

## Γεωγραφίες

Αρ. 18 (2011)

Γεωγραφίες, Τεύχος 18, 2011



### ΤΟ ΒΗΜΑ ΤΩΝ ΦΟΙΤΗΤΩΝ

-

## ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕΘΟΔΟΥ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΑΝΑΧΡΗΣΗ-ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΕΚΤΑΣΕΩΝ ΣΕ ΑΣΤΙΚΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ ΜΕΣΑ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΛΕΤΗ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΑΪΚΗΣ ΕΜΠΕΙΡΙΑΣ<sup>1</sup>

Νικολία-Σπυριδούλα Μυωφά

### Προβληματισμοί-στόχοι

Βασικό προβληματισμό της παρούσας διπλωματικής αποτελεί η εύρεση μιας κατάλληλης μεθόδου για την επανάχρηση-ανάπλαση κτιρίων ή εκτάσεων σε αστικούς χώρους μέσα από τη μελέτη της ευρωπαϊκής εμπειρίας. Ωστόσο η έμφαση δίνεται κυρίως στην ανάπλαση που ως διαδικασία περιλαμβάνει και την επανάχρηση. Η ανάπλαση αφορά την αναμόρφωση μιας πόλης, μιας γειτονιάς αλλά και την επαναξιοποίηση παλιών κτιρίων. Η επανάχρηση αποτελεί μία από τις έννοιες (είναι η πιο σύγχρονη) που προσδιορίζουν την ανάπλαση και αφορά κυρίως την αξιοποίηση υφιστάμενων κτιρίων.

Η κλίμακα ενός έργου ανάπλασης ποικίλει. Αντικείμενο ανάπλασης μπορεί να είναι από ένα μεμονωμένο κτίριο μέχρι και ολόκληρη γειτονιά και πόλη. Αντιθέτως, η επανάχρηση αφορά κυρίως την αξιοποίηση υφιστάμενων κελυφών. Η ανάπλαση του λιμανιού και του εσωτερικού της πόλης Ρόττερνταμ της Ολλανδίας αποτελεί παράδειγμα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας. Επίσης, τα Docklands του Ανατολικού Λον-

δίνου αποτελούν παράδειγμα ανάπλασης μεγάλης κλίμακας και αποκατάστασης των παλιών λιμενικών εγκαταστάσεων. Στον ευρωπαϊκό χώρο υπάρχουν πολλά παραδείγματα ανάπλασης σε όλες τις κλίμακες. Η Ελλάδα, όμως, δεν έχει να αναδείξει έργα μεγάλης κλίμακας όπως τα αντίστοιχα της υπόλοιπης Ευρώπης. Όσα προγράμματα ανάπλασης έχουν πραγματοποιηθεί στη χώρα μας είναι κλίμακας γειτονιάς και αφορούν κυρίως την επανάχρηση εγκαταλειμμένων κτιρίων.

Στόχος της εργασίας είναι η επισκόπηση της ευρωπαϊκής εμπειρίας σε θέματα ανάπλασης-επανάχρησης και η προσαρμογή της στα ελληνικά δεδομένα και, ειδικότερα, στην περίπτωση της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ. Αυτό που θέλουμε να αναδείξουμε είναι πώς οι πολιτικές των υπολοίπων ευρωπαϊκών χωρών μπορούν να αποτελέσουν παράδειγμα για την περίπτωση της ΧΡΩΠΕΙ. Για το λόγο αυτό αναλύονται τέσσερα ευρωπαϊκά παραδείγματα αναπλάσεων και, συγκεκριμένα, το εργοστάσιο της Fiat στο Τορίνο, το πάρκο La Villette στο Παρίσι και το αεροδρόμιο Riem στη Γερμανία, που απο-

1. Διπλωματική εργασία, Τομέας Τεχνολογίας του Περιβάλλοντος και Συγκοινωνιών, Εργαστήριο Αρχιτεκτονικής Τεχνολογίας και Σχεδιασμού του Χώρου, Πολυτεχνική Σχολή Πανεπιστημίου Πατρών, 2007, Επιβλέπουσα: Βαρβάρα Δεσποινιάδου, georgiafil@gmail.com

τελούν επιτυχημένα παραδείγματα, καθώς και η περίπτωση του πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού που δείχνει την ανεπάρκεια του συστήματος αναπλάσεων στη χώρα μας.

Μελετώντας τα τέσσερα παραδείγματα ανάπλασης-επανάχρησης

με βάση το ιστορικό πλαίσιο, την υφιστάμενη κατάσταση και το θεσμικό πλαίσιο εξάγουμε συμπεράσματα για τις πολιτικές που ακολουθήθηκαν (Πίνακας 1). Όπως προέκυψε από την ανάλυση των ευρωπαϊκών παραδειγμάτων μπο-

ρούμε να πούμε με βεβαιότητα ότι οι σημαντικότεροι παράγοντες είναι η αποτελεσματικότητα και η επάρκεια των συνεργατικών σχημάτων και κυρίως η συνεργασία του ιδιωτικού τομέα με την Τοπική Αυτοδιοίκηση και τις οργανώσεις πολιτών.

Πίνακας 1 Ανάλυση της Ευρωπαϊκής εμπειρίας

	Προϋπάρχουσα χρήση	Υφιστάμενη κατάσταση	Θεσμικό πλαίσιο	Συμπεράσματα
Εργοστασιακό συγκρότημα Fiat στο Τορίνο	Αυτοκινητοβιομηχανία	Μοντέρνος χώρος με πληθώρα χρήσεων: λιανικό εμπόριο, αίθουσα εκθέσεων εμπορίου, συνεδριακό κέντρο, αίθουσα συνεδριάσεων, ξενοδοχείο, καταστήματα, πινακοθήκη, κινηματογραφικός πολυχώρος, οδοντιατρική κλινική, γραφεία και εγκαταστάσεις εκπαίδευσης.	Φορέας εφαρμογής: Ανώνυμη εταιρία (Lingotto s.p.a.). Συμμετοχή Δήμου Τορίνο κατά το 1/3.	Σημαντικό παράδειγμα των δυσκολιών που μπορούν να παρουσιαστούν κατά τη διάρκεια της ανάπλασης.
Villette	Εγκαταστάσεις σφαγείων και κρεαταγοράς	Πάρκο La Villette (δημόσιο πάρκο). Υπαίθριο πολιτιστικό κέντρο. Συνδιασμός πληθώρας δραστηριοτήτων (πολιτισμού, αναψυχής εκπαίδευσης). Δημιουργία 4 βασικών τομέων: Πόλη των Επιστημών και της Βιομηχανίας, Πόλη της Μουσικής, Grande Halle. Πάρκο Αναψυχής.	Λογική παρέμβασης αμιγώς δημοσίου τομέα.	Αποτελεί καινοτόμο εγχείρημα. Γενικότερα έχει ασκηθεί θετική κριτική. Η μόνη αρνητική κριτική έχει να κάνει με τις επιπτώσεις που προκλήθηκαν στη γύρω αστική περιοχή (τιμές γης και ύψη ενοικίων).
Έκταση αεροδρομίου του Riem	Αεροδρόμιο	Δημιουργία μιας νέας πόλης: Messestadt Riem η οποία περιλαμβάνει συνδυασμό χρήσεων. Η έκταση του πρώην αεροδρομίου διαιρέθηκε σε 3 κύριες ζώνες: Επιχειρηματικό και εμπορικό κέντρο, αγορά, γραφεία, λιανικό εμπόριο και κατοικία.	Συνεργασία δημόσιου-ιδιωτικού τομέα.	Αποτελεί επιτυχημένο παράδειγμα αναδιαμόρφωσης έκτασης παλιού αεροδρομίου. Είναι το μοναδικό παράδειγμα στον ευρωπαϊκό χώρο. Η νέα πόλη προσφέρει υψηλή ποιότητα ζωής στους κατοίκους της.
Έκταση αεροδρομίου του Ελληνικού	Αεροδρόμιο	Η έκταση του πρώην αεροδρομίου του Ελληνικού από το 2001 έχει μετατραπεί σε μια νεκρή ζώνη στην οποία συγκεντρώνονται "ανεπιθύμητες" εγκαταστάσεις και απόβλητα. Η ελεύθερη έκταση, των 5.300 στρεμμάτων, ολοένα και συρρικνώνεται με την παραχώρηση τμημάτων της για αγιοποίηση σε διάφορες ιδιωτικές εταιρείες.	Η θεσμική κατοχύρωση της μελλοντικής οργάνωσης του χώρου είναι δύσκολη λόγω των διαφορετικών ιδιοκτητών του χώρου και και επομένως των τροποποιήσεων στο καθεστώς των χρήσεων.	Είναι αναγκαίο να ληφθεί όσο το δυνατόν πιο άμεσα απόφαση σχετικά με το πώς θα αξιοποιηθεί ο χώρος.

## Περίπτωση μελέτης- βιομηχανία ΧΡΩΠΕΙ

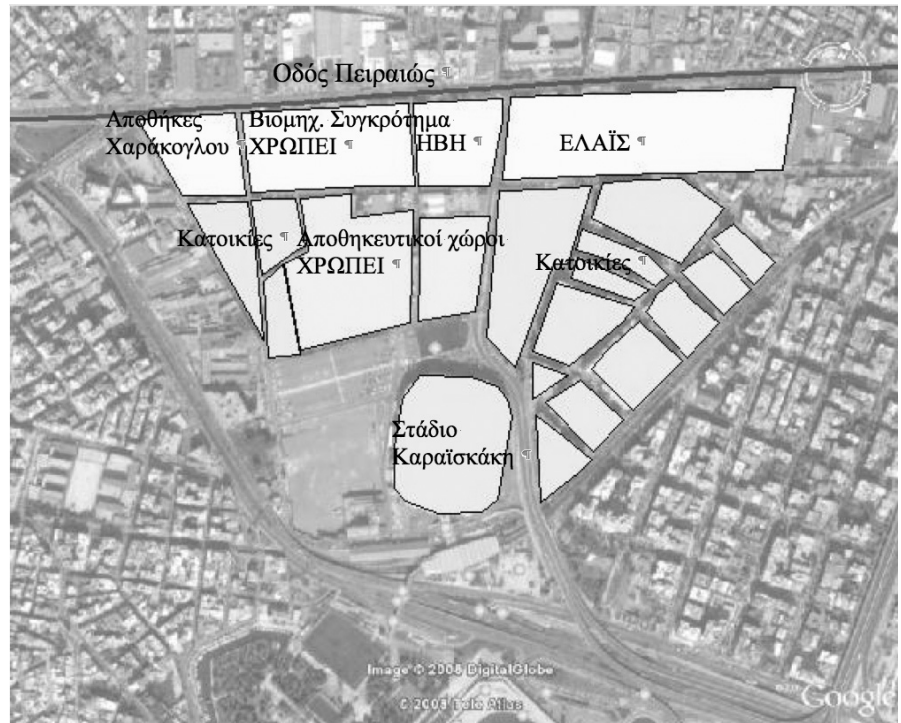
Η Α.Ε. Χρωματοουργία Πειραιώς, γνωστή ως ΧΡΩΠΕΙ, ήταν μια από τις παλαιότερες βιομηχανίες που εγκαταστάθηκαν στην οδό Πειραιώς. Οι εγκαταστάσεις της βιομηχανίας βρίσκονται σε μια έκταση 108 στρεμμάτων μεταξύ του σταδίου «Γεώργιος Καραϊσκάκης» στο Νέο Φάληρο (3ο διαμέρισμα Δήμου Πειραιά, συνοικία Σούδα) και της οδού Πειραιώς, στο νότιο τμήμα της δίπλα από τις άλλες μεγάλες βιομηχανίες της περιοχής (π.χ. ΗΒΗ, Ελαΐς, Κεραμεικός, κ.λπ.).

Η έκταση της πρώην βιομηχανίας είναι χωρισμένη σε δυο τμήματα:

- Πρώην αποθηκευτικοί χώροι έκτασης 50 στρεμμάτων. Η έκταση αυτή χωρίζεται σε δύο οικοδομικά τετράγωνα (40 και 10 στρεμμάτων).
- Κτιριακό συγκρότημα επί της οδού Πειραιώς. Τα «κτίρια ΧΡΩΠΕΙ» είναι διατηρητέα βιομηχανικά κτίρια.

Σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πειραιά (Χάρτης Π1), η έκταση των 40 στρεμμάτων χαρακτηρίζεται με τη χρήση «αστικό πράσινο-ελεύθερος χώρος» και επομένως απαγορεύεται η δόμηση. Η υπόλοιπη έκταση των 10 στρεμμάτων χαρακτηρίζεται με τη χρήση «γενική κατοικία» και είναι δυνατή η χωροθέτηση χρήσεων κατοικίας,

Εικόνα 1 Χρήσεις γης γύρω από τη ΧΡΩΠΕΙ



εμπορίου μικρής κλίμακας, εργαστηρίων, διοίκησης-υπηρεσιών, εκπαίδευσης, αθλητισμού, κ.ά. και όχι η ανέγερση μεγάλων κέντρων εμπορίου και αναψυχής (στα οποία περιλαμβάνονται μεγάλα super-market, πολυκινηματογράφοι, κ.ά.). Επίσης, το βιομηχανικό συγκρότημα έχει ενταχθεί στη ζώνη ανάπλασης της οδού Πειραιώς.

Από το 1989 έως το 1999 ιδιοκτήτης της έκτασης των πρώην αποθηκευτικών χώρων ήταν η Εθνική Τράπεζα. Η Εθνική Τράπεζα, ως ιδιοκτήτης της έκτασης, επιζητούσε αγοραστή. Οι τοπικοί φορείς και όσοι ήταν αντίθετοι στην

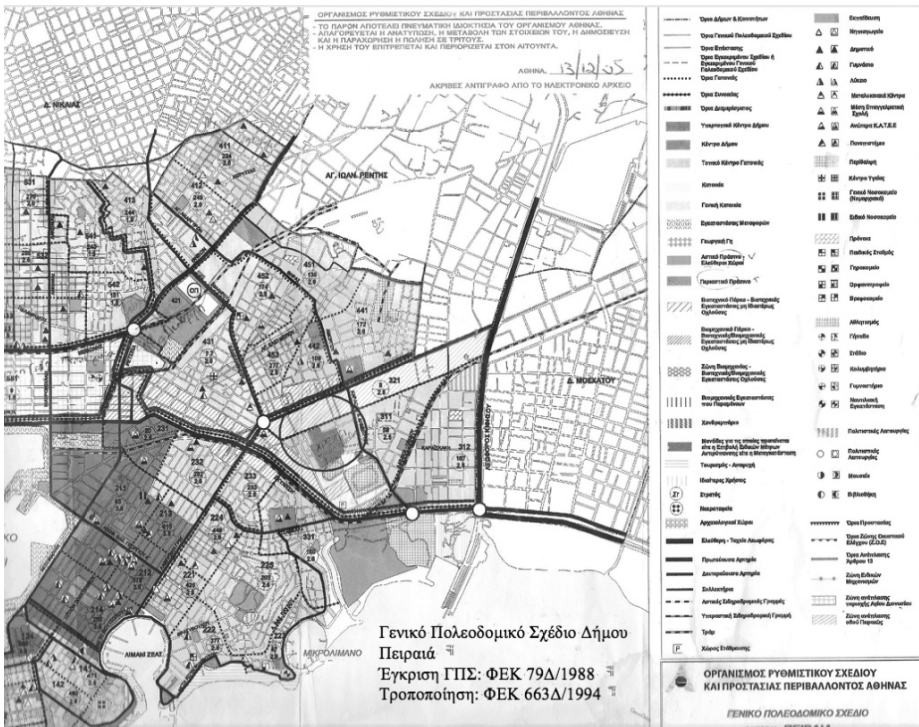
πώληση κατάφεραν να εμποδίσουν την αγοροπωλησία με διάφορες παρεμβάσεις. Τελικά, το 1999 ο Όμιλος Χαραγκιώνη αγόρασε από την Εθνική Τράπεζα την έκταση των 50 στρεμμάτων με πλειστηριασμό. Στόχος της εταιρίας είναι ο αποχαρακτηρισμός της έκτασης από πράσινο και η ανέγερση εμπορικού κέντρου. Οι προσπάθειες, όμως, του Ομίλου Χαραγκιώνη να οικοδομήσει την έκταση των 50 στρεμμάτων μέχρι τώρα έχουν αποβεί άκαρπες χάρη στις αντιδράσεις των κατοίκων και των τοπικών φορέων.

Τα κτίρια της παλιάς βιομηχανίας, ιδιοκτησίας του Ελληνικού

Πίνακας 2 Περιγραφή των κυριότερων χαρακτηριστικών της έκτασης της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ

Ιδιοκτήτες	Προϋπάρχουσα Χρήση	Υφιστάμενη Χρήση	Έκταση
Όμιλος Χαραγκιώνη	Πρώην αποθηκευτικοί χώροι βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ	Εγκαταλειμμένη-κενή έκταση	50 στρέμματα
Ελληνικός Οργανισμός Φαρμάκων (Δημόσιο)	Συγκρότημα βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ	Οι εγκαταστάσεις της πρώην βιομηχανίας παραμένουν εγκαταλειμμένες	58 στρέμματα

Χάρτης Π1: Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Πειραιά



Η υφιστάμενη κατάσταση

Η ανάπλαση των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ δεν έχει πραγματοποιηθεί ακόμα εξαιτίας των αντικρουόμενων συμφερόντων (τα συμφέροντα του Ομίλου έρχονται σε αντίθεση με τα συμφέροντα των κατοίκων με αποτέλεσμα να αντιμετωπίζουν διαμαρτυρίες από την τοπική κοινωνία), αλλά και του περίπλοκου ιδιοκτησιακού καθεστώτος. Επίσης, η έλλειψη οικονομικών πόρων είναι ένας ακόμα λόγος για τον οποίο το θέμα της αξιοποίησης των 50 στρεμμάτων παραμένει στάσιμο. Ο Δήμος Πειραιά δεν μπορεί να «σηκώσει» το οικονομικό βάρος ενός τέτοιου έργου. Αυτή η κατάσταση, όμως, έχει ως αποτέλεσμα ο χώρος της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ να παρουσιάζει υποβαθμισμένη εικόνα ως απόρροια της εγκατάλειψης. Πλέον ο χώρος έχει μετατραπεί σε χωματερή στην οποία εναποτίθενται απορρίμματα κάθε είδους, δηλαδή σε μια νεκρή ζώνη στην οποία συγκεντρώνονται “ανεπιθύμητες”

Οργανισμού Φαρμάκων (ΕΟΦ), είναι εγκαταλειμμένα. Το 2000 η τότε κυβέρνηση συναίνεσε στην αναπαλαίωση των ιστορικών κτιρίων και στη μελλοντική στέγαση σε αυτά του Δικαστικού Μεγάρου και των Δικαστικών Υπηρεσιών του Πειραιά. Παρόλα αυτά, από τότε

μέχρι και σήμερα δεν έχει υλοποιηθεί κάτι τέτοιο αφού για την αγορά του ο ΕΟΦ ζητά 75 εκ. ευρώ. Το 2007, το κτιριακό συγκρότημα, διαμορφώθηκε για τις ανάγκες της σειράς «Δέκα» (ιδιωτικού τηλεοπτικού σταθμού).

Πίνακας 3 Προτάσεις αξιοποίησης της έκτασης των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ

	<b>Προτάσεις για την αξιοποίηση της έκτασης των 50 στρεμμάτων της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ</b>
<b>Όμιλος Χαραγκιών</b>	1) Δημιουργία Εμπορικού Κέντρου του «Πάρκου Αιγαίου» (2003) 2) Δημιουργία εμπορικού, ψυχαγωγικού και πολιτιστικού πάρκου, του «Aegean Park» (2005) 3) Δημιουργία χώρων πρασίνου συνολικής έκτασης 20 στρεμμάτων, εμπορικού κέντρου και μαιευτηρίου (2007)
<b>Δήμος Πειραιά</b>	Αξιοποίηση της έκτασης των 50 στρεμμάτων ως χώρο πρασίνου, αναψυχής, άθλησης και κατοικιών (όπως ορίζει το ΓΠΣ)
<b>Νομαρχία Πειραιά</b>	Η Νομαρχία Πειραιά προτείνει την απαλλοτρίωση της έκτασης από το κράτος με αποζημίωση του Ομίλου Χαραγκιών και την εκπόνηση Επιχειρησιακού Σχεδίου Ανάπλασης με κύριους άξονες τη δημιουργία πάρκου αναψυχής, σταδίου κλασικού αθλητισμού, ανοιχτού θεάτρου και υπόγειου χώρου στάθμευσης
<b>3ο Δημοτικό Διαμέρισμα Πειραιά</b>	Αξιοποίηση της έκτασης ως χώρου πρασίνου, αναψυχής και αθλητισμού
<b>“Λιμάνι Αγωνίας”<sup>1</sup></b>	Δημιουργία πάρκου αναψυχής με υψηλό ποσοστό πρασίνου. Διαφωνεί ριζικά με την οικοπεδοποίηση της έκτασης των πρώην αποθηκευτικών χώρων της βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ

Εικόνα 2. «Εδώ είναι πάρκο», «Το πάρκο ανήκει στο λαό» είναι τα συνθήματα των κατοίκων.



Φωτογραφία 1: Κεντρική είσοδος βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ



Φωτογραφία 2: Μπροστινή όψη του βιομηχανικού συγκροτήματος ΧΡΩΠΕΙ



Φωτογραφία 3: Πίσω όψη του βιομηχανικού συγκροτήματος ΧΡΩΠΕΙ

εγκαταστάσεις και απόβλητα. Οι κάτοικοι της περιοχής, όμως, κάνουν λόγο για σκόπιμη εναπόθεση απορριμμάτων, έτσι ώστε η επιχειρούμενη οικοπεδοποίηση να βρει πρόσφορο έδαφος και να φανεί ως έργο που στόχο έχει την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Επιπλέον, σε ό,τι αφορά το κτιριακό συγκρότημα της πρώην βιομηχανίας επί της οδού Πειραιώς, δεν έχει ληφθεί κάποια τελική απόφαση σχετικά με το εάν θα εγκατασταθούν εκεί το Δικαστικό Μέγαρο και οι Δικαστικές Υπηρεσίες Πειραιά. Το «Λιμάνι της Αγωνίας» θεωρεί ότι αυτός είναι ο μοναδικός τρόπος να αναπλαστούν τα ιστορικά βιομηχανικά κτίρια. Επιπλέον θα ωφεληθεί και η ευρύτερη περιοχή, αφού θα αποφορτιστεί συγκοινωνιακά το κέντρο του Πειραιά και θα αναπτυχθεί η περιοχή της Σούδας.

Το πρώτο βήμα για την ανάπτυξη συνεργατικών σχημάτων σε επίπεδο Τ.Α. έγινε με τη συνάντηση του Νομάρχη με τον Δήμαρχο Πειραιά στις 16.01.2009. Στη συνάντηση αυτή αποφασίστηκε η ενδυνάμωση της

συνεργασίας τους προς όφελος των πολιτών με την από κοινού αντιμετώπιση των προβλημάτων του Πειραιά. Δόθηκε, λοιπόν, μεγάλη βάση στις «κοινές δράσεις και παρεμβάσεις». Καθορίστηκαν 10 σημεία αιχμής που χρήζουν άμεσης αλλαγής και ένα από αυτά ήταν η απαλλοτρίωση των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ και η απόδοσή τους στους πολίτες. Επίσης ο Νομάρχης συνυπέγραψε την απόφαση του Δημάρχου για απαλλοτρίωση καθώς και δεσμεύτηκε ότι θα συμβάλει οικονομικά στην προσπάθεια ανάπλασης.

### Πρόταση

Έχοντας αναλύσει την περίπτωση της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ, συμπεραίνουμε τους λόγους που εμποδίζουν την υλοποίηση της ανάπλασης:

- Οι στόχοι δεν είναι αποσαφηνισμένοι.
- Υπάρχει απουσία συστηματικής διαβούλευσης.
- Δεν έχει ληφθεί κάποια απόφαση σχετικά με το πιστωτικό

σχήμα. Το σχήμα αυτό θα είναι είτε αμιγώς δημόσιο είτε ιδιωτικό χωρίς να τίθεται θέμα συνεργασίας δημοσίου-ιδιωτικού τομέα.

- Δεν υπάρχει θεώρηση του κόστους κατασκευής και συντήρησης.
- Έλλειψη αντισταθμιστικών οφελών.

• Απουσία μελέτης επιπτώσεων

Η ανάπλαση-επανάχρηση της έκτασης πρέπει να βασιστεί σε μια «από κάτω προς τα πάνω λογική» που είναι λιγότερο ιεραρχική και στηρίζεται σε μια συμμετοχική δυναμική. Επίσης πρέπει να πραγματοποιηθεί με τη συνεργασία όλων των εμπλεκόμενων φορέων (Ομίλος Χαραγκιώνη, Τ.Α. και Τοπικές Ομάδες) σε όλες τις φάσεις του έργου. Αξίζει να σημειωθεί ότι η ανάπλαση της έκτασης των 108 στρεμμάτων δεν θα είναι ενιαία λόγω του διαφορετικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος αλλά και λόγω του είδους της έκτασης δομημένης ή αδόμητης.

Όσον αφορά την έκταση των 50 στρεμμάτων ιδιοκτησίας του Ομίλου Χαραγκιώνη, θα πρέπει να ξεκινήσει διαδικασία διαβούλευσης μεταξύ της

ιδιοκτήτριας εταιρίας, της Τ.Α., των κατοίκων αλλά και των τοπικών ομάδων, όπως το Πειραιϊκό Δημοτικό Δίκτυο «Λιμάνι της Αγωνίας» και ο «Μορφωτικός-Εκπολιτιστικός Σύλλογος Νέου Φαλήρου». Το σημαντικό είναι να ακουστούν οι διάφορες προτάσεις για την αξιοποίηση της έκτασης και να ληφθεί μια τελική απόφαση. Για το σκοπό αυτό θα πρέπει να χρησιμοποιηθεί η κατάλληλη τεχνική διαβούλευσης. Οι οργανωμένοι πυρήνες είναι η μέθοδος διαβούλευσης που ταιριάζει καλύτερα στη συγκεκριμένη περίπτωση γιατί αντιπροσωπεύονται όλοι οι πολίτες και επομένως ακούγονται πολλές απόψεις. Η μέθοδος αυτή χρησιμοποιείται κυρίως σε περιπτώσεις όπου είναι αναγκαίο να ληφθούν μοναδικές αποφάσεις και να ακουστούν καινοτόμες ιδέες, όπως στην περίπτωση των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ. Τα αποτελέσματα διαρθρώνονται σε κείμενο το οποίο παρουσιάζεται στους ενδιαφερόμενους.

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι διάφορες προτάσεις για την ανάπλαση-επανάχρηση της έκτασης της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ θα πρέπει να συνοδεύονται από μελέτες επιπτώσεων στο 3ο Δημοτικό Διαμέρισμα αλλά και, ευρύτερα, σε ολόκληρο το Δήμο Πειραιά.

Η επιτυχία της ανάπλασης-επανάχρησης της έκτασης θα κριθεί από τη συνεργασιμότητα δημόσιου-ιδιωτικού τομέα, δηλαδή της Τ.Α. και του Ομίλου Χαραγκιώνη, λόγω κυρίως των οικονομικών δυσχερειών του Δήμου Πειραιά.<sup>2</sup> Η συμμετοχή των πολιτών σε όλες τις φάσεις της διαδικασίας λήψης αποφάσεων είναι πολύ σημαντικός παράγοντας για την ολοκλήρωση του προγράμματος αστικής ανάπλασης. Επίσης, σημα-

ντικό παράγοντα για την υλοποίηση ενός επιτυχημένου προγράμματος αποτελεί και η ανταλλαγή γνώσεων και εμπειριών, διότι η διαδικασία που ακολουθήθηκε σε ένα επιτυχημένο εγχείρημα μπορεί κάλλιστα να αποτελέσει πρότυπο και για άλλες περιπτώσεις. Με βάση τη λογική αυτή, τα συνεργατικά σχήματα (ΣΔΙΤ) μπορούν να προσαρμοστούν στην ελληνική πραγματικότητα.

Γενικότερα, από την ευρωπαϊκή εμπειρία μπορούμε να αντλήσουμε πολλά παραδείγματα τόσο για την ανάπλαση της συγκεκριμένης έκτασης όσο και για άλλες περιπτώσεις. Η ανάπλαση του πετρελαιοκίνητου σταθμού παραγωγής ηλεκτρικής ενέργειας στην περιοχή Bankside στο Λονδίνο αποτελεί ένα επιτυχημένο παράδειγμα επανάχρησης εγκαταλελειμμένου κτιρίου το οποίο μπορεί να αποτελέσει υπόδειγμα και στην περίπτωση του βιομηχανικού συγκροτήματος ΧΡΩΠΕΙ. Το συγκρότημα της βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ αποτελείται από κτίρια τα οποία έχουν χτιστεί σε διαφορετικές χρονικές περιόδους. Η ιστορική τους αξία είναι μεγάλη και πολλά από αυτά βρίσκονται σε αρκετά καλή κατάσταση και γ' αυτό πρέπει να παραμείνουν. Προτείνουμε, λοιπόν, να ανακαινιστούν και να επαναχρησιμοποιηθούν φιλοξενώντας ένα μουσείο βιομηχανίας ή το Δικαστικό Μέγαρο και τις Δικαστικές Υπηρεσίες Πειραιά.

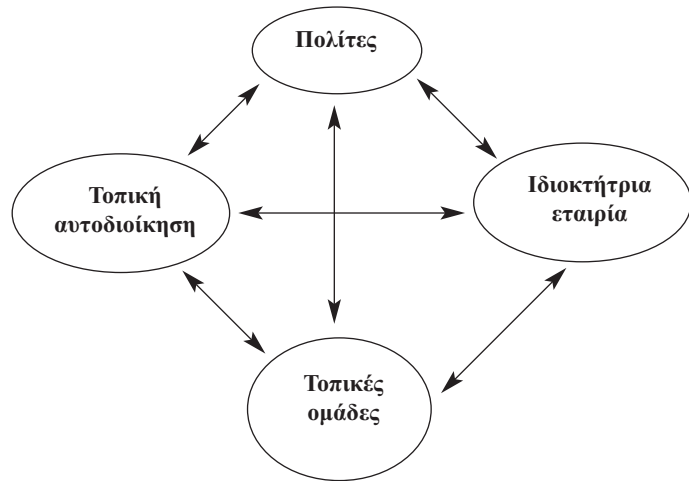
Η ανάπλαση των εγκαταστάσεων σφαγείων και κρεαταγοράς στην περιοχή Villette στο Παρίσι μπορεί να ήταν λογική παρέμβασης αμιγώς δημοσίου τομέα, αποτελεί ωστόσο ένα πολύ επιτυχημένο εγχείρημα ανάπλασης έκτασης και επαναξιοποίησης παλιών κτιρίων,

λόγω της δημιουργικότητας της πρότασης που κατατέθηκε. Η δημιουργία ενός σύγχρονου αστικού πάρκου το οποίο να είναι άμεσα συνδεδεμένο με την πόλη και τις δραστηριότητές της είναι ένα καινοτόμο εγχείρημα που θα μπορούσε να αποτελέσει πρότυπο και για την περίπτωση της ανάπλασης της έκτασης των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ.

Εν κατακλείδι, οι πρώην αποθηκευτικοί χώροι της βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ αποτελούν ένα αστικό κενό το οποίο είναι αναγκαίο να επαναξιοποιηθεί. Η έκταση αυτή των 50 στρεμμάτων δεν είναι αναγκαίο να μετατραπεί αποκλειστικά σε χώρο πρασίνου και αναψυχής. Το Μητροπολιτικό Πάρκο Πειραιά, το οποίο με βάση τις εξαγγελίες του Δημάρχου αναμένεται να δημιουργηθεί στη θέση των οικοπέδων ΧΡΩΠΕΙ, μπορεί να περιέχει ένα συνδυασμό χρήσεων (πράσινο, αναψυχή, εμπορικά καταστήματα, υπόγειοι χώροι στάθμευσης, κ.ά.) που θα βοηθήσει στην ανάπτυξη του 3ου Δημοτικού Διαμερίσματος Πειραιά. Επομένως τα κριτήρια που πρέπει να τεθούν για την ανάπλαση-επανάχρηση της έκτασης είναι τα ακόλουθα: κοινωνικά (εγκατάσταση κοινωνικών υποδομών), οικονομικά (εμπορικά καταστήματα, επαγγελματικές στέγες θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας), περιβαλλοντικά (δημιουργία χώρου πρασίνου και αναψυχής για την περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής) και πολιτισμικά (μουσείο βιομηχανίας στο κτίριο της ιστορικής ΧΡΩΠΕΙ).

Διάγραμμα 1: Απεικόνιση των σταδίων που πρέπει να ακολουθηθούν για την ανάπλαση της πρώην βιομηχανίας ΧΡΩΠΕΙ

**1ο στάδιο**  
**ΔΗΜΟΣΙΑ ΔΙΑΒΟΥΛΕΥΣΗ**



**2ο στάδιο**  
**ΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗ ΣΥΝΕΡΓΑΤΙΚΟΥ**  
**ΣΧΗΜΑΤΟΣ**

Τοπική αυτοδιοίκηση-κεντρική κυβέρνηση-Ε.Ε.

**3ο στάδιο**  
**ΕΞΑΣΦΑΛΙΣΗ ΠΟΡΩΝ**

Διαδικασία απαλλοτρίωσης ή/και χρηματοδότηση από την Ε.Ε.

**4ο στάδιο**  
**ΕΚΠΟΝΗΣΗ ΣΧΕΔΙΩΝ**  
**ΚΑΙ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑΤΩΝ**  
**ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Παρουσίαση διαφόρων προτάσεων και μελέτες περιπτώσεων



Τελική απόφαση για την αξιοποίηση της έκτασης

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ**

1 Αποτελεί Πειραιϊκό Δημοτικό Δίκτυο. Ιδρύθηκε το 1998.

2 Υπάρχει και η δυνατότητα χρηματοδότησης από την Ε.Ε. (ή και συγχρηματοδότησης με την Ε.Ε.).