητες.<sup>40</sup>

Αυτές οι κατευθύνσεις αποτυπώθηκαν πιο συγκεκριμένα στα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια (Γ.Π.Σ.) των δήμων κατά μήκος της Πειραιώς τη δεκαετία του 1980. Στον Ταύρο και στον Ρέντη τέθηκε ως προτεραιότητα η συγκέντρωση των δραστηριοτήτων χαμηλής και μεσαίας όχλησης σε οργανωμένα Βιομηχανικά Πάρκα, ενώ παράλληλα θεσπίστηκαν Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης, ώστε να δοθούν κίνητρα για την απομάκρυνση των ρυπογόνων μονάδων και τη σταδιακή εισαγωγή νέων, λιγότερο

επιβαρυντικών χρήσεων. Οι προβλέψεις αυτές συνδυάστηκαν με μέτρα αναβάθμισης του δημόσιου χώρου και ενίσχυσης των τοπικών κέντρων, με στόχο την αναζωογόνηση της περιοχής. Αντίστοιχα, στο Γ.Π.Σ. του Πειραιά η στρατηγική κινήθηκε προς την ίδια κατεύθυνση, δίνοντας έμφαση στην απομάκρυνση οχλουσών βιομηχανικών μονάδων και στην επανάχρηση εγκαταλελειμμένων κτιρίων. Ενδεικτικά, προτάθηκε η μετατροπή των εκτάσεων της ΧΡΩ.ΠΕΙ. και της ΣΚΥΠ σε χώρους πρασίνου και στάθμευσης, ενώ ταυτόχρονα επιδιώχθηκε η ένταξη των βιομηχανικών συνόλων στο ιστορικό κέντρο του Πειραιά, ώστε να προστατευτεί και να αναδειχθεί η βιομηχανική κληρονομιά.<sup>41</sup>

Στην Αθήνα, το Γ.Π.Σ. στόχευσε στη δημιουργία ενός μητροπολιτικού κέντρου γύρω από την πλατεία Ομονοίας και στην ανάπτυξη υποβαθμισμένων περιοχών, όπως το Γκάζι, ο Κεραμικός και το Μεταξουργείο. Παράλληλα, προβλέφθηκε εκτεταμένο δίκτυο

πεζοδρομήσεων και δημιουργία χώρων πρασίνου, μέτρα που στόχευαν στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής, περιορίζοντας σταδιακά την παρουσία βιομηχανικών χρήσεων κατά μήκος της Πειραιώς.<sup>42</sup>

Τέλος, στο Μοσχάτο η οδός Πειραιώς καθορίστηκε ως Βιομηχανικό Πάρκο, με στόχο την εξυγίανση και οργάνωση των υφιστάμενων εγκαταστάσεων. Η πρόβλεψη για ένα συνεχές πλέγμα πρασίνου κατά μήκος των γραμμών του ΗΣΑΠ, σε συνδυασμό με νέες κυκλοφοριακές υποδομές, ανέδειξε τον διπλό χαρακτήρα της περιοχής ως βιομηχανικού χώρου αλλά και ως τμήματος του μητροπολιτικού ιστού που αναζητούσε βελτιωμένες συνθήκες περιβάλλοντος και σύνδεσης.<sup>43</sup>

Όλα τα προηγούμενα θεσμικά πλαίσια διαμόρφωσαν το υπόβαθρο για τον σχεδιασμό που ακολούθησε, με στόχο την ανάπτυξη του ιστορικού άξονα. Στο

<sup>39</sup> ΦΕΚ 410/Δ/1982

<sup>40</sup> Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) 1985

<sup>41</sup> ΦΕΚ 1038 Δ'/1987, ΦΕΚ 834 Δ/1987,

<sup>42</sup> ΦΕΚ 80 Δ/1988

<sup>43</sup> ΦΕΚ 386 Δ/1988

15  
ίδιο χρονικό διάστημα εκπονήθηκε από τη Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού του ΥΠΕΧΩΔΕ η μελέτη με τίτλο “Ανάπλαση και ανάδειξη της ταυτότητας της οδού Πειραιώς”, η οποία ολοκληρώθηκε τον Μάρτιο του 1995. Το σχέδιο κάλυπτε το τμήμα της οδού από την πλατεία Ομονοίας έως τη λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη στον Πειραιά, μήκους περίπου 8,5 χιλιομέτρων. Κύρια επιδίωξη του ήταν η αναβάθμιση της Πειραιώς σε υπερτοπικό πόλο πολιτισμού, αναψυχής, εκπαίδευσης και πρασίνου, σε συνδυασμό με την παρουσία παραγωγικών δραστηριοτήτων. Η συγκεκριμένη μελέτη συνιστούσε την πρώτη συντονισμένη προσπάθεια κρατικού πολεοδομικού σχεδιασμού για την αξιοποίηση ενός εκτεταμένου “brownfield”, σε μια περίοδο κατά την οποία πολλές βιομηχανικές εγκαταστάσεις συνέχιζαν ακόμη να λειτουργούν.<sup>44</sup>

Για την επίτευξη των παραπάνω, κατά τη δεκαετία του 1990, η θεσμική προστασία ενισχύθηκε

Διαταγμάτων, τα οποία στόχευαν στη διατήρηση και ανάδειξη της ιστορικής και αρχιτεκτονικής του φυσιογνωμίας. Αρχικά με το Π.Δ. του 1996, η περιοχή που εκτεινόταν εκτός των ορίων των ιστορικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά, αλλά εντός των διοικητικών ορίων των δήμων Αθήνας, Ταύρου, Καλλιθέας, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά, χαρακτηρίστηκε ως παραδοσιακό τμήμα υπό τον τίτλο «ιστορικός άξονας Πειραιώς».<sup>45</sup> Και ένα χρόνο αργότερα, με το Π.Δ. του 1997 η προστασία συγκεκριμενοποιήθηκε περαιτέρω μέσω του χαρακτηρισμού 88 κτιρίων ως διατηρητέων, καθώς και των κύριων όψεων 10 επιπλέον κτισμάτων κατά μήκος της οδού Πειραιώς. Από τα αυτά, τα 45 μόνο ήταν βιομηχανικές μονάδες.<sup>46</sup> Η ρύθμιση αυτή δεν περιοριζόταν αποκλειστικά στα κτίρια αλλά επεκτεινόταν και σε στοιχεία του περιβάλλοντος χώρου, όπως καμινάδες, αυλόθυρες, μάντρες και βιομηχανικό εξοπλισμό, αναγνωρίζοντας έτσι την αξία της βιομηχανικής αρχιτεκτονικής

και της συνολικής εικόνας του αστικού τοπίου. Ο καθορισμός των επιτρεπόμενων επεμβάσεων γινόταν από την Επιτροπή Πολεοδομικού και Αρχιτεκτονικού Ελέγχου (ΕΠΑΕ), πρώην ΕΕΑΕ, η οποία είχε την ευθύνη να εγκρίνει κάθε μορφή εργασιών αποκατάστασης, επισκευής ή ανακατασκευής, διασφαλίζοντας την διατήρηση του αρχιτεκτονικού χαρακτήρα. Παράλληλα, δινόταν η δυνατότητα για νέες λειτουργίες που εξυπηρετούσαν τον πολιτισμό, την αναψυχή, τη διοίκηση και την κοινωνική πρόνοια, διευκολύνοντας έτσι την ένταξη των διατηρητέων κτιρίων στη σύγχρονη αστική ζωή.<sup>47</sup> Παράλληλα, για ένα σημαντικό χρονικό διάστημα ανεστάλη η έκδοση νέων οικοδομικών αδειών, έως ότου να διαμορφωνόταν το ανανεωμένο θεσμικό πλαίσιο που θα καθόριζε τη μελλοντική φυσιογνωμία της Πειραιώς.<sup>48</sup>

Στις αρχές του 21ου αιώνα, με αφορμή τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα, εκπονήθηκε νέα μελέτη που

επικεντρωνόταν στην ανάπλαση των κτιριακών όψεων και των κοινόχρηστων χώρων κατά μήκος του άξονα. Στο πλαίσιο αυτό, η ΕΑΧΑ Α.Ε. (Ενοποίηση Αρχαιολογικών Χώρων της Αθήνας) προχώρησε σε έργα ανάπλασης δύο σημαντικών πλατειών επί της Πειραιώς, της πλατείας Κουμουνδούρου και της πλατείας Κεραμεικού.<sup>49</sup>

Στο ίδιο κλίμα, την ίδια χρονιά, επιχειρείται μια συστηματική επικαιροποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου για τους δήμους Αθηναίων, Ταύρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά, με ιδιαίτερη έμφαση στο τμήμα της οδού Πειραιώς που είχε ήδη χαρακτηριστεί ως παραδοσιακός ιστορικός άξονας. Η ρύθμιση του 2004 αποτέλεσε κομβικό βήμα, καθώς εισήγαγε έναν πιο λεπτομερή καθορισμό χρήσεων γης και συντελεστών δόμησης ανά δήμο και τομέα, διαμορφώνοντας ένα ενιαίο αλλά διαφοροποιημένο κανονιστικό πλαίσιο για την περιοχή. Στο Δήμο Αθηναίων προβλέφθηκε πολεοδομικό

<sup>44</sup> Μπελαβίλας, Ν. Βαταβάλη, Φ. (2007) σελ. 278

<sup>45</sup> ΦΕΚ 510 Δ/16-5-1996

<sup>46</sup> Γουλιανού

<sup>47</sup> ΦΕΚ 267 Δ/1997

<sup>48</sup> Μπελαβίλας, Ν. Βαταβάλη, Φ. (2007) σελ. 280

<sup>49</sup> Ο.Π.



κέντρο με δυνατότητα μεγάλων πολιτιστικών εγκαταστάσεων, εμπορικών και οικιστικών χρήσεων. Στον Δήμο Ταύρου καθορίζονται πολεοδομικό κέντρο και τοπικά κέντρα συνοικίας, με περιορισμένες διοικητικές χρήσεις. Στον Ταύρο, καθορίστηκαν πολεοδομικό κέντρο και τοπικά κέντρα συνοικίας, ενώ στο Μοσχάτο, που διατήρησε τον χαρακτήρα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ, εισήχθησαν μικτές χρήσεις (βιομηχανικές, εμπορικές, πολιτιστικές και εκπαιδευτικές), με περιορισμό στις μεγάλες εμπορικές δομές. Στον Ρέντη διατηρήθηκε η γενική κατοικία, ενώ στον Πειραιά επιτράπηκαν παράλληλα διοικητικές και πολιτιστικές λειτουργίες. Με την εισαγωγή των νέων χρήσεων γης, καθίσταται σαφής η προσπάθεια του ΥΠΕΧΩΔΕ να ακολουθήσει και να εφαρμόσει τις κατευθύνσεις που είχαν προταθεί στη μελέτη του 1996, όπως φαίνεται και στον παρακάτω πίνακα χρήσεων γης του ΦΕΚ του 1996.<sup>50</sup>

Ακόμα, ιδιαίτερη σημασία απέκτησε η θέσπιση υποχρεωτικού αδόμητου τμήματος 15 μέτρων από τη ρυμοτομική γραμμή της Πειραιώς. Ο στόχος ήταν η δημιουργία

συνεχούς ζώνης πρασίνου κατά μήκος του άξονα, χωρίς τη δυνατότητα περιφράξης ή χρήσης στάθμευσης, κατοχυρώνοντας έτσι τον χαρακτήρα του ως δημόσιου περιβαλλοντικού αποθέματος.

Όσον αφορά τους συντελεστές δόμησης, εφαρμογή διαφορετικών επιπέδων συντελεστών δόμησης, με σημαντική μείωσή τους σε ορισμένες περιοχές που έφτανε έως και 47%, εξυπηρετεί τον ίδιο στόχο: να περιορίσει το μέγεθος των νέων κτιρίων διασφαλίζοντας έτσι τη διατήρηση των υπαρχόντων βιομηχανικών εγκαταστάσεων. Καθώς η διατήρηση ενός κτιρίου αντί για την κατεδάφισή του αποφέρει μεγαλύτερο όφελος, γεγονός που καθιστά σαφή τη στρατηγική επιλογή της προστασίας και επαναχρησιμοποίησης των υπαρχόντων κτιριακών όγκων. Στον παρακάτω πίνακα παρουσιάζονται οι συντελεστές δόμησης που ορίστηκαν με το ΦΕΚ του 2004, καθώς και οι αντίστοιχοι των προηγούμενων ετών.

Ωστόσο, οι ρυθμίσεις του 2004

Συντλ. Δόμησης	Παλαιός Σ.Δ.	Νέος Σ.Δ. ΦΕΚ1063/Δ/2004	Μείωση
Δήμος Αθήνας	3	1,8 - 2,3	40% - 23%
Δήμος Μοσχάτου	1,2 - 1,8	1 - 1,2	17% - 33%
Δήμος Ταύρου	3	1,6 - 2,3	47% - 23%
Δήμος Ρέντη	2,6	2	23%
Δήμος Πειραιά	3	2,6	13%

Πίνακας 1 : Σ.Δ. 2004, από Μπελαβίλας, Ν. Βαταβάλη, Φ. (2007) σελ. 278

δεν έμειναν στατικές. Λίγα χρόνια αργότερα κρίθηκε αναγκαία μια νέα προσαρμογή, ώστε να διευρυνθούν οι δυνατότητες αξιοποίησης των εκτάσεων κατά μήκος της Πειραιώς και να ενισχυθεί ο μικτός χαρακτήρας της. Έτσι, με το Προεδρικό Διάταγμα του 2007 εκδόθηκε η απόφαση τροποποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) των ίδιων δήμων, η οποία αντικατέστησε την προγενέστερη.

Στο πλαίσιο αυτής της τροποποίησης, ο χάρτης της προηγούμενης απόφασης αντικαταστάθηκε με νέο, στον οποίο αναδιαμορφώθηκαν οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης. Συγκεκριμένα, στις βιομηχανικές περιοχές προς εξυγίανση (ΒΙΠΑ) διευρύνθηκαν σημαντικά οι

προβλεπόμενες δραστηριότητες δίνοντας τη δυνατότητα εγκατάστασης διοικητικών υπηρεσιών, όπως γραφεία, τράπεζες, ασφαλιστικές εταιρείες και κοινωφελείς οργανισμοί, ενώ επιτράπηκε και η λειτουργία των υπεραγορών τροφίμων. Τέλος, προστέθηκαν νέες δυνατότητες χρήσης σε επιμέρους πολεοδομικές ζώνες, μεταξύ των οποίων η ανάπτυξη κατοικιών και εκπαιδευτικών κτιρίων, ενισχύοντας έτσι την πολυλειτουργικότητα του αστικού ιστού κατά μήκος του άξονα της Πειραιώς.<sup>51</sup> Από τότε και μέχρι σήμερα δεν έχουν γίνει άλλες νομοθετικές παρεμβάσεις που να αφορούν ειδικά τον άξονα της Πειραιώς, με αποτέλεσμα το θεσμικό πλαίσιο που καθορίστηκε το 2007 να παραμένει σε ισχύ.

<sup>50</sup> ΦΕΚ 103/Δ'/16-11-2004

<sup>51</sup> ΦΕΚ 103/16-3-2007

## Χρήσεις Γης ΦΕΚ 510/Δ/1996

Δήμος Αθήνας	Δήμος Μοσχάτου	Δήμος Ταύρου	Δήμος Ρέντη	Δήμος Πειραιά
κατοικίες	βιοτεχνία, βιομηχανικά πάρκα(εξαιρ. βενζινάδικα & αποθήκες)	κατοικίες	γενική κατοικία	βιοτεχνία, βιομηχανικά πάρκα(εξαιρ. βενζινάδικα & αποθήκες)
γραφεία-υπηρεσίες	κατοικίες	κτίρια διοίκησης		κτίρια διοίκησης
εστίαση (χωρίς ζωντανή μουσική)	τοπικό εμπόριο			πολιτιστικά κτίρια
τοπικό εμπόριο (μόνο στα ισόγεια)	πολιτιστικά κτίρια			εστίαση
	εκπαίδευση			ψυχαγωγία
	θρησκευτικοί χώροι			
	τράπεζες			
	εστίαση			

## Χρήσεις Γης ΦΕΚ 1063/Δ/2004

Δήμος Αθήνας	Δήμος Μοσχάτου	Δήμος Ταύρου	Δήμος Ρέντη	Δήμος Πειραιά
κατοικία	βιοτεχνία, βιομηχανικά πάρκα(εξαιρ. βενζινάδικα & αποθήκες)	γενική κατοικία	γενική κατοικία	βιοτεχνία, βιομηχανικά πάρκα(εξαιρ. βενζινάδικα & αποθήκες)
γραφεία-υπηρεσίες	κατοικίες (στα Ο.Τ. που δεν έχουν πρόσωπο στην Πειραιώς)	πολιτιστικά κτίρια		κτίρια διοίκησης
εστίαση (χωρίς ζωντανή μουσική)	τοπικό εμπόριο			πολιτιστικά κτίρια
πολιτιστικά κτίρια (μεγάλης κλίμακας)	πολιτιστικά κτίρια			εστίαση
πολιτιστικά κτίρια	εκπαίδευση			ψυχαγωγία
κτίρια - γήπεδα στάθμευσης	θρησκευτικοί χώροι			
γενική κατοικία	τράπεζες			
	εστίαση			



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

— Γραμμή

**ΒΙΒΛΙΟ**

ΒΙΒΛΙΟ προς εξήγηση με πολιτικά, εκπαίδευση, κατοικία, θρησκευτικός χώρος, πράξεις, αθλητικές εγκαταστάσεις, καταδίκη, διοίκηση, κυρωτικά καταστήματα (με εξαίρεση πολυκαταστήματα - υπεραγορές)

ΒΙΒΛΙΟ προς εξήγηση με διοίκηση, πολιτικά, κατοικία, θέατρο, κινηματογράφο (ως 2 το πολύ αίθουσες)

Γενική Κατοικία

Γενική κατοικία & διοίκηση

Εκπαίδευση

Ελαιώνας

Αθλητικά

Κοινωνικές Εγκαταστάσεις

Πολυεδαφικό Κέντρο

Πράσινο

Κέντρο Συνελεύσεων

Πολυεδαφικό κέντρο με περιορισμό σε χρήσεις

Ελεύθερο - Ταχεία Αναρρίκηση

Προστατευόμενα Αρτήρια

Διατηρούμενα Αρτήρια

Εκμετάλλευση

A - I Τομείς Συντελεστών Δόμησης

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

**ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΣ ΡΥΘΜΙΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΟΥ  
και ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

**ΠΡΟΤΑΣΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΗΣ Γ.Π.Σ.  
ΕΚΑΤΕΡΩΘΕΝ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΑΣ**

**ΕΙΣΗΓΗΣΗ 29/9**

**ΑΠΟΦΑΣΗ 19ης Τακτικής Συνεδρίασης Ε/Ε  
6/10/2004**

**ΚΛΙΜΑΚΑ  
1:10000**

N  
B  
A  
S

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ 10/10/03

**ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ & ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗΣ**

ΣΥΜΒΟΥΛΗ ΤΕΧΝΙΚΗ ΑΡΧΗ Γ.Π.Σ./Ε/Ε ΑΝΑΡΤΗΣΙΑ

ΠΡΩΤΟΠΡΟΤΑΣΗ ΤΟΥ Γ.Π.Σ. ΤΙΝΕΣ ΔΕΙΞΕΙΣ  
ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ ΤΑΧΕΙΝΑ Α. Δ. ΠΕΤΡΟΥ,  
ΜΟΝΟΤΑΙ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΧΗ  
Α. ΠΡΟΤΕΙΝΕΙ

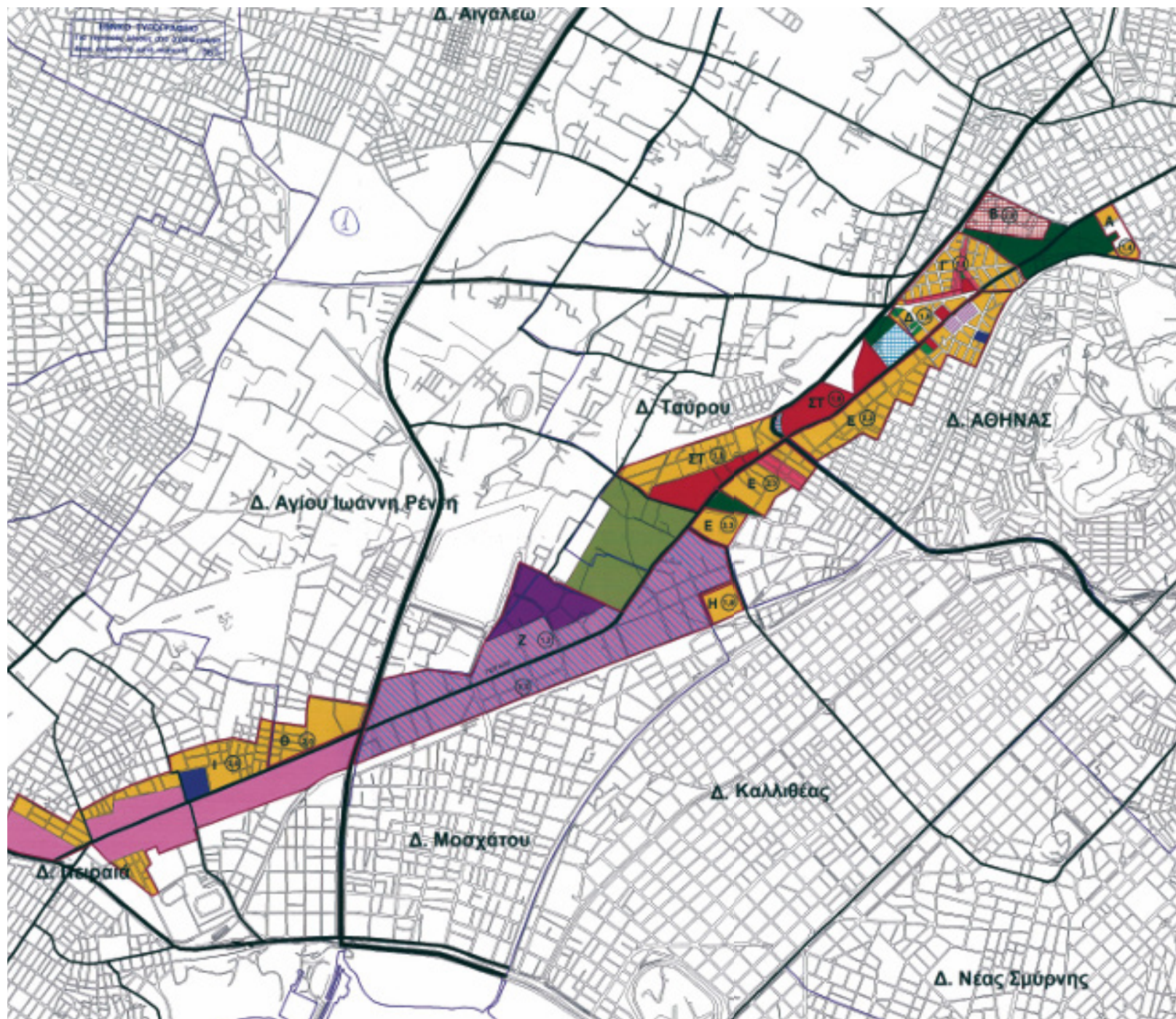
ΑΝΑΡΤΗΣΙΑ 4. 10/10/04 2004  
8/10/04

**ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ**

Για τεχνικούς λόγους στο σχεδιαστικό έργο συμπεριλαμβάνονται 25 %







εικ.38 Χάρτης Χρήσεων ΓΗ στην οδό Πειραιώς, ΦΕΚ 103/16-3-2007.



## 3.3 | Αναζητώντας τη συνέχεια των Διατηρητέων Βιομηχανικών Κτιρίων

Σήμερα, τα κτίρια κατά μήκος της οδού Πειραιώς φιλοξενούν ένα ευρύ φάσμα χρήσεων που αντανakλούν τον μετασχηματισμό του άξονα από βιομηχανικό σε πολυλειτουργικό. Η απαρχή αυτής της νέας περιόδου σηματοδοτήθηκε τη δεκαετία το 1990 με την σταδιακή εγκατάσταση μέρους των βασικών εργαστηρίων της Σχολής Καλών Τεχνών στο κτίριο του πρώην υφαντουργείου Σικιαρίδη, γεγονός που άνοιξε τον δρόμο για την επανάχρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς. Σταδιακά, και άλλα βιομηχανικά κτίρια, είτε χαρακτηρισμένα ως διατηρητέα είτε όχι, άρχισαν να μεταμορφώνονται σε κέντρα πολιτισμού, εμπορικά συγκροτήματα, χώρους κατοικίας, εστίασης και ψυχαγωγίας, ακόμη και θέατρα, συμβάλλοντας στην αναζωογόνηση του άξονα.<sup>52</sup> Παρ' όλα αυτά, η εικόνα παραμένει αμφίσημη, καθώς σημαντικός αριθμός κτιρίων εξακολουθεί να

παραμένει εγκαταλελειμμένος, δίχως χρήση που να τους προσδίδει νέα ζωή. Ενώ, ιδιαίτερη σημασία έχει, το γεγονός ότι ορισμένα ελάχιστα κτίρια διατήρησαν την αρχική τους βιομηχανική λειτουργία.

Η παρούσα ενότητα επικεντρώνεται στη σύγχρονη εικόνα της Πειραιώς, με ιδιαίτερη έμφαση στα διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια που την πλαισιώνουν. Όπως ήδη αναφέρθηκε, από το 1997 είχαν χαρακτηριστεί 88 κτίρια ως διατηρητέα, εκ των οποίων μόλις τα 45 ανήκαν στην κατηγορία των βιομηχανικών, και ακόμη λιγότερα εντοπιζόνταν επί του άξονα. Η εικόνα αυτή εμπλουτίζεται μέσω της διαδικτυακής εφαρμογής του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας (ΥΠΕΝ), όπου καταγράφονται οι πληροφορίες για τους Παραδοσιακούς Οικισμούς και τα Διατηρητέα Κτίρια, όπως αυτές τηρούνται στο σχετικό

αρχείο.<sup>53</sup> Μέσω της εφαρμογής εντοπίζονται και νεότεροι χαρακτηρισμοί διατηρητέων οι οποίοι προστίθενται στο ήδη υπάρχον σύνολο. Σύμφωνα με τα δεδομένα αυτά, τα βιομηχανικά κτίρια που αναγνωρίζονται ως διατηρητέα στον άξονα της Πειραιώς ανέρχονται σε 29, όπως αποτυπώνονται και στον ακόλουθο χάρτη. Η ανάλυση που ακολουθεί επικεντρώνεται αποκλειστικά σε αυτά.

Όπως προκύπτει και από τον χάρτη χρήσεων γης, τα διατηρητέα κτίρια κατά μήκος της Πειραιώς φιλοξενούν σήμερα, κατά σειρά

πλειοψηφίας, τις εξής λειτουργίες:

33,3% των κτιρίων παραμένουν χωρίς ενεργή χρήση

16,6% φιλοξενούν πολιτιστικές δραστηριότητες

16,6% εξακολουθούν να χρησιμοποιούνται ως βιομηχανικές εγκαταστάσεις

13,3% στεγάζουν διάφορες υπηρεσίες

10% εξυπηρετούν εκπαιδευτικούς σκοπούς

Και τέλος 10% λειτουργούν ως χώροι υπερτοπικού εμπορίου



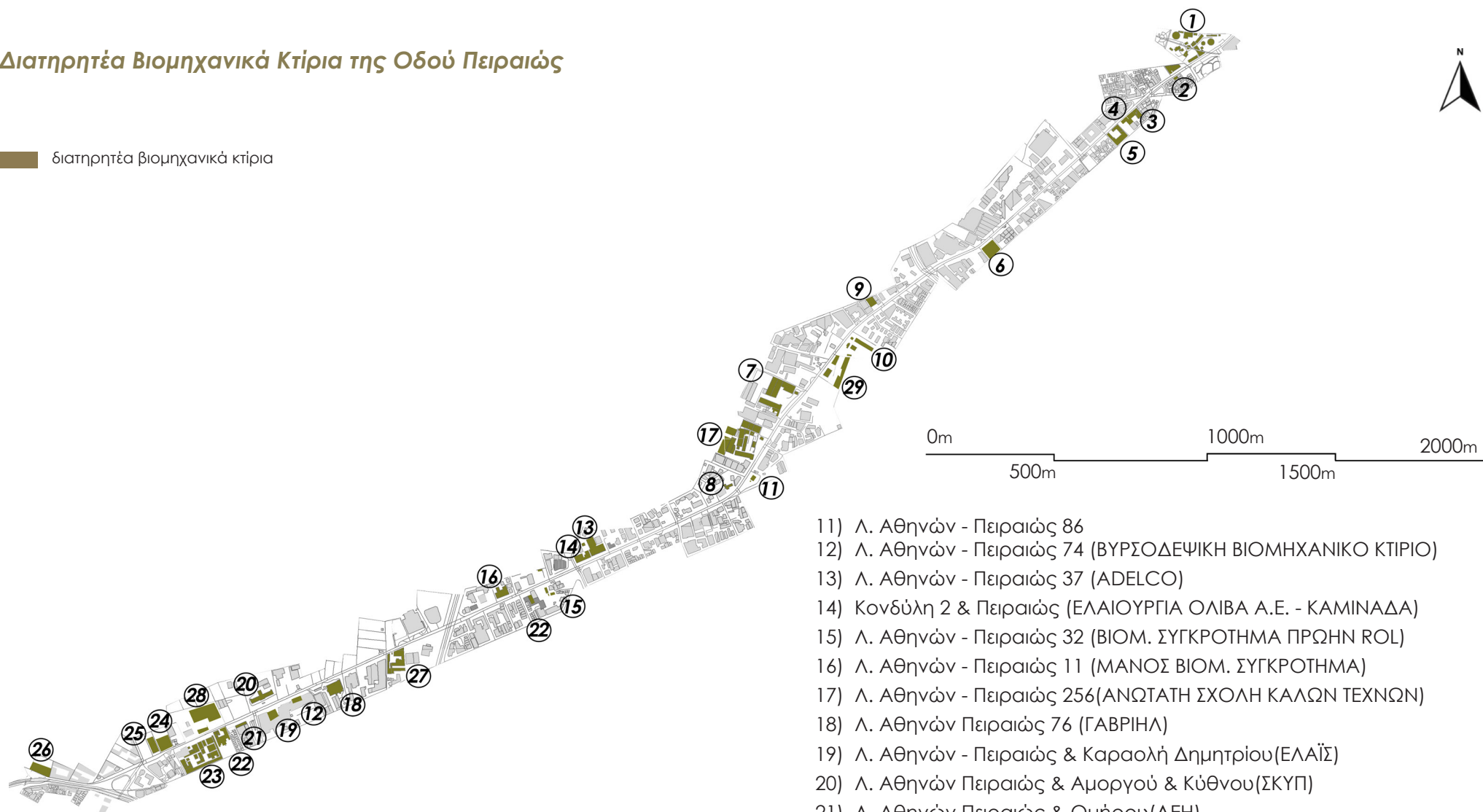
εικ.39 αεροφωτογραφία της Τεχνόπολις και της Πειραιώς, σήμερα.

<sup>52</sup> Αργυρακακη Π., Λαγοπουλος Α. σελ. 24

<sup>53</sup> <https://estia.minenv.gr/>

## Διατηρητέα Βιομηχανικά Κτίρια της Οδού Πειραιώς

■ διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια



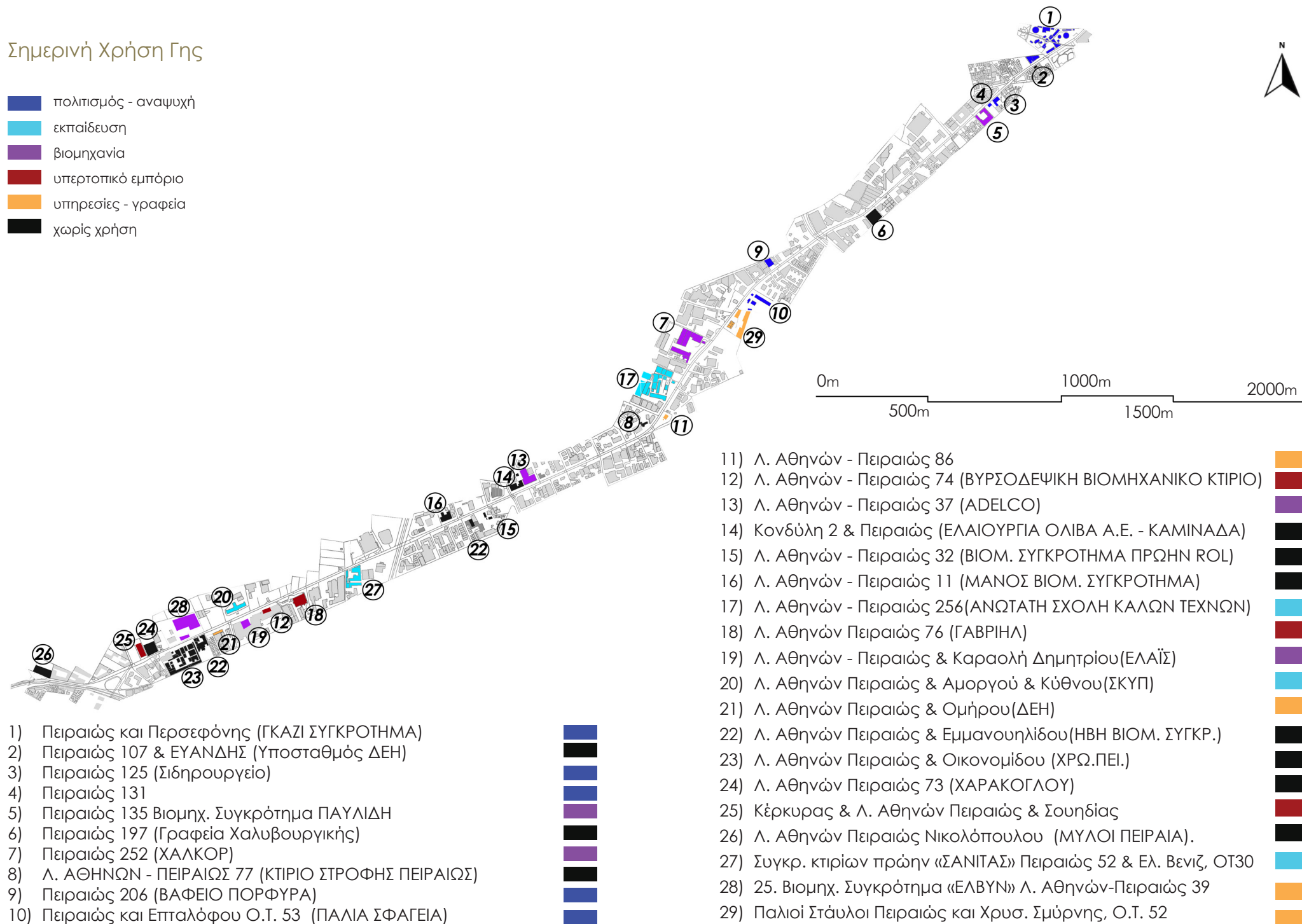
- 1) Πειραιώς και Περσεφώνης (ΓΚΑΖΙ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ)
- 2) Πειραιώς 107 & ΕΥΑΝΔΗΣ (Υποσταθμός ΔΕΗ)
- 3) Πειραιώς 125 (Σιδηρουργείο)
- 4) Πειραιώς 131
- 5) Πειραιώς 135 Βιομηχ. Συγκρότημα ΠΑΥΛΙΔΗ
- 6) Πειραιώς 197 (Γραφεία Χαλυβουργικής)
- 7) Πειραιώς 252 (ΧΑΛΚΟΡ)
- 8) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 77 (ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΡΟΦΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ)
- 9) Πειραιώς 206 (ΒΑΦΕΙΟ ΠΟΡΦΥΡΑ)
- 10) Πειραιώς και Επταλόφου Ο.Τ. 53 (ΠΑΛΙΑ ΣΦΑΓΕΙΑ)

- 11) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 86
- 12) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 74 (ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ)
- 13) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 37 (ADELCO)
- 14) Κονδύλη 2 & Πειραιώς (ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε. - ΚΑΜΙΝΑΔΑ)
- 15) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 32 (ΒΙΟΜ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΡΩΗΝ ΡΟΛ)
- 16) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 11 (ΜΑΝΟΣ ΒΙΟΜ. ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ)
- 17) Λ. Αθηνών - Πειραιώς 256 (ΑΝΩΤΑΤΗ ΣΧΟΛΗ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ)
- 18) Λ. Αθηνών Πειραιώς 76 (ΓΑΒΡΙΗΛ)
- 19) Λ. Αθηνών - Πειραιώς & Καραολή Δημητρίου (ΕΛΑΪΣ)
- 20) Λ. Αθηνών Πειραιώς & Αμοργού & Κύθνου (ΣΚΥΠ)
- 21) Λ. Αθηνών Πειραιώς & Ομήρου (ΔΕΗ)
- 22) Λ. Αθηνών Πειραιώς & Εμμανουηλίδου (ΗΒΗ ΒΙΟΜ. ΣΥΓΚΡ.)
- 23) Λ. Αθηνών Πειραιώς & Οικονομίδου (ΧΡΩ.ΠΕΙ.)
- 24) Λ. Αθηνών Πειραιώς 73 (ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ)
- 25) Κέρκυρας & Λ. Αθηνών Πειραιώς & Σουηδίας
- 26) Λ. Αθηνών Πειραιώς Νικολόπουλου (ΜΥΛΟΙ ΠΕΙΡΑΙΑ).
- 27) Συγκρ. κτιρίων πρώην «ΣΑΝΙΤΑΣ» Πειραιώς 52 & Ελ. Βενιζ, ΟΤ30
- 28) 25. Βιομηχ. Συγκρότημα «ΕΛΒΥΝ» Λ. Αθηνών-Πειραιώς 39
- 29) Παλιοί Στάλαιοι Πειραιώς και Χρυσ. Σμύρνης, Ο.Τ. 52



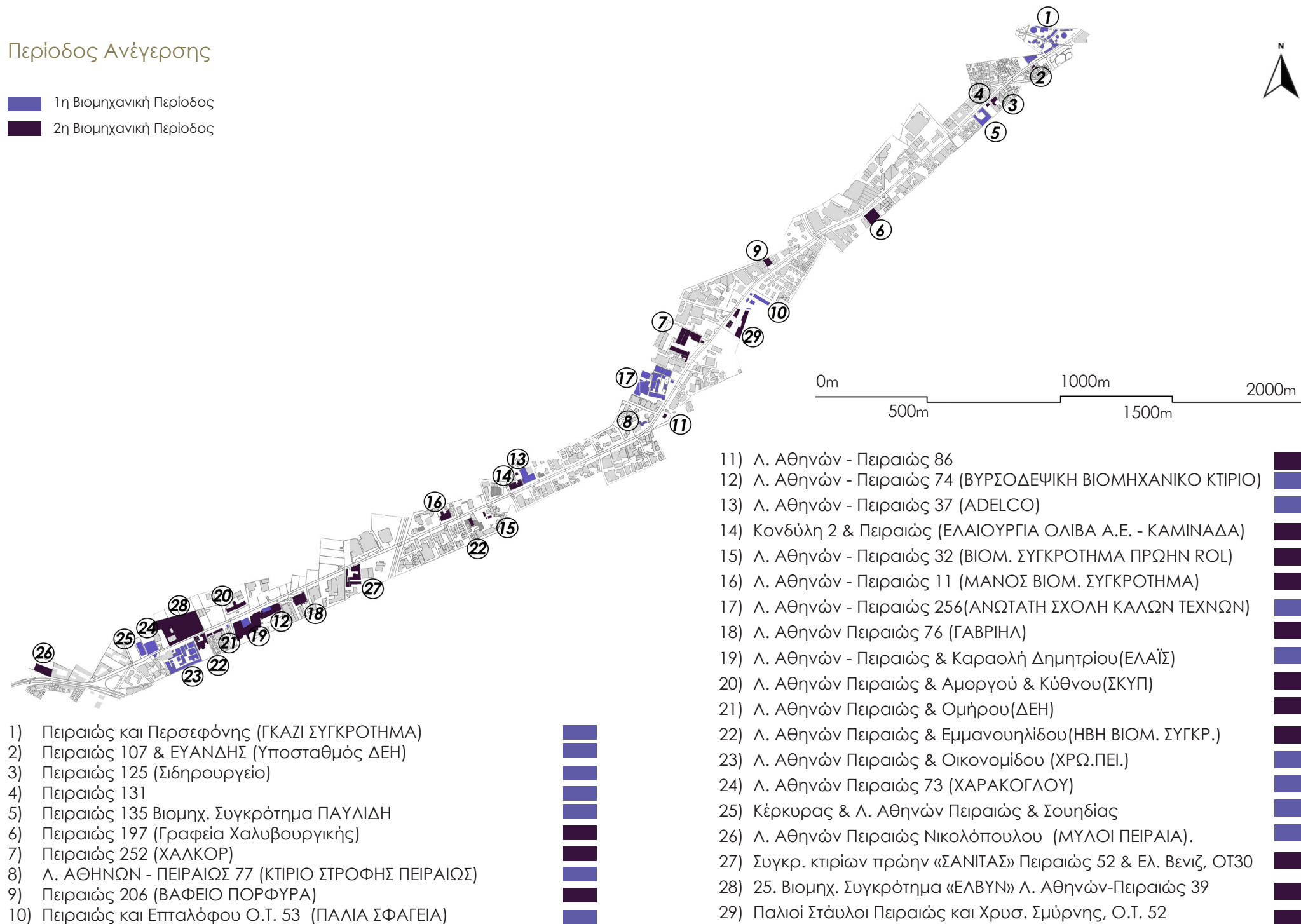
## Σημερινή Χρήση Γης

- πολιτισμός - αναψυχή
- εκπαίδευση
- βιομηχανία
- υπερτοπικό εμπόριο
- υπηρεσίες - γραφεία
- χωρίς χρήση



## Περίοδος Ανέγερσης

- 1η Βιομηχανική Περίοδος
- 2η Βιομηχανική Περίοδος





## Διατηρητέα Βιομηχανικά Κτίρια \_ σήμερα

διεύθυνση	ανέγερση	ΦΕΚ	αρχική χρήση
1) Πειραιώς & Περσεφόνης	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	κέντρο παραγωγής ηλεκτρικού ρεύματος
2) ΠΕΙΡΑΙΩΣ 107 & ΕΥΑΝΔΗΣ	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	Υποσταθμός ΔΕΗ)
3) Πειραιώς 125	2η βιομηχανική περίοδος	276/ΑΑΠ/2013	σιδηρουργείο
4) Πειραιώς 131	2η βιομηχανική περίοδος	276/ΑΑΠ/2013	ξυλουργείο
5) Πειραιώς 135	1η βιομηχανική περίοδος	152/Δ/1999	Βιομηχ. Συγκρότημα ΠΑΥΛΙΔΗ
6) Πειραιώς 197	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	Γραφεία Χαλυβουργικής
7) Πειραιώς 252	2η βιομηχανική περίοδος		ΧΑΛΚΟΡ Βιομηχανία Επεξεργασίας Μετάλλων

σημερινή χρήση	αρχική εικόνα	σημερινή εικόνα
πολιτισμός - αναψυχή Φωταέριο πολυχώρος πολιτιστικών εκδηλώσεων		
χωρίς χρήση		
πολιτισμός- αναψυχή		
πολιτισμός- αναψυχή (θέατρο)		
βιομηχανία (ίδια χρήση)		
χωρίς χρήση		
χωρίς χρήση		

διεύθυνση	ανέγερση	ΦΕΚ	αρχική χρήση
8) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 77 (ΚΤΙΡΙΟ ΣΤΡΟΦΗΣ ΠΕΙΡΑΙΩΣ)	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	
9) Πειραιώς 206	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΒΑΦΕΙΟ ΠΟΡΦΥΡΑ
10) Πειραιώς και Επταλόφου Ο.Τ. 53	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΠΑΛΙΑ ΣΦΑΓΕΙΑ
11) Λ. ΑΘΗΝΩΝ- ΠΕΙΡΑΙΩΣ 86	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	εργοστάσιο με ρητινικά προϊόντα, καρούτες
12) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 74	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΒΥΡΣΟΔΕΨΙΚΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΚΤΙΡΙΟ
13) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 37	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ADELCO χημική βιομηχανία
14) ΚΟΝΔΥΛΗ 2 ΚΑΙ ΠΕΙΡΑΙΩΣ	2η βιομηχανική περίοδος	599/Δ/2021	ΕΛΑΙΟΥΡΓΙΑ ΟΛΙΒΑ Α.Ε. - ΚΑΜΙΝΑΔΑ

σημερινή χρήση	αρχική εικόνα	σημερινή εικόνα
χωρίς χρήση (δεν υπάρχει πλέον)		-
πολιτισμός- αναψυχή		
πολιτισμός- αναψυχή		
υπηρεσίες - γραφεία (αποθηκευτικές εγκαταστάσεις)		
υπερτοπικό εμπόριο (αντιπροσωπεία αυτοκινήτων)		
βιομηχανία (ίδια χρήση)		
χωρίς χρήση		


















διεύθυνση	ανέγερση	ΦΕΚ	αρχική χρήση
15) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 32	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΠΡΩΗΝ ROL
16) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 11	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΜΑΝΟΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
17) Λ. ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ 256	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΚΛΩΣΤΟΫΦΑ- ΝΤΟΥΡΓΙΑ
18) Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 76	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΚΛΩΣΤΟΫΦΑ- ΝΤΟΥΡΓΙΑ ΓΑΒΡΙΗΛ
19) Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΑΜΟΡΓΟΥ & ΚΥΘΝΟΥ	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΕΛΑΪΣ εργοστάσιο ελαιουργίας
20) Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΑΜΟΡΓΟΥ & ΚΥΘΝΟΥ	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	(Σ.Κ.Υ.Π.) Σχολή Κλωστοϋφα- ντουργικής Υφαντουργικής Πλεκτικής
21) Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΟΜΗΡΟΥ	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΔΕΗ

σημερινή χρήση	αρχική εικόνα	σημερινή εικόνα
χωρίς χρήση		
χωρίς χρήση		
εκπαίδευση ΣΧΟΛΗ ΚΑΛΩΝ ΤΕΧΝΩΝ		
υπερτοπικό εμπόριο FACTORY OUTLETT		
βιομηχανία (ίδια χρήση)		
εκπαίδευση (ΕΠΑΛ)		
υπηρεσίες - γραφεία (ΔΕΗ)		



διεύθυνση	ανέγερση	ΦΕΚ	αρχική χρήση
22) ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΕΜΜΑΝΟΥΗΛΙΔΟΥ	1η βιομηχανική περίοδος	871/Δ/2021	ΗΒΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ
23) ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΟΥ	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΧΡΩ.ΠΕΙ Χρωματουργεία Πειραιώς
24) Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ 73	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΧΑΡΑΚΟΓΛΟΥ Βιομ. Κτίσμα χαλυβδοσωλήνων
25)Λ. ΑΘΗΝΩΝ ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΣΟΥΗΔΙΑΣ	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	βιομηχανικό κτίσμα αποθήκη
26) ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΝΙΚΟΛΟ-ΠΟΥΛΟΥ	1η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΜΥΛΟΙ ΠΕΙΡΑΙΑ
27) Πειραιώς 52 και Ελ. Βενιζέλου, ΟΤ30	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	Συγκρότημα κτιρίων πρώην «ΣΑΝΙΤΑΣ»
28)Λ. Αθηνών-Πειραιώς 39	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	Βιομηχ. Συγκρότημα «ΕΛΒΥΝ»
29)Πειραιώς και Χρυσ. Σμύρνης, Ο.Τ. 52	2η βιομηχανική περίοδος	267/Δ/1997	ΠΑΛΙΟΙ ΣΤΑΥΛΟΙ

σημερινή χρήση	αρχική εικόνα	σημερινή εικόνα
χωρίς χρήση		
χωρίς χρήση		
χωρίς χρήση		
υπερτοπικό εμπόριο (εμπόριο ζωοτροφών)		
χωρίς χρήση		
εκπαίδευση (Δραματική Σχολή)		
υπηρεσίες - γραφεία		
υπηρεσίες (μεταφορική)		





Διαφημίσεις...  
στα χρόνια της  
βιομηχανικής  
Πειραιώς

εικ. 40 κολλας διαφημισεων  
απο τις βιομηχανιες στην Πειραιως.



Στις επόμενες ενότητες θα εξεταστεί κάθε κατηγορία ξεχωριστά, μέσα από συγκεκριμένα παραδείγματα κτιρίων, με στόχο να αναδειχθεί ο τρόπος με τον οποίο τα διατηρητέα κελύφη εντάσσονται στον σύγχρονο αστικό ιστό και συμβάλλουν στη διαμόρφωση της ταυτότητας του άξονα.

### **Κτίρια χωρίς χρήση**

Από τα τριάντα διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια κατά μήκος της οδού Πειραιώς, τα ενδέκα παραμένουν έως σήμερα

χωρίς χρήση. Τα κελύφη αυτά, εγκαταλελειμμένα και συχνά σε κατάσταση προχωρημένης φθοράς, βρίσκονται αντιμέτωπα με τον κίνδυνο μερικής ή και ολικής κατάρρευσης. Η εικόνα αυτή αντανακλά το γενικότερο πρόβλημα της Πειραιώς, όπου η προσπάθεια μετασχηματισμού σε πολυλειτουργικό αστικό τοπίο δεν έχει καταφέρει να ενσωματώσει το μεγαλύτερο μέρος του βιομηχανικού του αποθέματος. Πολλές επιχειρήσεις εγκατέλειψαν σταδιακά την περιοχή, είτε

μεταφέροντας την έδρα τους εκτός Αθηνών είτε οδηγούμενες σε οικονομικό μαρασμό και κλείσιμο. Ακόμη, συγκροτήματα που εξαγοράστηκαν από μεγάλους οργανισμούς ή ιδρύματα παραμένουν ανεκμετάλλευτα, ενισχύοντας την εικόνα εγκατάλειψης.

Χαρακτηριστική περίπτωση αποτελεί η ΧΡΩΠΕΙ (Χρωματοουργεία Πειραιώς), η οποία υπήρξε ένα από τα πιο εμβληματικά εργοστάσια της βιομηχανικής ζώνης του Φαλήρου.

Η επιχείρηση ιδρύθηκε το 1883 από τους χημικούς Σπήλιο και Λεόντιο Οικονομίδη και για περισσότερο από έναν αιώνα λειτούργησε ως κεντρικός φορέας καινοτομίας και παραγωγικής δραστηριότητας. Από τα μέσα, ωστόσο, της δεκαετίας του 1970 άρχισαν να εμφανίζονται σοβαρές οικονομικές δυσχέρειες, με αποτέλεσμα η εταιρεία να ενταχθεί στις προβληματικές επιχειρήσεις στις αρχές της δεκαετίας του 1980 και να οδηγηθεί τελικά στο οριστικό κλείσιμό της το 1989.<sup>54</sup>



εικ. 41 Οι εγκαταστάσεις της ΝΑΞΟΣ στην οδό Πειραιώς 260.



εικ. 42 ΧΡΩ.ΠΕΙ. 1926

<sup>54</sup> <https://www.protothema.gr/greece/article/1593596/viomihanika-fadasmata-mias-allis-epohis-apo-tin-hropei-kai-tin-ivi-mehri-tin-kalas-ton-kerani-kai-ton-krono/>



Μετά την παύση της λειτουργίας της, το ακίνητο προοριζόταν για τη μετεγκατάσταση των Δικαστηρίων του Πειραιά, σχέδιο που όμως δεν υλοποιήθηκε. Αυτό δημιούργησε ένα ιδιότυπο αδιέξοδο: ο Εθνικός Οργανισμός Φαρμάκων, στην ιδιοκτησία του οποίου ανήκε, δεν μπορούσε να το αξιοποιήσει, ενώ ταυτόχρονα επιβαρυνόταν με το υψηλό κόστος φύλαξης. Το 2019 το ακίνητο μεταβιβάστηκε στο Υπουργείο Ανάπτυξης, με πρόβλεψη για αναστήλωση των διατηρητέων κτιρίων και κατασκευή νέων εγκαταστάσεων. Η Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών

Επιπτώσεων προέβλεπε τη δημιουργία ενός πολυλειτουργικού συνόλου με εκθεσιακούς χώρους, συνεδριακό κέντρο, εμπορικά καταστήματα, χώρους εστίασης και αναψυχής, αθλητικές εγκαταστάσεις, καταλύματα για επισκέπτες και ερευνητές, καθώς και υπόγειους χώρους στάθμευσης. Παρά τα φιλόδοξα σχέδια, οι τρεις διαδοχικοί διαγωνισμοί που προκηρύχθηκαν απέτυχαν να προσελκύσουν επενδυτές, αλλά ούτε και η εναλλακτική της τμηματικής υλοποίησης τελεσφόρησε. Έτσι, στη Διεθνή Έκθεση Θεσσαλονίκης του 2024

ανακοινώθηκε νέα κατεύθυνση: το ακίνητο προσανατολίζεται πλέον να αξιοποιηθεί για την ανάπτυξη συγκροτήματος κοινωνικής κατοικίας, μέσω αντιπαροχής. Σύμφωνα με το σχέδιο, θα κατασκευαστεί μεγάλος αριθμός διαμερισμάτων, εκ των οποίων ένα τμήμα θα παραχωρηθεί στον ιδιώτη επενδυτή, ενώ τα υπόλοιπα θα εκμισθωθούν από το Δημόσιο με προσιτό ενοίκιο.<sup>55</sup>

Η περίπτωση της ΧΡΩΠΕΙ αναδεικνύει με σαφήνεια τις προκλήσεις που αντιμετωπίζει η αξιοποίηση του βιομηχανικού

μήκος της Πειραιώς. Αποδεικνύει πως η έλλειψη σταθερής στρατηγικής, οι καθυστερήσεις στις διαδικασίες και οι αλληπάλληλες μεταβολές στον προσανατολισμό των σχεδίων οδηγούν σε παρατεταμένη αδράνεια και περαιτέρω υποβάθμιση κτιριακών συνόλων με υψηλή ιστορική και συμβολική αξία. Ως αποτέλεσμα, ένα σημαντικό τμήμα του βιομηχανικού αποθέματος της Πειραιώς παραμένει σε αδράνεια, με αβέβαιο μέλλον ως προς τη διατήρηση αυτού του πολύτιμου κομματιού της βιομηχανικής κληρονομιάς.



**εικ. 43** Η νέα Πολιτεία Καινοτομίας που θα δημιουργηθεί στο πρώην ακίνητο της ΧΡΩΠΕΙ στην Πειραιώς - Εικόνα: Υπουργείο Ανάπτυξης & Επενδύσεων



**εικ. 44** ΧΡΩΠΕΙ στην Πειραιώς, σήμερα.

<sup>55</sup> <https://www.powergame.gr/ikonomia/641504/politeia-kainotomias-ta-senaria-gia-na-min-kaei-oristika-to-ergo/>, <https://www.mindev.gov.gr>, <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3824379/titloi-telous-gia-tin-anaplasti-tis-xropei-sto-faliro/>

## Κτίρια που φιλοξενούν πολιτιστικές δραστηριότητες

Στον τομέα των πολιτιστικών δραστηριοτήτων, πέντε κτίρια από τα διατηρητέα έχουν επαναχρησιμοποιηθεί για τη στέγαση πολιτιστικών λειτουργιών καθώς η συγκεκριμένη χρήση αποτελεί μια από τις πιο συνήθεις επιλογές για τέτοιου είδους κελύφη. Ανάμεσά τους, το συγκρότημα του Γκαζιού κατέχει ιδιαίτερη θέση καθώς αποτελεί μοναδική περίπτωση στην Ευρώπη, διατηρώντας ακέραιο τον μηχανολογικό εξοπλισμό του *in situ* και αποτελώντας εξαιρετικό δείγμα βιομηχανικής αρχιτεκτονικής του 19ου και 20ού αιώνα.<sup>56</sup>

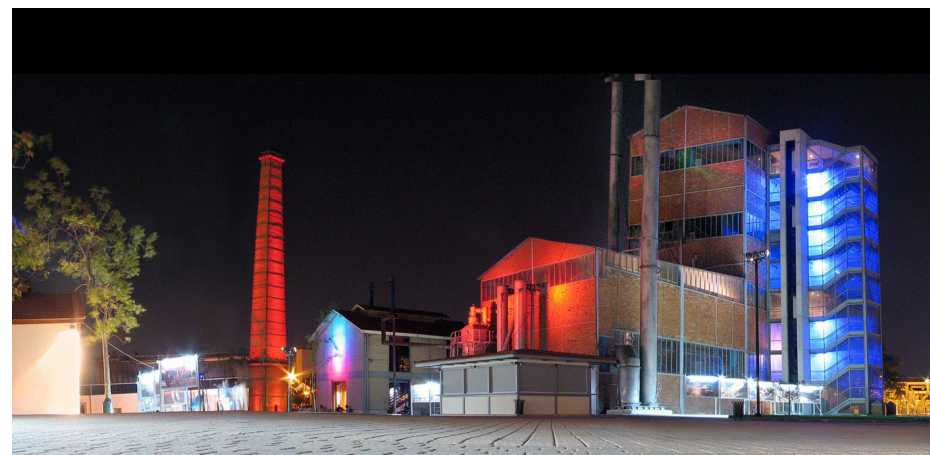
Το εργοστάσιο φωταερίου ανεγέρθηκε το 1857 και το 1938 πέρασε στα χέρια του δήμου Αθηνών. Αν και σε προγενέστερα πολεοδομικά σχέδια η περιοχή προοριζόταν για άλλες χρήσεις: στο σχέδιο των Κλεάνθη και Schaubert (1833) προβλεπόταν η δημιουργία της πλατείας Κεκροπών, ενώ στο σχέδιο του von Klentze (1834) είχε χωροθετηθεί η κατασκευή των βασιλικών ανακτόρων, αναδεικνύοντας έτσι τη στρατηγική σημασία της στον αστικό ιστό της Αθήνας, παρόλα αυτά εκεί οικοδομήθηκε

το Φωταέριο. Με το πέρασμα του χρόνου, γύρω από το εργοστάσιο άρχισαν να εμφανίζονται σπίτια εργατών, βοηθητικοί χώροι και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Έτσι, σχηματίστηκε ένας ιδιότυπος οικισμός, ο αποκαλούμενος “Γκαζοχώρι”, που λειτουργούσε ως τόπος διαμονής για το εργατικό προσωπικό. Η σταδιακή ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής συνέβαλε ώστε η οδός Πειραιώς να εξελιχθεί σε έναν από τους σημαντικότερους βιομηχανικούς άξονες της πρωτεύουσας.<sup>57</sup>

Η διαδικασία επανάχρησης του εργοστασίου και ένταξής του στον νέο πολεοδομικό και κοινωνικό ιστό της πόλης ξεκίνησε το 1984, με την παύση της λειτουργίας των φούρνων του Φωταερίου, και ολοκληρώθηκε το 1998. Προηγήθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός για τη μετατροπή του συγκροτήματος σε πολιτιστικό πάρκο, ο οποίος προέβλεπε την υποχρεωτική διατήρηση τριών κτιρίων, δύο καμινάδων και ενός αεροφυλακίου. Ωστόσο, στην πράξη ακολουθήθηκε διαφορετική κατεύθυνση. Εκπονήθηκε



**εικ. 45** Γενική άποψη εργοστασίου αεριόφωτος, ~1980. Διακρίνονται τα κτήρια των φούρνων και, όπως και οι τρεις καμινάδες του συγκροτήματος. Στο βάθος το κτήριο αποθηκών και διοίκησης.



**εικ. 46** Η Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων.

<sup>56</sup> <https://athens-technopolis.gr/index.php/el/vmf-gr>

<sup>57</sup> Αργυρακακη Π., Λαγοπουλος Α. σελ. 35-38



ανεξάρτητη μελέτη εφαρμογής από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Αθηναίων, η οποία οδήγησε σε αποσπασματικές παρεμβάσεις. Η δημοτική αρχή της εποχής επέλεξε να διατηρηθεί περιορισμένος αριθμός κτιρίων, ώστε να δημιουργηθούν περισσότεροι ελεύθεροι χώροι για τις νέες πολιτιστικές λειτουργίες. Έτσι, κτίρια που στην αρχή είχαν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα αποχαρακτηρίστηκαν. Ακόμα, η ανάγκη για επιπλέον υποδομές επιλύθηκε με λυόμενες κατασκευές. Οι παρεμβάσεις αυτές, αν και

συνέβαλαν στη λειτουργική αναβάθμιση του χώρου, αλλοίωσαν την αυθεντικότητα του βιομηχανικού χαρακτήρα του συγκροτήματος.<sup>58</sup>

Η έναρξη καλλιτεχνικών εκδηλώσεων το 1999 στις εγκαταστάσεις του εργοστασίου σηματοδότησε τη νέα του ταυτότητα ως πολιτιστικού κέντρου. Σήμερα, η Τεχνόπολη Δήμου Αθηναίων αναγνωρίζεται ως ένας από τους κορυφαίους πολιτιστικούς χώρους της πόλης.<sup>59</sup>



εικ. 47 Γενική άποψη Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων.

### Κτίρια που διατηρούν την αρχική τους χρήση

Παρά το γεγονός ότι σπάνια διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια συνεχίζουν την αρχική τους λειτουργία μετά από αποκατάσταση, η σοκολατοποιία Παυλίδης στην Αθήνα και η ελαιουργία Ελαΐς στον Πειραιά καθώς και η ADEL-CO, αποτελούν εξαιρέσεις. Τα συγκροτήματα αυτά προχώρησαν σε αναβάθμιση των υποδομών τους, εφαρμόζοντας μέτρα προστασίας του περιβάλλοντος, ενώ οι παρεμβάσεις τους ενέταξαν τα ιστορικά κτίρια στο αστικό τοπίο, διαφυλάσσοντας έτσι το βιομηχανικό απόθεμα της Πειραιώς

και τον ιστορικό χαρακτήρα του άξονα.

Η περίπτωση της σοκολατοποιίας Παυλίδη είναι ιδιαίτερα χαρακτηριστική λόγω της ιστορικής της συνέχειας, καθώς λειτουργεί αδιάλειπτα από το 1876. Παρά τις αλλαγές στη διοίκηση, με την ένταξή της το 1988 στον ελβετικό όμιλο Jacobs Suchard και την εξαγορά της το 1991 από την Kraft Foods, το εργοστασιακό συγκρότημα διατήρησε τη λειτουργία του. Στη διάρκεια των δεκαετιών, νέα τμήματα προστέθηκαν ή κατεδαφίστηκαν,



εικ. 48 Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", 1871.

<sup>58</sup> Ο.Π.

<sup>59</sup> <https://athens-technopolis.gr/index.php/el/vmf-gr>

ενώ η τελευταία εκτεταμένη ανακαίνιση πραγματοποιήθηκε μεταξύ 1998 και 2000.<sup>60</sup>

Σήμερα, το εργοστάσιο αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα συνύπαρξης κτιρίων διαφορετικών εποχών. Οι νεότερες κατασκευές έχουν σχεδιαστεί ώστε να πλαισιώνουν και όχι να επισκιάζουν το παλαιό συγκρότημα, αναδεικνύοντας την ιστορική του ταυτότητα. Τμήματα του παλαιού εργοστασίου έχουν μετατραπεί σε αρχεία και εκθεσιακούς χώρους, προσδίδοντας νέα λειτουργία στους διατηρητέους χώρους χωρίς να αλλοιώνεται ο βιομηχανικός χαρακτήρας τους, ενώ η παραγωγή συνεχίζεται κυρίως στα νεότερα

κτίρια.<sup>61</sup>

Η περίπτωση αυτή αποδεικνύει πώς η προσεκτική διαχείριση ενός ιστορικού βιομηχανικού κελύφους μπορεί να συνδυάσει την παραγωγική δραστηριότητα με νέες χρήσεις, αναδεικνύοντας το παρελθόν και ενισχύοντας τη συλλογική μνήμη. Μέσω παρεμβάσεων που σέβονται τον ιστορικό χαρακτήρα του συγκροτήματος, το εργοστάσιο καταφέρνει να λειτουργεί ταυτόχρονα ως ζωντανό μέρος της πόλης, ως μνημείο της βιομηχανικής κληρονομιάς και ως χώρος γνώσης, συμβάλλοντας καθοριστικά στη διατήρηση της ταυτότητας της Πειραιώς.



εικ. 49 Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", σήμερα.

<sup>60</sup> Αργυρακακη Π., Λαγοπουλος Α. σελ. 45-46

<sup>61</sup> Ο.π.

## Κτίρια με χρήση εκπαίδευσης

Όσον αφορά τον τομέα της εκπαίδευσης, κομβική περίπτωση αποτελεί το κτιριακό συγκρότημα το οποίο στεγάζει τις εγκαταστάσεις της Ανώτατης Σχολής Καλών Τεχνών καθώς και η αναφέρθηκε πρωτοστάτησε στην επανάχρηση των βιομηχανικών κτιρίων του άξονά της Πειραιώς. Μετά την πτώχευση της βιομηχανίας το 1981, το κτίριο αγοράστηκε και διασώθηκε το 1992 από τον τότε πρότανη της Σχολής, με σκοπό να στεγάσει τον αυξανόμενο αριθμό φοιτητών

και να συγκεντρώσει τις μέχρι τότε διάσπαρτες εγκαταστάσεις. Η επιλογή του συγκροτήματος δεν υπήρξε τυχαία: το μεγάλο μέγεθός του μπορούσε να καλύψει τις εκπαιδευτικές ανάγκες, ενώ η τοποθεσία του εξασφάλιζε επαρκή σύνδεση με το ιστορικό κτίριο της Σχολής στην Πατησίων. Για την επανάχρηση του το 1994 προκηρύχθηκε αρχιτεκτονικός διαγωνισμός, η ανάθεση του οποίου κατέληξε στο Β' βραβείο που είχε λάβει το γραφείο της Σουζάνας



εικ. 50 διδύροφο διατηρητέο κτίριο Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ), πριν την αποκατάσταση.



και του Δημητρίου Αντωνακάκη. Η πρόταση αναδιαμόρφωσε το εσωτερικό του συγκροτήματος, αφήνοντας ανέγγιχτο το εξωτερικό κέλυφος.<sup>62</sup>

Έκτοτε, το κτίριο φιλοξένει το μεγαλύτερο μέρος της λειτουργίας της Σχολής: τα βασικά εργαστήρια, τις εργαστηριακές μονάδες, τα αμφιθέατρα, τη Βιβλιοθήκη, τον εκθεσιακό χώρο «Νίκος Κεσσανλής», καθώς και το Θέατρο και τον Κινηματογράφο της ΑΣΚΤ. Ωστόσο, παρά τη σημασία του για

την ακαδημαϊκή και καλλιτεχνική ζωή της Αθήνας, το κτιριακό απόθεμα υπέστη έντονη φθορά με το πέρασμα του χρόνου, λόγω της περιορισμένης μέριμνας από πλευράς πολιτείας. Μέσα σε περίπου τρεις δεκαετίες, το συγκρότημα έμοιαζε να ακολουθεί την τύχη πολλών άλλων κτιρίων της Πειραιώς, παραδομένο στην εγκατάλειψη να ρημάζει, μη θυμίζοντας σε τίποτε το διατηρητέο κτίριο κόσμημα που παρέλαβε το κράτος αλλά και ούτε πως πρόκειται για ανώτερα εκπαιδευτικό

Μόλις πρόσφατα, το 2019, ξεκίνησε ένα εκτεταμένο έργο ενίσχυσης και αποκατάστασης του παλαιού διατηρητέου διώροφου κτιρίου της Σχολής, το οποίο περιλάμβανε και τη συνολική αναδιαμόρφωση των εσωτερικών του χώρων, ώστε να ανταποκρίνεται στις σύγχρονες διδακτικές και διοικητικές ανάγκες. Η ολοκλήρωση του έργου το 2022 αποτέλεσε μια ουσιαστική παρέμβαση για την προστασία και αναβάθμιση της εκπαιδευτικής υποδομής, αλλά και για τη διατήρηση ενός

εμβληματικού τμήματος της βιομηχανικής κληρονομιάς της Πειραιώς.<sup>64</sup> Σε αντιδιαστολή, το αρχοντικό της οικογένειας Σικιαρίδη λίγα μέτρα μακριά, παραμένει εγκαταλελειμμένο και σε κίνδυνο κατάρρευσης. Η σύγκριση αυτή αναδεικνύει τη διπλή μοίρα των κτιρίων της οδού Πειραιώς, από τη μία, όσα διασώζονται και επανεντάσσονται δυναμικά στον αστικό ιστό και από την άλλη και άλλα να χάνονται ως σιωπηλά μνημεία εγκατάλειψης.



εικ.51 διώροφο διατηρητέο κτίριο Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών (ΑΣΚΤ), σήμερα.

<sup>62</sup> <https://www.iefimerida.gr/ellada/anotati-sholi-kalon-tehnon-katantise-ahoyri-anakainizetai-xana>, Αργυρακάκη Π., Λαγοπουλος Α. σελ. 31-32

<sup>63</sup> <https://www.asfa.gr/askt/egkatastaseis-xartes/ktirio-sxolis/>



εικ.52 αρχοντικό της οικογένειας Σικιαρίδη, σήμερα.

<sup>64</sup> <https://www.patt.gov.gr/>

## Κτίρια με εμπορικές χρήσεις

Το εμπόριο αποτελεί μια σχετικά ήπια μορφή επανάχρησης βιομηχανικών κελυφών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Factory Outlet, που στεγάζεται στο κτίριο της Κλωστοϋφαντουργίας Γαβριήλ, ανεγερθείσας το 1934. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1980 η επιχείρηση λειτουργούσε ως κλάδος της Πειραιϊκής Πατραϊκής

ΑΕ, ενώ το 1992 εξαγοράστηκε και ιδιωτικοποιήθηκε, γεγονός που οδήγησε σε πλήρη απαξίωση και κατάρρευση. Το 1995 το Υπουργείο Βιομηχανίας προκήρυξε διαγωνισμό για τη συνολική ή τμηματική εκμετάλλευση των περιουσιακών στοιχείων της εταιρείας κι έτσι αυτό περιήλθε στην κατοχή του Factory Outlet.<sup>65</sup>



εικ.53 The Factory Outlet, Πειραιώς 76.

Το κτίριο, κατασκευασμένο από οπλισμένο σκυρόδεμα και με απλούς, γεωμετρικούς όγκους νεότερης αρχιτεκτονικής, διατηρεί σχετικά αναλλοίωτη την εξωτερική του όψη, όμως στο εσωτερικό του δεν παραπέμπει πλέον στη βιομηχανική του ιστορία. Έτσι, η νέα λειτουργία, αν και συμβατή με την νομοθεσία για την Πειραιώς,

εξαλείφει κάθε αναφορά στο παρελθόν. Καθώς η νέα λειτουργία εισάγεται δυναμικά στο χώρο, σβήνοντας το ιστορικό βιομηχανικό παρελθόν του.<sup>66</sup>



εικ.54 Κλωστοϋφαντουργία ΓΑΒΡΙΗΛ, Πειραιώς 76.

<sup>65</sup> [https://mlp-blo-g-spot.blogspot.com/2011/07/blog-post\\_06.html](https://mlp-blo-g-spot.blogspot.com/2011/07/blog-post_06.html)

<sup>66</sup> Αργυρακακη Π., Λαγοπουλος Α. σελ. 49



### Κτίρια υπηρεσιών - γραφεία

Τέλος, ένα ακόμη παράδειγμα επανάχρησης μέσω ιδιωτικής πρωτοβουλίας αποτελεί το κτίριο της πρώην βιομηχανίας ΕΛΒΥΝ, που ιδρύθηκε το 1936 και δραστηριοποιήθηκε στην παραγωγή λιπαντικών. Η λειτουργία της διεκόπη το 1985 και το κτίριο, μετά την εκκαθάριση της εταιρείας, πέρασε σε άλλες χρήσεις. Σήμερα στεγάζει τα γραφεία της

πολυεθνικής TP Greece – Athens ENA, που δραστηριοποιείται στον τομέα των υπηρεσιών. Η περίπτωση αυτή, σε αντιστοιχία με το Factory Outlet, δείχνει πώς ο ιδιωτικός τομέας αξιοποιεί τα βιομηχανικά κελύφη για εμπορικές λειτουργίες ή υπηρεσίες, χωρίς να συνδέεται απαραίτητα με την ανάδειξη της βιομηχανικής τους μνήμης. Αν και τέτοιες παρεμβάσεις συμβάλλουν

στην οικονομική ενεργοποίηση του άξονα, δεν εντάσσονται πάντα σε μια στρατηγική που να συνδυάζει τη νέα χρήση με την ιστορική ταυτότητα των κτιρίων.

Η μελέτη των επεμβάσεων στα βιομηχανικά κτίρια της Πειραιώς δείχνει ότι, ενώ ορισμένα παραδείγματα καταφέρνουν να αναδείξουν και να ενσωματώσουν

δημιουργικά την κληρονομιά τους, άλλα οδηγούν σε αλλοίωση ή απώλεια του ιστορικού τους χαρακτήρα. Αυτή η διττή πραγματικότητα αποτελεί τη βάση για τα συμπεράσματα που ακολουθούν.



εικ.55 Τελευταία όψη της ΕΛΒΥΝ από την Πειραιώς.



εικ.56 το κτίριο της ΕΛΒΥΝ στην Πειραιώς, σήμερα.

## Συμπεράσματα





## Συμπεράσματα

Η έρευνα κατέδειξε ότι η βιομηχανική κληρονομιά δεν αποτελεί απλώς κατάλοιπο μιας παρωχημένης οικονομικής δραστηριότητας, αλλά θεμελιώδες στοιχείο της ιστορικής συνέχειας, της κοινωνικής μνήμης και της ταυτότητας των πόλεων. Η βιομηχανική αρχαιολογία, ως επιστημονικό πεδίο, αναδεικνύει τη σημασία της καταγραφής, της μελέτης και της προστασίας των βιομηχανικών μνημείων, ενώ η διεθνής αναγνώριση από φορείς όπως η UNESCO, η TICCIH και το ICOMOS ενισχύει την ανάγκη θεσμικής και κοινωνικής μέριμνας για τη διατήρησή τους.

Η αποβιομηχάνιση που γνώρισε η Ελλάδα από τα τέλη του 20ού αιώνα δημιούργησε εκτεταμένα ανενεργά βιομηχανικά κελύφη. Η επανάχρησή τους προβάλλει ως αναγκαιότητα, τόσο για λόγους βιωσιμότητας και αειφορίας όσο και για τη διατήρηση της ιστορικής συνέχειας. Τα βιομηχανικά κτίρια προσφέρουν ανθεκτικότητα, χωρική ευελιξία και τυπολογικό πλούτο, καθιστώντας τα κατάλληλα

για ένα ευρύ φάσμα νέων χρήσεων. Ωστόσο, η επανάχρηση δεν είναι μόνο τεχνικό ή οικονομικό εγχείρημα· αποτελεί ταυτόχρονα πολιτιστική και κοινωνική πράξη, καθώς εξασφαλίζει τη συνέχιση της μνήμης και της ταυτότητας του τόπου.

Η επιλογή νέων χρήσεων οφείλει να ισορροπεί ανάμεσα στην προστασία της ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας και στην προσαρμογή στις σύγχρονες ανάγκες. Οι κατευθυντήριες αρχές της επανάχρησης (βιωσιμότητα, αναστρεψιμότητα, σεβασμός στην κληρονομιά) επισημαίνουν ότι ο σχεδιασμός δεν μπορεί να είναι αποσπασματικός αλλά πρέπει να εντάσσεται σε μια ολιστική στρατηγική αστικής ανάπτυξης.

Η περίπτωση της οδού Πειραιώς φανερώνει με σαφήνεια τις αντιφάσεις της σύγχρονης διαχείρισης της βιομηχανικής κληρονομιάς. Στην Τεχνόπολη στο Γκάζι, αν και αναδείχθηκε μια πολιτιστική χρήση που συνήθως επιλέγεται για επαναχρήσεις

εικ.58 SESC Pompéia Factory, São Paulo.



βιομηχανικών συνόλων, η δημοτική αρχή προχώρησε σε επιλεκτική διατήρηση κτιρίων, αποχαρακτηρισμούς αρχικά διατηρητέων και χρήση λυόμενων κατασκευών. Οι πρακτικές αυτές οδήγησαν σε σημαντική απώλεια αυθεντικότητας και της κοινωνικής μνήμης καθώς, παρά τη λειτουργική αναβάθμιση του χώρου.

Στη Σχολή Καλών Τεχνών, το κράτος ανέδειξε εξ αρχής τα κτίρια ως διατηρητέα, αλλά για δεκαετίες μετά την επαναχρησ των κελυφών δεν προχώρησε στη συντήρηση τους αφνώντας τα να ρημάζουν.

Μόνο πρόσφατα, με το έργο αποκατάστασης του διώροφου καταγράφηκε μια συστηματική προσπάθεια ενίσχυσης της εκπαιδευτικής υποδομής και διάσωσης ενός σημαντικού βιομηχανικού μνημείου. Ωστόσο, η παράλληλη εγκατάλειψη του αρχοντικού Σικιαρίδη —που επίσης ανήκει στη Σχολή— αναδεικνύει τη διαχρονική αποσπασματικότητα της πολιτικής διαχείρισης.

Η ιστορία του ΧΡΩΠΕΙ, με τη μακρόχρονη εγκατάλειψη και τις καθυστερημένες αποφάσεις για επανάχρηση, φωτίζει μια ευρύτερη

παθογένεια: τη συσσώρευση ανενεργών κελυφών στην Πειραιώς λόγω αδυναμίας στρατηγικού σχεδιασμού. Το Factory Outlet, από την άλλη, αποτελεί χαρακτηριστικά αρνητικό παράδειγμα εμπορικής επανάχρησης, όπου η ιστορική και βιομηχανική ταυτότητα του χώρου υποβαθμίστηκε πλήρως υπέρ μιας ουδέτερης καταναλωτικής εικόνας.

Σε αντίθεση με τα παραπάνω, η περίπτωση της σοκολατοποιίας Παυλίδη αναδεικνύεται ως από τα πιο θετικά παραδείγματα, καθώς κατάφερε να συνδυάσει τη συνέχιση της παραγωγής με την προβολή

της ιστορικής μνήμης και την ένταξη νέων λειτουργιών, διατηρώντας ζωντανή την ταυτότητα του βιομηχανικού συγκροτήματος.

Συνολικά, η οδός Πειραιώς δεν αναδεικνύει μόνο τις δυνατότητες της επανάχρησης, αλλά και τις αντιφάσεις της: από την ουσιαστική ανάδειξη και προσαρμογή μέχρι την αποσπασματικότητα, την αλλοίωση ή την πλήρη απώλεια του βιομηχανικού χαρακτήρα. Το θεσμικό πλαίσιο που διαμορφώθηκε τις τελευταίες δεκαετίες (1979–2007) δείχνει μια σταδιακή μετάβαση: από την απομάκρυνση της βαριάς



εικ.59 εργοστάσιο ΧΡΩΠΕΙ, σήμερα



εικ.60 Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", σήμερα



βιομηχανίας και την οργάνωση ζωνών χαμηλής και μεσαίας όχλησης, προς την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα και την εισαγωγή νέων, μικτών χρήσεων. Παρά τις θετικές κατευθύνσεις, η έλλειψη ενιαίας στρατηγικής και η πολυδιάσπαση των αρμοδιοτήτων εξακολουθούν να περιορίζουν την αποτελεσματικότητα των παρεμβάσεων.

Συμπερασματικά, η έρευνα δείχνει ότι η επιτυχής επανάχρηση των βιομηχανικών κτιρίων προϋποθέτει:

1. Θεσμική προστασία και σαφές κανονιστικό πλαίσιο.
2. Ολιστική στρατηγική αστικής ανάπτυξης που ενσωματώνει κοινωνικές, πολιτιστικές και

οικονομικές ανάγκες.

3. Σεβασμό στην ιστορική και αρχιτεκτονική αξία των βιομηχανικών συνόλων.

4. Πολυλειτουργικότητα και προσαρμογή στις σύγχρονες προκλήσεις της πόλης.

Μέσα από αυτή τη διαδικασία,

τα βιομηχανικά κτίρια μπορούν να πάψουν να αποτελούν απλώς μνημεία του παρελθόντος και να αναδειχθούν σε ενεργά στοιχεία μνήμης, πολιτισμού και βιωσιμότητας, συμβάλλοντας στη διαμόρφωση μιας νέας ταυτότητας για τον αστικό χώρο.



εικ. 61 Η Τεχνόπολις στο Γκάζι.

# Βιβλιογραφία





## Επιστημονικές Δημοσιεύσεις - Άρθρα

**1** Αγριαντώνη, Χ. (2003) «Βιομηχανική Αρχαιολογία και Κληρονομιά: Επικοινωνίες και Εντάσεις», στο περιοδικό Αρχαιολογία, Αθήνα, τεύχος 89

**2** Καραβασίλη, Μ. (2001) «Η ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΤΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ.ΕΙΚΟΣΑΧΡΟΝΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ ΚΑΙ ΣΥΓΧΡΟΝΕΣ ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΣΤΗ ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ» [Διαδίκτυο]. Διαθέσιμο στο: <URL: [http://library.tee.gr/digital/books\\_notee/book\\_59509/book\\_59509\\_karavasili.pdf](http://library.tee.gr/digital/books_notee/book_59509/book_59509_karavasili.pdf)

**3** Μαχαιράς, Γ. «Βιομηχανική Αρχαιολογία: η άλλη αρχαιολογία», στο περιοδικό Αρχαιολογία, Αθήνα, τεύχος 18

**4** Μπελαβίλας, Ν. Βαταβάλη, Φ. (2007) «Ο Μετασχηματισμός της Οδού Πειραιώς», Ανακοίνωση στην 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση ΤΙC C I H, Βόλος

**5** ΕΠΙΤΡΟΠΗ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ, (2001) «Αειφόρος ανάπτυξη της Ευρώπης για έναν καλύτερο κόσμο : Στρατηγική της Ευρωπαϊκής Ένωσης για την αειφόρο ανάπτυξη», Βρυξέλλες

**6** Anelli, R. (2019) «Bauhaus and Lina Bo Bardi: from the modern factory to the Pompeia leisure center», docomomo journal, Delft, issue 61

## Πτυχιακές και μεταπτυχιακές εργασίες

**1** Ανδριώτη, Ν. (2018). «ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ: Προϋποθέσεις και αρχές», Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης (Χανιά)

**2** Αποστολοπούλου-Βυθούλκα, Μ. Νίκου, Ρ-Α. (2017) «Μετασχηματίζοντας βιομηχανικές γειτονιές: ο ρόλος των αναπλάσεων», Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης (Χανιά)

**3** Αργυρακάκη Π., Λαγοπούλου Α. (2009). «Οδός Πειραιώς, Επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων, 5 παραδείγματα χρήσεων», Αρχιτεκτονική Σχολή Ε.Μ.Π. (Αθήνα)

**4** Βλαζάκη, Α. Γουλιανού, Π. (2017). «Από τη Βιομηχανία στην Εγκατάλειψη και από την Εγκατάλειψη στην Αναζωογόνηση, σε Ευρώπη και Ελλάδα», Αρχιτεκτονική Σχολή Πολυτεχνείου Κρήτης (Χανιά)

**5** Δαλιγίση, Α. (2013). «ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ: ΤΟΠΟΙ ΜΝΗΜΗΣ ΩΣ ΤΟΠΟΙ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ», Αρχιτεκτονική Σχολή Δ.Π.Θ. (Ξάνθη)

**6** Κανάκη, Ε. (2007) «Βιομηχανικά κελύφη: επανάχρηση και μνήμη», Αρχιτεκτονική Σχολή Ε.Μ.Π (Αθήνα)

**7** Κομνηνός Α. (2010). «Ιστορία, μνήμη, βιομηχανία», Αρχιτεκτονική Σχολή Ε.Μ.Π. (Αθήνα)

**8** Μακρή, Μ. (2010). «Αποβιομηχάνιση και μετασχηματισμός του χώρου: η περίπτωση της οδού Πειραιώς», Πολυτεχνική Σχολή Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, πολεοδομίας και περιφερειακής Ανάπτυξης Πανεπιστήμιο Βόλου (Βόλος)

**9** Ντάλλα, Α. (2019). «Η διατήρηση της βιομηχανικής κληρονομιάς στην Ελλάδα: Η μετατροπή του βιομηχανικού κέντρου της Αθήνας σε λίκνο πολιτισμού μέσω των περιπτώσεων του Μουσείου Μπενάκη, της Ανωτάτης Σχολής Καλών Τεχνών και του Πολιτιστικού Κέντρου «Μελίνα», Σχολή Κοινωνικών Επιστημών Διοίκηση Πολιτισμικών Μονάδων, Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο (Αθήνα)

**10** Τσαγάκη-Ρεκλείτου Ε. (2021) «Από τα Βιομηχανικά στα Επιχειρηματικά Πάρκα: Η περίπτωση της Κεντρικής Μακεδονίας», Σχολή Περιβάλλοντος, Γεωγραφίας και Εφαρμοσμένων Οικονομικών Τμήμα Γεωγραφίας Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Αθήνα

**11** Τσέφος, Α. (2006). «Επανάχρηση βιομηχανικών κτιρίων : η περίπτωση της Αθήνας και του Μιλάνο», Αρχιτεκτονική Σχολή Ε.Μ.Π. (Αθήνα)

**12** Τσόλης Ε. (2004). «ΘΕΜΑΤΑ ΣΥΝΤΗΡΗΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ», Σχολή Γραφικών Τεχνών και Καλλιτεχνικών Σπουδών Τ.Ε.Ι. (Αθήνα)

**13** Χατζή, Π. (2018). «Λεωφόρος Πειραιώς: μεταμορφώσεις για τον πολιτισμό και την τέχνη με βάση τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης», Σχολή Αγρονόμων Τοπογράφων Μηχανικών Τομέας Γεωγραφίας και Περιφερειακού Σχεδιασμού Ε.Μ.Π. (Αθήνα)

## Υπουργικές αποφάσεις

- 1 ΦΕΚ 707/Δ/13.12.1979
- 2 ΦΕΚ 410/Δ/1982
- 3 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) 1985
- 4 ΦΕΚ 834 Δ/1987
- 5 ΦΕΚ 1038 Δ'/1987
- 6 ΦΕΚ 80 Δ/1988
- 7 ΦΕΚ 386 Δ/1988
- 8 ΦΕΚ 510 Δ/16-5-1996
- 9 ΦΕΚ 267 Δ/1997
- 10 ΦΕΚ 103/Δ'/16-11-2004
- 11 ΦΕΚ 103/16-3-2007

## Πηγές από το διαδίκτυο

- 1 <http://ticcih.gr/>
- 2 <https://www.archaiologia.gr/blog/2016/04/15>
- 3 [https://archaeologia.eie.gr/archaeologia/gr/02\\_DELTIA/Fortification\\_Walls.aspx](https://archaeologia.eie.gr/archaeologia/gr/02_DELTIA/Fortification_Walls.aspx)
- 4 <https://estia.minenv.gr/>
- 5 <https://www.protothema.gr/greece/article/1593596/viomihanižka-fadasmata-mias-allis-epohis-apo-tin-hropei-kai-tin-ivi-mehri-tin-kalas-ton-kerani-kai-ton-krono/>
- 6 <https://www.powergame.gr/ikonomia/641504/politeia-kainotomias-ta-senaria-gia-na-min-kaei-oristika-to-ergo/>
- 7 <https://www.mindev.gov.gr>
- 8 <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3824379/titloi-telous-gia-tin-anaplasti-tis-xropei-sto-faliro/>

9 <https://athens-technopolis.gr/index.php/el/vmf-gr>

10 <https://www.iefimerida.gr/ellada/anotati-sholi-kalon-tehnon-katanfise-ahoyri-anakainizetai-xana>

11 <https://www.asfa.gr/askt/egkatastaseis-xartes/ktirio-sxolis/>

12 <https://www.patt.gov.gr>

13 [https://mlp-blo-g-spot.blogspot.com/2011/07/blog-post\\_06.html](https://mlp-blo-g-spot.blogspot.com/2011/07/blog-post_06.html)

14 <https://www.archdaily.com/429700/ad-classics-the-tate-modern-herzog-and-de-meuron>



## Ευρετήριο Εικόνων



## **Η εικόνα εξωφύλλου** Ιστορικό Αρχείο ΔΕΗ

πηγή: <https://www.tovima.gr/print/society/deyteri-zoi-cr-gia-tis-fam-prikes-cr-tou-peiraia/>

### **ΕΙΚ. 1** εργοστάσιο οινοπνευματωδών ποτών “ΗΒΗ”, σήμερα

πηγή: <https://www.protothema.gr/greece/article/1593596/viomihani-ka-fadasmata-mias-allis-epohis-apo-tin-hropei-kai-tin-ivi-mehri-tin-kalas-ton-kerani-kai-ton-krono/>

### **ΕΙΚ. 2** άποψη εργοστασίου ΗΒΗ, σήμερα. Οικοδομήθηκε μέσα της δεκαετίας του 1880.

πηγή: <https://www.tovima.gr/print/society/deyteri-zoi-cr-gia-tis-fam-prikes-cr-tou-peiraia/>

### **ΕΙΚ. 3** γκαζοχωρίτης εργάτης ανάβει φανάρι, 1916

πηγή: <https://www.zougla.gr/politismos/to-gkazi-kapote-otan-oi-anthro-poi-efchontan-na-prolavoun-na-syntaxiodotithoun/>

### **ΕΙΚ. 4** SESC Pompéia Factory, São Paulo.

πηγή: <https://revistaprojeto.com.br/acervo/lina-bo-bardi-sesc-pom-peia-sao-paulo-sp/?fbclid=IwAR2Yq00nHG6Rxd60AWgorqcbTWk-KV6-NqtlA3Wk89ktgYiYXvgErvdi9Fw>

### **ΕΙΚ. 5** le Musée des Arts et Métiers à Paris

πηγή: <https://poudredescampette.fr/visiter-le-musee-des-arts-et-metiers-a-paris-la-technique-au-coeur/>

### **ΕΙΚ. 6** Industrial Heritage Reloaded - TICCIH Conference

πηγή: <https://www.keweenawhistory.com/project-news/industrial-heritage-reloaded-ticcih-conference>

### **ΕΙΚ. 7** SESC Pompéia Factory, São Paulo, σήμερα.

πηγή: <https://hicarquitectura.com/2024/09/lina-bo-bardi-sesc-pompeia/>

### **ΕΙΚ. 8** οι τρεις κανόνες της επανάχρησης

πηγή: [http://www.reduce-reuse-recycle.de/index\\_en.html](http://www.reduce-reuse-recycle.de/index_en.html)

### **ΕΙΚ. 9** SESC Pompéia Factory, São Paulo, εσωτερικό, σήμερα.

πηγή: <https://hicarquitectura.com/2024/09/lina-bo-bardi-sesc-pompeia/>

### **ΕΙΚ.10** SESC Pompéia Factory, São Paulo, σήμερα.

πηγή: <https://hicarquitectura.com/2024/09/lina-bo-bardi-sesc-pompeia/>

### **ΕΙΚ. 11** The existing Turbine Hall

πηγή: <https://makingmuseums.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/09/p16.jpg>

### **ΕΙΚ. 12** The converted Turbine Hall

πηγή: <https://makingmuseums.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/09/p16.jpg>

### **ΕΙΚ. 13** Bankside power station, 1990

πηγή: <https://makingmuseums.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/09/p7.jpg>

### **ΕΙΚ. 14** Tate Modern Museum in London, σήμερα

πηγή: <https://makingmuseums.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/09/p7.jpg>

### **ΕΙΚ. 15** εργοστασίου “Μύλοι Αλλατινή”, σήμερα

πηγή: <https://www.thessalonikiartsandculture.gr/thessaloniki/aferomata/myloi-allatini-istoriko-sygkrotima-schediasmeno-apo-ton-vitalia-no-poselli/>

### **ΕΙΚ. 16** Ατμοηλεκτρικός Σταθμός Φαλήρου, 1950 (φωτ. Ιστορικό Αρχείο ΔΕΗ).

πηγή: <https://www.archaiologia.gr>

### **ΕΙΚ. 17** Ατμοηλεκτρικός Σταθμός Φαλήρου, 1917 (φωτ. Ιστορικό Αρχείο ΔΕΗ).

πηγή: <https://www.archaiologia.gr>

### **ΕΙΚ. 18** Εργοστάσιο Τσαούσογλου, Πειραιώς 260, τη δεκαετία του '60

πηγή: <https://doma.archi/en/feed/100-xronia-tsaoussoglou-enas-aiwnas-kainotomias-ka>

### **ΕΙΚ. 19** Εργοστάσιο Τσαούσογλου, Πειραιώς 260, τη δεκαετία του '50

πηγή: <https://doma.archi/en/feed/100-xronia-tsaoussoglou-enas-aiwnas-kainotomias-ka>



**εικ. 20** Ο εκατομμυριοστός τόνος «βοήθειας» προς την Ελλάδα του Σχεδίου Μάρσαλ

πηγή: <https://www.rizospastis.gr/story.do?id=8125836>

**εικ. 21** Βιομηχανία Ίρις, βιομηχανία βερνικιών και χρωμάτων, Ελευσίνα 2022.

πηγή: <https://www.ertnews.gr/eidiseis/politismos/prosta-sia-anadeixi-kai-diacheirisi-tis-viomichanikis-klironomias-tis-elladas/>

**εικ. 22** A broken marble sign reading Accountant's Office lies on the floor of a deserted marble factory near Larissa that closed in 2006

πηγή: [https://www.theguardian.com/artanddesign/gallery/2015/may/15/modern-ruins-the-ghost-factories-of-greece-in-pictures?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.theguardian.com/artanddesign/gallery/2015/may/15/modern-ruins-the-ghost-factories-of-greece-in-pictures?utm_source=chatgpt.com)

**εικ. 23** A Greek flag draped over the gate of a deserted cooking oil factory in Elefsina, which closed in 1996

πηγή: [https://www.theguardian.com/artanddesign/gallery/2015/may/15/modern-ruins-the-ghost-factories-of-greece-in-pictures?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.theguardian.com/artanddesign/gallery/2015/may/15/modern-ruins-the-ghost-factories-of-greece-in-pictures?utm_source=chatgpt.com)

**εικ. 24** Η Τεχνόπολις στο Γκάζι, σήμερα.

πηγή: <https://www.mononews.gr/politismos/gkazi-ladofanara-ke-gka-zofanara-ke-alles-istories>

**εικ. 25** η οδός Πειραιώς, σήμερα.

πηγή: <https://left.gr/news/odos-peiraios-dromos-dynamikis-anaptyxis-pollaplon-tomeon-mesa-apo-tin-synergeia-foreon>

**εικ. 26** Αθήνα, Ιούνιος 1969. Η οδός Πειραιώς στη διασταύρωση με την οδό Θερμοπυλών και την Αγίων Ασωμάτων. Δεξιά: υποκατάστημα της Εμπορικής Τράπεζας, Πέρα αριστερά: ο Ι.Ν. της Αγίας Τριάδας. Στο βάθος οι υψικάμινι στο εργοστάσιο Φωταερίου στο Γκάζι.

πηγή: Φωτογραφία: Γεώργιος Μπακούρος, Αρχείο Λίζας Κουτσαπλή.

**εικ. 27** Ο Πειραιάς στην αρχαιότητα – Απεικόνιση του Jakob von Falke (1887).

πηγή: Protagon.gr

**εικ. 28** το Λεκανοπέδιο το 1837. Χάρτης του Sommer, 1837. Από την Αθήνα υπάρχει η παλιά πόλη, αλλά ακόμη δεν είναι εμφανής η επέκτασή της βάσει του σχεδίου Κλεάνθη-Schaubert. Διακρίνεται ο Ελαιώνας και οι οδοί που οδηγούν στο Φάληρο, τον Πειραιά, το Μενίδι, τα Μεσόγεια.

πηγή: Λεύκωμα του ΥΔΕ, «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών» χ.χ. (περί το 1966)

**εικ. 29** το σχέδιο Κλεάνθη-Schaubert, 1832. Το εγκριθέν διά Νόμου σχέδιο πριν τις τροποποιήσεις του Klenze. Η νεοκλασική σύνθεση των τριών πλατειών και των αξόνων που με κέντρο τα ανάκτορα (πλ. Ομονοίας) οδηγούν στο Στάδιο, τον Κεραμεικό και την Ακρόπολη.

πηγή: Λεύκωμα του ΥΔΕ, «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών» χ.χ. (περί το 1966)

**εικ. 30** το σχέδιο Klenze 1834

πηγή: Λεύκωμα του ΥΔΕ, οπ.παρ. Ο συμβιβασμός με την μικροϊδιοκτησία σε βάρος της άνεσης του σχεδίου και της «ευρωπαϊκής» δομής του.

**εικ. 31** Στιγμιότυπο από την κατασκευή της οδού Πειραιώς.

πηγή: Αι Αθήναι από του 19ου εις τον 20όν αιώνα / Κώστα Η. Μπίρη .-5η έκδ.- Αθήνα: Μέλισσα, 2005. Βιβλιοθήκη ΕΛΙΑ-ΜΙΕΤ.

**εικ. 32** Ατμήλατος συρμός Αθηνών - Πειραιώς το 1891

πηγή: <https://www.sansimera.gr/articles/97>

**εικ. 33** Απεικόνιση των πρώτων κτισμάτων του εργοστασίου αεριοφωτός. Απόσπασμα φωτογραφίας του Jean Pascal Sebah (1823–1886).

πηγή: αρχείο Fotothek, Βιβλιοθήκη του Πανεπιστημίου Βερολίνου.

**εικ. 34** ΑΘΗΝΑ. ΑΠΟΨΗ ΤΗΣ ΟΔΟΥ ΠΕΙΡΑΙΩΣ. ΣΤΑ ΔΕΞΙΑ ΤΟ ΕΡΓΟΣΤΑΣΙΟ ΦΩΤΑΕΡΙΟΥ ΚΑΙ ΣΤΑ ΑΡΙΣΤΕΡΑ Η ΟΠΩΡΑΓΟΡΑ ΑΘΗΝΩΝ.

πηγή: <https://archive.ert.gr/1014/>

**εικ. 35** Σωζόμενη μέχρι το 1960 καμινάδα του κυλινδρόμυλου ΕΥΡΩΤΑ, Πειραιώς.

πηγή: [https://dimitrskrasonikolakis.blogspot.com/2017/12/blog-post\\_30.html](https://dimitrskrasonikolakis.blogspot.com/2017/12/blog-post_30.html)

**εικ. 36** Αθήνα, Σεπτέμβριος 1968. Η οδός Πειραιώς στην συμβολή των οδών Ελασιδών & Μεγάλου Βασιλείου.

πηγή: Γεώργιος Μπακούρος, Αρχείο Λίζας Κουτσαπλή 2012

**εικ. 37** Χάρτης Χρήσεων ΓΗΣ στην οδό Πειραιώς.

πηγή: ΦΕΚ 103/Δ'/16-11-2004

**εικ. 38** Χάρτης Χρήσεων ΓΗΣ στην οδό Πειραιώς.

πηγή: ΦΕΚ 103/16-3-2007

**εικ. 39** αεροφωτογραφία της Τεχνόπολις και της Πειραιώς, σήμερα.

πηγή: <https://exploringgreece.tv/destinations/attiki/notia-attiki/o-megalos-dromos-tis-athinas-poy-kapote-legotan-odos-drakoy/34482/>

**εικ. 40** κολλαζ διαφημίσεων από τις βιομηχανίες στην Πειραιώς, επεξεργασία από τον συγγραφέα.

**εικ. 41** Οι εγκαταστάσεις της ΝΑΞΟΣ στην οδό Πειραιώς 260.

πηγή: Google Street View.

**εικ. 42** ΤΟ ΧΡΩΠΕΙ 1926

πηγή: <https://pireorama.gr/chromatourgeia-peiraios-chropei-ton-adel-fon-oikonomidi-i-bagiern-tou-neou-falirou/>

**εικ. 43** Η νέα Πολιτεία Καινοτομίας που θα δημιουργηθεί στο πρώην ακίνητο της ΧΡΩΠΕΙ στην Πειραιώς - Εικόνα: Υπουργείο Ανάπτυξης & Επενδύσεων

πηγή: <https://business.gr/prasino-fos-sti-mpe-gia-to-megalo-project-tis-peiraios-pos-tha-ginei-i-politeia-kainotomias/>

**εικ. 44** ΧΡΩΠΕΙ στην Πειραιώς, σήμερα.

πηγή: <https://www.newmoney.gr/roh/palmos-oikonomias/epixeiriseis/politia-kenotomias-sto-ktirio-tis-chropi-sto-paleo-faliro/>

**εικ. 45** Γενική άποψη εργοστασίου αεριόφωτος, ~1980. Διακρίνονται τα κτήρια των φούρνων και, όπως και οι τρεις καμινάδες του συγκροτήματος. Στο βάθος το κτήριο αποθηκών και διοίκησης.  
πηγή: Δανιήλ Μ., «Το έργο της Τεχνικής Υπηρεσίας του Δήμου Αθηναίων, 1835-1912», Διδακτορική Διατριβή ΕΜΠ, 2017

**εικ. 46** Η Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων.

πηγή: <http://www.phototerzo.gr/>

**εικ. 47** Γενική άποψη Τεχνόπολις Δήμου Αθηναίων.

πηγή: <https://exploringgreece.tv/athina/gkazi-athina-mia-fora-kai-en-an-kairo-itan-to-elliniko-soho/43548/>

**εικ. 48** Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", 1871.

πηγή: <https://www.epixeiro.gr/article/170537>

**εικ. 49** Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", σήμερα

πηγή: <https://greekreporter.com/2025/05/15/oldest-greek-company/>

**εικ. 50** διώροφο διατηρητέο κτίριο Ανωτάτης Σχολής Καλών

Τεχνών(ΑΣΚΤ), πριν την αποκατάσταση.

πηγή: <https://ypodomes.com/oloklirothike-to-neo-ktiriako-ergo-stin-peiraios-pos-axiopoiithike-to-akinito/>

**εικ. 51** διώροφο διατηρητέο κτίριο Ανωτάτης Σχολής Καλών

Τεχνών(ΑΣΚΤ), σήμερα.

πηγή: <https://ypodomes.com/oloklirothike-to-neo-ktiriako-ergo-stin-peiraios-pos-axiopoiithike-to-akinito/>

**εικ. 52** αρχοντικό της οικογένειας Σικιαρίδη, σήμερα.

πηγή: <https://www.mixanitouxronou.gr/i-apithani-istoria-ton-klostoy-fantoyrgon-apo-tin-kappadokia-poy-katektisan-ton-kosmo-giati-katar-reei-to-archontiko-vinteo/>

**εικ.53** The Factory Outlet, Πειραιώς 76.

πηγή: <https://reindustrialheritage.eu/projects/the-factory-outlet>

**εικ.54** ΚΛΩΣΤΟΨΦΑΝΤΟΥΡΓΙΑ ΓΑΒΡΙΗΛ, Πειραιώς 76.

πηγή: ΑΡΧΕΙΟ ΥΠΕΚΑ

**εικ.55** Τελευταία όψη της ΕΛΒΥΝ από την Πειραιώς.

πηγή:ΣΤ. ΚΩΝΣΤΑΣ ΕΛΒΥΝ Α.Ε. Ελληνική τεχνολογία παραγωγής λιπαντικών με διεθνή εφαρμογή, σελ.47.

**εικ.56** το κτίριο της ΕΛΒΥΝ στην Πειραιώς, σήμερα.

πηγή: <https://www.google.com/maps>

**εικ.57** "Λιπάσματα" Δραπετσώνας, σήμερα

πηγή: <https://poraganda.gr/stories/lipasmata-drapetsonas/>

**εικ.58** SESC Pompéia Factory, São Paulo.

πηγή: <https://arquitecturaviva.com/works/sesc-fabrica-pompeia-9>

**εικ.59** εργοστασίο ΧΡΩΠΕΙ, σήμερα

πηγή: <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3824379/titloi-telous-gia-tin-anaplasti-tis-xropei-sto-faliro/>

**εικ.60** Ελληνική Βιομηχανία "ΠΑΥΛΙΔΗΣ", σήμερα

πηγή: [https://www.anagnostis.org/2024/03/08/i-istoria-tis-protis-sokola-tas-stin-ellada-vinteo/#goog\\_rewarded](https://www.anagnostis.org/2024/03/08/i-istoria-tis-protis-sokola-tas-stin-ellada-vinteo/#goog_rewarded)

**εικ.61** Η Τεχνόπολις στο Γκάζι.

πηγή: <https://exploringgreece.tv/athina/gkazi-athina-mia-fora-kai-en-an-kairo-itan-to-elliniko-soho/43548/>

**εικ.62** ελληνική βιομηχανία, σήμερα

πηγή: <https://best-tv.gr/elliniki-viomichania-anazita-ergazome-noys-apo-trites-chores/>



**εικ.63** ΧΡΩΠΕΙ, σήμερα

πηγή: Βακαλοπούλου Μ., Δανιήλ Μ., Λαμπρόπουλος Χ., Φασουράκης  
Η. (επιμ.), 2017, Βιομηχανικά Δελτία Απογραφής ([www.vidarchives.gr](http://www.vidarchives.gr)).  
φωτο: Γιώργος Μαυράκης.

## Σχέδια

Οι χάρτες δημιουργήθηκαν από τον συγγραφέα.

**Εικόνα εξωφύλλου** The Greek industry was replaced by the service sector.

Credit: Thanasis Papathanasiou



