

# Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

Διδασκοντες: Κ.Σερρας, Ε. Κλαμπατσα | Συμμετεχοντες: Ν. Γεωργακοπουλος

## Κεντρα πολης στο δημο Αχαρνων

Απο το κεντρο στην περιφερεια και απο την περιφερεια στο κεντρο

ΕΜΠ

Φοιτητες: Αννα Λαμπρου, Ελενη Πατατουκα, Κυριακος Σουμπασης

2010



## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΕΡΓΑΣΙΑΣ

### ➤ ΕΙΣΑΓΩΓΗ

#### ➤ 1ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΗΣ

1.1 Ορισμός Κέντρου πόλης

1.2 Χωρική συσχέτιση πολεοδομικών κέντρων με τους άξονες του Κύριου Οδικού Δικτύου

1.3 Σύγχρονα κέντρα πόλεων. Η περίπτωση των εμπορικών κέντρων

1.4 Το μέλλον των πόλεων και των κέντρων τους

1.5 Συστήματα-μοντέλα οργάνωσης κέντρων πόλης

#### ➤ 2ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΗΣ

2.1 Γενικά στοιχεία Δήμου Αχαρνών

2.2 Πολεοδομικά Κέντρα βάση ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών

2.3 Υφιστάμενα κέντρα Δήμου Αχαρνών

2.4 SWOT Ανάλυση με κριτήριο τα κέντρα του δήμου

#### ➤ 3ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΩΝ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

3.1 Γενικά στοιχεία

3.2 Σενάριο τάσεων

3.3 Σενάριο ήπιων παρεμβάσεων

3.4 Σενάριο ανατρεπτικών παρεμβάσεων

#### ➤ 4ο ΚΕΦΑΛΑΙΟ: ΧΩΡΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ – 3<sup>ο</sup> ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΤΡΟΠΗΣ

4.1 Γενικά στοιχεία

4.2 Ανάλυση χαρακτηριστικών περιοχής χωρικής εξειδίκευσης

4.3 Μεθοδολογική προσέγγιση

4.4 Κέντρα Πόλης. Μια ολιστική προσέγγιση

### ➤ ΕΠΙΛΟΓΟΣ

### ➤ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

## ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Θέμα της εργασίας αποτελεί μια **προσπάθεια ανάγνωσης και σχεδιασμού των κέντρων πόλης στο δήμο Αχαρνών** μέσα από μια σφαιρική και συστηματική προσέγγιση ζητημάτων του χώρου. Η θεματική των πολεοδομικών κέντρων αποτελεί μια από τις πτυχές του χωρικού αστικού σχεδιασμού, που δρα αλληλένδετα με την πτυχή των χρήσεων γης και οικονομίας του χώρου, της ιστορίας ενός τόπου, τον σχεδιασμό των μετακινήσεων με αρχές βιώσιμης κινητικότητας, με την ανάδειξη περιβαλλοντικών παραμέτρων και το δημόσιο χώρο. Το ζήτημα των κέντρων πόλης αποτελεί, με τον τρόπο αυτό, αφενός **τμήμα της ενιαίας αυτής θεώρησης του χώρου**, και δρα, αφετέρου, σαν κοινός παρανομαστής των άλλων προσεγγίσεων, πράγμα στο οποίο ενέχεται και η ιδιαίτερη δυσκολία προσέγγισης του θέματος.

Αρχικά, προσεγγίζεται το ερώτημα **τι είναι κέντρο για μια περιοχή**, πως αυτό συγκροτείται, σε ποια κοινωνικά υποκείμενα αναφέρεται. Οι θέσεις που έχουν διατυπωθεί για το κέντρο της πόλης καλύπτουν ένα ευρύ φάσμα- όπου διαφαίνεται και η πολυπλοκότητα του θέματος: από απλοποιητικές αναγωγές του κέντρου σε ένα χώρο που οργανώνονται πλήθος κεντρικών λειτουργιών -δηλαδή ταυτόχρονη συνύπαρξη εμπορικών, πολιτιστικών χρήσεων, δραστηριοτήτων αναψυχής, εκπαίδευσης, υγείας, κατοικίας- μέχρι την ταύτιση του κέντρου με ένα προνομιακό τόπο συμμετοχής στα κοινά, έκφρασης και καλλιέργειας συνείδησης πολίτη.

Στα κριτήρια, λοιπόν, που εισάγουμε για το χαρακτηρισμό ενός χώρου ως κέντρου πόλης, θεωρούμε ότι το κέντρο δεν χαρακτηρίζεται μόνο από τις λειτουργίες του (αρχή πολυλειτουργικότητας), αλλά χαρακτηρίζεται σε μεγαλύτερο βαθμό από τον **τρόπο οικειοποίησης του από τα εκάστοτε κοινωνικά υποκείμενα**, ιδιαίτερα σε συγκύριες σαν τη σημερινή, όταν εκδηλώσεις μισαλλοδοξίας και κοινωνικού φασισμού σταδιακά φαίνονται να πολλαπλασιάζονται.

Όσον αφορά την **περιοχή μελέτης**, ο δήμος Αχαρνών βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του Λεκανοπέδιου Αττικής, εκτίνεται σε έκταση 150.000 στρεμμάτων και έχει προκύψει από συγκυριακή αστική ανάπτυξη χωρίς πολεοδομικό σχεδιασμό. Βασικό χαρακτηριστικό της είναι οι μεγάλοι οδικοί άξονες, οι αντιμαχόμενες χρήσεις σε άμεση γειτνίαση, όπως κατοικία, αγροτικές περιοχές, βιομηχανικές μονάδες, αποθήκες, η έλλειψη υποδομών και η γειτνίαση της με τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας. Ο Δήμος βρίσκεται **υπό μετάβαση**, καθώς δημιουργούνται νέα κτιριακά συγκροτήματα στο ιστορικό κέντρο και κατά μήκος της λεωφόρου Καραμανλή, ενός γραμμικού άξονα με παρόδιες χρήσεις εμπορίου και βιοτεχνίας και οι κοινωνικές

ομάδες που κατοικούν στο δήμο είναι σε μεγάλο βαθμό χαμηλές εισοδηματικές ομάδες, μετανάστες και Ρομ.

Για τη συστηματική και σφαιρική ανάγνωση της περιοχής, και μετά από συνεχείς επισκέψεις και καταγραφή παρατηρήσεων, προβλημάτων και απόψεων φορέων και κατοίκων, καθώς επίσης και των πρώτων μελετητικών σκέψεων, χρησιμοποιήθηκε το εργαλείο της **SWOT ανάλυσης**. Με τη βοήθεια του εργαλείου αυτού καταγράφηκαν τα δυνατά σημεία, οι αδυναμίες της περιοχής μελέτης όσον αφορά τα κέντρα του δήμου και οι εξωγενείς ευκαιρίες και απειλές. Είναι σημαντικό ότι κάθε δεδομένο που αναλύθηκε εξετάστηκε παράλληλα ως αδύναμο και δυνατό σημείο, ανάλογα με το κοινωνικό υποκείμενο στο οποίο αναφέρεται και ότι χρησιμοποιήθηκαν θεματικοί άξονες για την εξασφάλιση μιας ολιστικής επεξεργασίας των δεδομένων. Επιπλέον, στο σημείο αυτό αναλύθηκε το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αχαρνών του 2004** και έγινε προσπάθεια να συσχετιστούν τα θεσμοθετημένα κέντρα δήμου και τοπικά κέντρα γειτονιάς με τη σημερινή υφιστάμενη κατάσταση.

Στη συνέχεια, δημιουργήθηκαν τρία **εναλλακτικά σενάρια οργάνωσης του συστήματος κέντρων** για το Δήμο Αχαρνών, καθένα από το οποία εικονοποιείται σε χάρτη ή διάγραμμα. Το μοντέλο που επιλέγεται και για τα τρία σενάρια είναι το μοντέλο της πολυκεντρικής ανάπτυξης με διαφορετικό κάθε φορά τρόπο. Μετά την παρουσίαση του κάθε σεναρίου ξεχωριστά, γίνεται η συγκριτική αξιολόγηση τους για να επιλεγεί το σενάριο που θα χρησιμοποιηθεί στη χωρική εξειδίκευση της εργασίας.

Το πρώτο είναι το **σενάριο τάσεων**, περιγράφει, δηλαδή, την εξέλιξη της χωρικής οργάνωσης των κέντρων του δήμου, χωρίς να ανακοπούν οι σημερινές τάσεις στο δήμο (τάση ανάπτυξης ιστορικού κέντρου, λεωφόρου Καραμανλή, του Σιδηροδρομικού Κέντρου Αχαρνών και της Διεθνούς Ζώνης του Ολυμπιακού Χωρίου). Το δεύτερο σενάριο είναι το **σενάριο ήπιας παρέμβασης**: οι σημερινές τάσεις ανακόπτονται σχετικώς (πχ πολεοδομικός έλεγχος σε οχλουσες χρήσεις στη λεωφόρο Καραμανλή) και ενισχύονται τα τοπικά κέντρα γειτονιάς. Τέλος, το **ανατρεπτικό σενάριο**, το οποίο και επιλέγεται στο στάδιο της χωρικής εξειδίκευσης, παρερμηνεύει τη σχέση κέντρου-περιφέρειας, αστικού ιστού-πρασίνου και προτείνει εναλλακτικούς ενδιάμεσους χώρους. Το κέντρο εμπλουτίζεται με χωρικές ποιότητες της περιφέρειας και στην περιφέρεια εισάγονται στοιχεία του κέντρου, έτσι ώστε να δημιουργηθούν

πιο ανομοιογενείς, αναμιγμένοι χώροι κοινωνικά, χωρικά, οικονομικά, πολιτιστικά και πολεοδομικά.

Σαν εργαλείο **ανάγνωσης και συγκρότησης του χώρου** χρησιμοποιούνται οι *λωρίδες*, που είναι ενιαίες συγκροτημένες ενότητες που εκτείνονται από το ιστορικό κέντρο μέχρι την περιφέρεια, εμπεριέχοντας όλες τις ενδιάμεσες ημιαγροτικές καταστάσεις. Ο βασικός στόχος που εξυπηρετεί η νέα αυτή χωρική μονάδα είναι η **ενιαία αντιμετώπιση του κέντρου-περιφέρειας** και όχι η αντιμετώπιση των επιμέρους γειτονιών σαν ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες, οι οποίες συχνά καταλήγουν σε θύλακες ανισοτήτων ή σε μεγάλες ομοιογενείς εκτάσεις χωρίς τοπικό κέντρο και χωρίς εξωτερικές συνδέσεις και αναφορές. Καθεμία από τις επτά λωρίδες που ορίζονται, όπως διαφαίνεται από ένα σύνολο χαρτών και διαγραμμάτων σε διαφορές κλίμακες, αποκτούν έναν **ιδιαίτερο χαρακτήρα** εγγράφοντας τα ιδιαίτερα τοπικά χαρακτηριστικά κάθε περιοχής. Έτσι, αφού οριστεί μια συγκροτημένη πολεοδομική ενότητα-λωρίδα, και η επιθυμητή σχέση κέντρου-περιφέρειας, στη συνέχεια απαντάται το ερώτημα χωροθέτησης των πολεοδομικών κέντρων.

Στο τελευταίο κεφάλαιο, επιδιώκεται η **πρόταση μιας μεθοδολογίας ανάλυσης και εξαγωγής συμπερασμάτων** και όχι τόσο μια *defacto* πρόταση. Στο στάδιο αυτό χρησιμοποιούνται διαγραμματικές τομές, σκίτσα, φωτογραφική απεικόνιση και χάρτες σε διαφορές κλίμακες που αναφέρονται στο κομμάτι του δήμου που έχει επιλεγεί για τη χωρική εξειδίκευση(λωρίδα βόρεια του δήμου). Η λωρίδα αυτή εμπεριέχει τμήμα του ιστορικού κέντρου, της ημιαγροτικής ζώνης, της λεωφόρου Καραμανλή, του Ολυμπιακού χωρίου και του περαστικού πρασίνου στα όρια του δήμου. Εκτός από τα υφιστάμενα κέντρα τα οποία επαναπροσδιορίζονται με βάση το πράσινο-όπως το ιστορικό κέντρο του δήμου-, προτείνεται αγροτικό κέντρο για λογούς ενίσχυσης του ιδιαίτερου χαρακτήρα της περιοχής, πράγμα που θα αναλυθεί διεξοδικά παρακάτω.

Τελειώνοντας, παρατίθεται **προσπάθεια σφαιρικής και συστηματικής προσέγγισης των υπόλοιπων πτυχών** θέσης του χώρου, και προσέγγισης αυτών με τον κοινό παρανομαστή που εισάγουν τα κέντρα πόλης, με άξονα δηλαδή την αναίρεση του αυστηρού διαχωρισμού κέντρου- περιφέρειας. Επιδιώκεται η λειτουργία του ενός σε σχέση με το άλλο και όχι παρασιτικά, εις βάρος του άλλου.

1ο. ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΗΣ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1<sup>ο</sup>

### ΘΕΩΡΗΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΕΝΤΡΩΝ ΠΟΛΗΣ

#### 1.1 Ορισμός Κέντρου πόλης

Η δομή της πόλης και η παραγωγική της βάση μεταβάλλονται ριζικά σε διεθνές επίπεδο καθώς επηρεάζονται από την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας και την αποβιομηχάνιση των ανεπτυγμένων βιομηχανικών περιοχών, τις **μεγάλες αλλαγές στη γεωγραφία της παραγωγής**, αλλά και τις μεγάλες αλλαγές στην τεχνολογία.

Για το Κέντρο πόλης, που αποτελεί τον φυσικό και κοινωνικό χώρο όπου κατεχορήγη συνδυάζονται οι δραστηριότητες και σχέσεις που συναρτούν το τοπικό, το εθνικό και το διεθνές επίπεδο, οι παραπάνω μεταλλαγές προσδιορίζουν ιδιαίτερη σημασία καθώς ολόένα και περισσότερο συμπλέκονται. Στις Κεντρικές περιοχές, διεκδικούν την εγκατάστασή τους οι φορείς της εξουσίας, οι λειτουργίες διεύθυνσης και διαχείρισης της παραγωγικής και κοινωνικής ζωής, αλλά και οι εξελίξεις στην ίδια την παραγωγική διαδικασία προσδίδουν ιδιαίτερη σημασία στο Κέντρο της πόλης.

Η εξέλιξη των μεγεθών της οικονομίας συναρτάται άμεσα με τομείς όπως ο πολιτισμός, η ποιότητα ζωής, η ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος οι οποίοι αποτελούν πλέον προνομιακά πεδία επένδυσης. Το Κέντρο ανάγεται πλέον σε σημαντικό παράγοντα του κύρους της οικονομικής και πολιτικής ισχύος της πόλης καθώς οι παραπάνω επενδύσεις εγκαθίστανται σε αυτό. Έτσι το Κέντρο πόλης επικυρώνεται ως οντότητα που έχει ιδιαίτερη σημασία τόσο για την πολιτική και για την οικονομική εξουσία.

Στην προσπάθεια **ορισμού της έννοιας Κέντρο**, λαμβάνοντας υπόψη την ιστορική πραγματικότητα, θα λέγαμε ότι είναι ο εν δυνάμει προνομιακός τόπος άτυπης συνάντησης και πολλαπλής, έμμεσης επικοινωνίας τόσο των κατοίκων της πόλης, όσο και των επισκεπτών της. Σε αυτόν τον τόπο προωθείται η αίσθηση της συμμετοχής τους σε ευρύτερες συλλογικότητες, καθώς όπου αυτοί συγκεντρώνονται συμπυκνώνονται οι χώροι και οι χρόνοι. Στον τόπο αυτόν διατυπώνονται πολιτικές ή άλλες πεποιθήσεις και διεκδικήσεις από τα μέλη της κοινότητας, ενώ δίνεται η δυνατότητα σε αυτούς να συμμαχήσουν ή να συγκρουστούν με άλλους. Μονάχα εντός του Κέντρου είναι δυνατή η φυσική συνεύρεση, η θέαση τρόπων ζωής και



συμπεριφορών, η όσμωση των κοινωνικών, ηλικιακών και πολιτισμικών ετεροτήτων που συγκροτούν την πόλη αλλά και όλα τα παραπάνω ορίζουν το Κέντρο της πόλης.

Το Κέντρο πόλης έχει στη σύγχρονη εποχή και στην συγκεκριμένη χρονική περίοδο ιδιαίτερη σημασία, καθώς οι κοινωνικές ανισότητες διευρύνονται και το αίτημα για κοινωνική συνοχή είναι ολοένα και πιο έντονο. Η έννοια της κοινωνικής αγοράς προωθείται κυρίως στο κέντρο, καθώς αυτό αποτελεί προνομιακό τόπο έκφρασης των σχέσεων που υποδηλώνονται με την έννοια αυτή.

Για την επίτευξη ενός τέτοιου στόχου είναι απαραίτητη προϋπόθεση η φυσική συνεύρεση στο Κέντρο πόλης όλων των κοινωνικών ομάδων που έχουν «δικαίωμα» στην πόλη ανεξάρτητα από το εάν αυτές έχουν άνισα μέσα και ενδεχομένως διαφορετική πολιτισμική ταυτότητα και έκφραση. Επομένως είναι απαραίτητη προϋπόθεση η συνύπαρξη στο κέντρο δραστηριοτήτων που αφορούν καθεμία από αυτές τις ομάδες. Μονάχα μέσα από την όσμωση των κοινωνικών ομάδων μπορεί η ετερότητα να βιωθεί με ανοχή και να αναπτυχθεί η συνείδηση της πολιτισμικής πολλαπλότητας – πολιτικό σχέδιο που γίνεται ολοένα και περισσότερο επίκαιρο. [Μαντουβάλου Μ., 1996]

## **1.2 Χωρική συσχέτιση πολεοδομικών κέντρων με τους άξονες του Κύριου Οδικού Δικτύου**

Στις περισσότερες από τις διαφορετικές περιπτώσεις διάταξης των πολεοδομικών κέντρων υπάρχει σχέση επαφής με το Κύριο Οδικό Δίκτυο (ΚΟΔ). Από αυτές η πλέον προβληματική και απορριπτέα είναι αυτή **των γραμμικών αναπτύξεων ζωνών πολεοδομικού κέντρου** κατά μήκος των τμημάτων του ΚΟΔ της πόλης. Αντίθετα η πλέον ευνοϊκή και κατά συνέπεια επιδιωκτέα, είναι αυτή, κατά την οποία το κέντρο αναπτύσσεται σημειακά στο εσωτερικό (στον πυρήνα) της πολεοδομικής ενότητας και σε απόσταση από το ΚΟΔ, συνδυαζόμενο μάλιστα και με επιφάνειες για εγκαταστάσεις κοινωνικής υποδομής. Η περίπτωση των εμπορικών δρόμων (γραμμικών αναπτύξεων περιορισμένου μήκους εντός πόλεως, κατά μήκος όμως δρόμων που δεν ανήκουν ή δεν ανήκουν πλέον ΚΟΔ) μπορεί επίσης να θεωρηθεί αποδεκτή. Όλες οι άλλες περιπτώσεις είναι γενικά αποδεκτές, υπό ορισμένες προϋποθέσεις.

Τα κέντρα πόλης επιβάλλεται να μην τοποθετούνται κατά μήκος του ΚΟΔ, αλλά σε απόσταση από αυτό, ώστε να μην το επιβαρύνουν κυκλοφορικά, αλλά και

να μην «διαλύονται» τα ίδια, ως αστικοί, κοινωνικοί, εμπορικοί κλπ πυρήνες, λόγω της έντονης και διαρκούς οδικής κυκλοφορίας. Αντιστρόφως, το ΚΟΔ, ως φορέας εξυπηρέτησης διαμπερών κινήσεων δεν μπορεί και δεν πρέπει να ανταποκρίνεται ευθέως σε τοπικές ανάγκες εξυπηρέτησης. Η πρόσβαση προς τα παραπάνω κέντρα επιβάλλεται να γίνεται με ειδική οδό πρόσβασης, μέσω κόμβου, ή μέσω κόμβων, που διαμορφώνονται σε συγκεκριμένα σημεία της Κύριας Οδού.

Για την απρόσκοπτη εξυπηρέτηση της μαζικής πρόσβασης προς τα πολεοδομικά κέντρα απαιτείται η απευθείας σύνδεσή τους με το δίκτυο Μαζικών Μέσων Μεταφοράς (ΜΜΜ) της πόλης, ιδιαίτερος δε με αυτό των μέσων σταθερής τροχιάς (τραμ, μετρό). Επιπλέον, οι επίγειοι άξονες κίνησης ΜΜΜ (τραμ, λεωφορείων κλη) μπορούν κάλλιστα να συνδυάζονται και να συνυπάρχουν με τους κύριους άξονες κίνησης πεζών και ποδηλατών. [ΣΠΕ/Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας/ΕΜΠ, 2001]

### 1.3 Σύγχρονα κέντρα πόλεων. Η περίπτωση των εμπορικών κέντρων

Από τη δημιουργία της ανθρώπινης κοινωνίας, το **κέντρο της πόλης** υπήρξε ο χώρος που εκτυλίσσεται όλη η κοινωνική και οικονομική ζωή. Καθώς το σημερινό κοινωνικό σύστημα, που εκτός των άλλων χαρακτηρίζεται από την εμπορευματοποίηση των πάντων, βρίσκεται σε αποσύνθεση οι ανάγκες της «αγοράς» επιβάλλουν τη **δημιουργία κέντρων εκτός κέντρου** και ταυτόχρονα τον αποχαρακτηρισμό της λειτουργίας του από τις κοινωνικές, πολιτιστικές, πολιτικές και ιδεολογικές χρήσεις του, τη μεταφορά των οικονομικών λειτουργιών με μέρος «ψυχαγωγικών» δραστηριοτήτων αρχικά εκτός κέντρου και στη συνέχεια σε απομονωμένους «ασφαλείς» χώρους όπου υπάρχει η δυνατότητα να ασκείται πλήρης έλεγχος στους πολίτες.

Ήδη από τη δεκαετία του '70 έχουν πραγματοποιηθεί οι πρώτες μεταφορές κεντρικών λειτουργιών εκτός κέντρου στις ΗΠΑ και την Ευρώπη και δημιουργούνται τα πρώτα **εμπορικά κέντρα** (shopping center) πάνω στους μεγάλους οδικούς άξονες εξόδου από την πόλη και προς την κατεύθυνση των νέων περιοχών κατοικίας στρωμάτων υψηλού οικονομικού επιπέδου.

Τα πλήρως ανεπτυγμένα **malls** περιλαμβάνουν κλειστά και εσωστρεφή συγκροτήματα – για ενίσχυση αφενός του «αισθήματος ασφαλείας» που έχουν πείσει τους πολίτες ότι έχουν ανάγκη, αλλά και για πλήρη αλλοτρίωση των επισκεπτών

στους όρους του: *Εδώ αγοράζετε ότι σας πουλάμε εμείς, εδώ διασκεδάζετε με ότι σας δίνουμε εμείς, εδώ ακούτε τη μουσική που θέλουμε εμείς, εδώ τρώτε αυτό που σας ταιάζουμε εμείς, εδώ κοιμάστε, εδώ όλα, θεμιτά και μη, ήλθατε εδώ, ξεχάστε τον εαυτό σας, «εμείς φροντίζουμε για σας πριν από σας» και δεν σας προσφέρεται καμία άλλη επιλογή αφού περάσατε την πύλη του Mall.*

Επομένως ένα ανεπτυγμένο mall περιλαμβάνει καταστήματα, αναψυκτήρια, εστιατόρια και ταβέρνες, θέατρα, κινηματογράφους, λούνα παρκ, παιδότοπους και ακόμη ξενοδοχεία ή και συνεδριακά κέντρα. Για την πολεοδομική χωροθέτηση ενός τέτοιου συγκροτήματος απαιτείται μεγάλη προσπελασιμότητα, μεγάλος χώρος και φθηνή –ή και δωρεάν- γη.

Δεν είναι πάντοτε απαραίτητη η εγκατάσταση σε ένα ελκυστικό πολεοδομικό περιβάλλον και ενδεχομένως επιδιώκεται η εμφύτευσή του σε υποβαθμισμένες περιοχές για δύο κυρίως λόγους: ο ένας είναι η φθηνή γη και ο άλλος η ενσωμάτωση στο σύστημα λαϊκών μαζών της ευρύτερης περιοχής και η ένταξη τους στον τρόπο ζωής που προωθείται να έχει ο σύγχρονος πολίτης, όσον αφορά το τι αγοράζει, το πως διασκεδάζει και το πως σκέφτεται για το τι συμβαίνει έξω από τον χώρο του. [Σαρηγιάννης Γ., 2006]

#### **1.4 Το μέλλον των πόλεων και των κέντρων τους**

Για να δοθεί μια ικανοποιητική απάντηση στο ερώτημα πως αναμένεται ότι θα εξελιχθούν τα κέντρα στο μέλλον, θα πρέπει πρώτα να απαντηθούν δύο άλλες ερωτήσεις: α) ποιο είναι γενικότερα το μέλλον των πόλεων και β) αν θα επικρατήσουν οι ανεξέλεγκτοι κανόνες της αγοράς ή θα υλοποιηθεί ένας συντονισμένος σχεδιασμός τόσο στην πόλη, όσο και ειδικότερα στα κέντρα της.

Όσον αφορά το πρώτο ερώτημα, οι πόλεις του μέλλοντος αναμένεται να χρησιμοποιήσουν **τρεις ομάδες σεναρίων**, της καινοτομίας, της διατήρησης και των ανατροπών. Οι τρεις αυτές τάσεις δρουν ανταγωνιστικά μεταξύ τους και κάθε μια θα αναμετρηθεί και με τις δύο άλλες και όσο αναφορά το «σύστημα» των κέντρων της.

Η **διατήρηση-παράδοση** δεν είναι απαραίτητα μορφολογική, εκφραστική ή φυσιογνωμική. Δύναται να είναι οργανωτική, σχεδιαστική ή αντίθετα ατομικιστική και κερδοσκοπική. Θεωρητικές απόψεις για συστήματα ιεραρχημένων κέντρων (πυραμιδοειδείς συγκρότηση) δεν μπορεί να αγνοηθούν. Επίσης, ούτε ο απόλυτος συγκεντρωτισμός των κεντρικών λειτουργιών (μονοκεντρική πόλη) ούτε η διείσδυση

τους σε άλλες λειτουργίες της πόλης μπορούν να απορριφθούν εξολοκλήρου. Τελικά όλα τα παραπάνω εξαρτώνται από τα μοναδικά χαρακτηριστικά της εκάστοτε πόλης.

Στις ανακατατάξεις των κέντρων διεκδικούν το μερίδιό τους και οι **καινοτόμες τάσεις**. Λόγω των εξελίξεων στην οικονομία, στη διανομή και διάθεση των αγαθών και αντίστοιχα λόγω των νέων αναγκών των λοιπών κεντρικών λειτουργιών, εδώ συναντάμε μια πληθώρα νεωτερισμών στην οργάνωση, στη λειτουργία αλλά και στη χωροθέτηση των κέντρων. Σημαντικότερη επιρροή στα χαρακτηριστικά των κέντρων θα ασκήσουν πλήθος περιβαλλοντικών καινοτομιών που σχετίζονται με αειφορικούς στόχους, όπως εξοικονόμηση ενέργειας και διαφύλαξη λοιπών πόρων ενώ παράλληλα οι τεχνολογικές εξελίξεις βρίσκουν νέες εφαρμογές στα κέντρα. Σημαντικό όμως είναι ότι η έννοια της καινοτομίας στην οργάνωση των κέντρων είναι σχετική, αφού σε αυτή σε αυτή μπορεί να περιληφθούν άλλοτε οι πιο αυτονόητες ρυθμίσεις και άλλοτε «εφευρέσεις», τόσο προωθημένες που κάποιοι θα τις χαρακτήριζαν ουτοπικές.

Τέλος, η **ομάδα σεναρίων της ανατροπής**, είναι αυτή που έχει επηρεάσει σήμερα σε μεγάλο βαθμό τις εξελίξεις των κέντρων και στο μέλλον προβλέπεται να είναι ακόμα πιο ισχυρή. Ορισμένες μονάχα από τις ανατροπές που εμφανίζονται στα κέντρα όπως και σε όλη την πόλη είναι: *οι μαζικές μετακινήσεις λαών από τις λιγότερο ανεπτυγμένες χώρες, περιφέρειες, πόλεις αλλά και από τις παρακμάζουσες συναικίες τους προς τις πιο ανεπτυγμένες, οι διαδικασίες της αποβιομηχάνισης, της «απεμποροποίησης», ο μαρασμός των ιστορικών κέντρων και οι επιπτώσεις της ρύπανσης.* [Αραβαντινός Αθ., 2002]

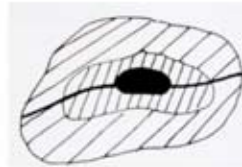
### 1.5 Συστήματα-μοντέλα οργάνωσης κέντρων πόλης

Τα πιο συνηθισμένα μοντέλα για την οργάνωση ενός συστήματος κέντρων πόλης είναι οι εξής τρεις κατηγορίες:

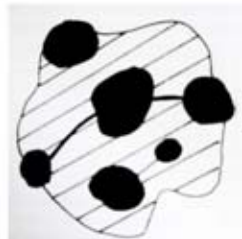
α) *Τα απόλυτα συγκεντρωτικά μοντέλα ή **μοντέλα μονοκεντρικής ανάπτυξης**. Πρόκειται για τον κλασικότερο τρόπο ανάπτυξης με ομόκεντρούς δακτυλίους προς τα έξω. Η ανάπτυξη σε αυτό το μοντέλο γίνεται σε προοδευτικές φάσεις. Δεν υπάρχει κεντρική ανάπτυξη σε άλλο σημείο του χώρου και δεν υπάρχουν επίσης και κέντρα γειτονιάς για τις εκάστοτε πολεοδομικές ενότητες της αστικής περιοχής.*

β) Τα άκριτα φυγοκεντρικά μοντέλα ή **μοντέλα διάχυσης** σε όλη την πόλη ή έξω από αυτήν. Πρόκειται για το σύστημα στο οποίο δεν υπάρχει ένα μοναδικό κέντρο ως σημείο αναφοράς της πόλης αλλά διάφορα μικρά κέντρα, διάχυτα στον χώρο και χωρίς καμία λογική σύνδεσής τους. Τα μικρότερα αυτά κέντρα αναπτύσσονται ανεξάρτητα μεταξύ τους, με διαφορετικό χαρακτήρα ή μέγεθος και χαρακτηρίζονται από ποικίλες λειτουργίες κεντρικότητας.

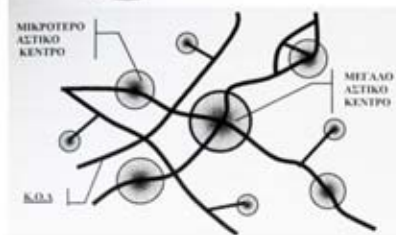
γ) Τα πιο συμβιβαστικά, εναλλακτικά μοντέλα ή **μοντέλα πολυκεντρικής ανάπτυξης**. Στα μοντέλα αυτά έχουμε μια πυραμιδοειδή οργάνωση των κέντρων. Τα κέντρα εδώ έχουν ιεραρχημένο χαρακτήρα (μεγάλο αστικό κέντρο, μικρά κέντρα γειτονιάς) και συνδέονται μεταξύ τους με άμεσο τρόπο (κεντρικό οδικό δίκτυο). Με το σύστημα αυτό επιτυγχάνεται μια «αποκέντρωση» εντός της πόλης ενώ σε πολλές περιπτώσεις γίνεται προσπάθεια να δημιουργηθούν αστικοαγροτικά συνεχή, οι λεγόμενες «μεταπόλεις». [ΣΠΕ/Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας/ΕΜΠ, 2000]



Εικ.1 μοντέλο μονοκεντρικής ανάπτυξης



Εικ.2 μοντέλο αστικής διάχυσης κέντρων



Εικ.3 μοντέλο πολυκεντρικής ανάπτυξης

2ο . ΑΝΑΛΥΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ  
ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΑ ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΗΣ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2<sup>ο</sup>

### ΑΝΑΛΥΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ ΣΤΟ ΔΗΜΟ ΑΧΑΡΝΩΝ ΜΕ ΚΡΙΤΗΡΙΟ ΤΑ ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΗΣ

#### 2.1 Γενικά στοιχεία Δήμου Αχαρνών

Ο Δήμος Αχαρνών βρίσκεται στο **βόρειο τμήμα του Λεκανοπεδίου της Αττικής**. Εντάσσεται διοικητικά **στη Νομαρχία Ανατολικής Αττικής** της Περιφέρειας Αττικής και οριοθετείται Βόρεια από το Δήμο Αυλώνας και την Κοινότητα Μαλακάσας, προς Ανατολάς από τις Κοινότητες Αφιδνών (Κιούρκων), Αγίου Στεφάνου, Κρουονερίου, Εκάλης και τους Δήμους Νέας Ερυθραίας, Κηφισιάς και Μεταμόρφωσης, προς Νότιο από τους Δήμους: Ν. Φιλαδέλφειας, Αγίων Αναργύρων και Καματερού και Δυτικά από τους Δήμους Ζεφυρίου, Άνω Λιοσίων και Φυλής. Το Βόρειο τμήμα της διοικητικής περιφέρειας του Δήμου καταλαμβάνεται από τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας και το Νότιο τμήμα από τον οικιστικό ιστό της πόλης. Η συνολική έκταση του Δήμου είναι **150.000 στρ.**, από τα οποία τα 40.000 είναι οικιστικά και αποτελεί τον μεγαλύτερο Δήμο σε έκταση της Περιφέρειας Αττικής.

Σύμφωνα με την πρόσφατη τροποποίηση του ρυθμιστικού σχεδίου της Αθήνας ο Δήμος Αχαρνών ανήκει στο Πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας και εντάσσεται στη χωροταξική **υποενοότητα του Λεκανοπεδίου**, με χαρακτηριστικά Δήμου υπερτοπικής σημασίας. Προσδιορίζεται δε ως **ένα από τα τέσσερα δορυφορικά κέντρα του Λεκανοπεδίου**, μαζί με το Χαϊδάρι, το Ελληνικό και το Μαρούσι.

Η **θέση του Δήμου** στο Λεκανοπέδιο, η σχέση του με τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας, οι ιστορικές διαδικασίες οργάνωσης του αστικού ιστού και οι σημερινές τάσεις ανάπτυξης συγκροτούν την **ταυτότητα του Δήμου**. Η ταυτότητα αυτή εμπεριέχει αντιφατικές έννοιες που εκφράζουν ταυτόχρονα προβλήματα και προοπτικές. Ο Δήμος Αχαρνών γνώρισε από τη δεκαετία του '60 έως τις μέρες μας μια συγκυριακή **οικιστική ανάπτυξη χωρίς σχεδιασμό**. Το οικιστικό περιβάλλον είναι ανομοιογενές ως προς την ποιότητα και το πρότυπο ανάπτυξης. Υπάρχουν αναμειγμένες ανοργάνωτα και χωρίς σχέδιο διάφορες ανθρωπογενείς δραστηριότητες, και συμπεριλαμβάνονται περιοχές με σοβαρά πολεοδομικά προβλήματα. [Γεωργακόπουλος Ν., 2009]







## 2.2 Πολεοδομικά Κέντρα βάση ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών

Όπως έχουμε αναφέρει προηγουμένως, ένα από τα μεθοδολογικά εργαλεία που χρησιμοποιήσαμε για να προσεγγίσουμε το θέμα των Κέντρων Πόλης στο Δήμο Αχαρνών, είναι η μελέτη και χρησιμοποίηση του θεσμοθετημένου πλαισίου που αφορά την περιοχή. Συγκεκριμένα, σε επίπεδο μεθοδολογίας, το εργαλείο που αποτέλεσε τη βάση της μελέτης μας είναι το **Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του 2004**, για το Δήμο Αχαρνών. Αυτό που μας ενδιέφερε από το Γ.Π.Σ. ήταν το πώς αντιμετωπίζει το ζήτημα των Κέντρων τόσο σε επίπεδο δήμου, όσο και σε επίπεδο γειτονιάς. Δημιουργήσαμε λοιπόν, έναν χάρτη – βάση, στον οποίο απομονώσαμε τα Προτεινόμενα Κέντρα και προχωρήσαμε σε μια επιτόπια έρευνα, εξετάζοντας, όσο το δυνατό, την υπάρχουσα κατάσταση με την προτεινόμενη.

Πιο αναλυτικά, στο **χάρτη 1** απεικονίζεται η Πολεοδομική Οργάνωση του δήμου, **σε είκοσι πολεοδομικές ενότητες συνοικιών**, οι περισσότερες από τις οποίες φέρουν στην ονομασία τους τοπωνύμια της περιοχής. Το Γ.Π.Σ. προτείνει μια ιεράρχηση κέντρων, σύμφωνα με την οποία τρία κέντρα αντιμετωπίζονται ως **κέντρα δήμου με διαδημοτική σημασία**, το ΣΚΑ με το Στρατόπεδο Παπαστάθη, το κέντρο των Θρακομακεδόνων και η Διεθνής Ζώνη του Ολυμπιακού Χωριού, ενώ σχεδόν σε κάθε πολεοδομική ενότητα, τοποθετείται ένα **κέντρο γειτονιάς**, τοπικής σημασίας και εμβέλειας.

Σύμφωνα με το άρθρο 1 του ΓΠΣ (ΦΕΚ-13/Δ/19-1-04): *καθορίζεται ως **πολεοδομικό κέντρο του δήμου Αχαρνών** στην έκταση του Σιδηροδρομικού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ), του Δημαρχείου, του στρατοπέδου Παπαστάθη και εκτείνεται προς το νότο μέχρι την Αττική οδό και προς βορρά κατά μήκος της Λεωφόρου Φιλαδέλφειας μέχρι την οδό Δεκέλειας.*

*Ειδικότερα: α) στην έκταση που καταλαμβάνει το ΣΚΑ η οποία έχει καθορισθεί ως ΖΕΑ αναπτύσσεται ο Σιδηροδρομικός Σταθμός με σιδηροδρομικές εγκαταστάσεις υποστήριξης ως και τις βοηθητικές χρήσεις (Ξενοδοχείο, γραφεία, συνεδριακό κέντρο, καταστήματα, χώροι στάθμευσης), β) στο στρατόπεδο Παπαστάθη μετά την απομάκρυνση του καθορίζονται οι χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου σε τμήματα της έκτασής του, ενώ στην υπόλοιπη έκταση δημιουργείται πάρκο του Δήμου.*

*Επίσης καθορίζεται **πολεοδομικό κέντρο δήμου** στην έκταση της Διεθνούς Ζώνης του Ολυμπιακού Χωριού, με έμφαση στις εμπορικές δραστηριότητες και την αναψυχή και με εξαίρεση τις κατοικίες, τους θρησκευτικούς χώρους, τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και τις αθλητικές εγκαταστάσεις.*

- **Χαρακτηριστικές εικόνες από το Κεντρικό Μενίδι**



Εικ. 4-5: Κεντρική πλατεία Μενιδίου (σημείο αναφοράς) και πεζόδρομος γύρω από αυτήν. Έντονες εμπορικές χρήσεις και έλλειψη οργανωμένου δικτύου δημοσίων χώρων.



Εικ. 6-7: Χαρακτηριστικό οδικό δίκτυο εντός του ιστορικού κέντρου. Παρόδιες εμπορικές χρήσεις, τοπικής και δημοτικής σημασίας και έντονες κυκλοφοριακές συνθήκες.



Εικ. 8-9: Έντονη οικιστική ανάπτυξη εντός του κεντρικού πετάλου. Νέες πολυκατοικίες με υψηλούς οικοδομικούς συντελεστές και έλλειψη σχεδιασμού δημόσιων και κοινόχρηστων χώρων.

### 2.3 Υφιστάμενα κέντρα Δήμου Αχαρνών

Στη συνέχεια της ανάλυσης γίνεται μια προσπάθεια να εντοπισθούν τα **υφιστάμενα κέντρα** στο επίπεδο του Δήμου και να γίνει μια **σύγκριση** αυτών με τα **προβλεπόμενα από το ΓΠΣ** κέντρα πόλης και τοπικά κέντρα γειτονιάς. Για την επίτευξη του στόχου αυτού πραγματοποιήθηκε **επιτόπια έρευνα** στην περιοχή του Μενιδίου και στα σημεία που το ΓΠΣ έχει προτείνει ως κέντρα. Έπειτα εντοπίστηκαν οι διάφορες **κεντρικές λειτουργίες** που βρίσκονται διάσπαρτες στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου. Τέλος, τα διάφορα υφιστάμενα κέντρα και οι διάσπαρτες κεντρικές λειτουργίες αποτυπώθηκαν στο **χάρτη 2**.

Στο σημείο αυτό έχει μεγάλη σημασία να διευκρινιστεί ο όρος **«κεντρικές λειτουργίες»**, ο οποίος χρησιμοποιείται εκτενώς τόσο στην ανάλυση όσο και στην πρόταση της συγκεκριμένης εργασίας. Όπως έχει διατυπωθεί και στο κεφάλαιο με τα θεωρητικά στοιχεία για τα κέντρα πόλης, ο καθορισμός των κέντρων μιας αστικής περιοχής, υφιστάμενων αλλά και προτεινόμενων διαφοροποιείται ανάλογα με τα χαρακτηριστικά της περιοχής που μελετάται, από τις ευρύτερες χωρικές-κοινωνικές συνθήκες της χρονικής συγκυρίας αλλά και από την υποκειμενικότητα του μελετητή.

Η ομάδα εργασίας επέλεξε να χαρακτηρίσει ως «κεντρικές λειτουργίες» τις **χρήσεις εκείνες της περιοχής οι οποίες εξυπηρετούν σε καθημερινή βάση ένα μεγάλο αριθμό πληθυσμού, κατοίκων ή επισκεπτών**. Οι λειτουργίες αυτές μπορεί να είναι: εμπορικές ή διοικητικές χρήσεις, χώροι πολιτισμού και ψυχαγωγίας ή αθλητικές εγκαταστάσεις. Επίσης οι χώροι εκπαίδευσης και οι σταθμοί των ΜΜΜ μπορούν να χαρακτηρισθούν ως κεντρικές λειτουργίες καθώς γύρω από αυτές αναπτύσσονται καθημερινές ανθρώπινες συνθήκες για μεγάλο κομμάτι του πληθυσμού.

Όλα τα παραπάνω όμως δεν αποτελούν από μόνα τους κέντρα για την περιοχή μας αλλά **«χρήσεις κεντρικότητας»** και εν δυνάμει κέντρα για τις περιοχές που εμφανίζονται. Στις περιοχές όπου εμφανίζονται συνδυαστικά οι περισσότερες από τις παραπάνω χρήσεις κεντρικότητας, αναπτύσσονται **«πόλοι κεντρικότητας»** και είναι πολύ πιθανό να αποτελούν **κέντρα αναφοράς** για μια συγκεκριμένη περιοχή ή για ολόκληρο το Δήμο.

Το σημαντικότερο όμως στοιχείο για να αποτελέσει μια περιοχή κέντρο αναφοράς είναι ο **δημόσιος χώρος** στον οποίον έχουν πρόσβαση και χρησιμοποιούν



- **Χαρακτηριστικές εικόνες από τη Λ. Καραμανλή και τις διάφορες τοπικές «χρήσεις κεντρικότητας»**



Εικ. 10-11: Υπερτοπικής σημασίας εμπορικές χρήσεις επί της Λεωφόρου Καραμανλή. Έντονες κυκλοφοριακές συνθήκες και αδιαμόρφωτος οδικός χώρος.



Εικ. 12-13: Τοπικές «χρήσεις κεντρικότητας». Πλατεία με μικρές εμπορικές χρήσεις γύρω από αυτήν και μικρή πλατεία με στοιχεία παιδότοπου.



Εικ. 14-15: Τοπικές «χρήσεις κεντρικότητας». Υπαίθρια λαϊκή αγορά σε κεντρικό δρόμο γειτονιάς και πολιτιστικός σύλλογος ένωσης Ρομ Αχαρνών.

χωρίς περιορισμούς όλοι ανεξαιρέτως οι κάτοικοι της περιοχής όπως: πλατείες, πεζόδρομοι, ελεύθεροι οδικοί άξονες, χώροι πρασίνου, πάρκα, δημοτικοί χώροι πολιτισμού, αθλητισμού, ψυχαγωγίας, υπαίθριες αγορές και χώροι ιστορικής σημασίας για τους κατοίκους της περιοχής.

Όπως αποτυπώνεται και στο χάρτη, εμφανίζονται δύο κατηγορίες κέντρων όσον αφορά το χαρακτήρα τους, **δημοτικής ή τοπικής σημασίας**, αλλά αρκετά διαφορετικά από αυτά που ορίζει ΓΠΣ. Όσον αφορά τα κέντρα δημοτικής σημασίας, τα οποία έχουν σημασία για ολόκληρη την περιοχή του Δήμου αλλά έχουν και ένα υπερτοπικό χαρακτήρα, εντοπίζονται δύο τέτοιες περιπτώσεις.

Το μεγαλύτερο και σημαντικότερο κέντρο δημοτικής σημασίας είναι αυτό που περιλαμβάνει το παλιό και ιστορικό **κεντρικό Μενίδι** και εκτείνεται έως την ευρύτερη περιοχή του **κεντρικού «πετάλου»**. Στο κεντρικό Μενίδι εμφανίζονται όλες οι κεντρικές λειτουργίες που αναφέρθηκαν παραπάνω με έντονο το εμπορικό και το διοικητικό χαρακτήρα του ιστορικού κέντρου και μια γραμμική εμπορική ανάπτυξη κατά μήκος των πιο σημαντικών οδικών αξόνων εντός του πετάλου και γύρω από αυτό. Αποτελεί σημείο αναφοράς για ολόκληρο το Δήμο Αχαρνών, προσελκύει καθημερινά μεγάλο αριθμό πληθυσμού για λόγους εργασίας, υπηρεσιών και αγορών. Είναι όμως αισθητή η έλλειψη ενός οργανωμένου δικτύου ελεύθερων δημόσιων χώρων που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες των κατοίκων και επισκεπτών της περιοχής του δήμου και θα δημιουργεί συνθήκες «κοινωνικού κέντρου».

Το δεύτερο κέντρο δημοτικής και υπερτοπικής σημασίας που εμφανίζεται στο δήμο είναι ο **οδικός άξονας της Λεωφόρου Καραμανλή**. Επί της Λ. Καραμανλή αναπτύσσονται παρόδιες εμπορικές χρήσεις με μεγάλα ποσοστά συγκεκριμένων χρήσεων γης όπως: οικοδομικά υλικά, είδη υγιεινής, χρώματα, μονωτικά, εμπόριο αυτοκινήτων και σκαφών αναψυχής. Η θέση της οδού είναι τέτοια ώστε η χρήση του παρόδιου χώρου από τις εμπορικές αυτές χρήσεις θα συνεχισθεί και θα ενταθεί εάν δεν υπάρξει πολεοδομικός έλεγχος των χρήσεων και διαμόρφωση του οδικού χώρου.

Τέλος, σε όλη της έκταση του Δήμου εμφανίζονται διάσπαρτα διάφορες **κεντρικές λειτουργίες τοπικού χαρακτήρα**, όπως αυτές που έχουν αναφερθεί παραπάνω, άλλοτε σε συνδυασμό και άλλοτε μεμονωμένες. Αυτές βέβαια απέχουν αρκετά από τον χαρακτήρα του τοπικού κέντρου του ΓΠΣ, αποτελούν όμως εν δυνάμει «πόλους κεντρικότητας».





## 2.4 SWOT Ανάλυση με κριτήριο τα κέντρα του δήμου

Το **εργαλείο SWOT** αποτελεί μια μέθοδο ανάλυσης ενός συστήματος ως προς την εσωτερική του δομή και τις εξωτερικές του επιδράσεις. Παρά την αυξημένη σημασία του ως εργαλείο ανάλυσης στον πολεοδομικό -και όχι μόνο – σχεδιασμό, καθώς επιδιώκει να κάνει μια ολιστική καταγραφή, αναλύοντας ταυτόχρονα **δυνατά σημεία και αδυναμίες** ενός συστήματος και εξωτερικές **ευκαιρίες και απειλές** που τυχόν το επηρεάζουν, δεν παύει να είναι μια γραμμική θεώρηση ενός ζητήματος μιας περιοχής ενώ αποτελεί ένα απλοποιητικό σχήμα, μια εξομοίωση της πραγματικής κατάστασης.

Αν και βοηθά εργαλειακά στην ανάλυση, είναι εξαιρετικής σημασίας το γεγονός ότι ενέχει πάντα κάποιο ποσοστό **αβεβαιότητας** που είναι αδύνατο να διακριθεί, κατηγοριοποιηθεί, ιεραρχηθεί, τοποθετηθεί σε κεντρικούς άξονες και, τέλος, να αξιολογηθεί. Η προσπάθεια εύρεσης ορθολογικής λύσης και μεθόδευσης για την ελαχιστοποίηση του σφάλματος στον σχεδιασμό έχει μεγάλη σημασία όταν έρχεται να απαντήσει σε ευκαιριακές λύσεις, στην τύχη αλλά ελέγχεται από το **προσωπικό** πρίσμα του ερευνητή. Αυτό σημαίνει ότι διαφορετικοί αναλυτές δίνουν ο καθένας τους και μια διαφορετική ανάλυση για το πεδίο μελέτης και απαντούν με άλλο τρόπο στο εργαλείο της swot, ακόμα κι αν εξετάζουν ακριβώς το ίδιο ζήτημα. Επιπλέον, καθώς ο σχεδιασμός του χώρου είναι σύγχρονος, δηλαδή αλλάζει στο βάθος του χρόνου, προστίθενται νέα δεδομένα και προηγούμενα αίρονται.

Η ανάλυση είναι πάντα υπό **μετάβαση**, όπως και το ίδιο το πεδίο ανάλυσης, και δεν διατείνεται ότι είναι ένα μόνιμο απόφθεγμα για την εν λόγω περιοχή ή για οποιοδήποτε υπό ανάλυση σύστημα. Τέλος, η **συνθετότητα** της μελέτης αντικατοπτρίζεται ακόμα και μέσα στη γραμμικότητα της SWOT ανάλυσης καθώς, όπως θα δούμε παρακάτω πολλές αδυναμίες μπορούν με διαφορετική διαχείριση ή για διαφορετικά κοινωνικά υποκείμενα να μετατραπούν σε δυνατά σημεία, όπως και ευκαιρίες μπορούν να μετατραπούν σε απειλές.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, το αντικείμενο της ανάλυσης είναι τα κέντρα πόλης για το δήμο Μενιδίου. Για τη βέλτιστη αξιοποίηση των στοιχείων που πρόεκυψαν από την ανάλυση του δήμου και για μια ολιστική διαχείριση των δεδομένων, δημιουργήσαμε **θεματικούς άξονες**, στους οποίους ενταχτήκαν κάθε φορά τα στοιχεία για τα κέντρα του δήμου. Οι θεματικοί άξονες αυτοί είναι οι εξής:



**οικιστικό δίκτυο, περιβάλλον, ιστορικότητα, μεταφορικά συστήματα, κοινωνικά χαρακτηριστικά, οικονομικά χαρακτηριστικά, χωροταξική και διοικητική συγκρότηση και θεσμικό πλαίσιο** και χρησιμοποιήθηκαν για τα δυνατά σημεία και αδυναμίες, δηλαδή για εγγενή στοιχεία της περιοχής, και για τάσεις και απειλές, προερχόμενα από το εξωτερικό περιβάλλον, που ενδέχεται όμως να επηρεάσουν την περιοχή μελέτης, όσο και τα εσωτερικά της χαρακτηριστικά, και σε συνδυασμό με αυτά.

Παράλληλα, έγινε προσπάθεια κάθε δεδομένο να επεξεργάζεται και σαν δυνατό σημείο, άλλα και σαν αδύναμο, ανάλογα από την σκοπιά θέασης και ανάλογα με το κοινωνικό υποκείμενο στο οποίο αναφέρεται. Αυτό, αν και διφορούμενο, γίνεται πλήρως κατανοητό όταν συνδιαλέγεται κανείς με τα επιμέρους παραδείγματα: λογού χάρη το Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών και οι συμπληρωματικές υπερτονικές λειτουργίες που θα έλξη θα αποτελέσουν πόλο ανάπτυξης και ένα εν δυνάμει κέντρο για το δήμο, ενδέχεται να κινητοποιήσουν ιδιωτικά κεφάλαια, να αυξήσουν τη γαιοπρόσοδο και την ανταγωνιστικότητα της περιοχής, δεν είναι όμως σίγουρο το πως θα συσχετιστούν με την τοπική οικονομία, καθώς υπάρχει περίπτωση να λειτουργήσει αποδυναμωτικά για τους παλιούς ιδιοκτήτες οι οποίοι δε θα μπορούν να ανταπεξέλθουν στα νέα δεδομένα (πχ πιο υψηλά ενοίκια, νέου τύπου λειτουργίες κα).

Εν συντομία, τα **δυνατά σημεία του δήμου ως προς τα κέντρα πόλης** είναι η αραιή δόμηση και η ύπαρξη κενών χωρών που μπορούν να αξιοποιηθούν και να προσφέρουν ποιότητες που έχουν απολεσθεί από τους άλλους δήμους της Αθηνάς, οι πολλές μικρές γειτονίες που υπάρχουν, το συγκριτικό πλεονέκτημα λόγω της εγγύτητας του δήμου με την Πάρνηθα, δηλαδή ο σημαντικός οικολογικός πλούτος του δήμου και το πλήθος ιστορικών τόπων που μπορούν να λειτουργήσουν ως σημεία αναφοράς, τοπόσημα στα εν δυνάμει κέντρα του δήμου, ενισχύοντας τα με την ιστορική τους μνήμη και δημιουργώντας ιδιαίτερη φυσιογνωμία στην περιοχή.

Το Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών, οι μεγάλοι αυτοκινητόδρομοι αποτελούν πλεονεκτήματα ως προς τη σύνδεση του δήμου με γειτονικούς, άλλα και με το λεκανοπέδιο Αττικής, και ενδέχεται να λειτουργήσουν ενδυναμωτικά στην κεντρική λειτουργία του δήμου Μενιδίου. Η ύπαρξη πολυπολιτισμικών ομάδων μπορεί με την εξασφάλιση της απαραίτητης κοινωνικής συνοχής να αποτελέσει μεγάλη ευκαιρία για τα κέντρα του δήμου Αχαρνών, καθώς οι δημόσιοι χώροι θα λειτουργήσουν ως χώροι συνδιαλλαγής, σχέσης μεταξύ διαφορετικών κοινωνικών ομάδων και υποκειμένων,

ανταλλαγής εμπειριών, ως χώροι συνάντησης των ετεροτήτων και παρουσίασης των διαφορετικών Άλλων. Τέλος, ως προς την οικονομία, οι επιμέρους γειτονίες ενισχύουν τα τοπικά κέντρα, η λεωφόρος Καραμανλή αποτελεί εμπορικό και βιοτεχνικό άξονα με σημαντική επισκεψιμότητα και οι νέες επενδύσεις, όπως το Σ.Κ.Α. μπορούν να λειτουργήσουν σαν πόλος έλξης επενδύσεων στην περιοχή. Η στρατηγική γεωγραφική θέση του δήμου στο λεκανοπέδιο Αττικής και ο εμπλουτισμός του θεσμικού πλαισίου (θεσμοποίηση ζωνών ΖΟΕ, περιορισμός αυθαίρετης δόμησης) μπορούν να ενισχύσουν πόλους που θα μετατραπούν σε κέντρα στο βάθος του χρόνου και να ανακόψουν αντίρροπες τάσεις.

Αντίθετα, τα παραπάνω δυνατά σημεία του δήμου, αποτελούν, παράλληλα, και **εγγενείς αδυναμίες της περιοχής**. Η έλλειψη συνεκτικότητας στην περιοχή, το διάχυτο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και η συνύπαρξη αντιπιθέμενων χρήσεων (κατοικία σε συνδυασμό με βιοτεχνίες, αγροτικές εκτάσεις, αποθήκες) αποτελούν μειονεκτήματα της περιοχής. Η μονοκεντρικότητα του Μενιδίου (με συγκέντρωση όλων των δραστηριοτήτων στο ιστορικό κέντρο) και η ύπαρξη πολλών γειτονιών, εκ των όποιων κάποιες δεν έχουν τοπικό κέντρο για βασικές εξυπηρητήσεις, αποτελούν προβληματικά σημεία ως προς τη θεματική που εξετάζουμε. Τα ρέματα λειτουργούν σαν φυσικά όρια μεταξύ των γειτονιών και ο σημαντικός οικολογικός πλούτος που προαναφέρθηκε δεν διαθέτει την απαραίτητη υποδομή που θα εξασφάλιζε πρόσβαση στους κατοίκους, δεν δικτυώνεται με το γύρω αστικό ιστό και δεν έχει θεσμοθετηθεί σε αρκετό βαθμό, με αποτέλεσμα τη ρύπανση λόγω εκροών από τις μεταποιητικές μονάδες. Οι ιστορικοί τόποι δεν είναι δικτυωμένοι μεταξύ τους, δεν συνδέονται με την πόλη και δεν διαθέτουν την απαραίτητη έμφραση για να λειτουργήσουν ενδυναμωτικά ως προς τα κέντρα του δήμου.

Στη συνέχεια, το ΣΚΑ μπορεί να δράσει ανταγωνιστικά ως προς την τοπική αγορά αποδυναμώνοντας την, και σε συνδυασμό με τις μεγάλες οδικές αρτηρίες ενδέχεται να δυσχεραίνουν τη διέλευση πεζών και να αποτελέσουν τεχνητά όρια μεταξύ γειτονιών. Όσον άφορα την ύπαρξη πολυπολιτισμικών ομάδων, η απουσία κοινωνικής συνοχής δημιουργεί θύλακες ανισότητας με ομοιογενή πληθυσμό σε καθένα από αυτούς τους θύλακες (πχ Ρομ, συνοικισμός μεταναστών από την πρώην Σοβιετική Ένωση) χωρίς συλλογική συνείδηση, παρά τη χωρική τους γεινίαση σε γειτονικούς συνοικισμούς στο δήμο. Τέλος, τα υψηλά ποσοστά ανεργίας, η εσωστρέφεια του δήμου σε σχέση με τους γειτονικούς και οι αδυναμίες του θεσμικού

πλαisiού αποτελούν ζητήματα που ίσως δράσουν ανασταλτικά για τη δημιουργία κέντρων στο δήμο.

Σαν **ευκαιρίες** εμφανίζονται οι στρατηγικές αναπλάσεων που εφαρμόζονται και χρηματοδοτούνται από κοινοτικά πλαίσια στήριξης και πρωτοβουλίες, το Ολυμπιακό χωρίο που ίσως αποτελέσει πόλο έλξης για άλλες εγκαταστάσεις, τα οποία, βεβαίως, με τη σειρά τους ενέχουν τον **κίνδυνο** δημιουργία κλειστών εμπορικών κέντρων και όξυνσης των ανισοτήτων μέσω των πιθανών αναπλάσεων, καθώς το “παιχνίδι” τιμών γης ίσως δημιουργήσει θύλακες ανισοτήτων που θα φιλοξενούν μειονοτικές ομάδες και νησιδες πλούτου για όσους έχουν τη δυνατότητα να τους επισκεφτούν. Περιβαλλοντικά, οι αυξημένες δαπάνες για πολιτικές πράσινης ανάπτυξης μπορεί να βελτιώσουν τις υποδομές για τη διαχείριση των αποβλήτων και της ρύπανσης στην περιοχή, και να αναβαθμίσουν τους πράσινους χώρους, μετατρέποντας τους σε εν δυνάμει επισκέψιμα κέντρα των γειτονιών. Τα προγράμματα ενοποίησης αρχαιολογικών χωρών, οι νέες τεχνολογίες, μπορούν να αποτελέσουν ευκαιρίες για το δήμο, παρά ταύτα η τρέχουσα οικονομική συγκυρία αποτελεί σημαντική απειλή για την ακύρωση των επενδύσεων, άλλα κυρίως των έργων υποδομής που σε πραγματικό επίπεδο χρειάζεται ο δήμος. Τέλος, όσον αφορά τη διοικητική συγκρότηση ερωτηματικό παραμένει το πως θα λειτουργήσει το σχέδιο Καλλικράτης για το δήμο, αν δηλαδή θα διευρύνει τη συνεργασία με γειτονικούς δήμους ή αν θα αυξήσει περαιτέρω τις ανισότητες που υπάρχουν, και τη μονοκεντρικότητα του Μενιδίου.

## SWOT ANALYSIS



Διαγραμματική απεικόνιση της μεθοδολογικής προσέγγισης της SWOT ανάλυσης.

Ακολουθεί η SWOT ανάλυση για τα κέντρα πόλης του Δήμου Αχαρνών.



	Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
<b>οικιστικό δίκτυο</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— μεγάλος αριθμός <b>μικρών γειτονιών</b> σημαντικός αριθμός υπαρχουσών υποδομών (αθλητικά και εκπαιδευτικά κέντρα) που σε συνδυασμό με περιοχές κατοικίας και εργασίας αποτελούν <b>εν δυνάμει κέντρα</b></li> <li>— ενίσχυση τοπικής οικονομίας και σχέσεων γειτονιάς</li> <li>— Ύπαρξη κενών χώρων εντός αστικού ιστού, <b>αραιή δόμηση</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>μονοκεντρικότητα</b> Μενιδίου</li> <li>— ύπαρξη συνοικιών χωρίς κέντρο γειτονιάς</li> <li>— <b>διάχυση κοινωνικών υποδομών</b> στον αστικό ιστό χωρίς τη δημιουργία σημείων κεντρικότητας</li> <li>— ύπαρξη <b>γραμμικών κέντρων</b> εμπορικής δραστηριότητας (Λεωφόρος Καραμανλή)</li> <li>— <b>έλλειψη συνεκτικότητας</b> αστικού ιστού, διάχυτο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης <ul style="list-style-type: none"> <li>— απροσπέλαστες εκτάσεις (στρατόπεδα, ΕΥΔΑΠ, ΒΙΟΠΑ)</li> </ul> </li> </ul> <p>πσράθεση ασύμβατων λειτουργιών χωρίς σύνδεση: κενών χώρων, αγροτικών εκτάσεων, οικιστικών περιοχών, ζωνών μεταποιητικών δραστηριοτήτων</p> <p><b>σημαντικές αδυναμίες στην εσωτερική πολεοδομική οργάνωση</b>, την κυκλοφορία, την αστική εικόνα και το περιβάλλον των οικιστικών ζωνών</p>
<b>περιβάλλον</b>	<p>σημαντικός <b>οικολογικός πλούτος</b>, ύπαρξη τοπίων μεγάλης σημασίας για τη δημιουργία σημείων κεντρικότητας</p> <p>ορεινός όγκος <b>Πάρνηθας</b>, πληθώρα ρεμάτων, αγροτικός χώρος</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— λειτουργία περιοχών οικολογικού πλούτου σαν <b>φυσικά όρια</b> εντός του δήμου</li> <li>— χαμηλός βαθμός θεσμοθέτησης και δικτύωσης περιβαλλοντικά προστατευόμενων περιοχών</li> <li>— ανυπαρξία προσβασιμότητας σε περιοχές φυσικού κάλλους(πχ. ρέματα) <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>έλλειψη περιβαλλοντικής υποδομής</b></li> </ul> </li> </ul> <p>αρνητικές επιπτώσεις απο τη γεωργία και τις μεταποιητικές μονάδες στο περιβάλλον (<b>ρύπανση λόγω εκροών</b>)</p>
<b>ιστορικότητα</b>	<p>ισεθικοί τόποι, εξαιρετικά σημαντική <b>πολιτιστική κληρονομιά</b> ως σημεία αναφοράς, ύπαρξη <b>τοπόσημων</b> σε εν δυνάμει κεντρικές περιοχές του δήμου</p> <p>θολωτός τάφος, Αρχαιολογικό Μουσείο κοκ</p>	<p>χαμηλή επισκεψιμότητα ιστορικών τόπων σημαντικής αξίας, <b>χαμηλός βαθμός δικτύωσης</b> τους και έλλειψη έμφασης σε ευρύτερες περιοχές όπου ανήκουν</p>
<b>Μεταφορικά συστήματα</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Σιδηροδρομικό κέντρο Αχαρνών (ΣΚΑ)</b>: μελλοντική λειτουργία ως <b>υπερτοπικού κέντρου</b> στο δήμο, μητροπολιτική περιοχή έλξη, κινητοποίηση ιδιωτικών κεφαλαίων που θα δημιουργήσουν ιδιοκτησιακά και επαγγελματικά συμφέροντα (αύξηση γαιοπροσόδου, ενίσχυση ανταγωνιστικότητας, δημιουργία <b>πολυλειτουργικού κέντρου</b>)</li> <li><b>βελτίωση προσβασιμότητας</b>, δίκτυωση δήμου Μενιδίου με λεκανοπέδιο Αττικής</li> <li>— ύπαρξη μεγάλων <b>υπερτοπικών αυτοκινητόδρομων</b> που ενισχύει την μακρο-χωρική συνοχή και ύπαρξη προοπτικών από τα Διευρωπαϊκά Δίκτυα (<b>Αττική Οδός</b>)</li> <li>— βελτίωση συνθηκών πρόσβασης, συναλλαγών και εργασίας, όρος σημαντικός για καταστήματα εμπορίου και υπερτοπικούς πόλους έλξης στο δήμο</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Σιδηροδρομικό κέντρο Αχαρνών (ΣΚΑ): χαμηλή ανάπτυξη σιδηροδρομικών μεταφορών και δημόσιων συγκοινωνιών, αύξηση ζήτησης στις Οδικές μεταφορές (Αττική Οδός, Εθνική οδός)</li> </ul> <p>κίνδυνος συγκέντρωσης των επενδύσεων στους υπερτοπικούς επιχειρηματικούς πόλους στο ΣΚΑ σε <b>βάρος τοπικής οικονομίας</b></p> <p><b>δυσκολία ανάπτυξης συνεκτικών οικιστικών δικτύων</b> λόγω μεγάλων αυτοκινητόδρομων</p> <p>δυσχερής διέλευση πεζών λόγω Αττικής Οδού, σιδηροδρομικού δικτύου, Εθνικής Οδού</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— ανταγωνιστική λειτουργία αυτοκινητόδρομων προς τα σημειακά κέντρα των συνοικιών</li> <li>— στο δήμο, γειτνίαση μεγάλων οδικών αξόνων -τοπικών κέντρων</li> </ul>
<b>Κοινωνικά χαρακτηριστικά</b>	<p>εμπλουτισμός κεντρικών σημείων λόγω <b>ύπαρξης πολυπολιτισμικών κοινωνικών ομάδων</b> πληθυσμού</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— δυνατότητα ενίσχυσης <b>μηχανισμών ενσωμάτωσης και κοινωνικής συνοχής</b> (διαπολιτισμικό Γυμνάσιο)</li> </ul> <p>τόπος υποδοχής μεταναστών που ενισχύει τη δημιουργία κέντρων στο δήμο</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>απουσία κοινωνικής συνοχής</b> μεταξύ διαφορετικών ομάδων πληθυσμού, ύπαρξη κοινωνικών, πολιτισμικών, οικονομικών ορίων (Αθίγγανοι, παλινοστούντες, σεισμόπληκτοι)</li> </ul> <p>εμφάνιση εσωστρεφών <b>θυλάκων ανισοτήτων</b>, ομοιογενούς πληθυσμού στα πλαίσια μικρών συνοικιών</p> <p><b>έλλειψη έντονης συλλογικής συνειδησης</b> μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων του δήμου</p>
<b>Οικονομικά χαρακτηριστικά</b>	<p><b>ενίσχυση τοπικής οικονομίας</b> λόγω ύπαρξης τοπικών σημειακών κέντρων και γραμμικών κέντρων (Λεωφόρος Καραμανλή)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— πόλοι μητροπολιτικού ενδιαφέροντος που ενδέχεται να κινητοποιήσουν ιδιωτικές επενδύσεις και να αυξήσουν αξίες γης (ΣΚΑ)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— χαμηλά ποσοστά ενεργού πληθυσμού (50% ΕΣΥΕ,2001), υψηλά ποσοστά άτυπης εργασίας</li> </ul>

	Δυνατά σημεία	Αδυναμίες
<b>Χωροταξική και διοικητική συγκρότηση</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>προνομακή γεωγραφική θέση</b> ως πύλη στο λεκανοπέδιο Αττικής</li> <li>– μεγάλος αριθμός πολύ μικρών οικισμών, ενίσχυση τοπικής οικονομίας και δημιουργίας κοινωνικών σχέσεων γειτονιάς στο δήμο σε μικρά τοπικά κέντρα</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>απουσία διαδημοτικών κέντρων</b> όπου δύναται και διασυνοικιακών φορέων</li> <li>– εσωστρέφεια, <b>ανταγωνιστικότητα μεταξύ όμορων δήμων</b> (Ζεφύρι, Κηφισιά κοκ) <ul style="list-style-type: none"> <li>– αδυναμία μηχανισμών αστικής διακυβέρνησης</li> </ul> </li> </ul>
<b>θεσμικό πλαίσιο</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– πρόβλεψη τοπικών κέντρων από υφιστάμενο ΓΠΣ, ενίσχυση πολυκεντρικότητας</li> <li>– <b>εμπλουτισμός θεσμικού πλαισίου χωρικού σχεδιασμού</b> με νέους νόμους και εργαλεία(ζώνες ΖΟΕ,περιορισμός αυθαίρετης δόμησης)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>αδυναμία ελέγχου</b> και μεγάλη έκταση του κυκλώματος της <b>αυθαίρετης δόμησης</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– διάχυτο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης</li> <li>– ισχνότητα σχεδιασμού χρήσεων γης, κυριαρχία στην πράξη ενός διάσπαρτου μοντέλου χωροθέτησης των χρήσεων γης, ερήμην σημείων κεντρικότητας</li> </ul> </li> <li>– <b>αναντιστοιχία θεσμοθετημένων συνοικιών, τοπικών κέντρων από ΓΠΣ σε σχέση με υπάρχουσα κατάσταση</b>, πραγματική κατανομή των παραγωγικών δραστηριοτήτων και τεχνικών υποδομών στον αστικό ιστό</li> <li>– ελλείψεις στα θεσμικά εργαλεία που δρουν ενισχυτικά στην ασαφή οργάνωση και άναρχη δόμηση (πχ. μη διάκριση καταστημάτων λιανικού εμπορίου με πολυκαταστήματα)</li> </ul>

### SWOT ANALYSIS





	Ευκαιρίες	Απειλές
<b>οικιστικό δίκτυο</b>	μετεγκατάσταση μεταποιητικών - βιομηχανικών μονάδων, <b>δημιουργία αστικών κένρων</b> , αξιοποιήσιμων χώρων, αλλαγή γεωγραφίας περιοχής αναβάθμιση των τοπικών κέντρων, δομημένου περιβάλλοντος, αστικής εικόνας, πολεοδομικής οργάνωσης μέσω <b>αναπλάσεων</b> (κοινοτικές πρωτοβουλίες URBAN, προγράμματα εθνικής πρωτοβουλίας ΚΠΣ) <b>Ολυμπιακό Χωριό</b> ( μετα-ολυμπιακές εγκαταστάσεις προς αξιοποίηση για τη δημιουργία δημοτικού υπερτοπικού κέντρου) <b>Σεισμικότητα περιοχής</b> - πρόβλεψη δημιουργίας ελεύθερων χώρων από το σχεδιασμό	χωρικές πολιτικές αναπλάσεων, επένδυση κεφαλαίων στην οικοδόμηση, real estate <b>κίνδυνος οικοδόμησης υπερτοπικών εμπορικών κέντρων και μεγάλων συγκροτημάτων</b> εργασίας ή κατοικίας λόγω χαμηλής αξίας γης και υποβάθμισης του δομημένου περιβάλλοντος, <b>αύξηση των κοινωνικών αντιθέσεων</b> με τη δημιουργία θυλάκων φτώχειας που φιλοξενούν χαμηλά εισοδηματικά στρώματα, μειονότητες <b>Ολυμπιακό Χωριό</b> ( κίνδυνος δημιουργίας "κλειστού" κέντρου) <b>Σεισμικότητα περιοχής</b>
<b>περιβάλλον</b>	<b>περιβαλλοντική πολιτική</b> , εκουγχρονισμός υποδομών σε περιοχές φυσικού κάλλους που μπορούν να αποτελέσουν σημεία κεντρικότητας αύξηση δαπανών για περιβαλλοντική υποδομή που έχει οδηγήσει σε βελτίωση σε ορισμένους τομείς (επεξεργασία αποβλήτων, αέρια ρύπανση) άξονες που ενισχύουν τη βιώσιμη ανάπτυξη και την αειφορία κοινοτική πρωτοβουλία LIFE, Διάσκεψη Κοπεγχάγης, Συνθήκη Κιότο	ενδεχόμενη εγκατάσταση νέων βιομηχανικών μονάδων - γειτνίαση με περιοχές φυσικού κάλλους (Κηφισός, Πάρνηθα) πολιτικές "βιώσιμης ανάπτυξης"
<b>ιστορικότητα</b>	προγράμματα ενοποίησης αρχαιολογικών χώρων τάσεις διατήρησης - ανάδειξης πολιτιστικής ταυτότητας (ΜΚΟ, πολιτιστικοί σύλλογοι κλπ)	
<b>Μεταφορικά συστήματα</b>	<b>ΣΚΑ, νέες τεχνολογίες</b> έργα υποδομής (Κοινοτικά και Εθνικά προγράμματα στήριξης)	<b>ιδιωτικά συμφέροντα</b> και επενδύσεις σε αυτοκινητόδρομους που δυσχεραίνουν τη λειτουργία των κέντρων πόλεων υποβάθμιση δημόσιου συστήματος ΜΜΜ
<b>Κοινωνικά χαρακτηριστικά</b>	<b>αύξηση πληθυσμού</b> (περιοχή υποδοχής μεταναστευτικών ρευμάτων) κοινοτική πρωτοβουλία <b>EQUAL</b> ανοικοδόμηση στο δήμο, αναβάθμιση, <b>δήμος υπό μετάβαση</b> , τάση νέων κεντρικότητας	<b>πολιτική αναπλάσεων</b> που μπορεί να λειτουργήσει σαν <b>μηχανισμός εκδίωξης</b> χαμηλών εισοδημάτων, αύξησης τιμών γης, μεταβολής της εισοδηματικής διαστρωμάτωσης και του είδους των εγκαταστάσεων <b>δημιουργία κέντρων υψηλών εισοδημάτων</b> που λειτουργούν αποκλείοντας τα υποπρονομιούχα κοινωνικά στρώματα (κοινοτική πρωτοβουλία <b>Urban, ΕΣΠΑ</b> )
<b>Οικονομικά χαρακτηριστικά</b>	<b>Ολυμπιακές εγκαταστάσεις</b> , εισροή νέων κεφαλαίων αύξηση εργατικού δυναμικού αξιοποίηση νέου δυνατισμού της οικονομίας μέσα από διεύρυνση διεθνούς ρόλου	<b>μη απορρόφηση κονδυλίων</b> ανταγωνιστικοί όμορροι δήμοι (Κηφισιά, Θρακομακεδόνες) περιορισμένη οικονομική βάση της ελληνικής οικονομίας την τρέχουσα συγκυρία
<b>Χωροταξική και διοικητική συγκρότηση</b>	δημιουργία <b>διασυνοικιακών φορέων</b> και <b>διαδημοτικών φορέων</b> με στόχο τη δημιουργία διαδημοτικών κέντρων και τη συνεργασία όμορων δήμων (σχέδιο Καλλικράτης) <b>αστική διακυβέρνηση</b> , συμμετοχικές διαδικασίες συμβάλλουν στην ενίσχυση δημιουργίας κέντρου	διεύρυνση ανισοτήτων μέσω ενοποίησης δήμων (σχέδιο Καλλικράτης) <b>ενίσχυση μονοκεντρικότητας</b> αδυναμίες του συστήματος χωρικού σχεδιασμού και του μηχανισμού παρακολούθησης των χωρικών εξελίξεων(οργανωτικές, θεσμικές, χρηματοδότησης)
<b>θεσμικό πλαίσιο</b>	<b>επικείμενη αναθεώρηση ΓΠΣ</b> (περιορισμός αυθαίρετης δόμησης, σχεδιασμός μη συνεκτικών περιοχών, επανεξέταση υφιστάμενης κατάστασης με προτεινόμενα τοπικά κέντρα) <b>επικείμενη αναθεώρηση Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας</b>	<b>Νέο Ρυθμιστικό 2009</b>



3ο . ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ  
ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΩΝ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3<sup>ο</sup>

### ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΚΕΝΤΡΩΝ Δ. ΑΧΑΡΝΩΝ

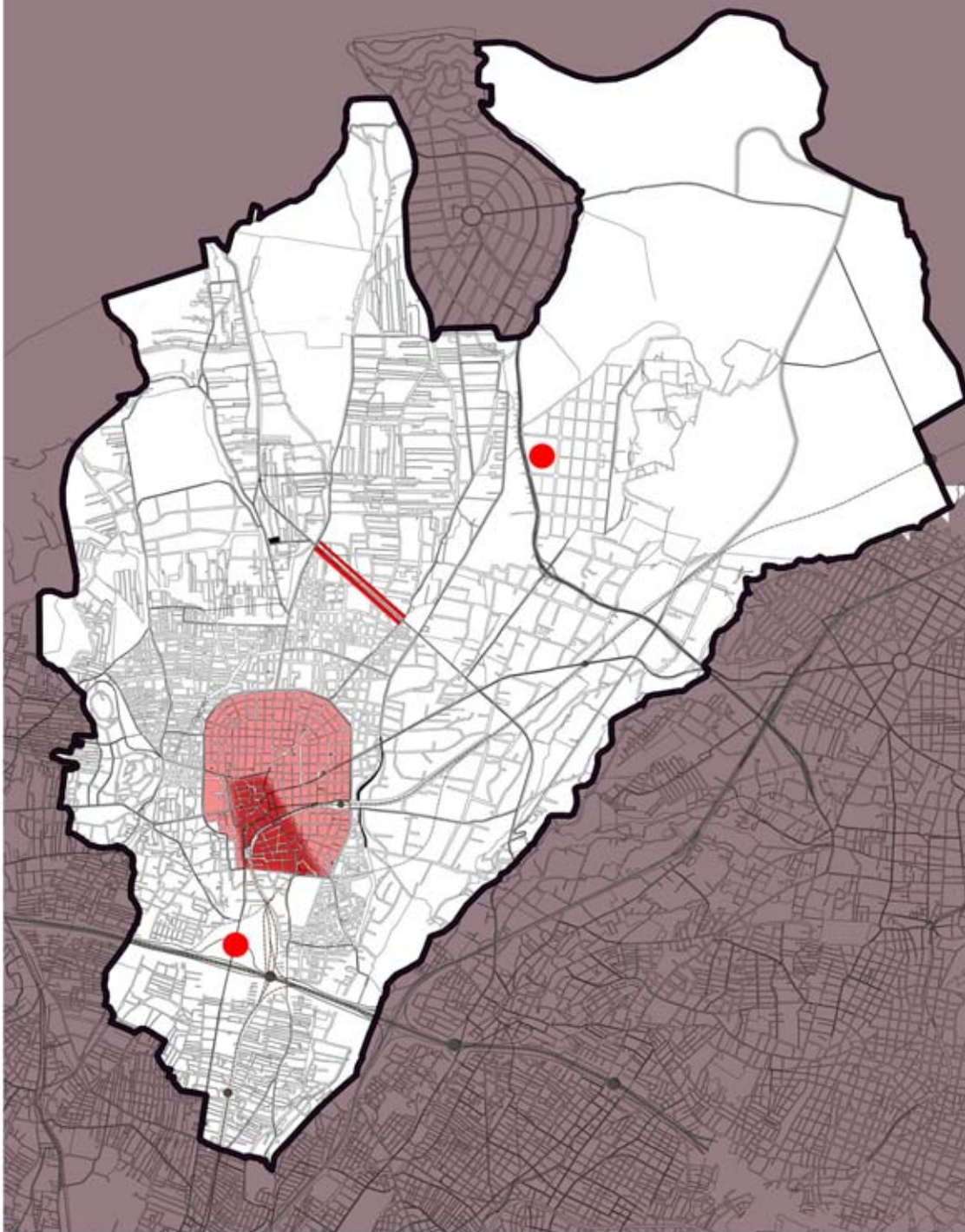
#### 3.1 Γενικά στοιχεία

Για τη διατύπωση των εναλλακτικών σεναρίων-προτάσεων για την οργάνωση του συστήματος των κέντρων της ευρύτερης περιοχής του Δ. Αχαρνών επιλέχθηκε το **μοντέλο της πολυκεντρικής ανάπτυξης**. Οι λόγοι αυτής της επιλογής είναι αφενός οι δυνατότητες και ευελιξίες που προσφέρει ένα τέτοιο εργαλείο οργάνωσης των κέντρων ενός αστικού χώρου και αφετέρου ο ιδιαίτερος χαρακτήρας της περιοχής που μελετάται καθώς ο Δήμος Αχαρνών είναι ένας από τους μεγαλύτερους σε έκταση Δήμους της Αττικής με ολοένα αυξανόμενο πληθυσμό και πολλές διαφορετικές κοινωνικές ομάδες να συνυπάρχουν εντός αυτού.

Αρχικά γίνεται η παραδοχή πως δεν υπάρχει μια και μοναδική κατεύθυνση για το μοντέλο της πολυκεντρικής ανάπτυξης καθώς αυτή θα πρέπει να προσαρμόζεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής που μελετάται (κοινωνικά, γεωγραφικά, οικονομικά, διοικητικά κ.α.) αλλά και να λαμβάνει υπόψη τις εκάστοτε περιφερειακές, εθνικές και διεθνείς συνθήκες που λαμβάνουν χώρα τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο που πραγματοποιείται η πρόταση αυτή. Επίσης μεγάλη σημασία έχει το υποκείμενο που πραγματοποιεί την πρόταση αυτή καθώς είναι δυνατό να υπάρχουν διαφορετικές «αναγνώσεις» της περιοχής μελέτης αλλά και διαφορετικοί στόχοι στις τελικές προτάσεις του μοντέλου ανάπτυξης. Επομένως για διαφορετικές αστικές περιοχές, σε διαφορετικές χρονικές περιόδους και από διαφορετικούς μελετητές προκύπτουν και διαφορετικά αποτελέσματα για το μοντέλο της πολυκεντρικής ανάπτυξης των κέντρων των πόλεων.

Λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραμέτρους που αναπτύχθηκαν στο προηγούμενο κεφάλαιο ανάλυσης των κέντρων πόλης στο επίπεδο του Δήμου Αχαρνών, προτείνονται τελικώς **τρία εναλλακτικά σενάρια** οργάνωσης του συστήματος των κέντρων του Δήμου: α) το σενάριο των τάσεων, β) το σενάριο των ήπιων παρεμβάσεων και γ) το σενάριο των ανατρεπτικών παρεμβάσεων. Στις επόμενες παραγράφους παρουσιάζεται και αναλύεται το κάθε ένα από τα τρία αυτά σενάρια και στο τέλος του κεφαλαίου γίνεται η συγκριτική αξιολόγησή τους για να επιλεγεί το σενάριο που θα χρησιμοποιηθεί στη χωρική εξειδίκευση της εργασίας.





### 3.2 Σενάριο τάσεων

Το 1<sup>ο</sup> σενάριο οργάνωσης του συστήματος των κέντρων που παρουσιάζεται (**χάρτης 3**) είναι το σενάριο των τάσεων και αποτελεί ένα συνδυασμό **των θεσμικών προτάσεων** του τελευταίου ΓΠΣ του Δ. Αχαρνών για τα κέντρα πόλεως αλλά και της ολοένα και αυξανόμενης **τάσεως για δημιουργία και ανάπτυξη** κέντρων πόλης με βασικό κριτήριο το άμεσο οικονομικό κέρδος από την πλευρά κυρίως ιδιωτικών συμφερόντων.

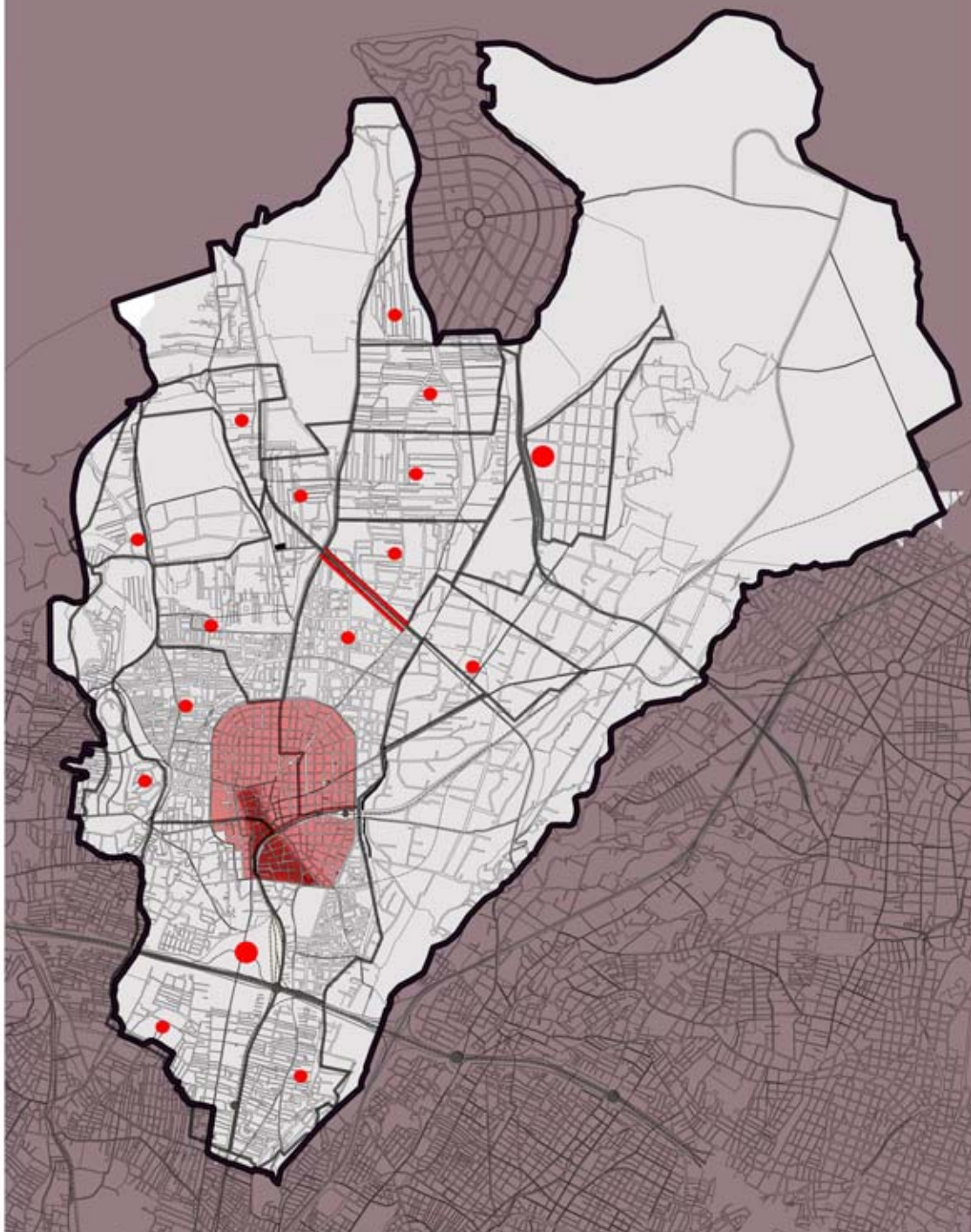
Σύμφωνα λοιπόν με το σενάριο αυτό δεν αλλάζει ο κεντροβαρικός χαρακτήρας του Δήμου και το **Κεντρικό Μενίδι** παραμένει το σημείο αναφοράς για ολόκληρη την πόλη. Βρίσκεται στην κορυφή της πυραμίδας του συστήματος της (θεωρητικά) πολυκεντρικής ανάπτυξης διατηρώντας κυρίαρχο ρόλο σε σχέση με οποιοδήποτε άλλο κέντρο τείνει να αναπτυχθεί. Εντός του ισχυρού αυτού πόλου διατηρούνται και αναπτύσσονται όλες οι λειτουργίες κεντρικότητας με εξέχουσες τις εμπορικές και διοικητικές χρήσεις. Παράλληλα υπάρχουν εντός του κεντρικού πετάλου αναμεμιγμένες οι χρήσεις της κατοικίας, της αναψυχής, του πολιτισμού και της εκπαίδευσης.

Σε δεύτερο επίπεδο και σε μικρότερη κλίμακα από το Κεντρικό Μενίδι, σύμφωνα πάντοτε με το σενάριο των τάσεων, πρόκειται να αναπτυχθούν ή βρίσκονται ήδη σε στάδια ανάπτυξης ακόμα τρία κέντρα διαδημοτικής και υπερτοπικής σημασίας. Τα τρία αυτά κέντρα είναι το **Σιδηροδρομικό Κέντρο Αχαρνών** (ΣΚΑ), η **Διεθνής Ζώνη** του Ολυμπιακού Χωριού και η **Λεωφόρος Καραμανλή**.

Όσον αφορά τον οδικό άξονα της Λεωφόρου Καραμανλή, όπως έχει παρουσιασθεί και στην ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης του Δήμου, εντοπίζουμε μια ολοένα αυξανόμενη γραμμική ανάπτυξη συγκεκριμένων εμπορικών λειτουργιών την οποία το θεσμικό πλαίσιο (ΓΠΣ Δ. Αχαρνών) δεν έχει προτείνει, αλλά και δεν προσπάθησε να περιορίσει θέτοντας κάποιους πολεοδομικούς κανόνες.

Τέλος, όσον αφορά τα δύο νέα μεγάλα υπερτοπικά κέντρα του Δήμου, το ΣΚΑ και τη Διεθνή Ζώνη του Ολυμπιακού Χωριού τόσο από το θεσμικό πλαίσιο (ΓΠΣ Δ. Αχαρνών) όσο και από τα σχέδια όσων προσβλέπουν σε οικονομική εκμετάλλευση των περιοχών αυτών, προβλέπεται να δημιουργηθούν μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα, συνεδριακοί χώροι, ξενοδοχεία και γραφεία.





### 3.3 Σενάριο ήπιων παρεμβάσεων

Το 2<sup>ο</sup> σενάριο οργάνωσης του συστήματος των κέντρων που παρουσιάζεται (**χάρτης 4**) είναι το σενάριο των ήπιων παρεμβάσεων και αποτελεί ένα μοντέλο παρεμβάσεων που στηρίζεται στις **αρχές της πολυκεντρικής ανάπτυξης**, όπως αυτές έχουν περιγραφεί παραπάνω, λαμβάνοντας υπόψη αφενός τα **ιδιαίτερα χαρακτηριστικά** της περιοχής, σε κοινωνικό, οικονομικό και γεωγραφικό επίπεδο και αφετέρου το **γενικότερο πλαίσιο** περιφερειακό, εθνικό, διεθνές στο οποίο εντάσσεται η περιοχή τη συγκεκριμένη χρονική περίοδο.

Ακολουθώντας τη παραπάνω μεθοδολογία, διατηρείται η πολεοδομική οργάνωση του Δήμου Αχαρνών όπως ορίζει το ΓΠΣ του 2004 με το διαχωρισμό σε 20 πολεοδομικές ενότητες – γειτονιές και γίνεται προσπάθεια να γίνει μια σταδιακή **μετάβαση από μεγαλύτερα σε μικρότερα κέντρα** συνδυάζοντας τόσο τις υφιστάμενες λειτουργίες κεντρικότητας που έχουν εντοπιστεί (χάρτης 2) όσο και τη θεσμική κατοχύρωση των προτεινόμενων από το ΓΠΣ κέντρων, σε επίπεδο δήμου και σε τοπικό επίπεδο. Δημιουργείται τελικά μια πυραμιδοειδής διάταξη της σχέσης των κέντρων πόλης για το Δ. Αχαρνών σε τρία επίπεδα:

α) Το **κεντρικό Μενίδι**, με κύριο άξονα παρεμβάσεων τον πολεοδομικό έλεγχο των κεντρικών χρήσεων που εμφανίζονται σε αυτό και με εφαρμογές πολεοδομικών αναπλάσεων για την ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα του παλαιού κέντρου. Παραμένει το σημείο αναφοράς για ολόκληρο το Δήμο, στόχος όμως είναι να γίνει ένας σύγχρονος αστικός πόλος, στο εσωτερικό του οποίου αναπτύσσονται ποιότητες περιβάλλοντος και πολιτισμού για τους κατοίκους και τους επισκέπτες του.

β) Τρία κέντρα διαδημοτικής σημασίας, το **ΣΚΑ**, τη **Διεθνή Ζώνη** του Ο. Χ. και τη **Λ. Καραμανλή** με κύριο άξονα παρεμβάσεων τον πολεοδομικό έλεγχο των σχολικών χρήσεων που έχουν αναπτυχθεί σε αυτά και την πρόβλεψη για έλεγχο των μεγάλων παρεμβάσεων που προβλέπει το σενάριο των τάσεων να αναπτυχθούν σε αυτά. Βασικός στόχος είναι να δημιουργηθούν δημόσιοι χώροι και λειτουργίες κεντρικότητας προσβάσιμοι από όλους και να αποφορτιστεί έτσι το κεντρικό Μενίδι.

γ) **Τοπικά κέντρα γειτονιάς**, στα οποία τοποθετούνται λειτουργίες κεντρικότητας τοπικής σημασίας για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων των διαφορετικών πολεοδομικών ενότητων. Στόχος είναι η ανάδειξη των ιδιαίτερων τοπικών χαρακτηριστικών, κοινωνικών και φυσικών, κάθε περιοχής.

- Απεικόνιση πολυκεντρικής ανάπτυξης σεναρίου ήπιων παρεμβάσεων

1<sup>ο</sup> επίπεδο:  
Κεντρικό  
Μενίδι



2<sup>ο</sup> επίπεδο: διαδημοτικά κέντρα (Λ. Καραμανλή, ΣΚΑ, ΟΧ)



3<sup>ο</sup> επίπεδο: τοπικά  
κέντρα γειτονιάς



### 3.4 Σενάριο ανατρεπτικών παρεμβάσεων

Στο σενάριο ανατροπής βασικός στόχος είναι η **επανεμφάνιση της συμπαγούς σχέσης κέντρου-περιφέρειας**, αστικού-περαστικού, αστικού ιστού-πράσινου και η δημιουργία ενδιάμεσων, εναλλακτικών χώρων, χώρων που επαναδιαπραγματεύονται τη συζήτηση για την πόλη και του τρόπου που τη βιώνουμε. Η εκ νέου προσέγγιση των παραπάνω διπόλων γίνεται με σκοπό τον **εμπλουτισμό των χώρων με διαφορετικές ποιότητες** που έχουν απολεσθεί, οι οποίες όμως κρίνονται απαραίτητες.

Στο θεσμοθετημένο ΓΠΣ διαφαίνεται η μονοκεντρική χωρική οργάνωση του Μενιδίου, με το **ιστορικό κέντρο** να συγκεντρώνει τις κεντρικές λειτουργίες (εμπόριο, διοίκηση, αναψυχή, δημόσιοι χώροι, κοινωφελείς δραστηριότητες), το Ολυμπιακό χωριό να θεσμοθετείται ως εν δυνάμει κέντρο και γύρω από το ιστορικό κέντρο μεγάλος αριθμός γειτονιών με τοπικά κέντρα. Οι **τοπικές πολεοδομικές ενότητες-γειτονιές** είναι συνολικά 20 και χωροθετούνται με βάση τη λογική των ομόκεντρων κύκλων γύρω από το κέντρο. Οι 20 αυτές μικροπεριοχές αναπτύσσονται γύρω από το κέντρο του δήμου λόγω των σταδιακών εντάξεων, λόγω, δηλαδή, εντάξεων στο δήμο Αχαρνών προϊόντος του χρόνου όλο και περισσότερων εκτάσεων που παλαιότερα ήταν περαστική γη.

Αυτή η οργανική ανάπτυξη του δήμου, είχε σαν αποτέλεσμα **να μην υπάρχει πρόληψη για κεντρικές λειτουργίες σε απομακρυσμένες περιοχές** από το κεντρικό πέταλο, οπότε οι κάτοικοι τους να μην μπορούν εύκολα να εξυπηρετηθούν, να υπάρχει δυσκολία πρόσβασης του κέντρου, ιδιαίτερα από χαμηλότερες εισοδηματικές ομάδες που δεν διαθέτουν Ι.Χ. η από πολιτισμικές μειονότητες. Τμήματα του δήμου Μενιδίου περιθωριοποιούνται χωρικά, άλλα κυρίως, αυτό που είναι εξαιρετικής σημασίας, είναι η περιθωριοποίηση των κατοίκων των γειτονιών αυτών, καθώς δεν έχουν πρόσβαση στο κέντρο, συμβολικά ως προς την αντιπροσώπευση τους και τη δυνατότητα λήψης αποφάσεων για λογαριασμό τους, άλλα και πραγματικά για να ικανοποιήσουν καθημερινές ανάγκες όπως εκπαίδευση, εργασία, περίθαλψη κ.ο.κ.

Επιπλέον, το κέντρο του Μενιδίου, αναπτύχθηκε ευκαιριακά, **χωρίς πρόληψη** ως προς τα ποσοστά πράσινου και τους δημοσίους χώρους που θα έπρεπε να διαθέτει για να είναι βιώσιμο. Άλλες "κεντρικές" περιοχές, όπως φημολογείται να είναι η λεωφόρος Καραμανλή, είναι στην πραγματικότητα χώροι διέλευσης του Ι.Χ.

που εξυπηρετούν υπερτοπικές ανάγκες, χωρίς να αναφέρεται στους γύρω κατοίκους και η Διεθνής ζώνη του Ολυμπιακού χωριού, η οποία δε λειτουργεί όπως είχε οριστεί με εξαίρεση το χρονικό διάστημα που έλαβαν χώρα οι Ολυμπιακοί Αγώνες.

Παρατηρείται, λοιπόν, η έξης διττή κατάσταση: **το κέντρο έχει ανάγκη από ποιότητες που υπάρχουν στην περιφέρεια** (πράσινο, κενές εκτάσεις για τη δημιουργία δημοσίων χωρών) και οι **περιφερειακές γειτονιές του δήμου έχουν ανάγκη από κεντρικές λειτουργίες** (εμπορικά καταστήματα λιανικού εμπορίου στις επιμέρους γειτονιές και στο Ολυμπιακό χωριό, κοινωφελείς χώροι, οργανωμένος δημόσιος χώρος). Έτσι, το ανατρεπτικό σενάριο που προτείνεται στοχεύει όχι τόσο στην αντίστροφη των εγκαθιδρισμένων σχέσεων- η μετατροπή του κέντρου σε περιφέρεια πέρα από αδύνατη κρίνεται και άστοχη, καθώς δεν επιλύει κάποιο πρόβλημα, απλούστατα το διακωλύει, γιατί δεν άρει τις διαφοροποιήσεις και τις διχοτομίες.

Αντίθετα, **ο στόχος του σεναρίου είναι ο εμπλουτισμός του κέντρου από την περιφέρεια και το αντίστροφο**, έτσι ώστε να εξασφαλιστούν οι αναγκαίες χωρικές ποιότητες, κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες. Έτσι, προτείνεται μια διαφορετική οργάνωση του δήμου, η οποία δεν καταλήγει σε τόσο συμπαγείς λύσεις ως προς το τι είναι κέντρο και τι περιφέρεια, ποιο κοινωνικό υποκείμενο κατοικεί, καρπώνεται και σχετίζεται με το ένα και ποιο με το "άλλο", άλλα δημιουργεί πιο ανομοιογενείς, αναμιγμένους χώρους κοινωνικά, οικονομικά, πολιτισμικά και πολεοδομικά.

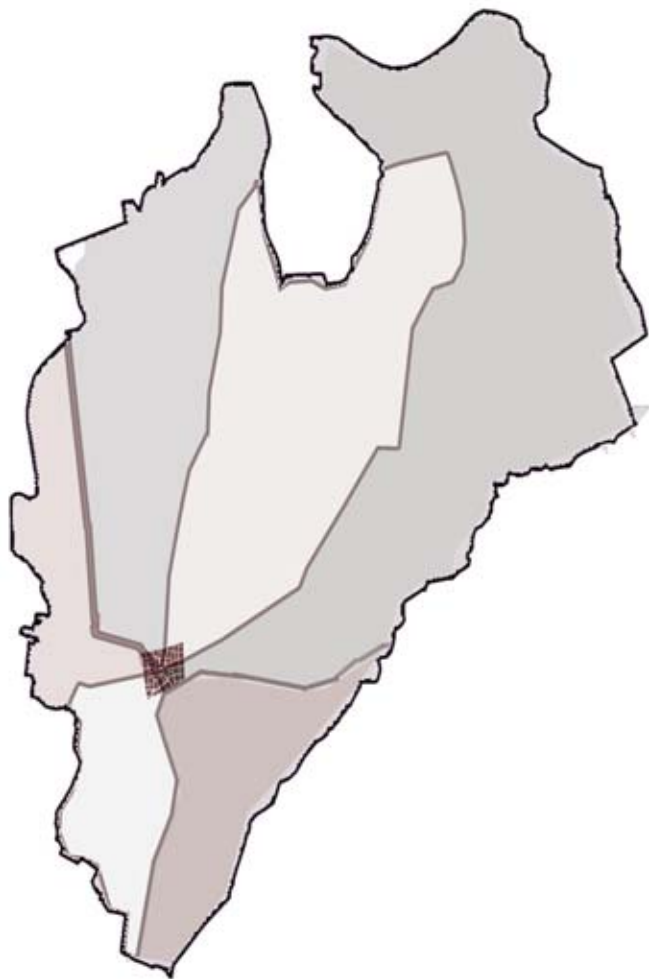
Για να επιτευχτεί αυτό, προτείνουμε σαν εργαλείο τις **λωρίδες**, οι οποίες είναι τρόποι ανάγνωσης και συγκρότησης του δήμου (**διάγραμμα 1**). Κάθε λωρίδα εκτίνεται από το ιστορικό κέντρο έως την περιφέρεια, δηλαδή, εμπεριέχει ένα κομμάτι του ιστορικού κέντρου, άλλα και εκτάσεις με πιο αραιή δόμηση, έως όπου με διαφορετικό τρόπο η κάθε μια συναντήσει τα όρια του δήμου. Ο προβληματισμός μετατίθεται, με τον τρόπο αυτό, από το δίπολο κέντρο-περιφέρεια, και από την προσπάθεια εντοπισμού και χωροθέτησης κέντρων στο δήμο και δημιουργίας αυτόνομων γειτονιών, στον τρόπο που σχετίζεται η κάθε γειτονιά με τις διπλανές της και με το κέντρο.

Κάθε λωρίδα αποτελεί **ενιαία συγκροτημένη ενότητα** που μελετάται στο σύνολο της και προτείνεται σαν εργαλεία επειδή ενοποιεί κεντρικές και περιφερειακές περιοχές. Δεν απαντάμε εξαρχής στην ερώτηση που είναι τα κέντρα του δήμου και τα

κέντρα γειτονιάς, άλλα ποιες είναι οι ενότητες στις οποίες θα αναφέρονται τα μελλοντικά κέντρα, ποια σχέση κέντρου-περιφέρειας είναι επιθυμητή.

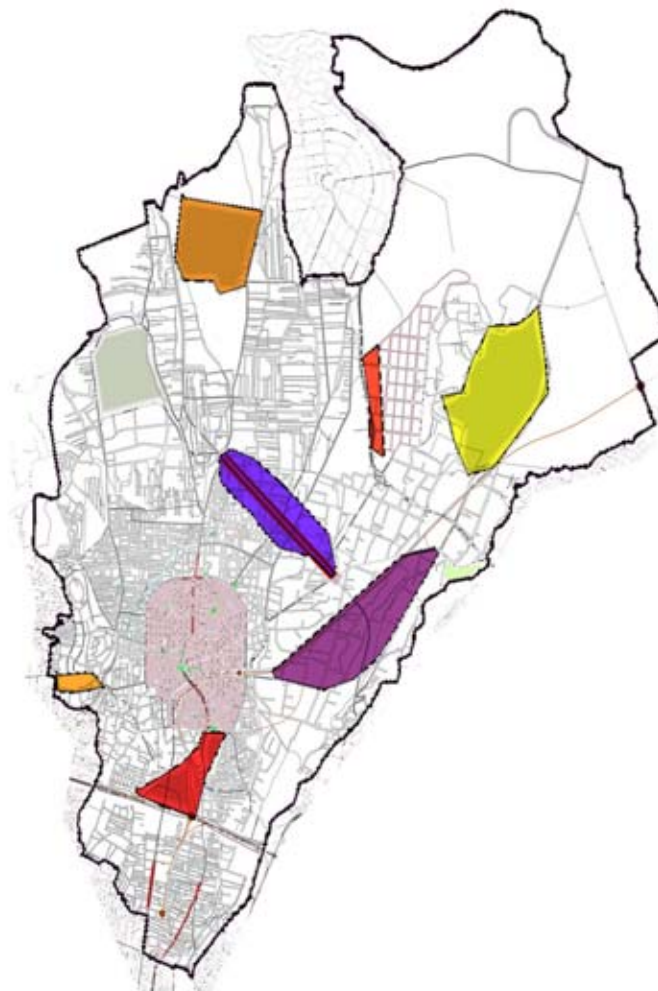
Για την επίτευξη αυτού του στόχου και στα πλαίσια του ανατρεπτικού σεναρίου αξιοποιούνται οι αδόμητες εκτάσεις, οι στρατιωτικές εγκαταστάσεις ως δυναμικές περιοχές του δήμου, σαν **ευκαιρίες προς αξιοποίηση μέσα από την ένταξη λειτουργιών** που ο δήμος έχει ανάγκη κατά περίπτωση. Οι υποδομές και κοινωφελείς εγκαταστάσεις ακολουθούν μια πιο διάχυτη οργάνωση μέσα σε κάθε πέταλο, έτσι ώστε να επιτευχθεί η άμβλυση των ανισοτήτων. Αυτό θα έχει ως αποτέλεσμα να ανακοπεί η τάση να αντιμετωπίζεται κάθε γειτονιά μεμονωμένα και σαν αυτοτελής ενότητα, άλλα να δημιουργηθούν **σχέσεις μεταξύ αυτών των θυλάκων** (πχ. να δημιουργηθούν σχέσεις μεταξύ της γειτονιάς των Θρακομακεδόνων, με τους κατοίκους του Πανοράματος, των μεγάλων Σχοίνων και του Ολυμπιακού Χωριού, να αντιληφθούν ότι βρίσκονται σε άμεση γεινίαση και ότι έχουν ίδιες ευκαιρίες και ανάγκες κίνησης, εξυπηρέτησης η να συσχετιστούν οι Ρομ με το κέντρο και τους κατοίκους των γύρω περιοχών).

Κάθε λωρίδα ανάλογα με τα **τοπικά χαρακτηριστικά** της αποκτά και έναν πιο ιδιαίτερο χαρακτήρα (**διάγραμμα 2**). Έτσι αναδεικνύονται διαφορετικοί πόλοι που μπορούν να εξελιχθούν **εν δυνάμει σε κέντρα**, τα οποία συνδυάζουν κεντρικές λειτουργίες με μια να αναδύεται ως η πιο βασική, λόγω τοπικών χαρακτηριστικών, πχ στα ανατολικά του δήμου αναδεικνύεται η βιομηχανική λειτουργία, βόρεια η αγροτική/περιβαλλοντική, νοτιά και κοντά στο ΣΚΑ το κέντρο μεταφορών κοκ. Οι λωρίδες, που προτείνονται, σαν τρόποι ανάγνωσης και συγκρότησης του χώρου δεν είναι, λοιπόν, ομοιογενείς άλλα διαφορετικές μεταξύ τους.



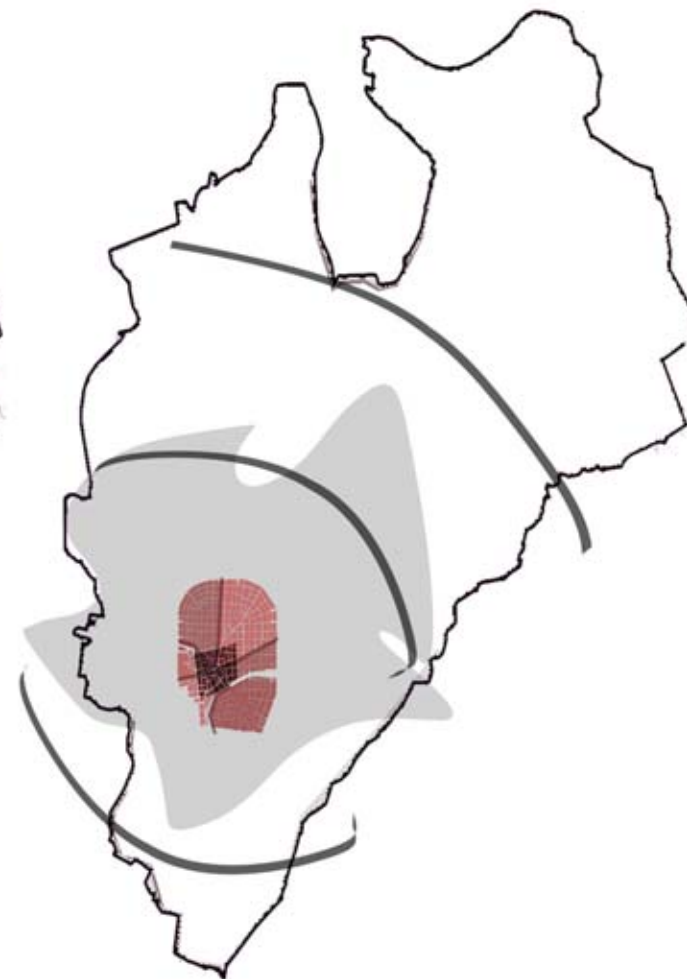
## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Α

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ  
ΝΕΩΝ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ



## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Β

ΔΙΑΦΟΡΟΙ  
ΠΟΛΟΙ ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑΣ



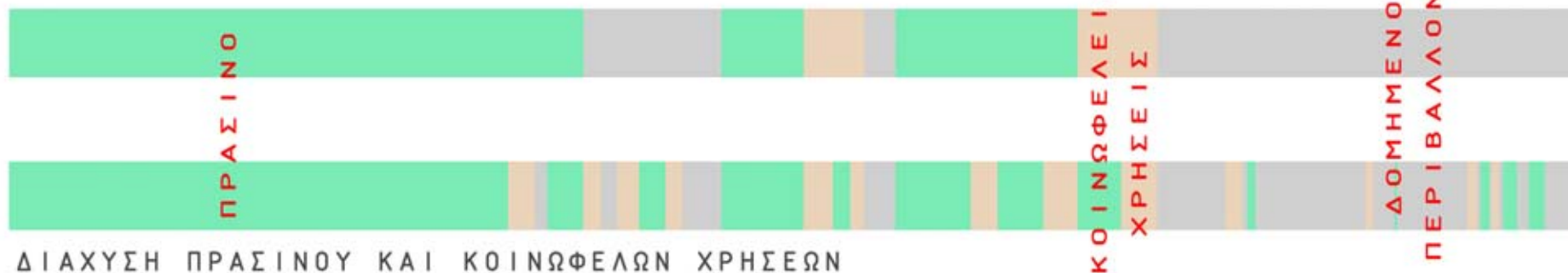
## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ Γ

ΣΧΕΣΗ  
ΚΕΝΤΡΟΥ - ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ





# ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΣΧΕΣΗ ΔΟΜΗΜΕΝΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ - ΠΡΑΣΙΝΟΥ



ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ

ΚΕΝΤΡΟ

## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΤΟΜΗ

ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΕΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟ ΚΕΝΤΡΟ ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ



ΕΝΔΕΙΞΗ ΤΟΜΗΣ

4ο . ΧΩΡΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ

3ο ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΤΡΟΠΗΣ







## ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4<sup>ο</sup>

### ΠΕΡΙΟΧΗ ΧΩΡΙΚΗΣ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗΣ - 3<sup>ο</sup> ΣΕΝΑΡΙΟ ΑΝΑΤΡΟΠΗΣ

#### 4.1 Γενικά στοιχεία

Η χωρική εξειδίκευση είναι βασισμένη σε ένα από τα εναλλακτικά σενάρια οργάνωσης του συστήματος των κέντρων του Δήμου Αχαρνών. Πιο συγκεκριμένα βασίζεται στο **ανατρεπτικό σενάριο οργάνωσης του συστήματος των κέντρων** εφαρμόζοντας αρχές της πολυκεντρικής ανάπτυξης.

Στο ανατρεπτικό αυτό σενάριο γίνεται η προσπάθεια για μια **νέα χωρική οργάνωση του συνόλου του Δήμου**, διαφορετική από αυτή που παρουσιάζεται στο τελευταίο Γ.Π.Σ. Στοχεύοντας στην **ανατροπή της σημερινής σχέσης κέντρου - περιφέρειας**, δημιουργούνται **επτά νέες πολεοδομικές ενότητες**, οι οποίες έχουν το ένα τους άκρο στο ιστορικό κέντρο της πόλης και το άλλο άκρο στα όρια του Δήμου. Εντός των νέων χωρικών ενότητων συναντώνται **διάφορες μορφές αστικού περιβάλλοντος** (από πυκνή δόμηση, έως κατοικίες με γεωργικές καλλιέργειες) και περιοχές με διαφορετικά κοινωνικά, οικονομικά και πολιτισμικά χαρακτηριστικά.

Σε κάθε ενότητα γίνεται η προσπάθεια **να αναμειχθούν οι διαφορετικές καταστάσεις** που υπάρχουν και να αρθούν οι αποκλεισμοί που δημιουργεί το υπάρχον μοντέλο χωρικής οργάνωσης και οργάνωσης των κέντρων. Επίσης, ανάλογα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της, κάθε περιοχή αποκτά έναν **ιδιαιτερο χαρακτήρα**.

Τέλος, όπως αναφέρθηκε και προηγουμένως, στο σενάριο αυτό προτείνεται η εκμετάλλευση των αδόμετων εκτάσεων και στρατιωτικών εγκαταστάσεων που θα οδηγήσει στην αναβάθμιση των φυσικών συνθηκών της κάθε περιοχής. Η ομάδα εργασίας επέλεξε για την χωρική της εξειδίκευση μια από τις χωρικές ενότητες του ανατρεπτικού σεναρίου οργάνωσης των κέντρων. Η ενότητα αυτή έχει το ένα της άκρο στο κεντρικό Μενίδι και το άλλο της άκρο στη βόρειο-ανατολική περιοχή του Δήμου (**χάρτης 6, λωρίδα Ι**). Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. η περιοχή της λωρίδας αποτελείται από τις εξής **πολεοδομικές ενότητες**: 1. Λαθέα, 10. Πανόραμα, 11. Μεγάλα Σχίνα Α, 12. Μεγάλα Σχίνα Β, 13. Αγριλέζα, 17. Μονομάτι, 18. Ολυμπιακό Χωριό, 19, 20 και μέρος της Γ' Ζώνης. Οι οδικοί άξονες – όρια της περιοχής είναι: Πάρνηθος, Θρακομακεδόνων, Παύλου Μελά, Λ. Κύμης, Ιβίσκου, Δεκελείας.

#### 4.2 Ανάλυση χαρακτηριστικών περιοχής χωρικής εξειδίκευσης

Στην περιοχή χωρικής εξειδίκευσης εντοπίζονται **εφτά χαρακτηριστικές ενότητες (χάρτης 7)**:

- 1) το τμήμα στο ιστορικό κέντρο του Μενιδίου (στην αρχή των οδών Πάρνηθος και Δεκελείας),
- 2) το τμήμα που βρίσκεται εντός του πετάλου του Μενιδίου (μεταξύ των οδών Πάρνηθος, Αριστοτέλους, Δεκελείας),
- 3) το τμήμα που βρίσκεται εκτός του πετάλου έως την Λ. Καραμανλή (μεταξύ των οδών Πάρνηθος, Καραμανλή, Δεκελείας, Αριστοτέλους),
- 4) ο οδικός άξονας της Λ. Καραμανλή και οι παρόδιες χρήσεις αυτής,
- 5) το τμήμα που βρίσκεται από τη Λ. Καραμανλή έως το Ο.Χ. και τους Θρακομακεδόνες (μεταξύ των οδών Θρακομακεδόνων, Παύλου Μελά, Λ. Κύμης, Ιβίσκου, Λ. Καραμανλή),
- 6) το Ολυμπιακό Χωριό (μεταξύ της Λ. Κύμης και του αεροδρομίου) ,
- 7) μέρος της Γ' Ζώνης του ΓΠΣ (μεταξύ Ο.Χ. και Θρακομακεδόνων).

Η **1<sup>η</sup> περιοχή, στο ιστορικό κέντρο του Μενιδίου**, είναι καθημερινός τόπος συγκέντρωσης μεγάλου αριθμού του πληθυσμού της πόλης, είτε για λόγους εργασίας, είτε λόγω των εμπορικών, διοικητικών και λοιπών χρήσεων κεντρικότητας που αυτό διαθέτει.

Η **2<sup>η</sup> περιοχή, εντός του πετάλου**, παρουσιάζει έντονη αστική δόμηση με συνεχείς αυξητικές τάσεις του οικοδομικού όγκου. Κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων αναπτύσσονται εμπορικές χρήσεις διαδημοτικής και τοπικής σημασίας. Σε απόσταση από το ιστορικό κέντρο και τους βασικούς οδικούς άξονες δημιουργούνται οι ελάχιστες συνθήκες γειτονιάς, καθώς λείπουν δημόσιοι χώροι και κτίρια κοινωφελών δραστηριοτήτων.

Στην **3<sup>η</sup> περιοχή, εκτός του πετάλου και έως την Λεωφόρο Καραμανλή**, η έντονη αστικότητα μειώνεται και η δόμηση γίνεται πιο ήπια. Κύρια χρήση είναι η κατοικία, υπάρχει όμως η τάση να αστικοποιηθεί κι αυτό το τμήμα σταδιακά, με τα χαρακτηριστικά του πετάλου.





Η 4<sup>η</sup> περιοχή, η **Λεωφόρος Καραμανλή**, αποτελεί μία ξεχωριστή περίπτωση για την περιοχή, καθώς είναι ένας άξονας με παρόδιες εμπορικές χρήσεις υπερτοπικής σημασίας και αποτελεί ένα σαφές και διακριτό όριο της περιοχής αυτής. Εκατέρωθεν και προς το βάθος των Ο.Τ. έχουμε και αρκετές μεγάλες εμπορικές εγκαταστάσεις και αποθήκες. Η Λεωφόρος Καραμανλή είναι ένα γραμμικό κέντρο, το οποίο αναφέρεται, όμως, μόνο στα Ι.Χ. και όχι στους κατοίκους των γύρω περιοχών, είναι δηλαδή κυρίως χώρος διέλευσης και όχι στάσης.

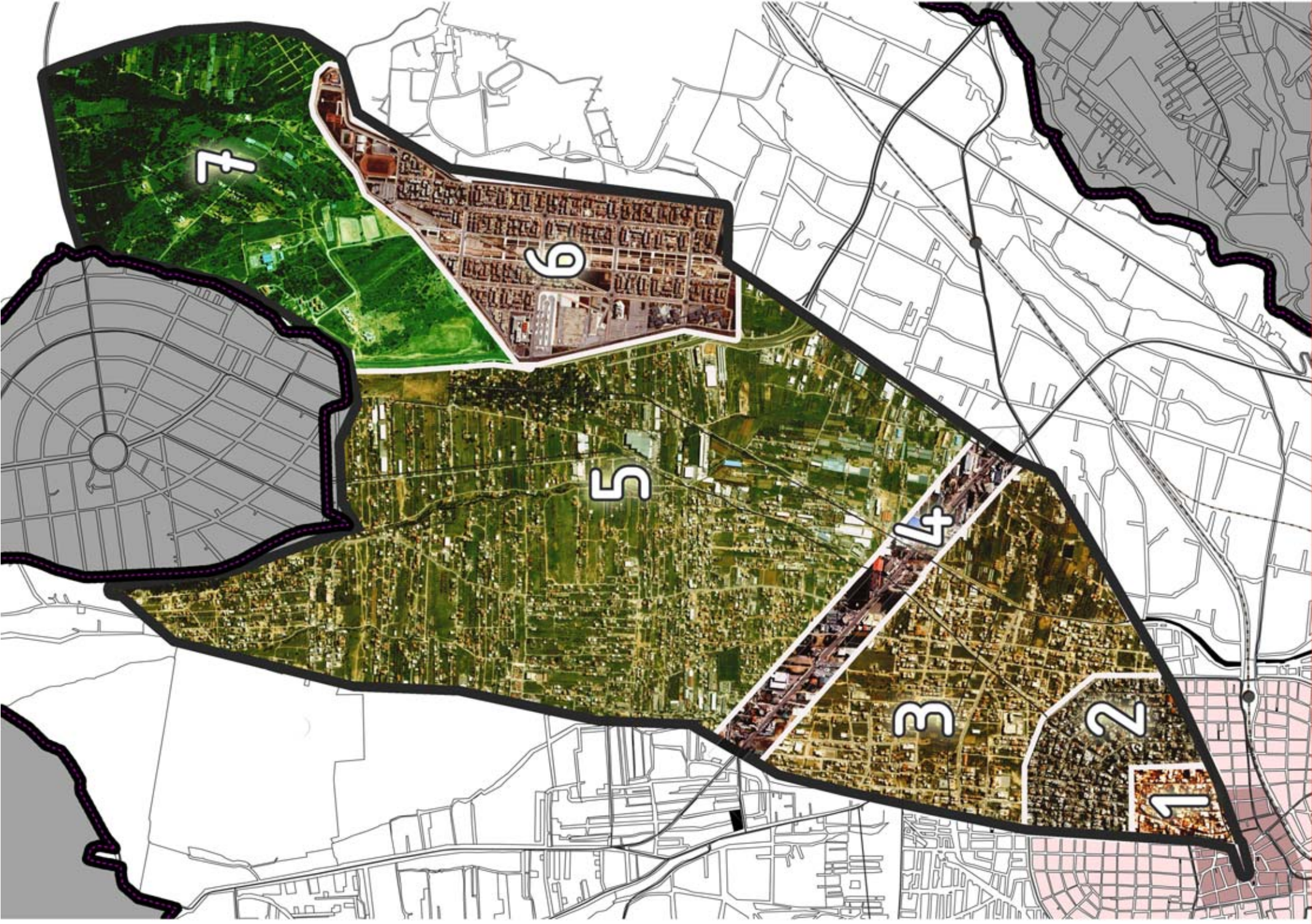
Η 5<sup>η</sup> περιοχή, **βόρεια της Λ. Καραμανλή, προς το Ο.Χ.** και τους Θρακομακεδόνες είναι μια μεγάλη έκταση με πάρα πολύ αραιή δόμηση που χαρακτηρίζεται από αγροτικές καλλιέργειες. Είναι το χαρακτηριστικό στοιχείο της περιοχής και χρίζει αναβάθμισης, καθώς υπάρχει γειτνίαση αντιμαχομένων χρήσεων όπως κατοικία, αποθήκες, αγροτικές εκτάσεις, βιοτεχνίες κα.

Η 6<sup>η</sup> περιοχή, **το Ολυμπιακό Χωριό**, είναι μια περιοχή κατοικίας με έλλειψη εμπορικών χρήσεων για τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων και δεν έχει αποκτήσει ακόμη χαρακτηριστικά άλλων αστικών γειτονιών. Η θεσμοθετημένη Διεθνής Ζώνη δε φιλοξένει εμπορικές δραστηριότητες και χώρους αναψυχής, η γενικότερα κεντρικές λειτουργίες, όπως προβλεπόταν, με αποτέλεσμα οι κάτοικοι να μεταφέρονται στο ιστορικό κέντρο του Μενιδίου σε καθημερινή βάση, μεταφορά ακόμα πιο δύσκολη όταν δεν υπάρχει ιδιοκτησία Ι.Χ. Το Ολυμπιακό χωριό, λοιπόν, έχει το χαρακτήρα σχεδόν αμιγούς κατοικίας με όλα τα προβλήματα που συνεπάγεται η μη ανάμιξη των χρήσεων.

Η 7<sup>η</sup> περιοχή, **μέρος της Γ' Ζώνης του ΓΠΣ**, είναι το περαστικό πράσινο, η οποία είναι η είσοδος προς την Πάρνηθα. Στο χώρο αυτό υπάρχει στρατιωτική έκταση διαθέσιμη προς εκμετάλλευση, με ήπια χρήση για ανάγκες του δάσους (πχ πυροπροστασία ή σημείο ενημέρωσης για πιθανούς περιπατητές).









Δυνατά Σημεία (Strengths)	Αδυναμίες (Weaknesses)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Μεγάλες εκτάσεις με αγροτικό χαρακτήρα (πόλος κεντρικότητας)</li> <li>• Δύο μεγάλοι κεντρικοί πόλοι κατοικίας (κεντρικό Μενίδι - Ο.Χ.)</li> <li>• Φυσικά στοιχεία υπερτοπικής σημασίας (ζώνη προς Πάρνηθα)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Διακριτά όρια μεταξύ των διαφορετικών καταστάσεων (κέντρο - περιφέρεια)</li> <li>• Μονοκεντρική ανάπτυξη Δήμου (Χρήσεις κεντρικότητας αποκλειστικά στο κεντρικό Μενίδι)</li> <li>• Γραμμική ανάπτυξη κεντρικότητας υπερτοπικής σημασίας (Λεωφόρος Καραμανλή)</li> <li>• Έλλειψη οργανωμένων δημόσιων χώρων (πλατείες, χώροι πρασίνου, πολιτιστικοί, αθλητικοί χώροι )</li> <li>• Μη ανάδειξη αγροτικού χαρακτήρα περιοχής (πόλος κεντρικότητας)</li> <li>• Έλλειψη σύνδεσης πόλων κεντρικότητας</li> </ul>
Ευκαιρίες (Opportunities)	Απειλές (Threats)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Αναθεώρηση ΓΠΣ - Νέα χωρική οργάνωση Δήμου (σενάριο ανατροπών)</li> <li>• Ολυμπικά Ακίνητα (εγκαταστάσεις προς αξιοποίηση)</li> <li>• Απομάκρυνση στρατοπέδων (δημιουργία κοινόχρηστων χώρων)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Αύξηση γραμμικής κεντρικότητας στη Λ. Καραμανλή (σενάριο τάσεων)</li> <li>• Αύξηση μονοκεντρικότητας στο κεντρικό Μενίδι</li> <li>• Δημιουργία μεγάλων εμπορικών εγκαταστάσεων (Ολυμπικό Χωριό)</li> <li>• Δημιουργία «κλειστού» κέντρου στο Ο.Χ.</li> </ul>

## SWOT ANALYSIS



### 4.3 Μεθοδολογική προσέγγιση

Στο στάδιο αυτό προτείνεται περισσότερο μια **μεθοδολογία ανάλυσης και εξαγωγής συμπερασμάτων** και όχι τόσο μια defacto πρόταση, καθώς η εξαγωγή πάγιων συμπερασμάτων και συγκεκριμένων προτάσεων για μια περιοχή τόσο μεγάλης έκτασης όσο ο δήμος Μενιδίου και ανάλογης σοβαρότητας της θεματικής των κέντρων πόλης αποτελεί ένα εξαιρετικά δύσκολο εγχείρημα. Στην προσπάθεια μιας πρώτης ανάγνωσης και εισαγωγής σε μια συζήτηση, καταγράφονται οι **διαφορετικές χωρικές καταστάσεις πηγαίνοντας από το κέντρο στην περιφέρεια**, όπως αναδεικνύονται από την επίσκεψη στην περιοχή και την καταγραφή των βασικών χρήσεων.

Ειδικότερα **μεταβαίνουμε από το ιστορικό κέντρο μέχρι το περιαστικό πράσινο** διαπερνώντας μέσα από τη λεωφόρο Καραμανλή και συναντώντας το Ολυμπιακό Χωριό (**Χάρτης 7**). Αφού σκιαγραφήσουμε τις διαφορετικές χωρικές καταστάσεις και ποιότητες που συνάντα κανείς και τις βασικές αντιφάσεις (πχ η δόμηση δε μειώνεται σταδιακά προς τα όρια του δήμου, άλλα υπάρχουν νησίδες όπου οι όροι δόμησης αυξάνονται σε ημιαγροτικές περιοχές), αναζητούμε σημεία κεντρικότητας στο τμήμα που μελετάμε. Τέλος επιχειρούμε τον εμπλουτισμό των διαφορετικών καταστάσεων με στοιχεία που θεωρούμε αναγκαία.

Στο στάδιο της ανάλυσης δημιουργούνται **διαγραμματικές τομές**, όπως η “διαγραμματική τομή/Χωρική σχέση Ολυμπιακού Χωριού-κέντρου Μενιδίου”, όπου απεικονίζεται η μετάβαση από το ιστορικό κέντρο, σε μια πιο αραιοδομημένη κατάσταση, στη συνέχεια στη λεωφόρο Καραμανλή όπου συγκεντρώνονται αποθήκες, βιοτεχνίες και καταστήματα χονδρικού και λιανικού εμπορίου. Τέλος αφού υπάρξει μια ενδιάμεση αραιοκατοικημένη κατάσταση η πορεία καταλήγει στο Ολυμπιακό χωριό.

Αντιλαμβάνεται κανείς ότι υπάρχει μια σχεδόν **οξύμωρη κατάσταση** με την αστικοποίηση να μειώνεται όσο απομακρύνεται από το ιστορικό κέντρο, με σημείο έντασης στη λεωφόρο Καραμανλή και να αυξάνεται ξανά στο Ολυμπιακό Χωριό, το οποίο είναι αποκομμένο από το γύρω αστικό ιστό, δεν έχει υποδομές, οργανωμένο δημόσιο χώρο και κοινωφελείς δραστηριότητες. Επίσης δεν συνδέεται απευθείας με κάποιο μεταφορικό σύστημα με το ιστορικό κέντρο. Η αστικοποίηση δε μειώνεται σταδιακά μέχρι να εξαφανιστεί στο δασός, άλλα υπάρχουν πυκνώματα και αραιώματα έξω από τον αστικό ιστό. Αυτό συμβαίνει, καθώς ο δήμος αναπτύσσεται οργανικά,

δεν υπάρχει μεριμνά για τις κατοικίες που βρίσκονται μακριά από το ιστορικό κέντρο, δεν υπάρχει ανάσχεση της αστικοποίησης στα πρότυπα της συμπαγούς πόλης, άλλα ένας διάχυτος αστικός ιστός που χαρακτηρίζεται από το αστικοαγροτικό συνεχές και τέλος με μια περιοχή όπου έλαβαν χώρα ολυμπιακές επενδύσεις, χωρίς να έχουν εξασφαλιστεί σε πρώτο επίπεδο, οι απαραίτητες υποδομές και τα αναγκαία συστήματα μεταφοράς.

Προχωρώντας αναζητούμε **σημεία που εγγράφουν κεντρικές λειτουργίες** στο τμήμα που μας ενδιαφέρει. Αυτά είναι αρχικά το ιστορικό κέντρο, το οποίο συγκεντρώνει διοικητικές, εμπορικές λειτουργίες, αναψυχή, εκπαίδευση, περίθαλψη, πολιτιστικές χρήσεις. Εκτός αυτού, το Ολυμπιακό χωριό είναι ένα σημείο, το οποίο εν δυνάμει θα μπορούσε να αποτελεί κέντρο, καθώς υπάρχουν υποδομές και ένας ικανός αριθμός κατοίκων. Τέλος, η ημιαγροτική έκταση με ενδιάμεσες δομημένες-αδόμητες εκτάσεις θα μπορούσε να έχει έναν πιο οργανωμένο αγροτικό χαρακτήρα, ο οποίος θα έδινε τη δυνατότητα στους κατοίκους των γύρω περιοχών να αξιοποιήσουν τις αγροτικές τους εκτάσεις και τα προϊόντα που παράγουν μέσα από τη δημιουργία ενός τοπικού αγροτικού κέντρου. Λόγου χάρη, η περιοχή δίνει τη δυνατότητα λαϊκής αγοράς, αγοράς βιολογικών προϊόντων, ή κτηνοτροφικής μονάδας που μπορεί να τροφοδοτεί τους γειτονικούς δήμους.

Το αγροτικό κέντρο σχετίζεται άμεσα με τη σημερινή υφιστάμενη κατάσταση και τις χρήσεις που καταγράφηκαν στην εν λόγω ζώνη μεταξύ περαστικού πράσινου και λεωφόρου Καραμανλή- δηλαδή μεγάλο ποσοστό γεωργικών εκτάσεων, κενά οικόπεδα, ακόμα και βοσκοτόπια. Η περιρρέουσα κατάσταση αποτελεί σημαντικό παράγοντα, καθώς δεν επιθυμούμε να εντάξουμε μια νέα χρήση η ένα νέο κέντρο εκ του μηδενός, άλλα επιθυμούμε **να λάβουμε υπόψη τις σημερινές συνθήκες**, οι οποίες θα αποτελέσουν τον παρανομαστή για οποιαδήποτε μελλοντική πρόταση. Το αγροτικό κέντρο αυτό επιδιώκει να ανακόψει τάσεις περαιτέρω αστικοποίησης, και να δρασει ενδυναμωτικά για την τοπική οικονομία της περιοχής, αποτελώντας πόλο έλξης για τους κατοίκους του δήμου, οι οποίοι θα μεταβούν εκεί για να αγοράσουν ντόπια γεωργικά προϊόντα βιολογικής καλλιέργειας, η κτηνοτροφικά.

Εκτός από το αγροτικό κέντρο, η πρόταση επιχειρεί να **επαναπροσδιορίσει δεδομένα που ισχύουν** και για τις άλλες περιοχές. Λογού χάρη το ιστορικό κέντρο, καθώς δε διαθέτει αρκετούς δημοσίους χώρους και αρκετά ποσοστά πράσινου, εμπλουτίζεται με πράσινο χώρο σε κενά, σε δώματα πολυκατοικιών κοκ. Επιπλέον,

στο Ολυμπιακό Χωριό και όπου χρειάζεται σε ενδιάμεσες ημιαστικές-ημιαγροτικές ζώνες, χωροθετούνται κοινωφελείς χρήσεις για την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Η αναίρεση των ορίων κέντρου- περιφέρειας διαφαίνεται από την εισαγωγή πράσινου στο κέντρο και την δημιουργία υποδομών στην περιφέρεια- χωρίς φυσικά αυτό να σημαίνει ότι αστικοποιείται η περιαστική ζώνη. Το **πράσινο αποτελεί το στρατηγικό εργαλείο** που δίνει δυνατότητα εμπλουτισμού του ιστορικού κέντρου με ποιότητες της περιφέρειας, επαναδιαπραγμάτευσης πόλης-πράσινου.

#### 4.4 Κέντρα Πόλης. Μια ολιστική προσέγγιση

Όπως έχουμε αναφέρει, η παρούσα εργασία που ασχολείται με το ζήτημα των Κέντρων Πόλης στο δήμο Αχαρνών, αποτελεί **τμήμα μιας ευρύτερης εργασίας** με αντικείμενο αυτή την περιοχή. Τα ζητήματα που προσεγγίζονται λοιπόν, στα πλαίσια αυτού του συνολικού εγχειρήματος, αφορούν τομείς όπως το περιβάλλον, τη βιώσιμη κινητικότητα, την ιστορικότητα, το δημόσιο χώρο, τις χρήσεις γης και τα κέντρα πόλης. Προσεγγίζοντας το τελευταίο ζήτημα και προσπαθώντας να αναλύσουμε, να εξηγήσουμε και να επαναπροσδιορίσουμε τη σχέση κέντρου – περιφέρειας, διαπιστώσαμε ότι η σχέση αυτή δεν μπορεί να αντιμετωπιστεί μεμονωμένα, αλλά μέσα από μια **συνολικότερη σκοπιά**. Όταν μιλάμε λοιπόν για κέντρα πόλης, μιλάμε για όλες τις παραπάνω παραμέτρους που αφορούν το αστικό περιβάλλον, το οποίο εξετάζουμε.

Ολοκληρώνοντας λοιπόν τη μελέτη και αφού, έχουμε προσδιορίσει τις προθέσεις μας για επανεμφάνιση του ορίου μεταξύ κέντρου και περιφέρειας, προτείνουμε ενδεικτικά τρόπους επίτευξης αυτού του στόχου. Όπως είδαμε και στην ανάλυση της χωρικής εξειδίκευσης, η ποιότητα που χρησιμοποιούμε ως μέσο, είναι το πράσινο και στόχος μας είναι να αναστρέψουμε την αυστηρά ορισμένη σχέση κέντρου – περιφέρειας, μέσω της διάχυσης του στον αστικό ιστό. Η ίδια αυτή πρόθεση ανατροπής συνοδεύει τις **ενδεικτικές προτάσεις** που ακολουθούν.

Σχετικά με το Ιστορικό Κέντρο του Μενιδίου, πιστεύουμε ότι αυτό που χρειάζεται να προστατευθεί και να αναδειχθεί είναι ο ιστορικός του χαρακτήρας. Λίγες σκέψεις για το πώς μπορεί να διαφυλαχτεί μια **ιδιαιτερότητα του παλιού χωριού** έχει να κάνει με κινήσεις όπως, η απομάκρυνση του αυτοκινήτου από το κέντρο, η



αφαίρεση οχλουσών χρήσεων, η αξιοποίηση κενών οικοπέδων και ακαλύπτων χώρων για αστική γεωργία και η δημιουργία περισσότερων ζωντανών δημόσιων χώρων.

Συνεχίζοντας, για τη χωρική ενότητα του 'πετάλου', προτείνουμε ενδεικτικά την οργάνωση του οδικού δικτύου, με ένα **μοντέλο ιεραρχημένης κυκλοφορίας** που να ρυθμίζει τη ροή των αυτοκινήτων και να οργανώνει τις γειτονιές σε κυψέλες, με στόχο πάντα τη δημιουργία ρηγμάτων στο αυστηρό δομημένο περιβάλλον. Στο ίδιο πλαίσιο, για την τρίτη ενότητα, -όπου έχουμε αναγνώσει μια δόμηση χωρίς ιδιαίτερη συνεκτικότητα- προτείνουμε την **ενίσχυση του δημόσιου χώρου**, μέσα από διάφορες ασφαλιστικές δικλίδες, όπως την εισφορά σε γη, κατά τα πρότυπα ενίσχυσης της δημόσιας γης προς όφελος της κοινότητας.

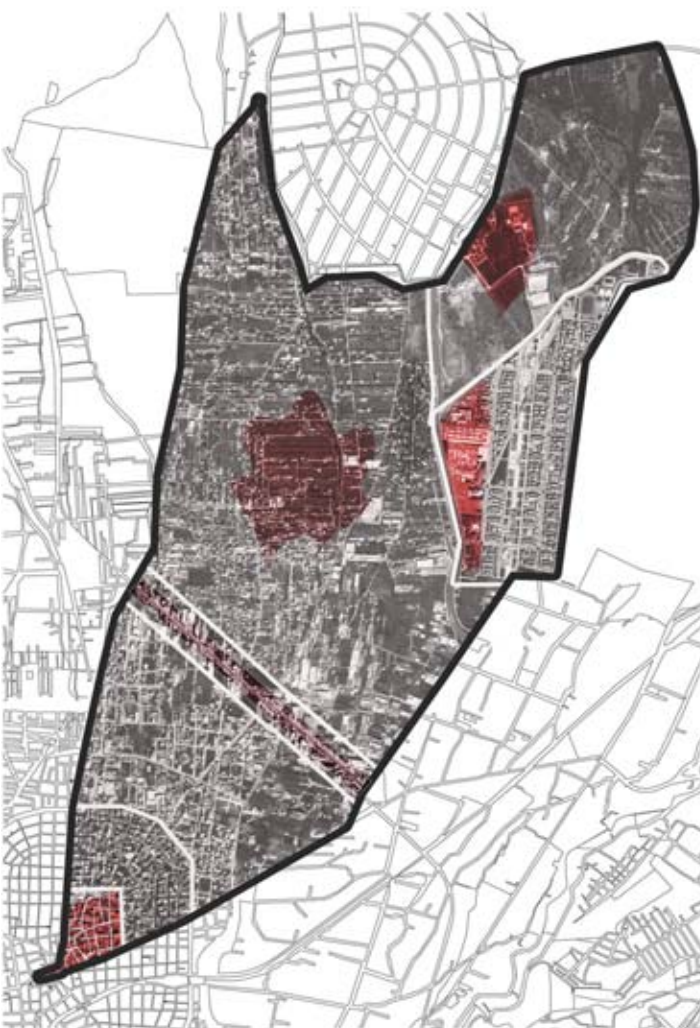
Φτάνοντας στη λεωφόρο Καραμανλή και στην τέταρτη ενότητα, αναγνωρίζουμε τον εμπορικό χαρακτήρα υπερτοπικής σημασίας που έχει ο άξονας αυτός, αλλά προτείνουμε τον έλεγχο αυτής της γραμμικής ανάπτυξης, μέσα από έναν **επαναπροσδιορισμό των χρήσεων γης**.

Σχετικά με την πέμπτη ενότητα, την οποία έχουμε αναλύσει διεξοδικά στην ανάλυση της χωρικής εξειδίκευσης, πιστεύουμε στην **ανάδειξη του αγροτικού της χαρακτήρα** σε συνδυασμό με τη διατήρηση της κατοικίας χαμηλής δόμησης. Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφέρουμε ότι η ανάδειξη αυτή μπορεί να επιτευχθεί τόσο σε επίπεδο μεμονωμένης ιδιοκαλλιέργειας, όσο και σε επίπεδο με πιο δημόσιο χαρακτήρα, όπως ένα αγροτικό κέντρο (λαχαναγορά, ανθαγορά, κέντρο βοτανολογίας κλπ)

Όσον αφορά στο Ολυμπιακό Χωριό, αυτό το οποίο προτείνουμε σε γενικές γραμμές, είναι ο εμπλουτισμός του με **κοινωφελείς χρήσεις** –που φαίνεται να έχει ανάγκη- και η καλύτερη σύνδεση της κοινότητας αυτής με τις άλλες κεντρικότητες του δήμου.

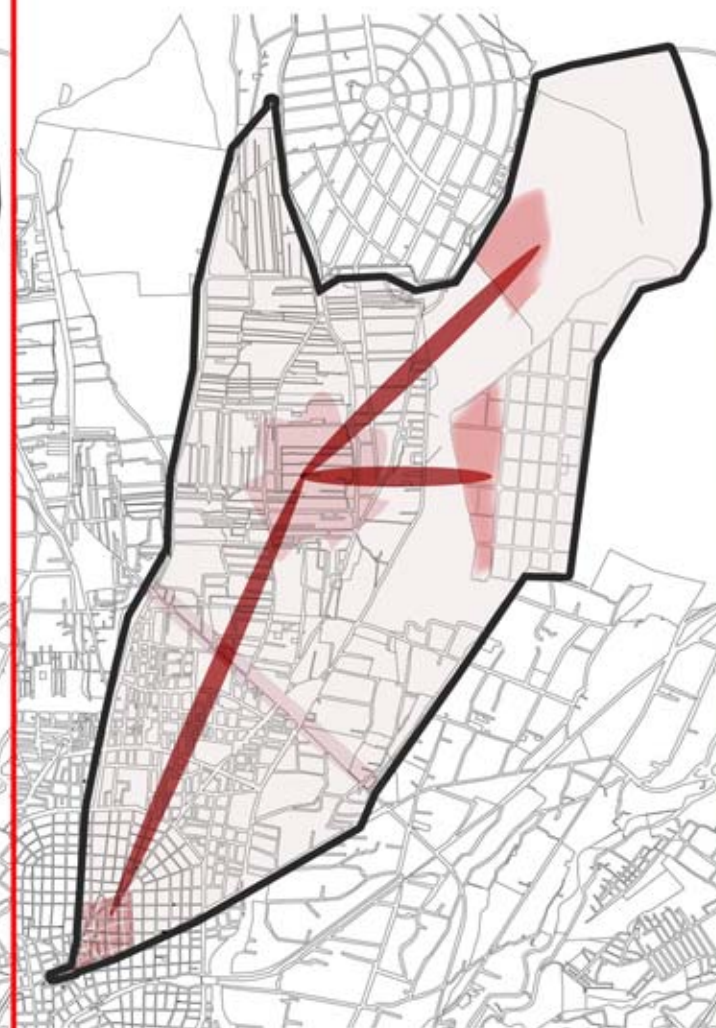
Τέλος, η έβδομη ενότητα θεωρούμε ότι αποτελεί μια **είσοδο πρασίνου** προς την Πάρνηθα και γι' αυτό πιστεύουμε στην διασφάλιση αυτού του χαρακτήρα.

Συνοψίζοντας, οι παραπάνω προτάσεις αφορούν σκέψεις γύρω από το πώς αντιμετωπίζουμε το ζήτημα της σχέσης κέντρου – περιφέρειας στο συγκεκριμένο δήμο. Ως κοινό παρονομαστή έχουν την ιδέα της **διάσπασης των αυστηρών ορίων** και τη δημιουργία μιας περιφέρειας, ζωντανής και απαραίτητης που να λειτουργεί συνδυαστικά με το κέντρο και όχι παρασιτικά ή μεμονωμένα.



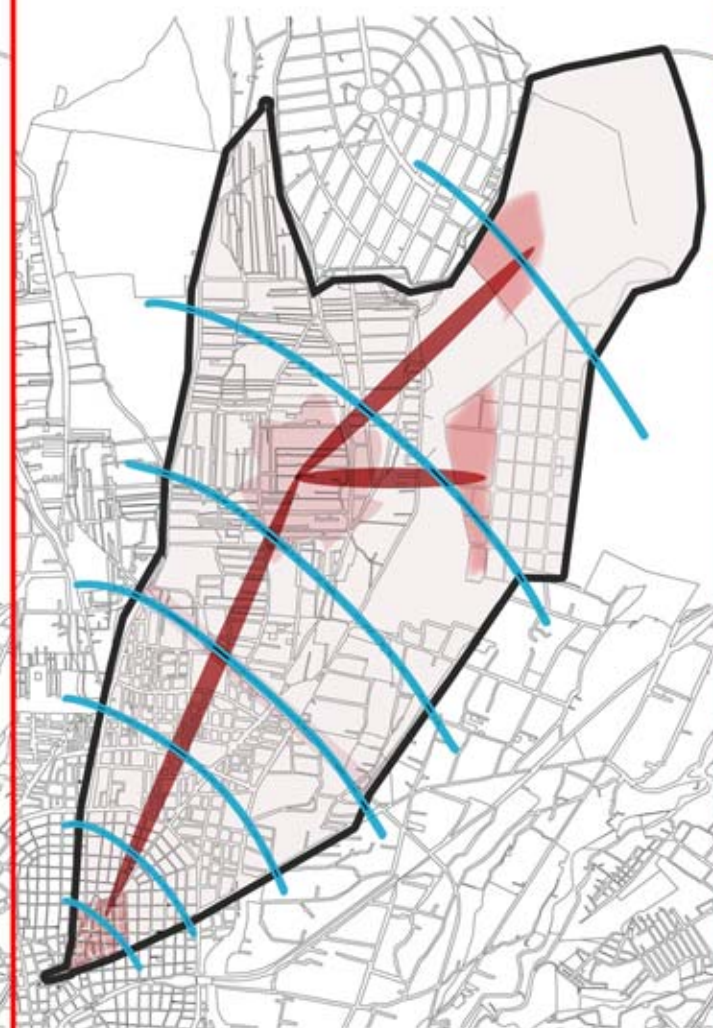
ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 1

ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΕΣ  
(ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ+ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 2

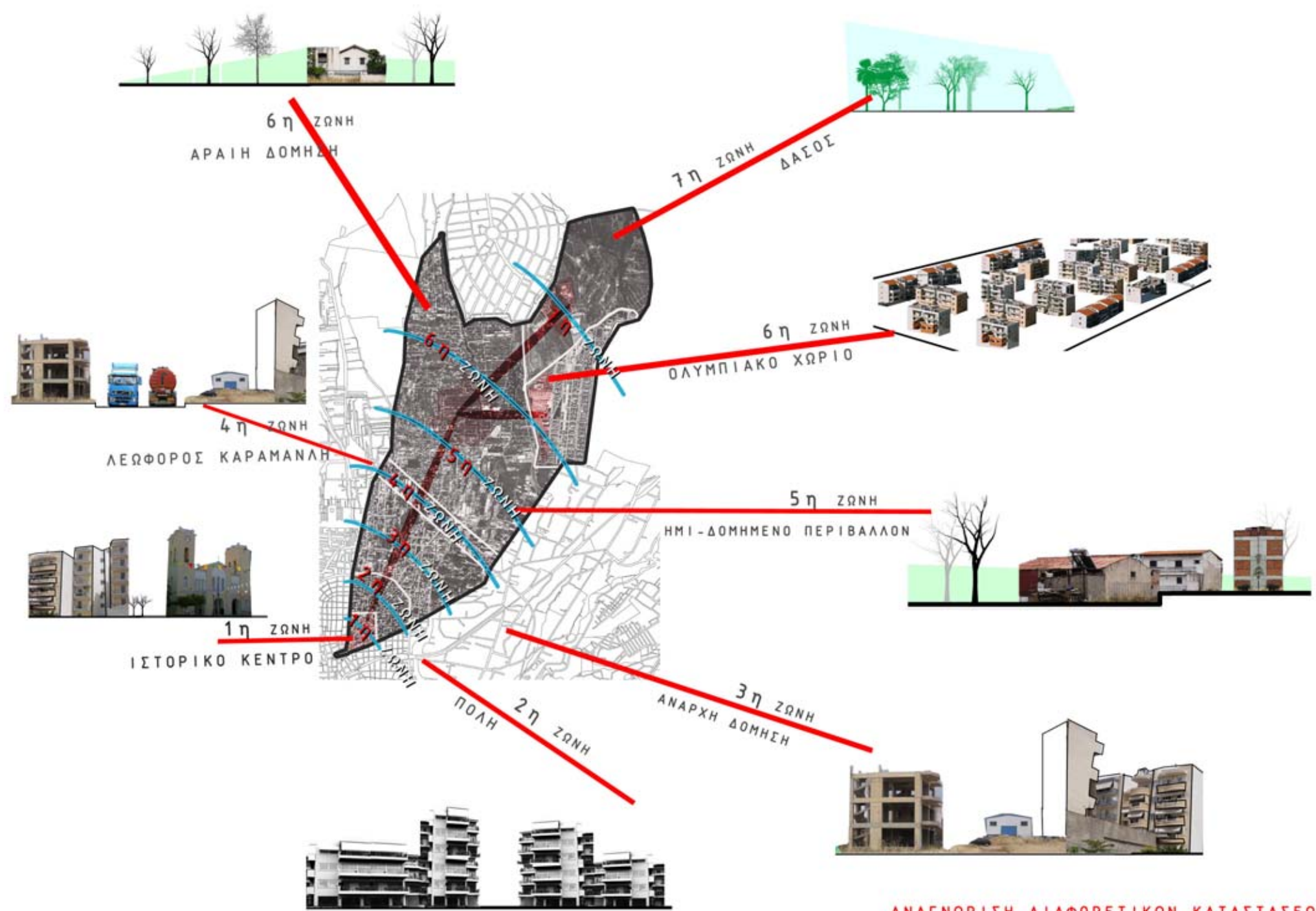
ΣΧΕΣΕΙΣ  
ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑΣ



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ 3

ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ  
ΧΩΡΙΚΩΝ ΠΟΙΟΤΗΤΩΝ





ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΗ ΔΙΑΦΟΡΕΤΙΚΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ  
ΣΕ ΚΑΘΕ ΖΩΝΗ



ΚΕΝΤΡΟ



ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ

## ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΤΟΜΗ

ΧΩΡΙΚΗ ΣΧΕΣΗ ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΥ ΧΩΡΙΟΥ - ΚΕΝΤΡΟΥ ΜΕΝΙΔΙΟΥ





## ΑΝΑΙΡΕΣΗ ΟΡΙΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ - ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ

ΜΕΣΩ ΔΙΑΧΥΣΗΣ ΠΡΑΣΙΝΟΥ ΕΝΤΟΣ ΑΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ





ΕΠΙΛΟΓΟΣ

## Επίλογος

*Σύμφωνα με τη Μαίρη Μαντουβάλου, το κέντρο της πόλης είναι «ο φυσικός και κοινωνικός χώρος όπου συγκεντρώνονται όχι μόνο οι διευθυντικές λειτουργίες αλλά και οι δραστηριότητες που έχουν σχέση με τον πολιτισμό και την ποιότητα ζωής και προωθούν το κύρος και την οικονομική και πολιτική ισχύ της πόλης».* (Μαντουβάλου 2007:33)

Στην παρούσα εργασία, προσπαθήσαμε να αναδείξουμε τη σημασία του κέντρου πόλης μέσα από τη σχέση του με την περιφέρεια. Μέσα από τη μεθοδολογία που ακολουθήσαμε για να προσεγγίσουμε το ζήτημα των κέντρων στο δήμο Αχαρνών, προέκυψαν ζητήματα αναγνώρισης, ανάλυσης, κριτικής και τέλος επαναδιατύπωσης σχέσεων μέσα στη χωρική ενότητα που εργαστήκαμε. Τα διάφορα αυτά στάδια επεξεργαστήκαμε, με κοινό στόχο την εξέταση της σχέσης κέντρου – περιφέρειας στο συγκεκριμένο δήμο. Μια σχέση που εξ' αρχής φάνηκε άνιση, με την ύπαρξη ενός συνωπισμένου κέντρου και μιας άναρχης περιφέρειας. Επειδή όμως, τα 'Κέντρα Πόλης' αποτελούν κομμάτι μιας σφαιρικής και συστηματικής προσέγγισης, θελήσαμε να τονίσουμε αυτή την αλληλεξάρτηση, μέσα από κάποιες ενδεικτικές προτάσεις για το πώς μπορούμε να επαναπροσδιορίσουμε τη σχέση κέντρου – περιφέρειας με εργαλεία την ιστορικότητα, τη βιώσιμη κινητικότητα, τον δημόσιο χώρο, το περιβάλλον και τις χρήσεις γης.

Συνοψίζοντας, για μας το δίπολο κέντρο περιφέρεια αποτέλεσε ένα διαλεκτικό δίπολο και κατά αυτό τον τρόπο πιστεύουμε ότι προσπαθήσαμε να το χειριστούμε. Γι' αυτό θεωρούμε ότι μιλώντας για τη σημασία του κέντρου μιας πόλης αναπόφευκτα μιλάμε και για τη σχέση αυτού του κέντρου με την περιφέρεια του. Έτσι στην πρότασή μας προσπαθήσαμε να δείξουμε το πώς –ως μια μεθοδολογική προσέγγιση– επαναπροσδιορίζονται τα όρια μέσα σε αυτό το δίπολο και πώς στην ουσία η περιφέρεια αποκτά κεντρικότητες, χωρίς να χάνει τις ιδιαίτερες ποιότητες που μπορεί να φέρει.

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Αθ., 2002, *Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών – προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα*, Δημοσιευμένο στο περιοδικό «Αειχώρος», τεύχος 1, Νοέμβριος 2002, σελ. 6-29, Βόλος.
- Γεωργακόπουλος Ν., 2009, *Παρουσίαση του Δ. Αχαρνών*, εργασία που πραγματοποιήθηκε για το ΔΠΜΣ Πολεοδομία-Χωροταξία, στο μάθημα Προσεγγίσεις του Εφαρμοσμένου Αστικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα, ΕΜΠ, Αθήνα.
- Μαντουβάλου Μ., 1996, *Κέντρο πόλης, κοινωνική και πολιτισμική ετερότητα. Προκλήσεις για την πολεοδομική σκέψη*, Δημοσιευμένο στο περιοδικό «Μανδραγόρας», τεύχος 12-13, Μάιος – Σεπτέμβριος 1996, σελ. 54-55, Αθήνα.
- Σαρηγιάννης Γ., 2006, *Ο εκφυλισμός των κέντρων της πόλης, τα malls και τα παιχνίδια των επενδυτών*, Δημοσιευμένο στο περιοδικό «Αρχιτέκτονες», τεύχος 58, Ιούλιος – Αύγουστος 2006, σελ 78-81, Αθήνα.
- Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών/Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας/ΕΜΠ, 2000, *Πολεοδομική και κυκλοφοριακή κατάσταση «εισόδων πόλεων», η περίπτωση της ευρύτερης Αθήνας*, εκδόσεις ΕΜΠ, Αθήνα.
- Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών/Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας/ΕΜΠ, 2001, *Χρήσεις Γης στο Κύριο Οδικό Δίκτυο, Δράσεις για την αντιμετώπιση της γραμμικής παράδιας δόμησης*, Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.