



Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Προς τον
Κον Κώστα Καρτάλη
Πρόεδρο Ειδικής Μόνιμης
Επιτροπής Προστασίας Περιβάλλοντος

Αθήνα 22 Ιανουαρίου 2010
Αρ.πρωτ. 38554

Αξιότιμε Κύριε Καρτάλη,

Σε απάντηση της από 13/01/2010 επιστολής σας, σας αποστέλλω τις θέσεις και προτάσεις του Εμπορικού Συλλόγου Αθηνών, που αφορούν την προστασία και ανάδειξη του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας.

«Ανασυγκρότηση των Πόλεων- Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας»

Στη παρούσα μελέτη ως κέντρο της πρωτεύουσας ορίζεται η ευρύτερη περιοχή που περικλείουν οι οδικοί άξονες Λ.Αλεξάνδρας, Ιουλιανού, Λιοσιών, Αχιλλέως, Κωνσταντινουπόλεως, Ιερά Οδός, Πειραιώς, Ερμού, Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Λεωφόρος Αμαλίας, Αθανασίου Διάκου, Βασ.Κωσταντίνου, Βασιλίσσης Σοφίας.

Πρόκειται ουσιαστικά για μία ευρύτερη περιοχή η οποία περιλαμβάνει το παραδοσιακό ιστορικό κέντρο της πόλης, αλλά και τις γειτνιάζουσες συνοικίες. Οι τελευταίες εμφανίζουν εντελώς διαφορετικά οικονομικά, κοινωνικά και εθνολογικά χαρακτηριστικά τα οποία επιτρέπουν στον παρατηρητή να ισχυριστεί ότι λόγω της ανομοιομορφίας του κέντρου της πρωτεύουσας απαιτούνται εντελώς εξειδικευμένες δράσεις και παρεμβάσεις σε κάθε μία υπό-περιοχή του, λόγω των εντελώς διαφορετικών χαρακτηριστικών που παρουσιάζει η κάθε μία από αυτές.

ΤΟΜΕΑΣ 1 : Εμπορικό Ιστορικό τρίγωνο – Κολωνάκι

Το ιστορικό εμπορικό κέντρο της πρωτεύουσας συγκεντρώνει μία πλειάδα χαρακτηριστικών στοιχείων τα οποία το έχουν αναδείξει σε πολιτικό, διοικητικό, χρηματοπιστωτικό, πολιτιστικό και εμπορικό «πνεύμονα» όχι μόνο της Αθήνας αλλά και ολόκληρης της χώρας. Παράλληλα, η δραστηριότητα μεγάλων ξενοδοχειακών επιχειρήσεων - Ομόνοια - Σύνταγμα - αλλά και η εύκολη πρόσβαση στα σημαντικότερα τουριστικά αξιοθέατα αναδεικνύουν και το ρόλο του στην βιομηχανία τουρισμού. Η συνύπαρξη κυβερνητικών υπηρεσιών, εταιριών του χρηματοπιστωτικού συστήματος αλλά και η εμπορική δραστηριότητα η οποία απευθύνεται σε υψηλά εισοδηματικά και κοινωνικά στρώματα έχει περιορίσει σε έναν μεγάλο τομέα του, τα



προβλήματα που συνδέονται με την παραβατικότητα και την εγκληματικότητα τα οποία όμως χαρακτηρίζουν γειτονικές του περιοχές. Αυτό άλλωστε γίνεται φανερό και από τα αποτελέσματα πρόσφατης καταγραφής των εμπορικών δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Κοραή - Σταδίου - Χρήστου Λαδά - Πραξιτέλους - Αιόλου - Μητροπόλεως - Πλατείας Συντάγματος - Βασιλίσσης Σοφίας - Πλουτάρχου - Δεινοκράτους - Ηρακλείτου - Αναγνωστοπούλου - Δημοκρίτου - Σκουφά - Μασσαλίας. Όπως προέκυψε από την έρευνα τόσο ο αριθμός κενών καταστημάτων όσο και το μίγμα των εμπορικών δραστηριοτήτων παρουσιάζει μία οικονομική και κοινωνική ομοιογένεια και τα όποια προβλήματα αντιμετωπίζει συνδέονται περισσότερο με τη γενικότερη οικονομική συγκυρία και τις σύγχρονες τάσεις του εμπορίου παρά σε κοινωνικούς και οικονομικούς παράγοντες.

ΤΟΜΕΑΣ 2 : Νεάπολη, Εξάρχεια, Μουσείο

Στον τομέα της πόλης που περικλείεται από Μασσαλίας - Σκουφά - Ασκληπιού - Λεωφόρο Αλεξάνδρας - Πατησίων - Ακαδημίας - Μασσαλίας, σύμφωνα με τα στοιχεία της έρευνας τα χαρακτηριστικά διαφοροποιούνται αισθητά σε σύγκριση με την προαναφερθείσα περιοχή, τόσο όσο με οικονομικά και επαγγελματικά κριτήρια, όσο και με βάση τα χαρακτηριστικά της εμπορικής δραστηριότητας. Ο τομέας αυτός της πόλης συνδυάζει στοιχεία:

- Συνοικιακών αγορών
- Εξειδικευμένων αγορών προϊόντων

Παράλληλα, δεν θα πρέπει να υποβαθμιστούν δύο φαινόμενα τα οποία ενισχύονται όλο και περισσότερο τα τελευταία δέκα χρόνια. Πρόκειται, για την σημαντική παρουσία οικονομικών μεταναστών οι οποίοι έχουν μόνιμη κατοικία στην περιοχή καθώς και την αύξηση της εγκληματικότητας οι δείκτες της οποίας αυξάνονται στα όρια με την Πατησίων που αποτελεί το σύνορο με τον άλλο μεγάλο τομέα της πόλης.

ΤΟΜΕΑΣ 3 : Πλ.Βάθης, Μεταξουργείο, Ομόνοια, Ιστορικό εμπορικό τρίγωνο

Ο τρίτος τομέας περικλείεται από τις οδούς Πατησίων - Ιουλιανού - Λιοσίων - Αχιλλέως - Κωνσταντινουπόλεως - Ιερά οδός - Πειραιώς - Ευρυπίδου - Αθηνάς - Πλατεία Ομονοίας - Πατησίων.

Τα χαρακτηριστικά που κυριαρχούν στον τομέα αυτό είναι :

- Η αυξημένη εγκληματικότητα και παραβατικότητα
- Ο μεγάλος αριθμός οικονομικών μεταναστών (νόμιμων ή παράνομων)
- Η απομάκρυνση παραδοσιακών ελληνικών επιχειρήσεων που αντικαθίσταται από επιχειρήσεις και δραστηριότητες - πολλές από τις οποίες κινούνται και περά από τα όρια της νομιμότητας-. Σε παραδοσιακούς εμπορικούς τομείς της πόλης και κυρίως σε αυτό που περικλείεται από Πλατεία Ομονοίας - Αγ.Κωνσταντίνου -



Αχιλλέως - Κολοκυνθούς - Ευριπίδου - Αθηνάς - Πλατεία Ομονοίας, η παρουσία των αλλοδαπών επιχειρήσεων εκτιμάται ότι ξεπερνά το 30% της συνολικής εμπορικής δραστηριότητας με αυξητικές τάσεις οι οποίες επιταχύνονται λόγω της αυξημένης εγκληματικότητας και των ανεπαρκών υποδομών αστυνόμευσης, δημόσιας υγείας κ.α. Ενδεικτικά θα πρέπει να θεωρηθούν τα υποδείγματα των αγορών στις οδούς Σοφοκλέους, Σωκράτους, Ευριπίδου, Κολοκυνθούς όπου η σχέση ελληνικών προς ξένες επιχειρήσεις υπερβαίνει το 40%. Το πρόβλημα επιδεινώνεται και από το γεγονός ότι ο αριθμός των παράνομων μεταναστών που έχουν την μόνιμη τους κατοικία στην περιοχή την τελευταία δεκαετία έχει αυξηθεί με ρυθμούς γεωμετρικής προόδου.

Αν και η τάση επέκτασης των αλλοδαπών επιχειρήσεων προς τον τομέα της πόλης που βρίσκεται ανατολικά της Αθηνάς έχει διακοπεί, εντούτοις ο μεγάλος αριθμός των κενών καταστημάτων π.χ. στην Οδό Σοφοκλέους (Αθηνάς-Αριστείδου) σε συνδυασμό με την αυξητικές τάσεις της εγκληματικότητας στην περιοχή δεν αποκλείει την επέκταση του τομέα αυτού τα επόμενα χρόνια στην ευρύτερη περιοχή Αθηνάς - Βύσσης - Πραξιτέλους - Πλατεία Αγ.Θεοδώρων - Αριστείδου - Σοφοκλέους. Το γεγονός ότι στην περιοχή αυτή υπάρχουν οργανωμένες αγορές πχ. Βύσσης (είδη κιγκαλερίας), Αιόλου (λευκά είδη, ένδυση υπόδηση κ.λπ.) σίγουρα αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα σε μία τέτοια προοπτική.

ΤΟΜΕΑΣ 4 : Μοναστηράκι, Πλάκα, Ακρόπολη

Ο τελευταίος εμπορικός τομέας της πόλης είναι η ευρύτερη περιοχή που περιλαμβάνει τις συνοικίες : Μοναστηράκι και Πλάκα. Ήδη η περιοχή του Μοναστηρακίου έχει βιώσει μία βίαιη αλλαγή χρήσης με την απομάκρυνση των βιοτεχνικών επιχειρήσεων και τη μετατροπή τους σε αγορά ψυχαγωγίας και εστίασης. Η υπόλοιπη περιοχή έχει μικτή χρήση (κατοικία και εμπορική δραστηριότητα).

Προτάσεις-Δράσεις

Η σύντομη αυτή περιγραφή της κατάστασης που έχει διαμορφωθεί στο ευρύτερο κέντρο της Αθήνας κάνει φανερό ότι δεν μπορούμε να αναφερόμαστε σε γενικές πολιτικές αλλά σε γενικούς στόχους η επίτευξη των οποίων θα πρέπει να προσαρμόζονται στις ιδιαιτερότητες του κάθε επιμέρους τομέα αντικατοπτρίζοντας τις ειδικές συνθήκες που διαμορφώνονται από το κοινωνικό και οικονομικό περιβάλλον που επικρατεί στη κάθε επιμέρους περιοχή.

Συμπερασματικά η σημερινή κατάσταση είναι η εξής:

- Έχει αυξηθεί δραματικά ο αριθμός των κενών καταστημάτων σε εμπορικούς δρόμους που χαρακτηρίζονταν από δραστηριότητες που σχετίζονται -κυρίως- με το χονδρεμπόριο και τις υπηρεσίες.
- Έχει αυξηθεί το ποσοστό των αδιάθετων γραφειακών χώρων.
- Έχει μειωθεί η εμπορική κίνηση καθώς:



1. Έχουν μετεγκατασταθεί μία πληθώρα υπηρεσιών του Δημοσίου αλλά και δραστηριότητες (υπουργεία, χρηματιστήριο κ.α.) με αποτέλεσμα να περιορίζεται σημαντικά ο αριθμός των εν δυνάμει καταναλωτών.
2. Αυξάνεται η εγκληματικότητα σε ορισμένες ζώνες του κέντρου και κυρίως στο τρίγωνο που περικλείεται από τις οδούς Ευριπίδου, Αθηνάς, Πειραιώς, Κουμουνδούρου. Στην ζώνη αυτή οι ελληνικές εμπορικές επιχειρήσεις είτε έχουν διακόψει την δραστηριότητα τους -κυρίως εκείνες που δραστηριοποιούνται στο λιανικό εμπόριο και στις υπηρεσίες- είτε έχουν μετεγκατασταθεί. Από επιτόπιες έρευνες προκύπτει το συμπέρασμα ότι η αύξηση των ποσοστών παραβατικότητας αποδίδεται στο γεγονός ότι οι παρεμβάσεις που έγιναν οι οποίες δεν συνοδεύτηκαν από αύξηση της αστυνόμευσης είχαν ως αποτέλεσμα οι περιοχές αυτές να λειτουργούν ως «θύλακες» στους οποίους η πρόσβαση σε εμπορικές δραστηριότητες δυσχεράνηκε με αποτέλεσμα να περιορισθούν οι κοινωνικές «άμυνες» απέναντι στην εγκληματικότητα.
 - Παραδοσιακοί χώροι εμπορικής και βιοτεχνικής δραστηριότητας έχουν αλλάξει χρήσεις καθώς έχουν μετατραπεί σε περιοχές στις οποίες κυριαρχούν δραστηριότητες που σχετίζονται με την διασκέδαση και την ψυχαγωγία.

Κοινή συνιστώσα όμως είναι η συρρίκνωση του τομέα στον οποίο εξασκείται η παραδοσιακή εμπορική δραστηριότητα. Οι μεσοπρόθεσμες τάσεις δείχνουν ακόμα μεγαλύτερη συρρίκνωση με αποτέλεσμα η Αθήνα να εξελιχθεί στην μοναδική ευρωπαϊκή πρωτεύουσα χωρίς αξιόλογη χωροταξική εμπορική συνοικία. Παράλληλα, οι αλλαγές χρήσεων στους χώρους που θα εγκαταλειφθούν σε συνδυασμό με συγκέντρωση της εμπορικής δραστηριότητας σε συγκεκριμένους δρόμους θα έχει πολλαπλά αποτελέσματα όπως:

- Κατακόρυφη αύξηση των ενοικίων των εμπορικών χώρων στους εναπομείναντες εμπορικούς δρόμους. Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το υπόδειγμα της οδού Ερμού -από την πλατεία Συντάγματος έως την οδό Αθηνάς- στην οποία τα υψηλά μισθώματα είχαν ως αποτέλεσμα να κυριαρχήσουν οι εμπορικές αλυσίδες που κατέλαβαν τα εμπορικά πόστα των μικρομεσαίων παραδοσιακών εμπορικών επιχειρήσεων.
- Θα ενισχυθεί ακόμα περισσότερο η παρουσία των εμπορικών πολυεθνικών επιχειρήσεων καθώς θα έχουν την δυνατότητα μίσθωσης κτιριακών χώρων. Ας σημειωθεί ότι ήδη το φαινόμενο αυτό έχει κάνει την εμφάνιση του στην οδό Αθηνάς αφού οι ιδιοκτήτες κενών κτιρίων εμφανίζονται απρόθυμοι στο να μισθώσουν μεμονωμένους χώρους σε μικρές επιχειρήσεις ευελπιστώντας σε μισθωτήρια συμβόλαια με εμπορικές αλυσίδες.

Μία τέτοια εξέλιξη δεν θα έχει επίπτωση μόνο στο οικονομικό προφίλ της περιοχής αλλά θα επιφέρει και γενικότερες οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις αφού στη συγκεκριμένη περιοχή δραστηριοποιούνται 5.200 επιχειρήσεις των κλάδων εμπορίου και υπηρεσιών από τις οποίες 4.100 περίπου έχουν αμιγώς εμπορικό αντικείμενο δραστηριότητας. Το σύνολο των εργαζόμενων σε αυτές τις επιχειρήσεις εκτιμάται ότι



ανέρχεται σε 15.000 περίπου. Η συρρίκνωση της δραστηριότητας τους όπως είναι φυσικό θα επιφέρει σημαντικές ανακατατάξεις και στο χάρτη της απασχόλησης της περιοχής.

Η επόμενη μέρα

Ο προβληματισμός ξεπερνά τα στενά πλαίσια της αδήριτης ανάγκης για αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου της πρωτεύουσας. Κεντρικό θέμα, είναι πλέον η φυσιογνωμία της πόλης αφού οι αλλαγές που ήδη έχουν πραγματοποιηθεί είναι σημαντικές και έχουν οδηγήσει σε σημαντικές ανακατατάξεις. Όλες οι ενδείξεις συγκλίνουν στο συμπέρασμα ότι η πόλη βρίσκεται σε κομβικό σημείο όσο αφορά στην φυσιογνωμία της και στο πλαίσιο αυτό οι παρεμβάσεις θα πρέπει να «υπακούουν» σε ένα γενικότερο πλάνο το οποίο θα περιλαμβάνει τις επιλογές για την :

- Κοινωνική φυσιογνωμία
- Οικονομικό προφίλ
- Εμπορική - επιχειρηματική χωροταξία
- Αστυνόμευση
- Υποδομές μεταφοράς

Ο στόχος σίγουρα θα πρέπει να είναι το κέντρο της πρωτεύουσας να αποτελέσει προορισμό για το κάτοικο της Αττικής, τον κάτοικο της Ελλάδας και τον αλλοδαπό επισκέπτη. Ο στόχος αυτός αναδεικνύει νέες ανάγκες:

- Κοινωνικές
- Χωροταξικές
- Γεωγραφικές
- Πολεοδομικές,

στις οποίες θα πρέπει να υπάρξουν άμεσες παρεμβάσεις προσαρμοσμένες στην ανάγκη όλη αυτή η τεράστια χωροταξική ενότητα να μετατραπεί σε εθνικό κέντρο εμπορίου, πολιτισμού και γνώσης με τις απαραίτητες και ελεγχόμενες δραστηριότητες ψυχαγωγίας.

Μία τέτοια προοπτική προϋποθέτει καταρχήν:

- Την δραστική αντιμετώπιση της εγκληματικότητας και της παραβατικότητας
- την ενσωμάτωση των γκετοποιημένων περιοχών στο κεντρικό σχεδιασμό της πόλης
- Την αποτροπή γκετοποίησης και άλλων περιοχών
- Την ενσωμάτωση των νομίμων μεταναστών τόσο κοινωνικά όσο και επαγγελματικά.

Η επίτευξη των τεσσάρων αυτών στόχων θα επιτρέψει την εφαρμογή ενός ολοκληρωμένου εμπορικού χωροταξικού σχεδιασμού ο οποίος θα λαμβάνει υπόψη:



- Την εμπορική προϊστορία κάθε τομέα και κάθε δραστηριότητας
- Τις υπάρχουσες υποδομές καθώς και τις νέες ανάγκες που αναδεικνύονται
- Την ανάγκη διατήρησης των συνοικιακών αγορών
- Την ανάδειξη νέων ή ήδη υφισταμένων αγορών.

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΟΥ ΙΣΤΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ

Στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού εμπορικού κέντρου της πρωτεύουσας υπολογίζεται, σύμφωνα με τα στοιχεία επιτόπιας έρευνας ότι δραστηριοποιούνται άνω των 6.000 επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα της οικονομίας (τριτογενής τομέας) ενώ δεν είναι εφικτός ο καθορισμός των ατομικών επιχειρήσεων. Εκτιμάται επίσης ότι λειτουργούν περί τις 1.300 βιοτεχνικές επιχειρήσεις με αντικείμενο δραστηριότητας στο χώρο της ένδυσης, του δέρματος, στα είδη λαϊκής τέχνης και τις τυπογραφικές εργασίες. Συνολικά οι επιχειρήσεις που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πρωτεύουσας εκτιμάται ότι προσεγγίζουν τις 8.000.

Κύριο χαρακτηριστικό της επιχειρηματικής δραστηριότητας της περιοχής είναι το λιανεμπόριο και το χονδρεμπόριο. Εκτιμάται ότι ο δείκτης του αριθμού εμπορικών επιχειρήσεων ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο υψηλότερος στην χώρα και από τους υψηλότερους σε πανευρωπαϊκό επίπεδο.

Η συντριπτική πλειοψηφικά των λιανεμπορικών και χονδρεμπορικών επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στην συγκεκριμένη περιοχή έχουν έδρα εντός ενός νοητού τριγώνου που περικλείονται από τις οδούς Σταδίου - Πλατεία Συντάγματος-Μητροπόλεως - Ερμού - Καραϊσκάκη - Αριστοφάνους - Μενάνδρου - Πειραιώς - Πλατείας Ομονοίας. Από την επιτόπια έρευνα προέκυψε ότι ο συνολικός αριθμός των εμπορικών επιχειρήσεων στην συγκεκριμένη περιοχή κινείται στα επίπεδα των 4.200 επιχειρηματικών μονάδων.

Η κατανομή των επιχειρήσεων αυτών έχει ως εξής

- Λιανικό εμπόριο : 2043
- Χονδρικό Εμπόριο : 1739

Από την ίδια έρευνα προκύπτει ότι πρόκειται για επιχειρήσεις των οποίων οι ανάγκες για τροφοδοσία είναι συχνή και γίνεται ανά 1 ημέρα έως 1 εβδομάδα.

Στον κλάδο του λιανεμπορίου κυριαρχούν οι επιχειρήσεις που δραστηριοποιούνται στον ευρύτερο κλάδο της ένδυσης καθώς και αυτές που επικεντρώνουν την δραστηριότητα τους στον τομέα των τροφίμων. Ιδιαίτερα έντονη είναι η παρουσία επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον κλάδο του οικιακού εξοπλισμού (είδη νοικοκυριού, έπιπλα, ηλεκτρικά είδη). Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί ότι ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιούνται στον ευρύτερο τομέα των ειδών



ένδυσης ξεπερνά τις 700. Σε αντίστοιχα επίπεδα κινείται και ο αριθμός των επιχειρήσεων στον ευρύτερο κλάδο των τροφίμων ενώ στον κλάδο του εξοπλισμού για το σπίτι ο αριθμός των επιχειρήσεων υπερβαίνει τις 100. Χαρακτηριστικό, της δραστηριότητας των προαναφερόμενων επιχειρήσεων είναι ότι ο συχνός εφοδιασμός τους είναι προϋπόθεση για την ομαλή τους λειτουργία. Παράλληλα, όπως επισήμαιναν επιχειρηματίες ο εφοδιασμός είτε γίνεται με μεγάλα οχήματα είτε με μικρότερα οχήματα αλλά με μεγαλύτερη χρονική συχνότητα. Μάλιστα, οι ίδιοι απαντώντας σε ερώτηση για τις συνθήκες εφοδιασμού τις χαρακτήρισαν ως προβληματικές που χρήσουν άμεσης βελτίωσης. Ένα ακόμα στοιχείο που προέκυψε από την έρευνα είναι ότι ο εφοδιασμός εκτός ωραρίου λειτουργίας επιβαρύνει σημαντικά το κόστος και για τον λόγο αυτό χαρακτηρίζεται ως ανεπιθύμητος.

Στα προβλήματα που χαρακτηρίζονται ως οξυμμένα και τα οποία, σύμφωνα με τους επιχειρηματίες χρήζουν άμεσης παρέμβασης, είναι η δημιουργία εναλλακτικού σχεδίου πρόσβασης των φορτηγών μεταφοράς εμπορευμάτων καθώς ο συνδυασμός της κυκλοφοριακής συμφόρησης με τον αποκλεισμό κεντρικών οδικών αξόνων - ακόμα και σε μη εργάσιμες ώρες και μέρες - έχει εξελιχθεί σε θέμα πρώτης προτεραιότητας.

Στον κλάδο του χονδρεμπορίου κυριαρχούν οι δραστηριότητες που σχετίζονται με : τρόφιμα, ενδύματα και καταναλωτικά προϊόντα γενικότερα. Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμα στατιστικά στοιχεία με τα οποία θα είναι εφικτός ο ακριβής εντοπισμός των επιχειρήσεων που ανέστειλαν την δραστηριότητα τους ή προχώρησαν στην μετεγκατάσταση τους λόγω επιδείνωσης των συνθηκών της τροφοδοσίας και εφοδιασμού, εντούτοις εκτιμάται ότι στην διάρκεια της τελευταίας δεκαπενταετίας ο αριθμός των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πρωτεύουσας έχει μειωθεί τουλάχιστον κατά 40%. Διατυπώνονται μάλιστα εκτιμήσεις σύμφωνα με τις οποίες η μείωση είναι ακόμα μεγαλύτερη λόγω της αδυναμίας των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων να συνδυάσουν την παρουσία των διοικητικών τους υπηρεσιών με τους χώρους αποθήκευσης των προϊόντων τους, γεγονός που αναγκάζει είτε στην μετεγκατάσταση είτε στην ταυτόχρονη διατήρηση δύο διαφορετικών χώρων. Η ανάγκη αυτή γίνεται πειστική σε περιπτώσεις που οι επιχειρήσεις βρίσκονται σε διαδικασία μεγέθυνσης. Πάντως από στοιχεία πρόσφατης έρευνας που πραγματοποίησε το ΕΒΕΑ προκύπτει ότι οι περισσότερες χονδρεμπορικές επιχειρήσεις που λειτουργούν στο κέντρο της πρωτεύουσας διατηρούν αυτόνομους χώρους αποθήκευσης των εμπορευμάτων τους καθώς το μέσο εμβαδόν της έδρας των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων υπολογίζεται στα 140 τετραγωνικά μέτρα περίπου.

Από την ανάλυση των στοιχείων που αφορούν τον ημερήσιο τζίρο των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων προκύπτει ότι οι περισσότερες από αυτές είναι μικρές και μεσαίες επιχειρήσεις. Το μέσο ημερήσιο λειτουργικό κόστος των χονδρεμπορικών επιχειρήσεων στο κέντρο της Αθήνας (δεν υπολογίζεται το ενοίκιο) κινείται στα επίπεδα των 200 ευρώ περίπου. Το γεγονός αυτό οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η διατήρηση πολλών χώρων θα οδηγήσει πολλές από τις ήδη ευρισκόμενες σε λειτουργία επιχειρήσεις σε οικονομικό αδιέξοδο.



ΧΩΡΟΤΑΞΙΚΗ ΚΑΤΑΝΟΜΗ

Η περιοχή του κέντρου της πρωτεύουσας στα πλαίσια της έρευνας υποδιαιρέθηκε στους παρακάτω τομείς:

Α'τομέας. Περικλείεται από τις οδούς Αθηνάς - Βορέου - Κολοκοτρώνη - Σταδίου/Πλατείας Συντάγματος - Μητροπόλεως. Περιλαμβάνει τις οδούς - ή τμήματα οδών.:

ΟΔΟΣ	ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΕΩΝ (εμπορικές-παροχής υπηρεσιών)
ΑΘΗΝΑΣ	200
ΒΟΡΕΟΥ	37
ΑΒΡΑΜΙΩΤΟΥ	3
ΑΓ. ΕΙΡΗΝΗΝΗΣ	44
ΚΑΡΟΡΗ	34
ΑΙΟΛΟΥ	171
ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ	
ΚΑΛΛΙΠΟΥ	
ΕΡΜΟΥ	453
ΑΘΗΝΑΙΔΟΣ	32
ΧΡΙΣΤΟΠΟΥΛΟΥ	
ΒΑΣΙΛΙΚΗΣ	
ΣΚΟΥΖΕ	
ΛΥΜΠΙΟΝΑ	
ΚΑΛΑΜΙΩΤΟΥ	58
ΚΟΛΟΚΟΤΡΩΝΗ	189
ΚΛΕΙΤΙΟΥ	13
ΕΥΑΓΓΕΛΙΣΤΡΙΑΣ	50
ΚΤΕΝΑ	3
ΡΟΜΒΗΣ	41
ΠΕΡΙΚΛΕΟΥΣ	100
ΦΩΚΙΩΝΟΣ	21
ΘΗΣΕΩΣ	51
ΚΟΡΝΑΡΟΥ	23
ΛΕΚΚΑ	77
ΠΕΤΡΑΚΗ	35
ΣΚΟΠΑ	2
ΑΞΑΡΙΑΝ	5
ΔΙΟΜΕΙΑΣ	2
ΒΟΥΛΗΣ	186
ΚΑΡΑΓΙΩΡΓΗ ΣΕΡΒΙΑΣ	70
ΝΙΚΗΣ	150



Β' τομέας. Περικλείεται από τις οδούς Αθηνάς – Ευριπίδου – Σταδίου – Κολοκοτρώνη – Αιόλου - Βορέου και περιλαμβάνει τις οδούς:

ΚΑΪΡΗ	17
ΒΛΑΧΑΒΑ	29
ΠΟΛΥΚΛΕΙΤΟΥ	78
ΑΓΑΘΩΝΟΣ	19
ΒΥΣΣΗΣ	52
ΑΙΟΛΟΥ	
ΝΙΚΙΟΥ	50
ΧΡΥΣΟΣΠΗΛΙΩΤΙΣΣΗΣ	6
ΑΓ. ΜΑΡΚΟΥ	89
ΜΙΛΤΙΑΔΟΥ	63
ΛΕΩΧΑΡΟΥΣ	55
ΠΡΑΞΙΤΕΛΟΥΣ	165
ΧΑΒΡΙΟΥ	34
ΣΚΟΥΛΕΝΙΟΥ	5
ΠΑΡΝΑΣΣΟΥ	4
ΔΡΑΓΑΤΣΑΝΙΟΥ	49
ΠΑΠΑΡΗΓΟΠΟΥΛΟΥ	20
ΚΑΡΥΤΣΗ	7
ΓΑΖΗ ΑΝΘΙΜΟΥ	18
ΧΡΗΣΤΟΥ ΛΑΔΑ	33
ΔΡΑΓΑΤΣΑΝΙΟΥ	49

Γ' τομέας. Περικλείεται από τις οδούς Ευριπίδου - Δραγατσανίου - Σταδίου- Σοφοκλέους- Αθηνάς. Περιλαμβάνει τις οδούς:

ΑΡΜΟΔΙΟΥ	29
ΦΙΛΟΠΟΙΜΕΝΟΣ	
ΑΙΟΛΟΥ	
ΑΡΙΣΤΕΙΔΟΥ	63

Δ' τομέας. Περικλείεται από τις οδούς : Σοφοκλέους-Σταδίου-Πλ. Ομονοίας- Αθηνάς. Περιλαμβάνει τις οδούς :

ΣΤΡΕΪΤ	
ΚΡΑΤΙΝΟΥ	35
ΑΙΟΛΟΥ	
Γ. ΣΤΑΥΡΟΥ	
ΕΥΠΟΛΙΔΟΣ	17
ΑΠΕΛΛΟΥ	14
ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ	71



Ε΄ τομέας Περικλείεται από τις οδούς Αθηνάς - Ευριπίδου - Μενάνδρου - Πειραιώς.
Περιλαμβάνει τις οδούς:

ΛΥΚΟΥΡΓΟΥ	
ΕΥΠΟΛΙΔΟΣ	
ΚΛΕΙΣΘΕΝΟΥΣ	90
ΑΝΑΞΑΓΟΡΑ	20
ΙΚΤΙΝΟΥ	8
ΚΡΑΤΙΝΟΥ	35
ΓΕΡΑΝΙΟΥ	46
ΣΟΦΟΚΛΕΟΥΣ	179
ΣΩΚΡΑΤΟΥΣ	200
ΑΡΜΟΔΙΟΥ	
ΑΡΙΣΤΟΓΕΙΤΟΝΟΣ	5
ΔΙΠΛΑΡΗ	4
ΘΕΑΤΡΟΥ	8
ΠΛΑΤΕΙΑ ΘΕΑΤΡΟΥ	8

Ε΄ τομέας : περικλείεται από τις οδούς: Αθηνάς - Ευριπίδου - Αριστοφάνους – Μιαούλη - Ερμού και περιλαμβάνει τις οδούς :

ΑΡΙΣΤΟΦΑΝΟΥΣ	17
ΑΙΣΧΥΛΟΥ	31
ΑΓ. ΔΗΜΗΤΡΙΟΥ	28
ΚΑΛΑΜΙΔΑ	24
ΠΑΛΛΑΔΟΣ	27
ΚΟΡΔΙΚΚΑ	
ΠΡΩΤΟΓΕΝΟΥΣ	19
ΑΓ. ΕΛΕΟΥΣΗΣ	10
ΜΙΑΟΥΛΗ	52
ΘΕΜΙΔΟΣ	2

ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ

Στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου της Αθήνας κατεγράφησαν 1.300 περίπου βιοτεχνικές επιχειρήσεις. Αν και δεν υπάρχουν παλαιότερες ακριβείς καταγραφές εκτιμάται ότι σε σχέση με την προηγούμενη δεκαετία ο αριθμός των βιοτεχνιών που λειτουργούν σήμερα είναι μειωμένος 40-50%. Η συρρίκνωση του κλάδου αποδίδεται στις εξής παραμέτρους:

- Στην κρίση της κλωστοϋφαντουργίας (κλάδος) ο οποίος είτε οδήγησε σε αναστολή της λειτουργίας είτε σε αλλαγή δραστηριότητας .
- Στην λήξη των εμπορικών μισθώσεων
- Στην απόφαση για μετεγκατάσταση σε περιοχές με καλύτερη προσβασιμότητα και υποδομές
- Στην συνταξιοδότηση των βιοτεχνών.



Από τις ήδη λειτουργούσες σήμερα επιχειρήσεις το 30-40% δραστηριοποιούνται στο χώρο της κλωστοϋφαντουργίας και οι υπόλοιπες στο χώρο του δέρματος, των υποδημάτων, κοσμημάτων –αργυροχρυσοχοΐας και των ειδών λαϊκής τέχνης.

Η συντριπτική πλειοψηφία των βιοτεχνικών επιχειρήσεων είναι εγκαταστημένες στους τομείς Ι,ΙΙ της προαναφερόμενης κατανομής. Εκτιμάται ότι 455 βιοτεχνίες βρίσκονται εγκατεστημένες στους 2 αυτούς τομείς. Υψηλή συγκέντρωση επιχειρήσεων καταγράφηκε και στην ευρύτερη περιοχή του Ψυρρή αλλά και στον άξονα (με τις παρόδους) Αιόλου και Αθηνάς.

Συγκεκριμένα στην ευρύτερη περιοχή του Ψυρρή εξακολουθούν να λειτουργούν περί τις 200 μικρές βιοτεχνίες ενώ στον άξονα Αιόλου-Αθηνάς περί τις 170 μικρές επιχειρηματικές μονάδες.

Από έρευνα, που επικεντρώθηκε στις οικονομικές επιδόσεις των βιοτεχνικών επιχειρήσεων της περιοχής προέκυψε το συμπέρασμα ότι οι περισσότερες από αυτές αντιμετωπίζουν σημαντικά -οικονομικού και λειτουργικού χαρακτήρα- προβλήματα και αρκετές από αυτές, κατά δήλωση, θεωρούν ότι τα προβλήματα αγγίζουν τα όρια της βιωσιμότητας και ότι βρίσκονται σε σημείο οριακής ισορροπίας.

Όπως προκύπτει από τα στοιχεία που αφορούν στις δραστηριότητες των βιοτεχνικών μονάδων που δραστηριοποιούνται στην υπό εξέταση περιοχή το κεντρικό ζήτημα είναι η εξασφάλιση ομαλών συνθηκών εφοδιασμού με πρώτες ύλες των ιδίων και παράδοσης των προϊόντων στους πελάτες τους.

Θεωρούν, μάλιστα ότι το υπάρχον καθεστώς είναι ήδη προβληματικό και χρήζει σημαντικών βελτιώσεων. Υποστηρίζουν μάλιστα ότι κυκλοφοριακές παρεμβάσεις με οποιαδήποτε μορφή θα το δυσχεράνουν ακόμα περισσότερο γεγονός που οδηγεί σε περαιτέρω επιδείνωση της λειτουργίας τους. Ένα ακόμα στοιχείο, που μπορεί να έχει μεσοπρόθεσμα αρνητικές επιπτώσεις στην λειτουργία τους είναι και το γεγονός ότι ήδη οι αλλαγές χρήσεων -έχει αυξηθεί η ζήτηση για ακίνητα υψηλών ορόφων με θέα για να μετατραπούν σε κατοικίες αλλά και για να μετατραπούν σε πολιτιστικούς χώρους- έχουν επηρεάσει τις τιμές των μισθωμάτων.

Ενδεικτικό θα πρέπει να θεωρηθεί το γεγονός ότι τα μισθώματα σε χώρους που βρίσκονται άνω του γ' ορόφου στο τρίγωνο Αιόλου - Αθηνάς - Ερμού έχουν υπερδιπλασιαστεί στην διάρκεια της τελευταίας πενταετίας γεγονός που έχει ως συνέπεια να μη ανανεώνονται με την λήξη τους τα μισθωτήρια συμβόλαια λόγω αδυναμίας πληρωμής του αυξημένου κόστους.

Στο πλαίσιο αυτό, αποφάσεις που θα σχετίζονται με αλλαγές στον τρόπο λειτουργίας των βιοτεχνικών επιχειρήσεων θα έχουν γενικότερες επιπτώσεις. Η πλέον σημαντική είναι η περαιτέρω επιδείνωση του οικονομικού περιβάλλοντος στο οποίο λειτουργούν οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις με αποτέλεσμα κάποιες από αυτές να οδηγηθούν σε αναστολή των εργασιών τους. Πρόκειται για μία εξέλιξη η οποία δεν πρόκειται να



αποκλεισθεί και για το λόγο αυτό θα πρέπει πριν την λήψη των οριστικών αποφάσεων να προηγηθεί συζήτηση με τους εκπροσώπους του κλάδου.

Σημειώνεται επίσης ότι με δεδομένη την δεινή οικονομική κατάσταση που βρίσκονται ήδη οι βιοτεχνικές επιχειρήσεις το πιθανότερο σενάριο είναι να μην υπάρξει ούτε η οικονομική δυνατότητα για μετεγκατάσταση.

ΠΡΟΣΒΑΣΙΜΟΤΗΤΑ

Οι βασικές οδικές αρτηρίες οι οποίες εξασφαλίζουν την τροφοδοσία των επιχειρήσεων που βρίσκονται στην ευρύτερη περιοχή του κέντρου της πρωτεύουσας είναι εκτός της Αθηνάς : η Σταδίου, Μητροπόλεως, Κολοκοτρώνη, Ευριπίδου, Σοφοκλέους και Πειραιώς.

Στο πλαίσιο αυτό οι κάθετοι οδικοί άξονες στην Αθηνάς δηλαδή Βορέου - Κολοκοτρώνη, Ευριπίδου και Σοφοκλέους είναι άμεσα εξαρτημένες από την βασική τροφοδότη αρτηρία δηλαδή την Αθηνάς. Στην περίπτωση που διακοπεί η πρόσβαση από την Αθηνάς τότε ουσιαστικά η τροφοδοσία των επιχειρήσεων που βρίσκονται στους τομείς 1,2,3 εξαρτάται άμεσα από τις κάθετες της πλατείας Συντάγματος δηλαδή την Μητροπόλεως και την Καραγεώργη Σερβίας. Οι επιχειρήσεις των τομέων 2,3 εξαρτώνται από την Σταδίου, την Σοφοκλέους και την Ευριπίδου (με την προϋπόθεση για τις δύο τελευταίες ότι δεν θα γίνουν παρεμβάσεις στο ήδη υφιστάμενο πλαίσιο λειτουργίας της οδού Αθηνάς).

Προκειμένου να οριοθετηθεί το μέγεθος του προβλήματος που προκαλείται από τα μέτρα κυκλοφοριακών παρεμβάσεων (διακοπή-εκτροπή κυκλοφορίας) θα πρέπει να επισημανθεί ότι ο μέσος ετήσιος αριθμός τους προσεγγίζει τις 500 (μέση ημερήσια συχνότητα:1,5) με αυξητικές τάσεις (στοιχεία 2005-6). Με δεδομένο ότι κατά την διάρκεια των κυκλοφοριακών παρεμβάσεων η μοναδική οδός πρόσβασης και απομάκρυνσης από το κέντρο είναι η Αθηνάς τότε προκύπτει το συμπέρασμα ότι τυχόν αποκλεισμός των οχημάτων από αυτή θα δημιουργήσει συνθήκες απομόνωσης για τις επιχειρήσεις που λειτουργούν στην ευρύτερη περιοχή του ιστορικού κέντρου της πρωτεύουσας.

Τα προβλήματα που θα προκληθούν, από την πεζοδρόμηση της Αθηνάς, μπορεί να αποδειχθούν ανυπέρβλητα καθώς:

- Η πλατεία Συντάγματος, δέχεται τον κύριο όγκο εκδηλώσεων διαμαρτυρίας που πραγματοποιούνται στην Αθήνα
- Η πρόσβαση φορτηγών τροφοδοσίας μέσω των καθέτων της πλατείας Συντάγματος είναι πρακτικά ανέφικτη στην διάρκεια των εργασιμών ωρών και ημερών. Αυτό θα σημαίνει στην πραγματικότητα σημαντική επιβάρυνση του κόστους μεταφοράς και διανομής.



- Τα προβλήματα που θα αντιμετωπίσουν τα οχήματα τροφοδοσίας στον άξονα Καραγεώργη Σερβίας-Περικλέους-Αθηναϊδος-Αγ.Ειρήνης μπορεί να αποδειχθούν ανυπέβλητα λόγω του περιορισμένου πλάτους των τριών τελευταίων δρόμων.
- Στην περίπτωση που επιλεγθεί η λύση η τροφοδοσία να γίνεται μέσω των καθέτων της πλατείας Συντάγματος θα υπάρξει πρόβλημα με την έξοδο των οχημάτων τροφοδοσίας αφού αυτή θα γίνεται υποχρεωτικά μέσω της οδού Αθηνάς με πορεία εξόδου προς την Ερμού.
- Η πρόσβαση από τις κάθετους οδούς της Μητροπόλεως είναι ουσιαστικά ανέφικτη αφού οι περισσότεροι από αυτούς είναι ήδη πεζοδρόμοι. Ακόμα και αν επιτραπεί η πρόσβαση των φορτηγών τροφοδοσίας μέσω πεζοδρόμων η κίνηση είναι ουσιαστικά ανέφικτη πριν από την 12^η αφού ο τομέας αυτός έχει αποκτήσει χαρακτηριστικά περιοχής περιπάτου και ψυχαγωγίας τουλάχιστον για 7 μήνες το χρόνο
- Το κυκλοφοριακό φορτίο που θα δεχτούν οι Σοφοκλέους και η Ευριπίδου θα οδηγήσει σε πρωτοφανή κυκλοφοριακή συμφόρηση και στην πραγματικότητα θα ανατρέψει τις μέχρι στιγμής ισορροπίες που έχουν επιτευχθεί στην ήδη προβληματική ισορροπία που έχει επιτευχθεί.

Ειδική εξέταση χρήζει η περίπτωση της τροφοδοσίας των καταστημάτων της Βαρβακείου Αγοράς η οποία είναι καθημερινή και αφορά εκατοντάδες τόνους νωπών εμπορευμάτων. Σημειώνεται ότι μέχρι στιγμής η τροφοδοσία των επιχειρήσεων αυτών γίνονταν μέσω της οδού Αθηνάς.

Σε όλα τα προαναφερόμενα θα πρέπει να προστεθεί το γεγονός ότι σύμφωνα με την μέχρι στιγμής εμπειρία:

- Η πλημμυλής αστυνόμευση μετατρέπει τους πεζοδρόμους σε υπαιθρίους χώρους στάθμευσης. Δεν θα πρέπει να υποβαθμισθεί επίσης και το γεγονός ότι στο σύνολο σχεδόν των πεζοδρόμων οι επιχειρήσεις εστίασης χρησιμοποιούν ένα μέρος τους για να τοποθετήσουν τραπέζοκαθίσματα.
- Το ενδεχόμενο αύξησης της εγκληματικότητας είναι κάτι από περισσότερο πιθανό στην περίπτωση που θα συνεχισθεί το φαινόμενο της πλημμυλούς αστυνόμευσης. Σύμφωνα με επιτόπια έρευνα ο τομέας Αθηνάς-Ευριπίδου-Πλατεία Κουμουνδούρου-Σοφοκλέους εμφανίζει τα υψηλότερα ποσοστά εγκληματικότητας στο κέντρο της Αθήνας. Άτομα με παραβατική συμπεριφορά δραστηριοποιούνται ήδη στον τομέα πλατεία Θεάτρου-Βαρβάκειος Αγορά. Οι τάσεις ήδη είναι να εξαπλωθούν οι παράνομες αυτές δραστηριότητες και στην οδό Αθηνάς. Η πεζοδρόμηση της, αν δεν συνοδεύεται από ένα συγκεκριμένο πρόγραμμα αστυνόμευσης είναι πιθανόν να μετατρέψει τον ιστορικό αυτό δρόμο σε εγκληματικό γκέτο. Μία τέτοια προοπτική θα απομακρύνει ακόμα περισσότερες ελληνικές επιχειρήσεις από την περιοχή.

Σε κάθε περίπτωση, η πεζοδρόμηση της Αθηνάς, προκαλεί μία σειρά προβλημάτων που άπτονται της οικονομικής και της κοινωνικής ζωής του κέντρου της πόλης. Στην περίπτωση που προχωρήσουν οι παρεμβάσεις χωρίς να ληφθούν υπόψη όλοι οι παράμετροι τότε η πραγματικότητα μπορεί να ανατρέψει τον θεμιτό στόχο της αναβάθμισης.



Η διαθεσιμότητα εμπορικών χώρων στο ευρύτερο εμπορικό κέντρο της Αθήνας

(Έρευνα σε δείγμα 3.500 επιχειρήσεων με απογραφικό χαρακτήρα.)

- Καλύπτει τους σημαντικότερους εμπορικούς δρόμους του ιστορικού εμπορικού τριγώνου και της ευρύτερης περιοχής που περικλείονται από τις οδούς Πανεπιστημίου-Βασ.Σοφίας-Λεωφόρος Αλεξάνδρας-Πατησίων. Η έρευνα περιέλαβε και τις οδούς Ευριπίδου και Σοφοκλέους λόγω της έντονης εμπορικής δραστηριότητας αλλοδαπών επιχειρηματιών.

Δείκτης διαθεσιμότητας Αθήνας	18,8%
----------------------------------	-------

Δείκτης Διαθεσιμότητας
Συνοικιών/Τοπικών Αγορών

β' εξάμηνο 2008

α' εξάμηνο 2009

Εξάρχεια –Νεάπολη		25,2%
Κολωνάκι		5%
Κεντρικοί Εμπορικοί Δρόμοι	16,3%	16,4%
Εμπορικό Ιστορικό Τρίγωνο	16,2%	17%

Η έρευνα πραγματοποιήθηκε την περίοδο 20/5-10/6 με την μέθοδο της απογραφής.

Αξιότιμε Κύριε Καρτάλη,

Οι θέσεις και τα στοιχεία που σας παραθέτουμε ελπίζουμε να συμβάλλουν στην εξεύρεση της καλύτερης δυνατής λύσης ώστε το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας να αναβαθμισθεί και να γίνει πόλος έλξης για τους Έλληνες και ξένους επισκέπτες.

Με ιδιαίτερη εκτίμηση
Ο Πρόεδρος

Παναγής Καρέλλας