

ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ – ΤΜΗΜΑ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΔΠΜΣ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΙΚΗ ΚΑΙ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΤΟΥ ΧΩΡΟΥ
Β' ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ – ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ
ΑΚΑΔΗΜΑΪΚΟ ΕΤΟΣ 2010-2011, ΕΑΡΙΝΟ ΕΞΑΜΗΝΟ

Μάθημα:

Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου αστικού σχεδιασμού στην Ελλάδα

Διδάσκοντες:

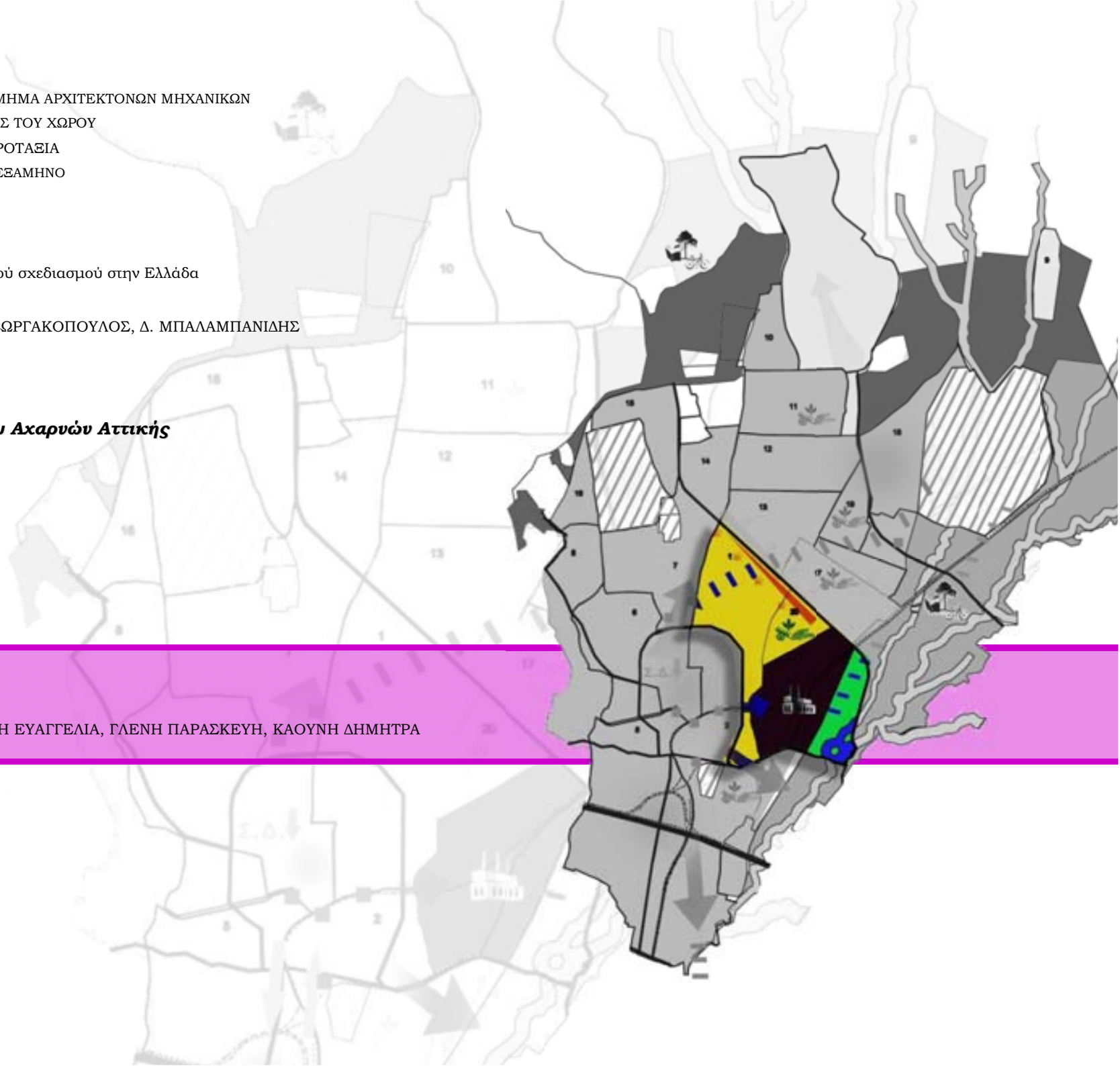
Κ. ΣΕΡΡΑΟΣ, Ε. ΚΛΑΜΠΑΤΣΕΑ, Ν. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ, Δ. ΜΠΑΛΑΜΠΑΝΙΔΗΣ

Αστικός σχεδιασμός του Δήμου Αχαρνών Αττικής

Ομάδα εργασίας: **Χρήσεις γης**

ΒΟΓΙΑΤΖΗ ΜΑΡΙΑ ΕΛΕΝΗ, ΒΡΑΧΝΑΚΗ ΕΥΑΓΓΕΛΙΑ, ΓΛΕΝΗ ΠΑΡΑΣΚΕΥΗ, ΚΑΟΥΝΗ ΔΗΜΗΤΡΑ

Αθήνα, Νοέμβριος 2011



Πίνακας περιεχομένων

ΕΙΣΑΓΩΓΗ -----	3
1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ -----	4
1.1 Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης-----	4
1.2 Χρήσεις γης-----	5
2. ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ SWOT -----	7
2.1 SWOT: Μέθοδος, σημασία και στόχοι-----	8
2.2 Πίνακας SWOT για τις χρήσεις γης -----	8
3. ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ -----	12
3.1 Στρατηγικός στόχος -----	12
3.2 Επεξήγηση εναλλακτικών σεναρίων -----	12
3.2.1 Μηδενικό Σενάριο-----	12
3.2.2 Ήπιο Σενάριο-----	15
3.2.3 Ριζοσπαστικό Σενάριο -----	19
4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ -----	21
5. ΧΩΡΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ -----	24
5.1 Χωρική ενότητα εξειδίκευσης -----	24
5.1.1 Η οικιστική περιοχή της Λαθέας και η πολεοδομική ενότητα 20-----	24
5.1.2 Α. Καραμανλή-----	24
5.1.3 Χώρος ΒΙ.ΠΑ.-----	24
5.1.4 Ποταμός Κηφισός -----	25
5.2 Ανάλυση SWOT-----	25
5.3 Στρατηγικός στόχος -----	30
5.4 Σενάριο Παρέμβασης -----	30
ΕΠΙΛΟΓΟΣ -----	34
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ -----	36

Εισαγωγή

Ο Δήμος Αχαρνών συνιστά τον μεγαλύτερο Δήμο της Ανατολικής Αττικής, ο οποίος ως μία περιφερειακή ζώνη μητροπολιτικού συγκροτήματος που γνώρισε συγκυριακή ανάπτυξη χωρίς σχεδιασμό, εμφανίζει σήμερα συσσωρευμένα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα. Ωστόσο, η λειτουργία βιομηχανικών δραστηριοτήτων υπερτοπικής εμβέλειας στην περιοχή, τα μεγάλα ολυμπιακά έργα, η προσπέλαση του Δήμου από σημαντικούς οδικούς και συγκοινωνιακούς άξονες, οι περιοχές φυσικού κάλλους (ορεινός όγκος Πάρνηθας, ρέματα Κηφισού), καθώς και οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις τουρισμού και αναψυχής, δημιουργούν αλλαγές στις κεντρικότητες του Δήμου και διαμορφώνουν ισχυρά πλεονεκτήματα για την περιοχή.

Στα πλαίσια εφαρμογής μιας άσκησης αστικού - πολεοδομικού σχεδιασμού του καλλικρατικού Δήμου Αχαρνών - Θρακομακεδόνων, η παρούσα εργασία εξειδικεύεται στη μελέτη των χρήσεων γης της περιοχής μελέτης και αποσκοπεί στη διατύπωση προτάσεων για τον βέλτιστο σχεδιασμό τους. Όπου ως βέλτιστος σχεδιασμός νοείται εκείνος που θα επιφέρει τις περισσότερες αποδεκτές και εφικτές λύσεις, τις κοινωνικά και οικονομικά επωφελέστερες, αλλά και τις περιβαλλοντικά ηπιότερες στα προβλήματα που εμφανίζει ο υπό μελέτη τομέας.

Ακολουθώντας τα μεθοδολογικά βήματα μιας μελέτης αστικού σχεδιασμού, η εργασία διαμορφώνεται σε τέσσερα βασικά στάδια:

A) Στην ανάλυση και αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης του Δήμου, καθώς και των τάσεων που παρουσιάζει. Το στάδιο της ανάλυσης περιλαμβάνει i) την καταγραφή των κυριότερων χαρακτηριστικών (χωρικών, οικονομικών, κοινωνικών, πολιτιστικών, περιβαλλοντικών, θεσμικών, κλπ.) της περιοχής μελέτης, ii) την οργάνωσή τους σε ενότητες, δίνοντας έμφαση σε εκείνες που επηρεάζουν άμεσα αλλά και έμμεσα το θέμα εξειδίκευσης της παρούσας μελέτης, και iii) την χαρτογραφική τους απεικόνιση. Στη συνέχεια, η αξιολόγηση του αναλυτικού υλικού επικεντρώνεται στις χωρικές επιπτώσεις όλων των παραπάνω δεδομένων και πραγματοποιείται με τη χρήση του πίνακα ανάλυσης SWOT.

B) Στον καθορισμό μίας θεματικής ενότητας (που στην προκειμένη περίπτωση συμπίπτει με το θέμα εξειδίκευσης της εργασίας, δηλαδή τις χρήσεις γης) για την οποία διατυπώνονται εναλλακτικές προτάσεις σχεδιασμού. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις αποτυπώνονται τόσο με τη μορφή γενικών στρατηγικών στόχων, όσο και με ειδικότερο χαρακτήρα, εστιάζοντας σε επιμέρους ενότητες – χαρακτηριστικά του υπό μελέτη Δήμου. Επιπλέον, οι παραπάνω προτάσεις κατηγοριοποιούνται σε διαφορετικά σενάρια παρέμβασης, τα οποία μπορεί να κυμαίνονται από τα πιο ήπια έως και τα πιο ριζοσπαστικά.

Γ) Στην αξιολόγηση των διαφόρων σεναρίων παρέμβασης και στην επιλογή των τελικών προτάσεων σχεδιασμού. Η αξιολόγηση των σεναρίων πραγματοποιείται με τον καθορισμό συγκεκριμένων κριτηρίων, βάσει των οποίων επιλέγονται οι τελικές παρεμβάσεις ή το τελικό σενάριο που προτείνεται να εφαρμοστεί στην περιοχή μελέτης.

Δ) Στην εξειδίκευση του αστικού – πολεοδομικού σχεδιασμού σε μία συγκεκριμένη χωρική ενότητα του Δήμου. Στο τελευταίο αυτό στάδιο αποτυπώνεται η υφιστάμενη κατάσταση της υπο-περιοχής μελέτης με τη χρήση του πίνακα ανάλυσης SWOT και διατυπώνονται σχεδιαστικές προτάσεις, οι οποίες βασίζονται στις κατευθύνσεις του τελικού σεναρίου παρέμβασης που έχει επιλεγεί να εφαρμοστεί στο σύνολο του Δήμου.

Η σύνταξη της παρούσας μελέτης πραγματοποιήθηκε με τη διεξαγωγή πρωτογενούς έρευνας μέσω της επιτόπιας παρατήρησης και αποτύπωσης της περιοχής μελέτης, καθώς και με τη χρήση και μελέτη βιβλιογραφικών πηγών για τον Δήμο Αχαρνών, σχεδίων και νομοθεσιών, επιστημονικών μελετών και πανεπιστημιακών μεταπτυχιακών εργασιών. Τέλος, πρέπει να επισημάνουμε ότι τα επιμέρους κεφάλαια της μελέτης συμπληρώνονται από τη σχετική χαρτογραφική και φωτογραφική τεκμηρίωση.

1. ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ

1.1 Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Αχαρνών χωροθετείται στο βόρειο τμήμα του Λεκανοπεδίου Αττικής και οριοθετείται βόρεια από το Δ. Αυλώνας και την Κοινότητα Μαλακάσας, ανατολικά από τις Κοινότητες Αφιδνών (Κιούρκων), Αγίου Στεφάνου, Κρουνερίου, Εκάλης και τους Δήμους Νέας Ερυθραίας, Κηφισιάς και Μεταμόρφωσης, νότια από τους Δήμους Ν. Φιλαδελφείας, Αγίων Αναργύρων και Καματερού, και δυτικά από τους Δήμους Ζεφυρίου, Άνω Λιοσίων και Φυλής.

Διοικητικά υπάγεται στην περιφερειακή ενότητα Ανατολικής Αττικής και περιλαμβάνει, σύμφωνα με την τελευταία τροποποίηση του Γ.Π.Σ. Αχαρνών (Αποφ. 366/04, ΦΕΚ 13Δ' /19-1-2004), 17 συνοικίες και 24 πολεοδομικές ενότητες - γειτονιές. Επίσης, με την εφαρμογή του Σχεδίου Καλλικράτης, ο Δήμος Αχαρνών συνενώθηκε με το Δήμο Θρακομακεδόνων το έτος 2011, σχηματίζοντας μία ενιαία περιοχή συνολικής έκτασης 153.600 στρεμμάτων. Επιπλέον, σύμφωνα με την πρόσφατη τροποποίηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, ο καλλικρατικός Δήμος Αχαρνών ανήκει στο Πολεοδομικό Συγκρότημα της πρωτεύουσας και εντάσσεται στη χωροταξική υποενοότητα του Λεκανοπεδίου, με χαρακτηριστικά δήμου υπερτοπικής σημασίας, ενώ προσδιορίζεται ως ένα από τα τέσσερα δορυφορικά κέντρα του Λεκανοπεδίου, μαζί με το Χαϊδάρι, το Ελληνικό και το Μαρούσι.

Σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ για το έτος 2001, ο πληθυσμός του Δήμου Αχαρνών, πριν την συνένωσή του με τον γειτονικό Δήμο Θρακομακεδόνων, ανερχόταν σε 75.341 κατοίκους. Ωστόσο, ο μόνιμος πληθυσμός είναι πολύ υψηλότερος, καθώς υπολογίζεται ότι φθάνει τους 120.000 κατοίκους. Αντίστοιχα, αν και ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Θρακομακεδόνων για το ίδιο έτος ανερχόταν, σύμφωνα με την ΕΣΥΕ, στους 4.780 κατοίκους, ο πραγματικός πληθυσμός που κατοικεί μόνιμα στην περιοχή πλησιάζει τους 12.000 κατοίκους. Από τη δεκαετία του 1960, ο Δήμος Αχαρνών παρουσιάζει μία ιδιαίτερα δυναμική αύξηση πληθυσμού, η οποία οφείλεται τόσο στην εγκατάσταση ενός σημαντικού αριθμού παλιννοστούντων νεοπροσφύγων από τις χώρες της πρώην ΕΣΣΔ, ομογενών Βορειοηπειρωτών και οικονομικών μεταναστών από τις χώρες της Ανατολικής Ευρώπης, όσο και στα έργα που υλοποιήθηκαν κατά τη διοργάνωση των Ολυμπιακών Αγώνων 2004, καθώς και στα υπόλοιπα αναπτυξιακά έργα, τα οποία σε συνδυασμό με την τάση εξάπλωσης του αστικού ιστού προς το Θριάσιο Πεδίο, την Πάρνηθα και τη Βοιωτία, επέφεραν και συνεχίζουν να επιφέρουν περαιτέρω πληθυσμιακή αύξηση.

Ο εποικισμός των Αχαρνών ξεκινά από τα προϊστορικά χρόνια (τέλος της 4^{ης} χιλιετηρίδας) και έκτοτε παρουσιάζει συνεχή κατοίκηση, όπως μαρτυρούν και τα διάφορα αρχαιολογικά ευρήματα στην περιοχή. Ο ιστορικός πλούτος του Δήμου αποδεικνύεται άλλωστε από το πλήθος των αρχαίων τάφων και ευρημάτων της κλασικής και ελληνοιστικής εποχής, των σωζόμενων τμημάτων οδικού και τεχνικού δικτύου της ρωμαϊκής εποχής, καθώς και των βυζαντινών εκκλησιών που απλώνονται στην έκτασή του. Ο Δήμος, όμως, ξεχωρίζει και για τον περιβαλλοντικό του πλούτο, καθώς αποτελεί σημείο αναφοράς για τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας, όπου υπάρχουν σημαντικές εκτάσεις ιδιαίτερου φυσικού κάλλους και μεγάλης οικολογικής σημασίας που παίζουν καθοριστικό ρόλο για τον συνολικό πληθυσμό του Λεκανοπεδίου, ενώ διασχίζεται και από τον ποταμό Κηφισό και τους παραχειμάρους του.

Το μεγαλύτερο μέρος της συνολικής έκτασης του Δήμου φαίνεται να καταλαμβάνουν χρήσεις υπερτοπικής σημασίας (αεροδρόμιο Τατοΐου, στρατόπεδα, εγκαταστάσεις ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, συγκοινωνιακό κέντρο ΣΚΑ, κλπ.), οι οποίες, σε συνδυασμό με την εκτεταμένη κατάτμηση της γης, την αυθαίρετη δόμηση και τις ολέθριες συνέπειες από το σεισμό της 7/9/1999, δημιουργούν κενά και ασυνέχειες στον αστικό ιστό. Παράλληλα, στην περιοχή μελέτης χωροθετείται και το Ολυμπιακό Χωριό, το οποίο δημιουργήθηκε στα πλαίσια της διεξαγωγής των Ολυμπιακών Αγώνων



Εικόνα 1: Η θέση του Δ. Αχαρνών στο Λεκανοπέδιο Αττικής
Πηγή: <http://www.el.wikipedia.org>



Εικόνα 2: Φυσικός πλούτος, ορεινός όγκος Πάρνηθας
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2011

του 2004 στη χώρα μας και το οποίο εντάχθηκε στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου με σκοπό να αποτελέσει στοιχείο σύνδεσης μεταξύ των βορειοανατολικών και των νότιων οικιστικών ενότητων. Σήμερα, όμως, ο στόχος αυτός δεν έχει επιτευχθεί, με το Ολυμπιακό Χωριό να παραμένει μια ξεχωριστή ενότητα, η οποία εμφανίζει σημάδια εγκατάλειψης, ενώ τα μεγάλα οδικά έργα που πλαισίωσαν το συγκεκριμένο έργο περισσότερο διαχωρίζουν παρά συνδέουν τα διάφορα τμήματα του Δήμου.

Η κοινωνική δομή του Δήμου χαρακτηρίζεται από την συνύπαρξη διαφορετικών πληθυσμιακών ομάδων και οικονομικών στρωμάτων (παλινοστούντες, Ελληνοπόντιοι, οικονομικοί μετανάστες, παλιοί Μενιδιάτες, τσιγγάνοι, νέοι οικιστές μεσαίας τάξης), οι οποίες εμφανίζουν διαφορετικές πρακτικές στο επίπεδο εκμετάλλευσης - κατάληψης γης και στις συνθήκες κατοίκησης και οργάνωσης της καθημερινής ζωής, θέτοντας έντονα το ζήτημα της κοινωνικής συνοχής για την περιοχή. Επιπλέον, το μεγαλύτερο ποσοστό του συνολικού πληθυσμού του Δήμου κατέχει ιδιαίτερα χαμηλό μορφωτικό και εισοδηματικό επίπεδο, καθώς είναι ενδεικτικό ότι η μεγάλη πλειοψηφία των ελεύθερων επαγγελματιών (γιατροί, δικηγόροι, μηχανικοί, κλπ.) που δραστηριοποιούνται στην περιοχή δεν προέρχεται από τους ντόπιους κατοίκους.

Η παραγωγική δομή του Δήμου στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στη βιομηχανία – βιοτεχνία, αφού η δραστηριότητα του πρωτογενή τομέα στην περιοχή είναι περιορισμένη και τείνει προς εγκατάλειψη, ενώ οι δραστηριότητες του τριτογενή τομέα περιορίζονται στην εξυπηρέτηση των τοπικών αναγκών και της βιομηχανίας. Αντιθέτως, ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί έναν από τους πόλους εγκατάστασης μονάδων του δευτερογενή τομέα παραγωγής στο Λεκανοπέδιο, αλλά και γενικότερα χρήσεων που συνδέονται με αυτόν (χονδρεμπόριο, αποθήκες), γεγονός που οφείλεται στη γεωγραφική του θέση (και ιδιαίτερα των εκτός σχεδίου εκτάσεων), στη δυνατότητα πρόσβασης προς την Αθήνα, τους δυτικούς δήμους της Αττικής και τα βόρεια προάστια, στην εγγύτητα με το εθνικό δίκτυο, στη σχετικά φθηνή γη και στην ανυπαρξία ελέγχου στις χρήσεις γης. Ωστόσο, παρά την εκτεταμένη εγκατάσταση μεταποιητικών επιχειρήσεων στην περιοχή, οι μονάδες είναι κατά κανόνα μικρού και μεσαίου μεγέθους με χαμηλό τεχνολογικό εξοπλισμό. Επίσης, παρά το ότι το μεγαλύτερο τμήμα του ενεργού πληθυσμού απασχολείται στις μεταποιητικές μονάδες, η περιοχή παρουσιάζει υψηλά ποσοστά ανεργίας, ιδιαίτερα μετά την προσέλευση των παλινοστούντων, αλλά και των σημαντικών ζημιών που υπέστη ο παραγωγικός ιστός από τον καταστροφικό σεισμό του 1999.

Συνοψίζοντας, 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 Αχαρνών. Μία αντιφατική ταυτότητα που εμπεριέχει ταυτόχρονα προβλήματα αλλά και προοπτικές για μία μελλοντική βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής.

1.2 Χρήσεις γης

Σύμφωνα με τα στοιχεία της Μελέτης Ανάπτυξης Μετρό 1996, η εδαφική περιφέρεια του Δήμου Αχαρνών κατανέμεται μεταξύ αστικών (10,4% του συνόλου των χρήσεων γης) και μη αστικών χρήσεων γης (89,6%).

Οι κυρίαρχες αστικές χρήσεις γης είναι:

➤ Οι Ειδικές χρήσεις που περιλαμβάνουν περιοχές με το ίδιο καθεστώς (π.χ. στρατιωτικές εκτάσεις, εγκαταστάσεις με υποδομές ΔΕΗ, ΟΤΕ, κλπ.), ανοικτούς δομήσιμους χώρους και χώρους υπό κατασκευή. Οι χρήσεις αυτές δεσμεύουν μεγάλες εκτάσεις πολύτιμης γης του Δήμου, καταλαμβάνουν το 10% του συνόλου των χρήσεων γης και αποτελούνται από:

- Έκταση με τις δεξαμενές της ΕΥΔΑΠ
- Το Κέντρο Υψηλής Τάσης Αχαρνών της ΔΕΗ



Εικόνα 3: Ολυμπιακό Χωριό



Εικόνα 4: Καταυλισμός τσιγγάνων

Πηγές εικόνων: Προσωπικό αρχείο, 2011



Διάγραμμα 1: Κατανομή χρήσεων γης Δ. Αχαρνών
Πηγή: Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1996

- Αποθήκες του ΟΤΕ
 - Το Στρατόπεδο ΚΑΠΟΤΑ, το οποίο χρησιμοποιείται για την προσωρινή στέγαση σεισμόπληκτων.
 - Το Στρατόπεδο Αμυγδαλέζας, με κτίριο που έχει κριθεί κατεδαφιστέο από το σεισμό. Η έκταση είναι δασική και έχει παραχωρηθεί από το Υπ. Γεωργίας στον Δήμο Αχαρνών.
 - Το Συγκοινωνιακό Κέντρο Αχαρνών (ΣΚΑ), συνδυαστικός κόμβος υπεραστικού, προαστιακού και αστικού σιδηροδρομικού δικτύου.
- Η Κατοικία, που καταλαμβάνει 610,98 εκτάρια γης και μόνο το 2,3% του συνόλου των χρήσεων γης.
- Η Μεταποίηση (0,7%) που καταλαμβάνει 179,91 εκτάρια γης.

Ενώ με μικρότερα ποσοστά επί του συνόλου των χρήσεων γης ακολουθούν οι κεντρικές λειτουργίες τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα, το χονδρεμπόριο και οι αποθήκες, οι μεταφορές και οι πολιτιστικές λειτουργίες.

Αντιστοίχως, οι κυρίαρχες μη αστικές χρήσεις γης, οι οποίες καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος της εδαφικής έκτασης του Δήμου, είναι:

1. Τα Δάση, που καταλαμβάνουν το 90% της συνολικής έκτασης των μη αστικών χρήσεων,
2. οι Χέρσες εκτάσεις σε ποσοστό 9% και τέλος,
3. η Γεωργία σε ποσοστό 1%.

Σχετικά με την κτιριακή υποδομή στις παραπάνω χρήσεις, το κυρίαρχο μερίδιο κατέχουν οι κατοικίες, οι οποίες σε ποσοστιαίους όρους αντιστοιχούν στο 60,3% του συνολικού εμβαδού των κτιρίων που εντοπίστηκαν στο Δήμο.

Ο Δήμος Αχαρνών γνώρισε από τη δεκαετία του '60 μία οικιστική ανάπτυξη χωρίς σχεδιασμό, η οποία είχε κυρίως το χαρακτήρα της επείγουσας αυτοστέγασης σε περιοχές εκτός σχεδίου με χαμηλές τιμές γης. Η διαδικασία αυτή είχε ως αποτέλεσμα την παράνομη και χωρίς πρόβλεψη κατάτμηση της γης, καθώς και την αυθαίρετη δόμηση. Χαρακτηριστικά τα οποία συνιστούν μέχρι και σήμερα τις γενεσιουργές αιτίες των προβλημάτων και των δυσλειτουργιών του υφιστάμενου αστικού ιστού, σε συνδυασμό βέβαια με τις νεώτερες τάσεις πληθυσμιακής αύξησης. Την υπάρχουσα πολεοδομική συγκρότηση του Δήμου συνιστά ένας περιορισμένος κεντρικός πυρήνας με πυκνό αστικό ιστό, ο οποίος περιβάλλεται από αραιοδομημένες οικιστικές ενότητες που διατηρούν χαλαρή έως και μηδενική σχέση, τόσο μεταξύ τους όσο και με το κέντρο του Μενιδίου. Έτσι, ο κεντρικός πυρήνας του Δήμου αποτελεί την πρώτη οικιστική ενότητα που απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο, με στοιχειώδεις λειτουργίες και διαμορφωμένους κεντρικούς τόπους. Οι οικιστικές περιοχές στα νότια του Δήμου βρίσκονται στη ζώνη επιρροής των μεγάλων κυκλοφοριακών και συγκοινωνιακών έργων, ενώ οι περιοχές στη βορειοδυτική πλευρά του Δήμου χαρακτηρίζονται από πυκνό ιστό που οφείλεται στη συστηματική εγκατάσταση μεταναστών. Αντιθέτως, οι οικιστικές περιοχές στη βορειοανατολική πλευρά του Δήμου έχουν αραιό αστικό ιστό με προβλήματα συνοχής και οργάνωσης, ενώ υπάρχουν και περιοχές χωρίς ρυμοτομικό σχέδιο. Ακόμη, υπάρχουν οι ημιαγροτικές περιοχές στα ανατολικά του Δήμου, όπου χωροθετούνται αυθαίρετες κατοικίες και άλλες χρήσεις όπως βιομηχανίες-βιοτεχνίες, αποθήκες, μάντρες, κα. Τέλος, στον Δήμο Αχαρνών εντάσσεται από το 2011 και ο πρώην Δήμος Θρακομακεδόνων, μία καθαρά οικιστική περιοχή με κοινόχρηστους χώρους και πευκόφυτες ζώνες. Ωστόσο, η συνένωση των αυτών ασύμβατων δήμων δεν επέφερε και την αποτελεσματική σύνδεσή τους.

Οι χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών ορίζονται και θεσπίζονται μέσω του αντίστοιχου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.). Το πρώτο Γ.Π.Σ. για τον Δήμο εγκρίθηκε το έτος 1989 με την απόφαση υπ' αριθμ. 4941/514/1.2.89 (ΦΕΚ 145/Δ/89) και στη συνέχεια τροποποιήθηκε το 1990 (ΦΕΚ 238/Δ') και το 1994 (ΦΕΚ 1238/Δ'). Το 1999 και σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν.2730 «Σχεδιασμός ολοκληρωμένη ανάπτυξη και



Εικόνα 5: Ειδικές χρήσεις – Στρατόπεδο Καποτά
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2011



Εικόνα 6: Συγκοινωνιακό Κέντρο Αχαρνών – Προαστιακός
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2011

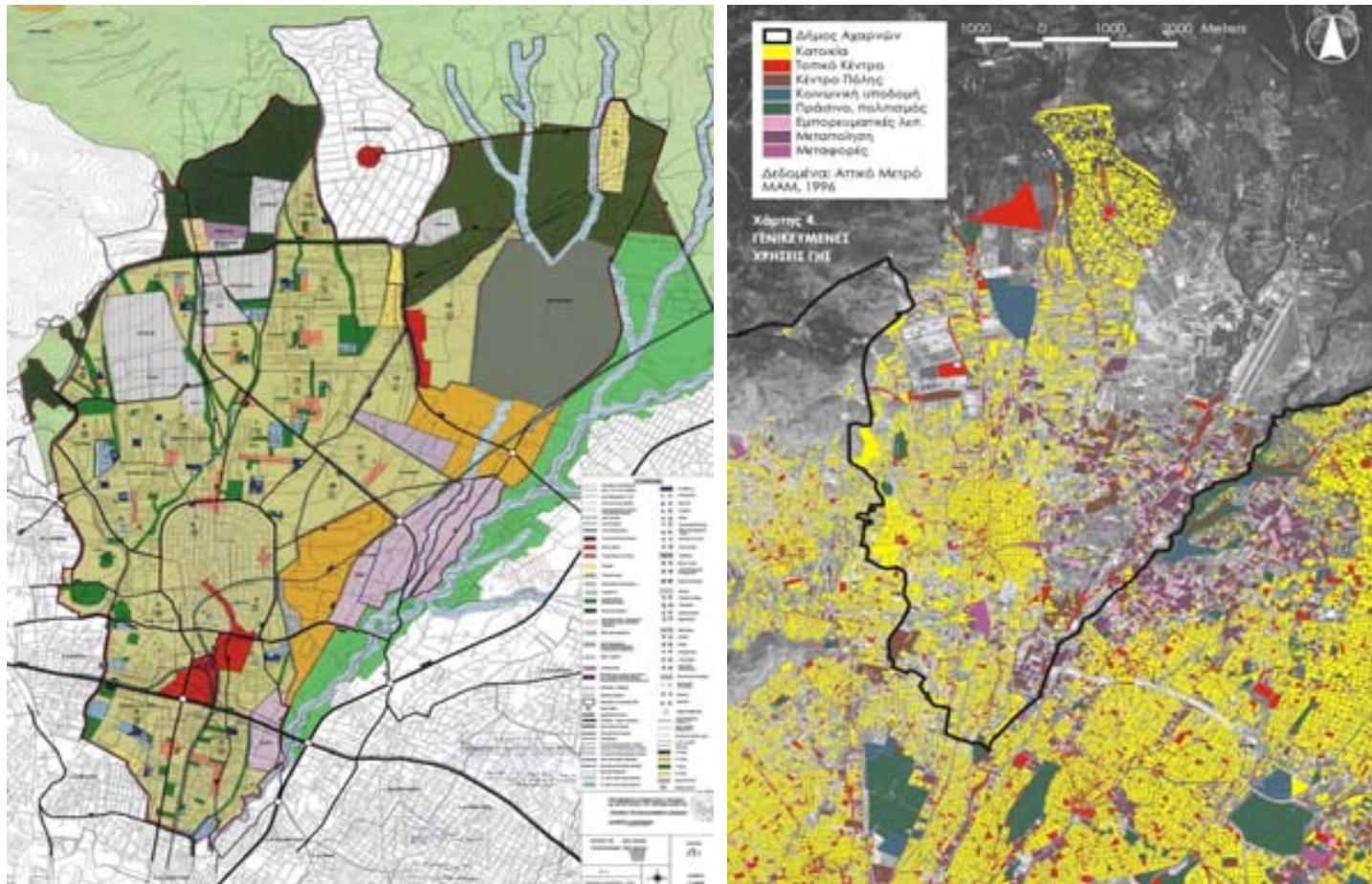


Εικόνα 7: Βιομηχανίες – Βιοτεχνίες
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2011

εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις» τροποποιήθηκε το όριο του Γ.Π.Σ., προκειμένου να συμπεριλάβει την έκταση στην οποία χωροθετήθηκε το Ολυμπιακό Χωριό (ΦΕΚ 767/Δ'). Η ανάγκη νέας τροποποίησης προέκυψε αφενός, από τα αιτήματα που υπέβαλλε στον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών (ΟΡΣΑ) ο Δήμος Αχαρνών και αφετέρου, λόγω των επιπτώσεων της κατασκευής μεγάλων έργων στην περιοχή (Συγκοινωνιακό Κέντρο, Αττική Οδός, Ολυμπιακό Χωριό, κλπ.) και των προβλημάτων που προέκυψαν από τον σεισμό του 1999. Τα όρια του νέου Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 13Δ'/19-1-2004) εκτείνονται μέχρι τα όρια του Δήμου, συμπεριλαμβάνοντας περιοχές εκτός σχεδίου και περιοχές ειδικής προστασίας.



Εικόνα 8: Εγκαταστάσεις τουρισμού-αναψυχής υπερτοπικού χαρακτήρα, Καζίνο Πάρνηθας
Πηγή: Προσωπικό αρχείο, 2011



Εικόνα 9: Αποτύπωση των χρήσεων γης του Δήμου Αχαρνών από το τροποποιημένο Γ.Π.Σ. (αριστερά) και από τη Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό (δεξιά)
Πηγές εικόνων: ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών (ΦΕΚ 13Δ'/2004), ΜΑΜ 1996

2.1 SWOT: Μέθοδος, σημασία και στόχοι

Από την πρώτη εικόνα του Δήμου γίνεται φανερό ότι υπάρχουν σοβαρά προβλήματα συνεκτικότητας και λειτουργικότητας στο Δήμο, αλλά υπάρχουν και σημαντικές δυνατότητες και προοπτικές βελτίωσης για την περιοχή. Για αυτό το λόγο, εισάγεται ο πίνακας SWOT ως μεθοδολογικό εργαλείο για την ανάλυση και περαιτέρω αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης.

Καταρχάς, η ονομασία αυτής της μεθόδου είναι συντομογραφία προερχόμενη από τις λέξεις Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats (Πλεονεκτήματα – Αδυναμίες – Ευκαιρίες – Απειλές). Η ανάλυση SWOT συνιστά μία γενική τεχνική σχεδιασμού και οργάνωσης ενός συνεκτικού πλαισίου λήψης αποφάσεων, που μπορεί να αφορά σε ένα θεσμό, μια επιχείρηση, μια γεωγραφική περιοχή, κλπ. Ο απώτερος στόχος της ανάλυσης, η οποία εφαρμόζεται, συνήθως, κατά τα πρώτα στάδια του σχεδιασμού, της αξιολόγησης ή των προσπαθειών επίλυσης συγκεκριμένων προβλημάτων, είναι να αποτελέσει ένα συνεκτικό πλαίσιο λήψης αποφάσεων και ανάληψης δράσεων (Βογιάννη Ε., Ιωσηφίδης Θ., Πετανίδου Θ., 2002).

Κατά την ανάλυση SWOT μελετώνται τα δυνατά (Strengths) και αδύνατα (Weaknesses) σημεία μίας επιχείρησης, οργανισμού ή και περιοχής, καθώς και οι ευκαιρίες (Opportunities) και οι απειλές (Threats) που υπάρχουν. Τα δυνατά και αδύνατα σημεία αφορούν το εσωτερικό περιβάλλον της επιχείρησης, του οργανισμού ή της περιοχής, καθώς προκύπτουν από τους εσωτερικούς πόρους που κατέχουν, ενώ, αντιθέτως, οι ευκαιρίες και οι απειλές αντανακλούν μεταβλητές του εξωτερικού τους περιβάλλοντος. Η διάκριση εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος είναι κρίσιμη και χαρακτηριστικής σημασίας για τη SWOT ανάλυση.

Η ανάλυση SWOT είναι σημαντικό και ωφέλιμο εργαλείο για περιπτώσεις σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων, παρόλα αυτά έχει αδυναμίες, γιατί κάποιες φορές περιορίζεται στην κατάρτιση εκτεταμένων καταλόγων παραγόντων, χωρίς τεκμηρίωση ή αξιολόγηση και έτσι η τεχνική μετατρέπεται σε καθαρά περιγραφική, οδηγώντας στην αδυναμία δημιουργικής χρήσης της.

2.2 Πίνακας SWOT για τις χρήσεις γης

Όσον αφορά συγκεκριμένα στον πολεοδομικό ή χωροταξικό σχεδιασμό, η χρήση της ανάλυσης SWOT αποσκοπεί στην αποτελεσματική και ταυτόχρονη ενίσχυση των στοιχείων εσωτερικού δυναμισμού της υπό μελέτη περιοχής, και των ευκαιριών που προσφέρει το εξωτερικό περιβάλλον, με προσπάθειες εξάλειψης ή μείωσης των εσωτερικών αδυναμιών και αντιμετώπισης των απειλών, που προέρχονται από το εξωτερικό περιβάλλον. Στον πίνακα που παρουσιάζεται παρακάτω, έγινε προσπάθεια να αναλυθούν όλοι οι παράγοντες που συνιστούν την ταυτότητα του Δήμου Αχαρνών, με έμφαση στις χρήσεις γης, ώστε να εντολιστούν τα κρίσιμα σημεία και πάντα έχοντας υπόψη την ανάγκη τεκμηρίωσης και αξιολόγησης.

Συγκεκριμένα για τις χρήσεις γης, επιλέχθηκε να γίνει κατηγοριοποίηση ανά θέμα ή ανά χρήση για τον πίνακα. Η κατηγοριοποίηση προκύπτει από την ανάλυση για τις χρήσεις στην περιοχή έτσι ώστε να είναι πιο ευανάγνωστος ο πίνακας και πιο εύκολη η κατανόησή του, με στόχο την ανεύρεση των πλεονεκτημάτων και μειονεκτημάτων και την αξιοποίηση των ευκαιριών, με το μικρότερο δυνατό κίνδυνο απειλών. Οι κατηγορίες αυτές αφορούν στη θέση του Δήμου, την κοινωνική δομή, την οικονομία, την ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά, το φυσικό περιβάλλον, γενικευμένες χρήσεις γης, τις οικιστικές περιοχές, τα Ολυμπιακά έργα, τις τεχνικές υποδομές και τα θεσμικά εργαλεία.

ΕΝΟΤΗΤΕΣ	(S) ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	(W) ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ	(O) OPPORTUNITIES	(T) THREATS
ΘΕΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ	Στρατηγική θέση στον ευρύτερο χώρο του Λεκανοπεδίου Αττικής		Μετατροπή του Δήμου σε πύλη της Πρωτεύουσας και δορυφορικό κέντρο του Λεκανοπεδίου – Δυνατότητα ανάπτυξης	Κίνδυνος δημιουργίας επενδύσεων αντίθετων προς το κοινό συμφέρον
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΔΟΜΗ	<ul style="list-style-type: none"> Συνεχής πληθυσμιακή αύξηση (ένδειξη ελκυστικότητας του Δήμου, προσέλευση νέων κατοίκων ηλικιακής ομάδας 20-44 ετών) Μίξη διαφορετικών πληθυσμιακών ομάδων 	<ul style="list-style-type: none"> Υποβάθμιση βιοτικού επιπέδου λόγω της συνεχούς πληθυσμιακής αύξησης Δημιουργία θυλάκων κοινωνικά αποκλεισμένων ομάδων πληθυσμού (τοιγγάνοι, μετανάστες, κάτοικοι Ολυμπιακού Χωριού, κ.ά.) Αδυναμία ένταξης ευπαθών κοινωνικών ομάδων στον αστικό ιστό και εφαρμογής κοινωνικών προγραμμάτων Χαμηλή ποιότητα ζωής, χαμηλό μορφωτικό επίπεδο και υψηλά ποσοστά ανεργίας 	Εφαρμογή κοινωνικών προγραμμάτων για την άμβλυνση των κοινωνικών αντιθέσεων με σκοπό την επίτευξη της κοινωνικής συνοχής	
ΘΕΣΜΙΚΑ ΕΡΓΑΛΕΙΑ	Ύπαρξη Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (αναθεωρημένο το έτος 2004)	<ul style="list-style-type: none"> Απουσία ελέγχου χρήσεων γης Απρόγραμματιστη χωροθέτηση και ασυμβατότητα των χρήσεων γης Μεγάλη κατάτμηση εδάφους εκτός σχεδίου πόλης Απουσία ρυμοτομικού σχεδίου σε έναν σημαντικό αριθμό οικισμών 	Υιοθέτηση πολιτικών σύμφωνα με τα πρότυπα της βιώσιμης ανάπτυξης	
ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	Διατήρηση περιοχών με έντονο φυσικό πλούτο (Δρυμός Πάρνηθας, παρόχθια ζώνη Κηφισού, ρέματα, Βαρυμπόμπη)	Περιβαλλοντική υποβάθμιση λόγω της βιομηχανίας, της έλλειψης τεχνικών υποδομών, της αυθαίρετης δόμησης και της ασυμβατότητας των χρήσεων γης.	Προστασία, ανάδειξη και αξιοποίηση των περιοχών φυσικού κάλλους	<ul style="list-style-type: none"> Απειλή φυσικού περιβάλλοντος λόγω της ρύπανσης και της καταπάτησης των δασικών εκτάσεων και των ρεμάτων Κίνδυνος εκμετάλλευσης του φυσικού περιβάλλοντος από κερδοσκοπικές δραστηριότητες
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> Σύνθετος παραγωγικός ιστός - Ύπαρξη βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, αποθήκες χονδρεμπορίου, μάντρες υλικών, επιχειρήσεις, υπηρεσίες, κοινωφελείς οργανισμοί, υπερτοπική αναψυχή και αγροτική δραστηριότητα - Ευκαιρίες απασχόλησης 	Άναρχη εγκατάσταση χονδρεμπορίου και αποθηκών εντός των περιοχών κατοικίας	<ul style="list-style-type: none"> Βελτίωση των υπαρχουσών τουριστικών υποδομών και ανάπτυξη εναλλακτικών τουριστικών δραστηριοτήτων 	<ul style="list-style-type: none"> Λειτουργία βιομηχανικών μονάδων στη ζώνη προστασίας του Κηφισού

<p>ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΗ ΑΣΤΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ</p>	<p>Μεγάλες εκτάσεις μη αστικών χρήσεων γης (δάση, γεωργία, χέρσες εκτάσεις)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Δέσμευση πολύτιμων εκτάσεων γης από ειδικές χρήσεις (π.χ. στρατόπεδα, αστυνομία, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΗ, αεροδρόμιο κ.ά.) • Ασυμβίβαστες χρήσεις γης σε ημιαγροτικές περιοχές 	<ul style="list-style-type: none"> • Δυνατότητα αξιοποίησης μεγάλων ανεκμετάλλευτων εκτάσεων γης (Αμυγδαλέζα, Στρατόπεδα Καποτά και Παπαστάθη) • Αξιοποίηση των αγροτικών εκτάσεων γης και σύνδεση της γεωργίας με τις μεταποιητικές δραστηριότητες του Δήμου 	
<p>ΟΛΥΜΠΙΑΚΑ ΕΡΓΑ</p>		<p>Ολυμπιακό Χωριό</p> <ul style="list-style-type: none"> - Σημάδια εγκατάλειψης - Λανθασμένη χωροθέτηση - Απομόνωση από το κέντρο του Δήμου και τα υπόλοιπα κέντρα γειτονιάς - Απουσία εμπορικών χρήσεων και εξυπηρετήσεων 	<ul style="list-style-type: none"> • Αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων • Προσπάθεια δημιουργίας πρότυπου οικισμού εντός των ορίων του Δήμου (Ολυμπιακό Χωριό) 	<ul style="list-style-type: none"> • Αποσύνδεση του Ολυμπιακού Χωριού λόγω της επέκτασης της Λεωφόρου Κύμης • Μη ολοκλήρωση των Ολυμπιακών έργων, εγκατάλειψη και μη αξιοποίηση των υφιστάμενων - Απουσία αναπτυξιακής προοπτικής
<p>ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ</p> <p>ΚΕΝΤΡΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ</p> <p>ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΟΙ ΧΩΡΟΙ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΦΕΛΕΙΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</p>	<p>Διαμορφωμένος κεντρικός πυρήνας Δήμου</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Αυθαίρετη δόμηση • Έλλειψη συνοχής – αραή δόμηση – δημιουργία αστικών κενών • Απουσία καθορισμένων κέντρων στις πολεοδομικές ενότητες-γειτονίες • Αναποτελεσματική σύνδεση μεταξύ των πολεοδομικών ενότητων • Ανεπάρκεια αθλητικών εγκαταστάσεων και εγκατάλειψη των υφιστάμενων • Ακαταλληλότητα λειτουργίας πολλών υποδομών εκπαίδευσης έπειτα από τις ζημιές που προκάλεσε ο σεισμός του 1999 • Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου εντός των οικισμών 		

<p>ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ιστορικότητα Δήμου, αρχαιολογική και πολιτιστική κληρονομιά (Θολωτός τάφος του Κόκκινου Μύλου, αρχαιολογικό και λαογραφικό μουσείο, αρχαίο ανοιχτό θέατρο κ.ά.) • Πόλοι τουριστικού ενδιαφέροντος 	<p>Μη αξιοποίηση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς, έλλειψη πολιτιστικών εγκαταστάσεων</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Αξιοποίηση της ιστορικής φυσιογνωμίας του Δήμου, προστασία και ανάδειξη του αρχαιολογικού πλούτου, ανάπτυξη πολιτιστικών υποδομών • Ενοποίηση αρχαιολογικών χώρων της πρωτεύουσας –ένταξη των αρχαιολογικών χώρων του Δήμου Αχαρνών 	
<p>ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</p>	<p>Σύνδεση με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο μέσω υπερτοπικών συγκοινωνιακών δικτύων (ΣΚΑ, προαστιακός, Αττική Οδός)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Λειτουργική ανεπάρκεια βασικού οδικού δικτύου, κυκλοφοριακά προβλήματα, μη εξυπηρέτηση αναγκών τροφοδοσίας και μεταφοράς • Κακός σχεδιασμός συγκοινωνιακών δικτύων (αραιά δρομολόγια λεωφορείων, μη αξιοποίηση του υπεραστικού και προαστιακού σιδηρόδρομου, ανεπαρκής δημοτική συγκοινωνία) • Ανεπαρκής πυροπροστασία και αντιπλημμυρική προστασία • Ακατάλληλες υποδομές ΔΕΗ σε περιοχές κατοικίας 	<p>Πληθώρα μεγάλων συγκοινωνιακών έργων – δυνατότητα σύνδεσης του Δήμου με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο και βελτίωσης των συνδέσεων μεταξύ των πολεοδομικών ενστίτων</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Διαχωρισμός του ανατολικού με το δυτικό τμήμα του Δήμου λόγω υπερτοπικών δικτύων συγκοινωνίας • Κίνδυνος υπέρβασης της φέρουσας ικανότητας της περιοχής

Πίνακας 1: Ανάλυση SWOT για το σύνολο του Δήμου Αχαρνών
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας

3. ΘΕΜΑΤΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ

Στο κεφάλαιο αυτό ορίζεται με σαφήνεια και εξετάζεται η θεματική ενότητα των χρήσεων γης, με εφαρμογή στο σύνολο του καλλικρατικού Δήμου Αχαρνών- Θρακομακεδόνων. Μετά την αξιολόγηση των στοιχείων που προέκυψαν από την ανάλυση SWOT, καθώς και το υλικό που αντλήθηκε μέσω της πρωτογενούς και δευτερογενούς έρευνας, ακολουθεί συστηματική, τεκμηριωμένη και εμπειριστατωμένη παράθεση των εναλλακτικών σεναρίων παρέμβασης, ξεκινώντας από το μηδενικό και φτάνοντας μέχρι το πιο ριζοσπαστικό (χωρίς να σημαίνει απαραίτητα ότι θα υπάρχει για κάθε ενότητα ήπια ή ριζοσπαστική πρόταση). Η κλιμάκωση της έντασης σε σχέση με τις προτάσεις παρέμβασης σχετίζεται κυρίως με το βαθμό εφικτότητας, το κόστος και τον χρόνο υλοποίησης, την επικρατούσα κατάσταση και τις παγιωμένες αντιλήψεις στο περιβάλλον όπου αυτές πρόκειται να εφαρμοστούν, χωρίς να υπάρχει σημαντική απόκλιση από το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο της χώρας μας.

Οι εναλλακτικές προτάσεις σχεδιασμού διατυπώνονται για την καθεμία υποενότητα ξεχωριστά έτσι ώστε να καταστεί δυνατή η συγκριτική τους μελέτη και αντιπαραβολή. Οι ενότητες αυτές, όπως έχουν προκύψει μέσα από την έρευνα και την παρατήρηση, αφορούν στο φυσικό περιβάλλον, την οικονομία, τις ειδικές χρήσεις γης, τις οικιστικές περιοχές, την ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά και τις τεχνικές υποδομές, με επιμέρους υποκατηγορίες. Όλες αυτές οι παράμετροι συνθέτουν το ευρύτερο σκηνικό μέσα στο οποίο εξελίσσονται και αλληλεπιδρούν οι χρήσεις γης του Δήμου.

3.1 Στρατηγικός στόχος

Ο γενικός στρατηγικός στόχος των προτεινόμενων παρεμβάσεων συνοψίζεται στην εξασφάλιση ομαλής συνύπαρξης των ετερόκλητων χρήσεων που συναντώνται στο Δήμο Αχαρνών-Θρακομακεδόνων, με τέτοιο τρόπο ώστε αφενός να υπάρξει μια ομαλή μετάβαση από τη μία στην άλλη και αφετέρου να επιτευχθεί κατά το δυνατόν αλληλοτροφοδότηση ανάμεσα στις χρήσεις της κατοικίας, του εμπορίου, της βιοτεχνίας-βιομηχανίας, του φυσικού πλούτου, της γεωργικής γης, του πολιτισμού, κλπ. Ο επανασχεδιασμός των χρήσεων γης μέσα από την ελεγχόμενη μείξη, τον καθορισμό των κέντρων, την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος, την αξιοποίηση των γεωργικών εκτάσεων, την προώθηση εναλλακτικών μορφών τουρισμού και την αξιοποίηση της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς αποσκοπεί στην ανάδειξη των δυνατών σημείων του Δήμου. Αυτά είναι ικανά να αποτελέσουν σημαντικό πόλο έλξης για επισκέπτες και μελλοντικούς κατοίκους, αλλά και να δώσουν παράλληλα ώθηση στους ντόπιους να φροντίσουν το δήμο τους και να προστατέψουν τη φυσιογνωμία του.

3.2 Επεξήγηση εναλλακτικών σεναρίων

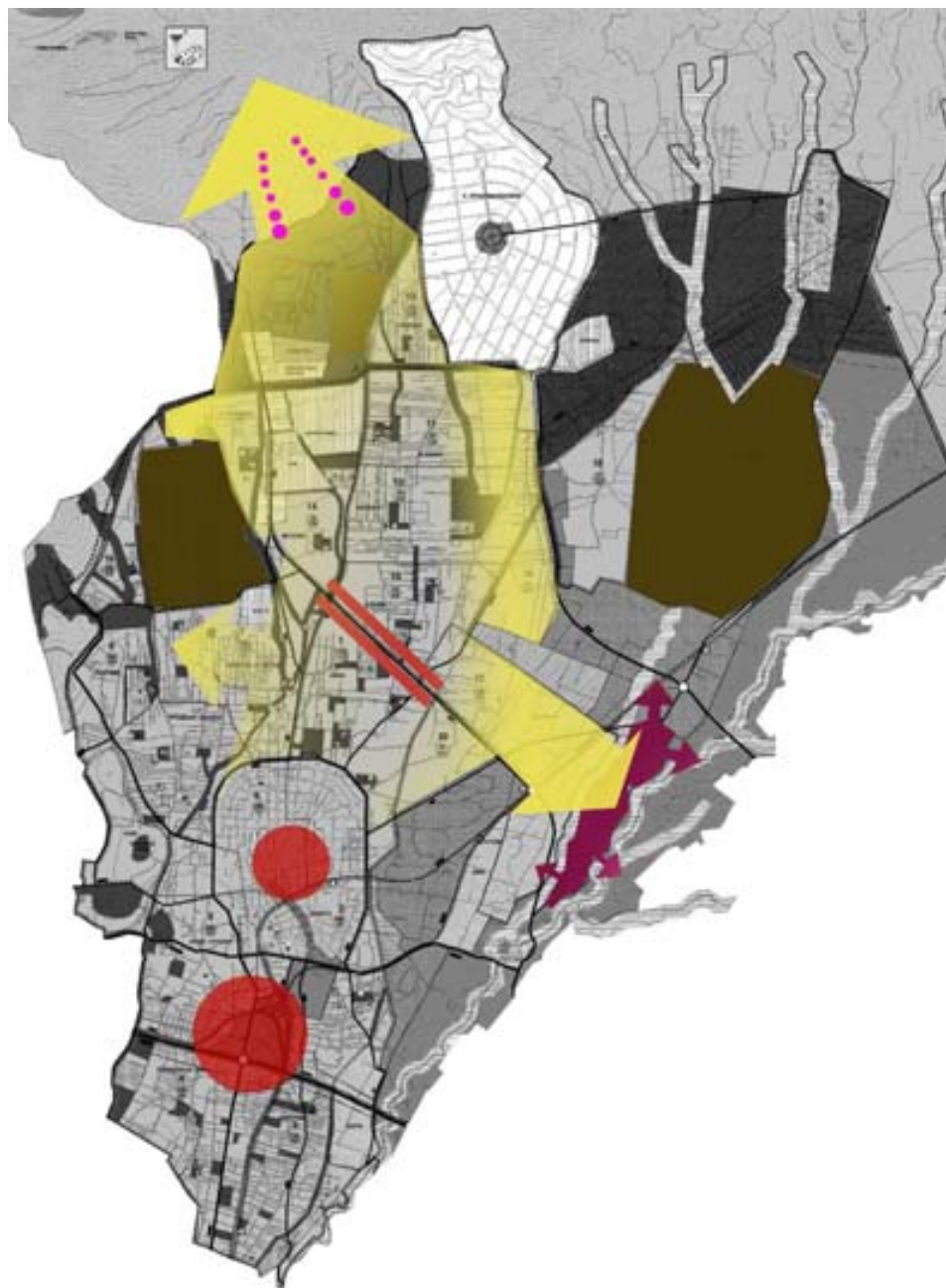
3.2.1 Μηδενικό Σενάριο

Στο σενάριο αυτό εξετάζουμε το ενδεχόμενο να παραμείνει η κατάσταση και η ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή ως έχει, χωρίς κάποια παρέμβαση σχεδιασμού ή ρύθμιση. Κάτω από αυτές τις συνθήκες κάνουμε μια εκτίμηση για την εξέλιξη της περιοχής, ανά ενότητα, παραθέτοντας αντίστοιχα τις πιθανές συνέπειες που θα αποφέρει η απουσία βελτιωτικής πρότασης. Το σενάριο αυτό, των τάσεων εξέλιξης, κρίνεται ιδιαίτερα χρήσιμο για τη διατύπωση των προτάσεων που θα ακολουθήσουν.

ΕΝΟΤΗΤΕΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΣΥΝΕΠΕΙΕΣ
Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	Α1. ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> Εγκατεστημένες βιομηχανικές μονάδες στα παρόχθια τμήματά του Καταπάτηση ζωνών προστασίας από χρήσεις που δεν εμπίπτουν στους όρους που έχουν τεθεί από το Π.Δ. 27/6/1994 Ανεξέλεγκτη δόμηση εντός των ζωνών προστασίας. 	<ul style="list-style-type: none"> Περιβαλλοντική ρύπανση και υποβάθμιση φυσικού πλούτου Συντήρηση και ένταση των φαινομένων καταπάτησης και ανεξέλεγκτης δόμησης με καταστροφικά αποτελέσματα για το φυσικό περιβάλλον.
	Α2. ΟΡΕΙΝΟΣ ΟΓΚΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Λειτουργία υποδομών αναψυχής και τουρισμού Αυθαίρετη δόμηση Έλλειψη τεχνικών έργων αντιπλημμυρικής προστασίας και πυρασφάλειας. 	<ul style="list-style-type: none"> Κίνδυνος περαιτέρω περιβαλλοντικής υποβάθμισης και καταπάτησης των ζωνών προστασίας Έξαρση της αυθαίρετης δόμησης Πολλαπλασιασμός των κινδύνων πυρκαγιών και πλημμύρων
	Α3. ΚΤΗΜΑ ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑΣ	Αναξιοποίητη έκταση εντός δασικής περιοχής	<ul style="list-style-type: none"> Καταπάτηση δασικής έκτασης Κατασκευή υποδομών που βλάπτουν το φυσικό κάλλος της περιοχής
Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	Β1. ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	<ul style="list-style-type: none"> Διάσπαρτα τμήματα αγροτικής γης. Καταπάτηση από αυθαίρετη δόμηση & όχληση από γειτονικές ασυμβίβαστες χρήσεις 	<ul style="list-style-type: none"> Αδυναμία ένταξης στον αστικό ιστό Υποβάθμιση ποιότητας ζωής κατοίκων και μη αξιοποίηση φυσικού πλούτου.
	Β2. ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ.	<ul style="list-style-type: none"> Διάσπαρτη χωροθέτηση βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και αποθηκών Έλλειψη ενός οργανωμένου δικτύου σύνδεσης μεταξύ τους, αλλά και με συναφείς παραγωγικές δραστηριότητες στην Αττική 	<ul style="list-style-type: none"> Ρύπανση περιβάλλοντος και υποβάθμιση ποιότητας ζωής στις περιοχές κατοικίας, λόγω οχλοσών δραστηριοτήτων Αποδυνάμωση της παραγωγικής δραστηριότητας, έλλειψη προοπτικών ανάπτυξης Προσέλκυση περισσότερων βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων στον Δήμο Αχαρνών – οικονομική ανάπτυξη, δημιουργία θέσεων απασχόλησης Μείωση των εκτάσεων γεωργικής γης
Γ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Γ1. ΚΑΠΟΤΑ Γ2. ΠΑΠΑΣΤΑΘΗ	Αναξιοποίητες αδόμητες εκτάσεις - Καποτά στρατόπεδο εν ενέργεια και Παπαστάθη πρώην στρατόπεδο, τμήμα του οποίου έχει περιέλθει στην ιδιοκτησία του Δήμου - τμήματα των οποίων στεγάζουν σεισμόπληκτους και ομάδες χαμηλών κοινωνικών στρωμάτων, με κακές συνθήκες στέγασης και διαβίωσης	<ul style="list-style-type: none"> Μη αξιοποίηση του ελεύθερου αδόμητου χώρου ως χώρου πρασίνου και των κτιρίων Ανάχωμα στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής και τη δυνατότητα επίλυσης σημαντικών κοινωνικών προβλημάτων
	Γ3. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΤΑΤΟΪΟΥ	Παραμένει στην ιδιοκτησία του στρατού	<ul style="list-style-type: none"> Ανεκμετάλλευτη για την ανάπτυξη του Δήμου αδόμητη έκταση Καταπάτηση ρέματος Κηφισού
Δ. ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ	<ul style="list-style-type: none"> Διακριτές οικιστικές ενότητες, που λειτουργούν ως θύλακες αποκλεισμού Απουσία λειτουργικής σύνδεσης με τις υπόλοιπες οικιστικές περιοχές Απουσία ανεπτυγμένου τοπικού κέντρου Μη αξιοποίηση και εγκατάλειψη των ολυμπιακών εγκαταστάσεων 	<ul style="list-style-type: none"> Έλλειψη κοινωνικής συνοχής, κοινωνικές ανισότητες και εντάσεις μεταξύ των διαφορετικών ομάδων Απομόνωση, έλλειψη προοπτικών ανάπτυξης Εξάρτηση του ΟΧ από το ιστορικό κέντρο του Μενιδίου Οικονομική και κοινωνική υποβάθμιση της περιοχής

<p>Δ1. ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ</p> <p>MENIDI</p> <p>ΣΚΑ</p> <p>Δ2. ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Μονοκεντρική ανάπτυξη, υπερσυγκέντρωση όλων των χρήσεων κεντρικότητας στο Ιστορικό κέντρο Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου <p>Επάρκεια εμπορικών χρήσεων</p> <p>Αύξηση ανάπτυξης κεντρικότητας υπερτοπικής σημασίας</p>	<ul style="list-style-type: none"> Επιβάρυνση ιστορικού κέντρου Μενιδίου, συμφόρηση, υποβάθμιση αστικής εικόνας Υποβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων <p>Κίνδυνος υπερχόγης εμπορίου έναντι άλλων χρήσεων στο κέντρο</p> <ul style="list-style-type: none"> Ανεξέλεγκτη διάχυση, δυσκολία ανάπτυξης συνεκτικών οικιστικών δικτύων Έλλειψη σύνδεσης πόλων κεντρικότητας
<p>Δ3. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση των συντελεστών – πυκνή δόμηση του κέντρου Ασυμβατότητα χρήσεων σε επιμέρους περιοχές (πχ. αποθήκες χονδρεμπορίου σε οικιστικές περιοχές, πυλώνες ΔΕΗ εντός περιοχών κατοικίας) 	<p>Προβλήματα όσον αφορά στη συνεκτικότητα μεταξύ των οικισμών, αλλά και στη σύνδεση κέντρου και περιφέρειας.</p>
<p>Δ4. ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Εγκατάσταση εμπορίου με υπερτοπικό ενδιαφέρον και αποθηκών χονδρεμπορίου Έλλειψη δημόσιων κοινόχρηστων χώρων και χώρων στάθμευσης εκατέρωθεν της οδού 	<ul style="list-style-type: none"> Κυκλοφοριακή συμφόρηση οδικού άξονα Εμπόδιση διαμετρικής κίνησης Δυσκολία πεζής πρόσβασης και στάθμευσης Ανεξέλεγκτη εγκατάσταση εμπορικών δραστηριοτήτων
<p>Ε) ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</p>	<p>Ύπαρξη αρχαίων και μεταγενέστερων μνημείων διάσπαρτων και αναξιοποιητών</p>	<ul style="list-style-type: none"> Ανεκμετάλλετη η πολιτιστική κληρονομιά και οι πολιτιστικοί χώροι, χωρίς εμφανή παρουσία στον αστικό ιστό και χωρίς ουσιαστικό ρόλο στην ταυτότητα του Δήμου Κίνδυνος καταπάτησης ιστορικών χώρων και των γύρω τους από ασύμβατες χρήσεις και εγκαταστάσεις
<p>ΣΤ) ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> Έλλειψη στα δίκτυα μεταφορών-συγκοινωνιών (γραμμές, οχήματα, συχνότητες) ΣΚΑ - Αξιοποίηση του έργου μόνο για εξυπηρέτηση των μεταφορών και του εμπορίου ΣΚΑ και σταθμός Προαστιακού απέχουν αρκετά μέτρα μεταξύ τους Η Αττική Οδός λειτουργεί ως όριο που διαχωρίζει το Δήμο στα δυο Πυλώνες ΔΕΗ ασύμβατοι και επικίνδυνοι 	<ul style="list-style-type: none"> Προβληματικές μεταφορές – συγκοινωνίες, δημιουργία κυκλοφοριακής συμφόρησης, όχληση από την εντεινόμενη χρήση ΙΧ Έλλειψη δημιουργίας ενός υποτοπικού κέντρου που θα αναβάθμιζε και θα εξυπηρετούσε συνολικά το Δήμο με την ύπαρξη λειτουργικής σύνδεσης με τα υπόλοιπα υπερτοπικά κέντρα Δυσχεραίνεται η ανταπόκριση μεταξύ των σταθμών Δυσκολία στη σύνδεση και επικοινωνία των εκατέρωθεν περιοχών Κίνδυνοι για την υγεία των κατοίκων, αισθητική υποβάθμιση Περιβαλλοντική επιβάρυνση

Πίνακας 2: Μηδενικό Σενάριο για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας



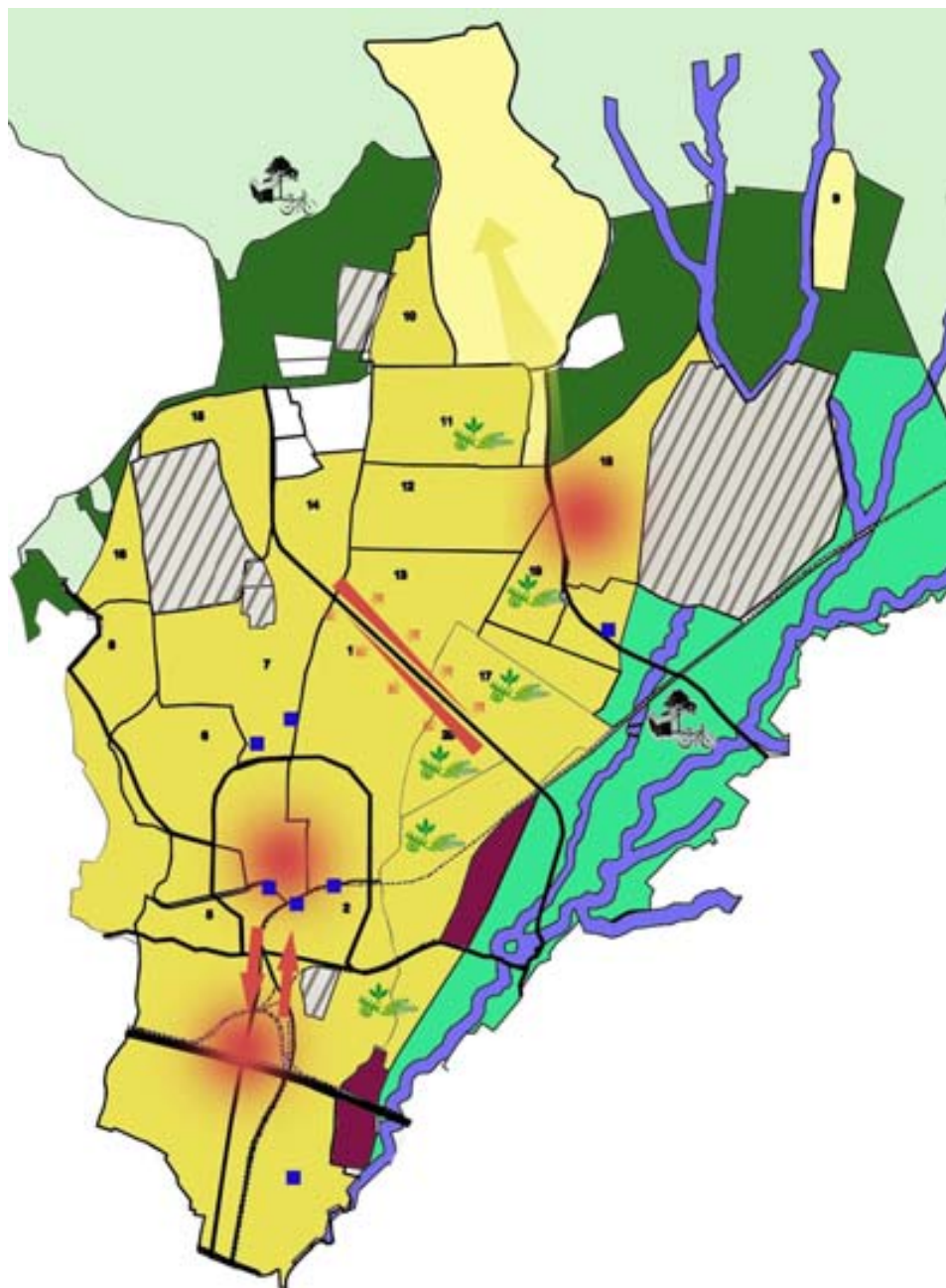
Χάρτης 1: Μηδενικό Σενάριο για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας

3.2.2 Ήπιο Σενάριο

Στο σενάριο αυτό προβαίνουμε σε μια σειρά προτάσεων που θα βελτιώσουν μεν την υφιστάμενη κατάσταση στο σχεδιασμό των χρήσεων γης, αλλά δε θα εξαντλήσουν τις δυνατότητες βελτίωσης και το βαθμό ανασυγκρότησης. Οι προτεινόμενες παρεμβάσεις κινούνται σε ένα πιο συντηρητικό πλαίσιο το οποίο βρίσκει ευρεία αποδοχή, δεν ξεφεύγει σημαντικά από τον εκτιμητέο προϋπολογισμό ενός Δήμου και υλοποιείται σε σχετικά ανεκτό χρονικό διάστημα.

ΕΝΟΤΗΤΕΣ		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΗ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ
Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	Α1. ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> Καθορισμός Ζώνης Προστασίας του Κηφισού (Περιοχές Α και Β) Επιτρεπόμενες χρήσεις και όροι δόμησης έτσι όπως ορίζονται στο σχετικό Π.Δ. (ΦΕΚ 632Δ' /1994). Δημιουργία υποδομών εναλλακτικών μορφών τουρισμού Απομάκρυνση όλων των βιοτεχνικών-βιομηχανικών-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων από τη Ζώνη Προστασίας και μεταφορά τους στους προτεινόμενους χώρους ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙΟ.ΠΑ (βλ. Ενότητα Β). 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτροπή περαιτέρω μόλυνσης του ρέματος του Κηφισού Προώθηση και ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού
	Α2. ΟΡΕΙΝΟΣ ΟΓΚΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση των ορίων των Ζωνών Προστασίας που έχουν οριστεί με το Π.Δ. 18/7/2007, καθώς και των όρων δόμησης που τίθενται για κάθε ζώνη. Απαγόρευση κατασκευής περισσότερων τουριστικών και ψυχαγωγικών μονάδων στις ζώνες που επιτρέπεται, με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις που προωθούν εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Βελτίωση των μέτρων πυρασφάλειας και των αντιπλημμυρικών έργων. 	<ul style="list-style-type: none"> Διασφάλιση της περιβαλλοντικής προστασίας του ορεινού όγκου της Πάρνηθας. Αποτροπή τουριστικής εκμετάλλευσης της Πάρνηθας με τη δημιουργία εγκαταστάσεων που απειλούν το φυσικό κάλλος της περιοχής. Προώθηση και ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Προστασία της Πάρνηθας και των γύρω οικισμών από φυσικές καταστροφές.
Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	Β1. ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	<ul style="list-style-type: none"> Θεσμοθέτηση και προστασία γεωργικής γης Διακοπή αδειοδότησης για δόμηση εντός γεωργικών περιοχών Ανάπτυξη αγροτουρισμού Απόδοση απαραίτητων κινήτρων για τη διατήρηση των αγροτικών εκτάσεων εντός των οικισμών. Ανάπτυξη αστικής γεωργίας. 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτροπή της εξάλειψης των εκτάσεων γεωργικής γης από άλλες χρήσεις. Οικονομική ανάπτυξη Δήμου μέσω της ενίσχυσης των εναλλακτικών τουριστικών δραστηριοτήτων και της γεωργικής παραγωγής.
	Β2. ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ.	<ul style="list-style-type: none"> Περιορισμός της έκτασης των προτεινόμενων από το ΓΠΣ ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙΟ.ΠΑ. ώστε να μην εφάπτονται στις ζώνες προστασίας του Κηφισού. Μετεγκατάσταση όλων των διάσπαρτων βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων στους προτεινόμενους χώρους ΒΙ.ΠΑ. και ΒΙΟ.ΠΑ., καθώς και των αποθηκών χονδρεμπορίου που βρίσκονται σε περιοχές κατοικίας. Λειτουργία μικρών μη οχλουσών βιοτεχνικών μονάδων εντός των περιοχών κατοικίας. 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτροπή περαιτέρω μόλυνσης του ρέματος του Κηφισού από τις βιομηχανίες που βρίσκονται εγκατεστημένες σήμερα εντός των ορίων των Ζωνών Προστασίας. Οργανωμένη χωροθέτηση των βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων και αποθηκών χονδρεμπορίου. Διατήρηση των βιομηχανικών μονάδων του Δήμου και των ωφελειών που προκύπτουν από τη λειτουργία τους. Ενίσχυση της οικογενειακής/τοπικής βιοτεχνίας.
Γ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Γ1. ΚΑΠΟΤΑ	<ul style="list-style-type: none"> Απομάκρυνση του στρατοπέδου και παραχώρηση του στο Δήμο. Πολεοδόμηση, υλοποίηση στεγαστικού προγράμματος για στέγαση σεισμοληκτών Εγκατάσταση τεχνικών και κοινωνικών υποδομών Δημιουργία στην υπόλοιπη αδόμητη έκταση κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου 	<ul style="list-style-type: none"> Δημιουργία ενός σημαντικού πόλου με κεντρικές λειτουργίες αλλά και τουριστικό ενδιαφέρον, υποδομές αθλητισμού και αναψυχής που θα εξυπηρετούν το Δήμο, άλλα και ολόκληρη την Αττική Αξιοποίηση των ανεκμετάλλετων αυτών εκτάσεων για την επίλυση στεγαστικών προβλημάτων, την αντιμετώπιση της έλλειψης υπαίθριων δημόσιων χώρων και χώρων πολιτισμού
	Γ2. ΠΑΠΑΣΤΑΘΗ	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση και αξιοποίηση των κτισμάτων αρχιτεκτονικού ενδιαφέροντος πχ για πολιτισμικές ή εκπαιδευτικές χρήσεις Δημιουργία ελεύθερου δημόσιου χώρου και χώρου πρασίνου 	
	Γ3. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΤΑΤΟΪΟΥ	<ul style="list-style-type: none"> Μεταβίβαση στην ιδιοκτησία του Δήμου Δημιουργία ελεύθερου χώρου και χώρου πρασίνου Δημιουργία μουσείου αεροπλάνων – εκθεσιακού χώρου 	<ul style="list-style-type: none"> Πολιτιστική και περιβαλλοντική αναβάθμιση Δημιουργία τουριστικού πόλου έλξης

Δ. ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	<p>Δ1. ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ</p> <p>ΜΕΝΙΔΙ</p> <p>ΣΚΑ</p> <p>ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ</p>	<p>Λειτουργική σύνδεση μεταξύ των υπερτοπικών κέντρων</p> <p>Βελτίωση των υπαρχουσών υποδομών, αναβάσεις για την αναβάθμιση του κέντρου και της εσωτερικής πολεοδομικής οργάνωσης του με πεζόδρομους/ια, πλατείες, ποδηλατοδρόμους, χώρους πρασίνου, κοινόχρηστους χώρους, κλπ.</p> <p>Ανάδειξη του ΣΚΑ σε υπερτοπικό κέντρο πόλης, ενίσχυση του με εγκατάσταση διοικητικών και άλλων υπηρεσιών, αλλά και παραγωγική δραστηριότητα</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ορισμός υπερτοπικού κέντρου στο ΟΧ • Αξιοποίηση αθλητικών εγκαταστάσεων • Αναβάθμιση των ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου • Δημιουργία ενός δικτύου που θα συνδέει το ΟΧ με τα υπόλοιπα υπερτοπικά κέντρα και την Πάρνηθα (πχ. Ποδηλατόδρομοι, εγκαταστάσεις για χειμερινά σπορ κλπ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Αναβάθμιση του ιστορικού κέντρου του Μενιδίου • Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων • Αποσυμφόρηση του ιστορικού κέντρου του Μενιδίου • Βελτίωση της λειτουργικής σύνδεσης με τα υπόλοιπα κέντρα των γειτονικών οικιστικών περιοχών • Λειτουργική σύνδεση του ΟΧ με τα υπόλοιπα υπερτοπικά κέντρα • Προοπτικές ανάπτυξης του βορειοανατολικού τμήματος του Δήμου.
	Δ2. ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	<p>Ενίσχυση κέντρων γειτονιάς, αξιοποίηση και βελτίωση υπαρχουσών υποδομών πχ παιδικές χαρές, αθλητικά κέντρα κλπ, αλλά και δημιουργία νέων, μέσω της υλοποίησης αναπλάσεων</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων στις επιμέρους οικιστικές περιοχές • Κάλυψη αναγκών του Δήμου για ελεύθερους χώρους, μέσω ενίσχυσης του με κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου • Άμβλυνση των κοινωνικών αντιθέσεων όσον αφορά στους όρους διαβίωσης
	Δ3. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	<p>Διατήρηση αμιγούς κατοικίας στην περιοχή των Θρακομακεδόνων (απομάκρυνση του υπερτοπικού κέντρου όπως ορίζεται από το ΓΠΣ) με οριοθέτηση γενικής κατοικίας μόνο στο κομμάτι εκατέρωθεν των συνδετήριων οδών με το υπερτοπικό κέντρο του Ολυμπιακού Χωριού</p>	<p>Διασφάλιση της ομαλής εσωτερικής λειτουργίας της γειτονιάς με ταυτόχρονη προσπάθεια σύνδεσής της με το υπόλοιπο οικιστικό κομμάτι έτσι ώστε να μην υπάρχει αποκλεισμός και δυσκολία στην πρόσβαση</p>
	Δ4. ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ	<ul style="list-style-type: none"> • Διατήρηση του εμπορικού χαρακτήρα με ελεγχόμενη εγκατάσταση περαιτέρω εμπορικών δραστηριοτήτων – αποτροπή ανάπτυξης γραμμικού υπερτοπικού κέντρου • Βελτίωση στην πρόσβαση και τη σύνδεση με τις γύρω οικιστικές περιοχές • Δημιουργία χώρων στάθμευσης εκατέρωθεν της οδού και διαβάσεων πεζών • Σύνδεση της Πάρνηθας με το απελευθερωμένο από τις καταπατήσεις και τα ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ. ρέμα του Κηφισού 	<ul style="list-style-type: none"> • Περιορισμός της ανεξέλεγκτης διάχυσης εμπορίου • Ανάδειξη σε διαμπερή υπερτοπικό οδικό άξονα • Σύνδεση των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων • Βελτίωση των τεχνικών χαρακτηριστικών – Κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση • Διευκόλυνση πρόσβασης σε πόλους έλξης του Δήμου
	Ε) ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> • Ανάδειξη αξιόλογων σημείων πολιτιστικού ενδιαφέροντος • Προστασία τους ως διατηρητέα και ανάδειξή τους με σήμανση, μικρές παρεμβάσεις με διαμορφώσεις επί των συγκεκριμένων σημείων 	<ul style="list-style-type: none"> • Επανάκτηση του πολιτιστικού χαρακτήρα και βελτίωση της εικόνας του Δήμου • Αξιοποίηση χώρων με κοινόχρηστο χαρακτήρα και όφελος για τους πολίτες • Προϋποθέσεις για πολιτιστικές εκδηλώσεις και δρώμενα
ΣΤ) ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Αναβάθμιση οδικού δικτύου • Βελτίωση λειτουργίας λεωφορείων και σιδηροδρόμων – συνέπεια και λειτουργικότητα στα δρομολόγια – λεωφορειολωρίδες • Δημιουργία πεζόδρομων και ποδηλατοδρόμων στο κέντρο • Αξιοποίηση του προαστιακού σιδηροδρόμου για την πρόσβαση στην πράσινη ζώνη του Κηφισού. • Βελτίωση αντιπλημμυρικών έργων στην Πάρνηθα, τον Κηφισό - κατασκευή επιπλέον έργων πυρασφάλειας στην Πάρνηθα και τις λοιπές δασικές εκτάσεις (Αμυγδαλέζα) • Κάδοι απορριμμάτων, ανακύκλωσης, συσκευές κομποστοποίησης 	<ul style="list-style-type: none"> • Ασφάλεια, ταχύτητα, διευκόλυνση • Αξιοπιστία ΜΜΜ, μείωση χρήσης ΙΧ, πολλαπλά οφέλη • Αναβάθμιση δημοσίου χώρου, δυνατότητες ασφάλειας για τον πεζό και τον ποδηλάτη, αποσυμφόρηση στο κέντρο • Στήριξη της δημιουργίας πράσινου περιβάτου στον Κηφισό • Ελάττωση κινδύνων πυρκαγιάς και πλημμύρας στις περιοχές άμεσου κινδύνου • Εξοικονόμηση απορριμμάτων, περιβαλλοντικά οφέλη 	



Χάρτης 2: Ήπιο Σενάριο για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
 Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας

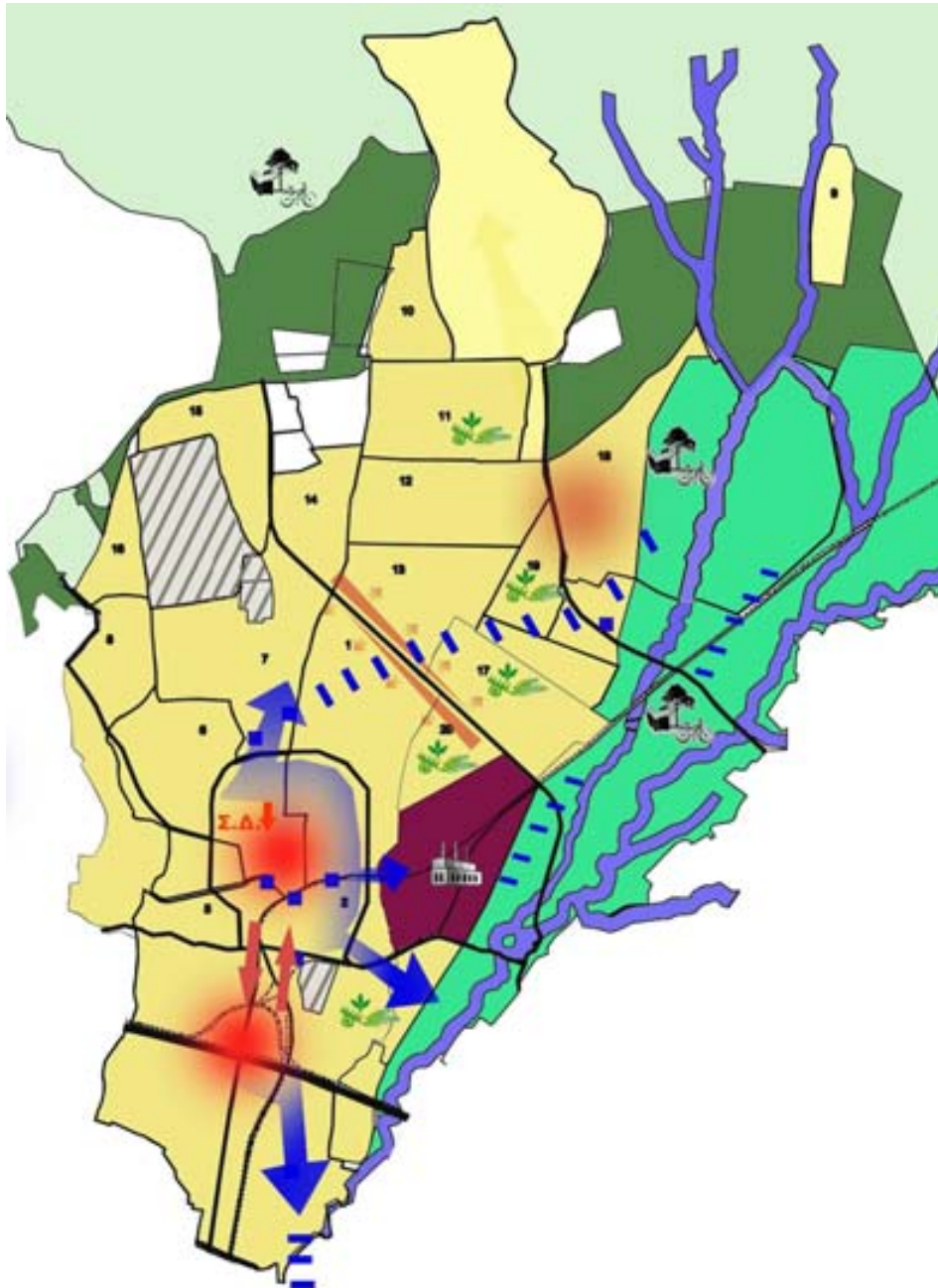
3.2.3 Ριζοσπαστικό Σενάριο

Στη συνέχεια, για κάποιες από τις επιμέρους ενότητες που έχουν καθοριστεί, διατυπώνεται μια πιο ριζοσπαστική πρόταση. Το ριζοσπαστικό σενάριο παρέμβασης ορίζεται ως εκείνο που θεωρούμε ότι θα επιφέρει ίσως μια σειρά αντιδράσεων από τη μεριά των φορέων ή των πολιτών καθώς έρχεται σε ρήξη με την επικρατούσα κατάσταση, τις παγιωμένες αντιλήψεις και φαινομενικά θίγει κάποια συμφέροντα. Επίσης πρόκειται για τις προτάσεις εκείνες που θα ήταν δυσκολότερο να υλοποιηθούν άμεσα, είτε λόγω χρονοβόρων διαδικασιών, είτε λόγω υψηλού κόστους. Σε κάθε περίπτωση πάντως, ακόμη και οι ριζοσπαστικές προτάσεις με τη μορφή που έχουν διατυπωθεί από την ομάδα εργασίας κινούνται σε μια ρεαλιστική βάση και ακολουθούν ως επί το πλείστον το ισχύον θεσμικό πλαίσιο.

ΕΝΟΤΗΤΕΣ		ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΗ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ
Α. ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	Α1. ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> Καθορισμός μίας ενιαίας Ζώνης Προστασίας Κηφισού Ορισμός της ζώνης ως περιοχή περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής, αθλητικής, πολιτιστικής και γεωργικής χρήσης. Απομάκρυνση όλων των βιοτεχνικών-βιομηχανικών-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και λοιπών ειδικών κτιρίων από τη Ζώνη Προστασίας και μεταφορά τους σε οργανωμένο χώρο ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ (βλ. Ενότητα Β). Απομάκρυνση των κατοικιών και των αποθηκών χονδρεμπορίου από τη Ζώνη Προστασίας και απόδοση κατάλληλων κινήτρων για τη μετεγκατάστασή τους. Δημιουργία κατάλληλων υποδομών για την ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Διατήρηση των γεωργικών εκτάσεων εντός της Ζώνης Προστασίας και αξιοποίησή τους. 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτελεσματική προστασία του ρέματος του Κηφισού από τις βιομηχανίες που είναι εγκατεστημένες σήμερα εντός των Ζωνών Προστασίας, καθώς και από την αυθαίρετη δόμηση. Αξιοποίηση και ανάδειξη του Κηφισού με εγκαταστάσεις που δεν απειλούν το φυσικό κάλλος της περιοχής. Πρώθηση και ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Ενίσχυση πολιτιστικών και αθλητικών εγκαταστάσεων. Προστασία γεωργικής γης.
	Α3. ΚΤΗΜΑ ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση δασικού χαρακτήρα της περιοχής. Απαγόρευση οποιασδήποτε άλλης χρήσης πέρα της υπαίθριας αναψυχής. 	<ul style="list-style-type: none"> Αξιοποίηση μιας ανεκμετάλλευτης μέχρι σήμερα περιοχής φυσικού κάλλους. Αποτροπή περιβαλλοντικής υποβάθμισης του ορεινού όγκου της Πάρνηθας. Ενίσχυση ήπιων μορφών τουρισμού.
Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	Β2. ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ.	<ul style="list-style-type: none"> Δημιουργία ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ. στη θέση που απεικονίζεται στον Χάρτη Μετεγκατάσταση όλων των διάσπαρτων βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων και λοιπών ειδικών κτιρίων του Δήμου στον προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ., καθώς και των αποθηκών χονδρεμπορίου που βρίσκονται σε περιοχές κατοικίας. Λειτουργία μικρών μη οχλουσών βιοτεχνικών μονάδων εντός των περιοχών κατοικίας. Δημιουργία προϋποθέσεων για την ανάπτυξη του βιομηχανικού τουρισμού. 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτελεσματική προστασία του ρέματος του Κηφισού από τις βιομηχανίες που είναι εγκατεστημένες σήμερα εντός των Ζωνών Προστασίας. Διατήρηση των βιομηχανικών εγκαταστάσεων του Δήμου και των ωφελειών που προκύπτουν από τη λειτουργία τους. Ενίσχυση εναλλακτικών μορφών τουρισμού. Οργανωμένη χωροθέτηση των βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων και αποθηκών χονδρεμπορίου. Ενίσχυση της οικογενειακής/τοπικής βιοτεχνίας.
Γ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ	Γ3. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΤΑΤΟΪΟΥ	<ul style="list-style-type: none"> Κατάργηση αεροδρομίου Απομάκρυνση επιχωματώσεων στο ρέμα του Κηφισού που διέρχεται από την τμήμα του αεροδρομίου Καθορισμός Ζώνης Προστασίας του Κηφισού Συνέχιση του προτεινόμενου πράσινου περιπάτου, ποδηλατοδρόμου και των λοιπών δραστηριοτήτων που προτείνονται στην ενότητα Α1. 	<ul style="list-style-type: none"> Προστασία του τμήματος του Κηφισού που βρίσκεται εντός της περιοχής του αεροδρομίου και ανάδειξη του Διασφάλιση της συνέχειας της προστατευόμενης ζώνης του ποταμού και των όρων που έχουν τεθεί σε αυτή. Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού και αναψυχής

Δ. ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	Δ1. ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ Δ2. ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	Αναθεώρηση ΓΠΣ – νέα χωρική οργάνωση Δήμου	
	Δ3. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> Κατεδάφιση του συνόλου των αυθαιρέτων κτισμάτων Μείωση των θεσπισμένων από το ΓΠΣ συντελεστών δόμησης για το κέντρο του Μενιδίου (ενότητες 2,6) 	<ul style="list-style-type: none"> Μελλοντική τακτοποίηση των χρήσεων και οριοθέτησή τους μέσα στο δήμο έτσι ώστε να εξασφαλισθεί συμβατότητα Ενίσχυση της ανάπτυξης περιφερειακά, προστασία του χαρακτήρα του κέντρου, μείωση πυκνοτήτων και αποσυμφόρσή του
Ε) ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> Δημιουργία περιπάτου κατά μήκος του Κηφισού – αναψυχή, πολιτισμός Κατάργηση ασύμβατων με τα μνημεία χρήσεων περιμετρικά, κατεδάφιση αυθαιρέτων, δημιουργία συμπληρωματικών πολιτιστικών χρήσεων και αναψυχής Περαιτέρω σύνδεση με πολιτιστικό περίπατο Αθήνας 	<ul style="list-style-type: none"> Αναβάθμιση της εικόνας του συνόλου του Δήμου Περιβαλλοντική αναβάθμιση – το πράσινο ως άξονας – βελτίωση βιοτικού επιπέδου Βελτίωση της ποιότητας των πολιτιστικών χρήσεων και ανάδειξή τους στο μεγαλύτερο βαθμό Ανάπτυξη Δήμου ως υπερτοπικής σημασίας πόλου έλξης 	
ΣΤ) ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ	<ul style="list-style-type: none"> Αξιοποίηση ΣΚΑ και Προαστιακού, ενοποίησή τους και διαμόρφωσή τους με χώρους πρασίνου και αναψυχής – Ανάπτυξή τους ως υπερτοπικού πόλου συγκοινωνίας Αξιοποίηση του προαστιακού σιδηροδρόμου για την πρόσβαση στην πράσινη ζώνη του Κηφισού και τον προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ. Δημιουργία ευρύτερου δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων σε όλο το δήμο, με τις κατάλληλες υποδομές σε πράσινο, αστικό εξοπλισμό Δημιουργία χώρων στάθμευσης περιφερειακά, ρύθμιση κυκλοφορίας οδικού δικτύου Απομάκρυνση πυλώνων ΔΕΗ εκτός περιοχών κατοικίας 	<ul style="list-style-type: none"> Καλύτερη και λειτουργικότερη σύνδεση μεταξύ των σταθμών, περιβαλλοντική αναβάθμιση και δημιουργία επιπλέον δημόσιου χώρου Στήριξη των προτεινόμενων δράσεων στον Κηφισό και στον χώρο ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ. Συγκοινωνιακή αναβάθμιση, διευκόλυνση στα εναλλακτικά μέσα μεταφοράς, επαρκής σύνδεση όλων των τμημάτων του Δήμου, αντιμετώπιση προβλημάτων στάθμευσης και συμφόρησης. Αποφυγή κινδύνων για τη δημόσια υγεία / Πρέπει να βρεθεί η κατάλληλη περιοχή τοποθέτησης 	

Πίνακας 4: Ριζοσπαστικό Σενάριο για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ
	ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΗΦΙΣΟΥ
	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΥ
	ΧΩΡΟΣ ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ.
	ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Δ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ
	ΣΥΝΔΕΣΗ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ
	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΔΙΚΤΥΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
	ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ
	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΗΠΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

4. Χάρτης 3: Ριζοσπαστικό Σενάριο για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
 Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας

4. ΕΠΙΛΟΓΗ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟΥ ΣΕΝΑΡΙΟΥ

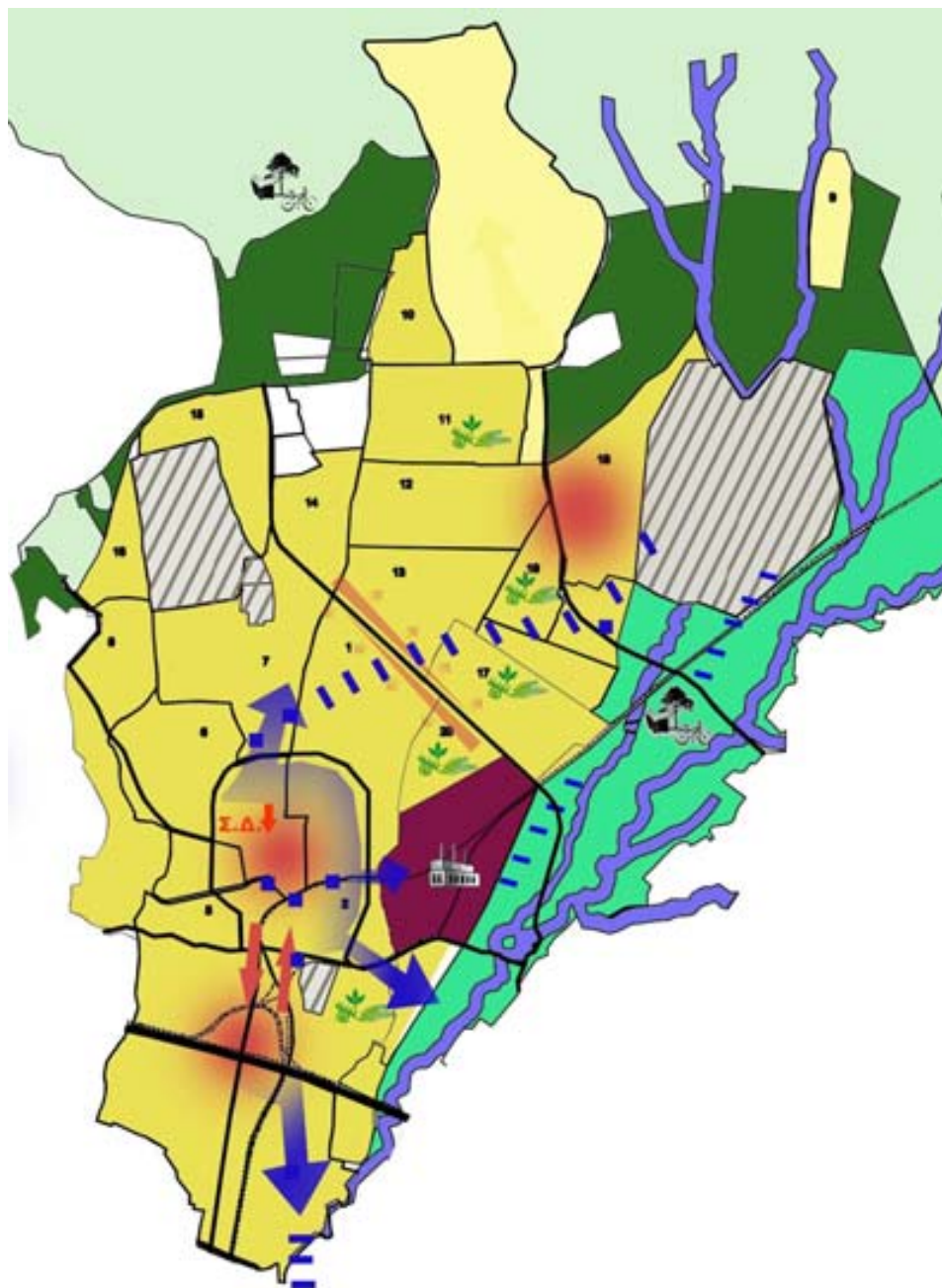
Η επιλογή του προτεινόμενου σεναρίου συνδυάζει επιμέρους προτάσεις και από τα τρία παραπάνω σενάρια (μηδενικό, ήπιο, ριζοσπαστικό) ανάλογα με τον τομέα και την ενότητα. Τα κριτήρια με τα οποία έγινε η αξιολόγηση και κατ' επέκταση η επιλογή των τελικών παρεμβάσεων ορίστηκαν από την ομάδα εργασίας και είναι τα εξής:

- Η αναγκαιότητα υλοποίησης της πρότασης με γνώμονα την αναβάθμιση και την προβολή του Δήμου.
- Ο βαθμός εφικτότητας και αποδοχής μέσα στο συγκεκριμένο περιβάλλον εφαρμογής (με το ισχύον θεσμικό πλαίσιο, τις υπάρχουσες αντιλήψεις και την επικρατούσα κατάσταση).
- Ο χρόνος υλοποίησης της πρότασης σε συνδυασμό με το απαιτούμενο κόστος (στο βαθμό που αυτό μπορεί να εκτιμηθεί).

Στόχος της ομάδας είναι μέσα από το προτεινόμενο σενάριο να επιτευχθεί ο βέλτιστος σχεδιασμός των χρήσεων γης για το Δήμο Αχαρνών-Θρακομακεδόνων, που θα επιφέρει τις κοινωνικά και οικονομικά επωφελέστερες, τις περισσότερο εφικτές, αλλά και τις περιβαλλοντικά ηπιότερες λύσεις σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση. Στον πίνακα που ακολουθεί παρουσιάζονται οι επιλογές των προτάσεων που όλες μαζί συνθέτουν το τελικό σενάριο που προτείνεται να εφαρμοστεί στην περιοχή μελέτης.

ΕΝΟΤΗΤΕΣ	ΜΗΔΕΝΙΚΟ	ΗΠΙΟ	ΡΙΖΟΣΠΑΣΤΙΚΟ
Α. ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ			
Α1. ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ			
Α2. ΟΡΕΙΝΟΣ ΟΓΚΟΣ ΠΑΡΝΗΘΑΣ			
Α3. ΚΤΗΜΑ ΑΜΥΓΔΑΛΕΖΑΣ			
Β. ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ			
Β1. ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ			
Β2. ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ.			
Γ. ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ			
Γ1. ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΚΑΠΟΤΑ			
Γ2. ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΟ ΠΑΠΑΣΤΑΘΗ			
Γ3. ΑΕΡΟΔΡΟΜΙΟ ΤΑΤΟΪΟΥ			
Δ. ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ			
Δ1. ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ			
Δ2. ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ			
Δ3. ΌΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ			
Δ4. ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ			
Ε. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ			
ΣΤ. ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ			

Πίνακας 5: Επιλογή τελικών προτάσεων παρέμβασης
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	ΑΜΙΓΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΠΑΡΝΗΘΑΣ
	ΠΕΡΙΑΣΤΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΗΦΙΣΟΥ
	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΥ
	ΧΩΡΟΣ ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ.
	ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ
	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ
	ΣΥΝΔΕΣΗ ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΩΝ ΚΕΝΤΡΩΝ
	ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ
	ΔΗΜΙΟΥΡΓΙΑ ΔΙΚΤΥΩΝ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
	ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ – ΑΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ
	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΗΠΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ

Χάρτης 4: Σενάριο επιλογής για τις χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας

5. ΧΩΡΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ

5.1 Χωρική ενότητα εξειδίκευσης

Η επιλογή της περιοχής στην οποία εστιάζουμε, πραγματοποιήθηκε με δύο κριτήρια: α) Την εμφάνιση σε αυτήν ανάμεικτων χρήσεων γης, οι οποίες αντανακλούν σε μεγάλο βαθμό την ιδιαίτερη μίξη χρήσεων που διακατέχει όλο το Δήμο και β) την καίρια σημασία της για τη μελλοντική εξέλιξη του Δήμου. Η περιοχή αυτή βρίσκεται βορειανατολικά σε σχέση με τον κεντρικό πυρήνα του Δήμου και περικλείεται μεταξύ της Λ. Καραμανλή και των οδών Αριστοτέλους, Αθ. Μπόσδα και Αγ. Φανουρίου. Περιλαμβάνει: την οικιστική περιοχή της Λαθέας και την εμφανιζόμενη με τον αριθμό 20 στο ΓΠΣ πολεοδομική ενότητα, τον προτεινόμενο από το ΓΠΣ χώρο ΒΙ.ΠΑ, καθώς και τη ζώνη προστασίας του Κηφισού.

5.1.1 Η οικιστική περιοχή της Λαθέας και η πολεοδομική ενότητα 20

Η περιοχή της Λαθέας απέκτησε ρυμοτομικό σχέδιο το 1986, χαρακτηρίζεται από πυκνό ιστό και διαθέτει ένα σχετικά οργανωμένο οδικό δίκτυο. Αντίθετα, η γειτονική περιοχή που φέρει τον αριθμό 20 στο ΓΠΣ, δε διαθέτει ρυμοτομικό σχέδιο, χαρακτηρίζεται από αραιό αστικό ιστό και εμφανίζει περισσότερο έντονα προβλήματα συνοχής και οργάνωσης. Στην περιοχή της Λαθέας και ιδίως στην Π.Ε. 20 παρατηρούνται αδόμητες καθώς και γεωργικές εκτάσεις, οι οποίες όμως είτε είναι ανεκμετάλλευτες, είτε καταπατούνται από αυθαίρετη κατοικία ή άλλες χρήσεις. Όσον αφορά το τοπικό κέντρο της Λαθέας δεν είναι ικανοποιητικά ανεπτυγμένο και ατονεί σε κοινωφελείς εγκαταστάσεις, ενώ στην Π.Ε. 20 παρατηρείται απουσία οποιασδήποτε τοπικής κεντρικότητας. Και στις δύο περιπτώσεις εντοπίζονται προβλήματα στη σύνδεση με το υπερτοπικό κέντρο του Μενιδίου.

5.1.2 Λ. Καραμανλή

Η Λ. Καραμανλή έχει υπερτοπική σημασία για το Δήμο, καθώς διαπερνά σχεδόν το σύνολο του Δήμου από το νότο προς το βορρά και εξυπηρετεί την πρόσβαση στο Δήμο από την Εθνική οδό, αλλά και από περιοχές που βρίσκονται στο ανατολικό και βόρειο τμήμα του. Συγκεκριμένα αυτός ο υπερτοπικής σημασίας οδικός άξονας συμβάλει βορειοδυτικά του Δήμου με την οδό Πάρνηθος εξυπηρετώντας την πρόσβαση προς τον Εθνικό Δρυμό, ενώ ανατολικά συναντά τον προτεινόμενο από το ΓΠΣ χώρο ΒΙ.ΠΑ – ΒΙΟ.ΠΑ καθώς και τη Ζώνη του Κηφισού. Στο διάστημα, συγκεκριμένα, που αποτελεί την περιοχή της χωρικής μας εξειδίκευσης, διασχίζει τη Λαθέα και την με αριθμό 20 οικιστική περιοχή στο βόρειο τους τμήμα, όπου και παρατηρείται έντονη ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων στις δύο παρόδιες ζώνες της.

5.1.3 Χώρος ΒΙ.ΠΑ

Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί έναν από τους πόλους εγκατάστασης μονάδων του δευτερογενή τομέα παραγωγής στο Λεκανοπέδιο, αλλά και γενικότερα χρήσεων που συνδέονται με αυτόν (χονδρεμπόριο, αποθήκες). Οι μεταποιητικές μονάδες, παρόλο που αποτελούν το πιο δυναμικό παραγωγικό τμήμα του Δήμου, δημιουργούν με τη διάσπαρτη χωροθέτησή τους δυσλειτουργίες στο εσωτερικό του οικιστικού ιστού. Οι περισσότερες μεταποιητικές επιχειρήσεις είναι εγκατεστημένες στις εκτός σχεδίου περιοχές και κυρίως στις περιοχές Χαμόμηλο και Μονομάτι - Χελιδονού προς τον Κηφισό και την Εθνική οδό, καθώς και κατά μήκος της λεωφόρου Καραμανλή και της οδού Δεκελείας. Συγκεκριμένα, στη χωρική ενότητα εξειδίκευσης διαπιστώθηκε η λειτουργία ενός σημαντικού αριθμού βιομηχανιών-βιοτεχνιών και αποθηκών, κυρίως εκατέρωθεν της Λ. Καραμανλή, που εκτείνονται από την αρχή των ορίων της πολεοδομικής ενότητας 20 μέχρι και εντός των ορίων της ζώνης προστασίας του Κηφισού.



Εικόνα 10: Θέση χωρικής ενότητας εξειδίκευσης στον Δήμο
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας



Εικόνα 11: Χρήσεις γης χωρικής ενότητας εξειδίκευσης
Πηγή: Μελέτη Ανάπτυξης Μετρό, 1996

5.1.4 Ποταμός Κηφισός

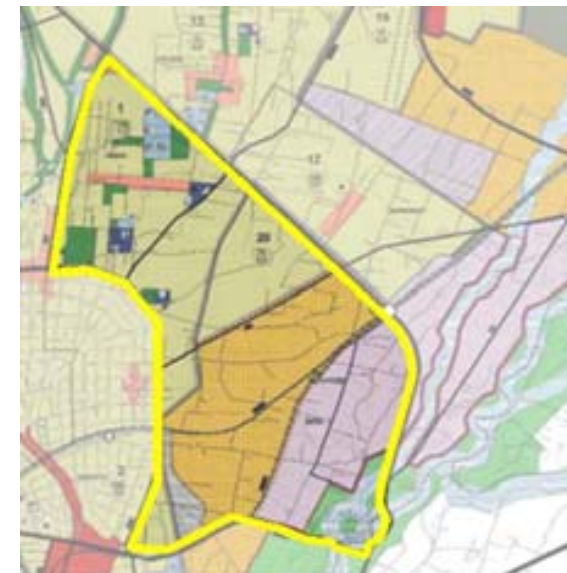
Ο ποταμός Κηφισός αποτελεί το τελευταίο μεγάλο υδατόρεμα της Αττικής με βαρύνουσα σημασία, τόσο ως φυσικό ποτάμιο οικοσύστημα, όσο και ως παράγοντας αντιπλημμυρικής προστασίας του Λεκανοπεδίου. Συνολικά το σύστημα του Κηφισού και των παραχειμάρων του έχει μήκος που υπερβαίνει τα 150 χιλιόμετρα, ενώ αποστραγγίζει μια έκταση περίπου 361 km².

Οι ρυθμίσεις για την προστασία και αναβάθμισή του θεσπίστηκαν με το Π.Δ. της 27-6-1994 (ΦΕΚ 632Δ' /1994), το οποίο συμπληρώθηκε ως προς τις τοπογραφικές συντεταγμένες με το Π.Δ. της 15-6-1998 (ΦΕΚ 499Δ' /1998). Σύμφωνα με το άρθρο 3 του Διατάγματος, ορίζονται δύο κατηγορίες περιοχών (Α' και Β') εντός της Ζώνης Προστασίας με ειδικές χρήσεις γης, όρους και περιορισμούς δόμησης. Συγκεκριμένα, οι Περιοχές Α' περιλαμβάνουν εκτάσεις που βρίσκονται 50 μέτρα εκατέρωθεν του άξονα της κοίτης του ποταμού και των ρεμάτων, οι οποίες καθορίζονται ως ζώνες περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής και γεωργικής χρήσης, απαγορεύοντας τη δόμηση οποιουδήποτε άλλου έργου που αλλοιώνει τη φυσική μορφή του τοπίου. Από την άλλη πλευρά, οι Περιοχές Β' εκτείνονται πέρα των προηγούμενων περιοχών, σε διαφορετικό κατά περιοχές πλάτος, και καθορίζονται ως περιοχές γεωργικής χρήσης, κατοικίας και δραστηριοτήτων αναψυχής, πολιτισμού, περιβαλλοντικής αγωγής και αθλητισμού, επιτρέποντας τη δόμηση ήπιων χρήσεων με πολύ μικρό συντελεστή. Το Προεδρικό Διάταγμα έδωσε, επίσης, δεκαετή προθεσμία για την απομάκρυνση όλων των βιομηχανικών – βιοτεχνικών – κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και λοιπών ειδικών κτιρίων που βρίσκονταν μέσα στη Ζώνη Προστασίας, οι οποίες, ωστόσο, εξακολουθούν να παραμένουν ύστερα από παράταση της προθεσμίας.

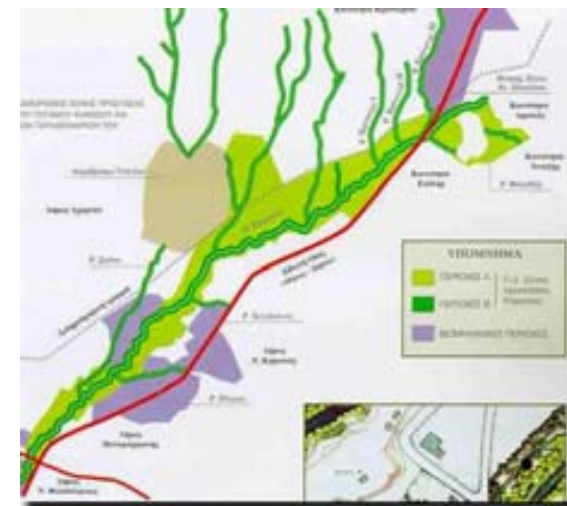
Σε γενικές γραμμές, τα παραπάνω μέτρα για την προστασία του ποταμού δεν υπήρξαν αποτελεσματικά στην πράξη. Αυτό οφείλεται κυρίως στην απουσία ισχυρών και εφαρμοστέων κυρώσεων για τους παραβάτες, της δυνατότητας επέκτασης των υφιστάμενων εγκαταστάσεων που επέτρεπε το άνω Π.Δ. υπό το πρόσχημα των επιδιορθώσεων και του εκσυγχρονισμού τους, της ασάφειας στην εφαρμογή των απαγορεύσεων στη ζώνη προστασίας, αλλά και της ανατιολόγητης και ανεδαφικής βούλησης προστασίας στις επιλεγόμενες Περιοχές Β', τα όρια των οποίων σε ορισμένες περιπτώσεις ξεπερνούσαν και τα 400 μέτρα πέρα της κοίτης του ποταμού, γεγονός που οδηγούσε σε συγχύσεις και καταστρατηγήσεις (Κατσανέβας Θ., 2004). Συγκεκριμένα για τη χωρική ενότητα εξειδίκευσης, στη ζώνη προστασίας του Κηφισού χωροθετείται, σύμφωνα και με τις διατάξεις του τελευταίου ΓΠΣ (2004) του Δήμου Αχαρνών, περιοχή ΒΙ.ΠΑ., ενώ ήδη εντοπίζονται στο σημείο αυτό διάσπαρτες βιομηχανίες – βιοτεχνίες, καθώς και ορισμένες κατοικίες.

Το 2002 με Προεδρικό Διάταγμα (346/2002) ιδρύθηκε ο «Φορέας Διαχείρισης και Ανάπλασης του ποταμού Κηφισού Αττικής και των παραχειμάρων» (ΦΔΑΚ), με σκοπό την εφαρμογή του Π.Δ. του 1994 και το συντονισμό όλων των συναρμοδίων Υπηρεσιών για την προστασία και τη διαχείρισή του. Παράλληλα, έχουν εκπονηθεί κατά καιρούς αρκετές μελέτες και επιστημονικές εργασίες για την προστασία των διάφορων τμημάτων του ποταμού Κηφισού και των ρεμάτων, την ανάδειξη και αξιοποίησή τους.

Στη συνέχεια παρατίθεται ένας πίνακας, στον οποίο χρησιμοποιούνται οι ενότητες που διαμορφώθηκαν στη θεματική μας εξειδίκευση, προκειμένου να αποτυπωθεί με ένα πιο κωδικοποιημένο και ευανάγνωστο τρόπο η υφιστάμενη κατάσταση στην περιοχή της χωρικής εξειδίκευσης.



Εικόνα 12: Προτεινόμενες χρήσεις γης στη χωρική ενότητα εξειδίκευσης από το ΓΠΣ Δ. Αχαρνών
Πηγή: ΓΠΣ Δ. Αχαρνών, 2004



Εικόνα 13: Θεσπισμένη Ζώνη Προστασίας του Κηφισού
Πηγή: http://foreaskifisou.blogspot.com/2008_07_01_archive.html

ΕΝΟΤΗΤΕΣ		ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ
ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Ανεπτυχτής εφαρμογή ισχύοντος Π.Δ. για την προστασία του ποταμού και των παραχειμάρων του • Εγκατεστημένες βιομηχανικές μονάδες στα παρόχθια τμήματά του που απειλούν με περιβαλλοντική υποβάθμιση • Μερική επικάλυψη ρεμάτων από οικοδομές και οδικά έργα, ρίψη απορριμμάτων και οικοδομικών υλικών. • Ανεξέλεγκτη δόμηση εντός των ζωνών προστασίας • Καμία ενέργεια προβολής και αξιοποίησης του φυσικού κάλλους της περιοχής
	ΧΩΡΟΣ ΒΙ.ΠΑ. -ΒΙΟ.ΠΑ	<ul style="list-style-type: none"> • Διάσπαρτη χωροθέτηση βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων και αποθηκών. • Έλλειψη ενός οργανωμένου δικτύου σύνδεσης μεταξύ τους. • Γειτνίαση με περιοχές φυσικού κάλλους και πρασίνου. • Ανάμιξη με διάσπαρτα χωροθετημένες αυθαίρετες κατοικίες, ενισχύοντας τον άναρχο χαρακτήρα του Δήμου.
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Διάσπαρτα τμήματα αγροτικής γης, καλλιέργειες, θερμοκήπια, χωράφια. • Ανεκμετάλλετες γεωργικές εκτάσεις. • Καταπάτηση από αυθαίρετη δόμηση & επιβάρυνση από ασυμβίβαστες χρήσεις, όπως αποθήκες, μάντρες υλικών κλπ.
	ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ	<ul style="list-style-type: none"> • Εγκατάσταση υπερτοπικού εμπορίου και αποθηκών χονδρεμπορίου • Δυσκολία πεζής πρόσβασης και στάθμευσης. • Έλλειψη δημόσιων κοινόχρηστων χώρων.
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Λαθέα: ασαφή τα όρια του τοπικού κέντρου. • Πολεοδομική Ενότητα 20: απουσία τοπικού κέντρου
	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Λαθέα: υψηλοί Σ.Δ. (Γ.Π.Σ. = 1,1), μη ενιαία μέτωπα, αντιφάσεις υψών κτιρίων, διάφορες χρήσεις στα ισόγεια • Π.Ε. 20: Χαμηλά κτίσματα (Γ.Π.Σ. = 0,4), μίξη βιοτεχνικών μονάδων με αυθαίρετη δόμηση, έλλειψη ρυμοτόμησης • Άναρχη δόμηση και εξακολούθηση καταπάτησης γεωργικών και άλλων εκτάσεων.
	ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ	<ul style="list-style-type: none"> • Ύπαρξη μνημείων: τάφοι κλασική περιόδου, ευρήματα ρωμαϊκής περιόδου, βυζαντινές εκκλησίες. • Πολιτιστικό κέντρο στη Λαθέα.
ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ		<ul style="list-style-type: none"> • Διέλευση γραμμών προαστιακού και υπεραστικού σιδηροδρόμου • Κακός σχεδιασμός οδικού δικτύου, αδιέξοδα, έλλειψη σήμανσης, κακοτεχνίες, χωματόδρομοι, ανεπαρκής λειτουργικότητα οδικού δικτύου σε σχέση με χρήσεις. • Δίκτυα μεταφορών-συγκοινωνιών ελλιπή



Ποταμός Κηφισός



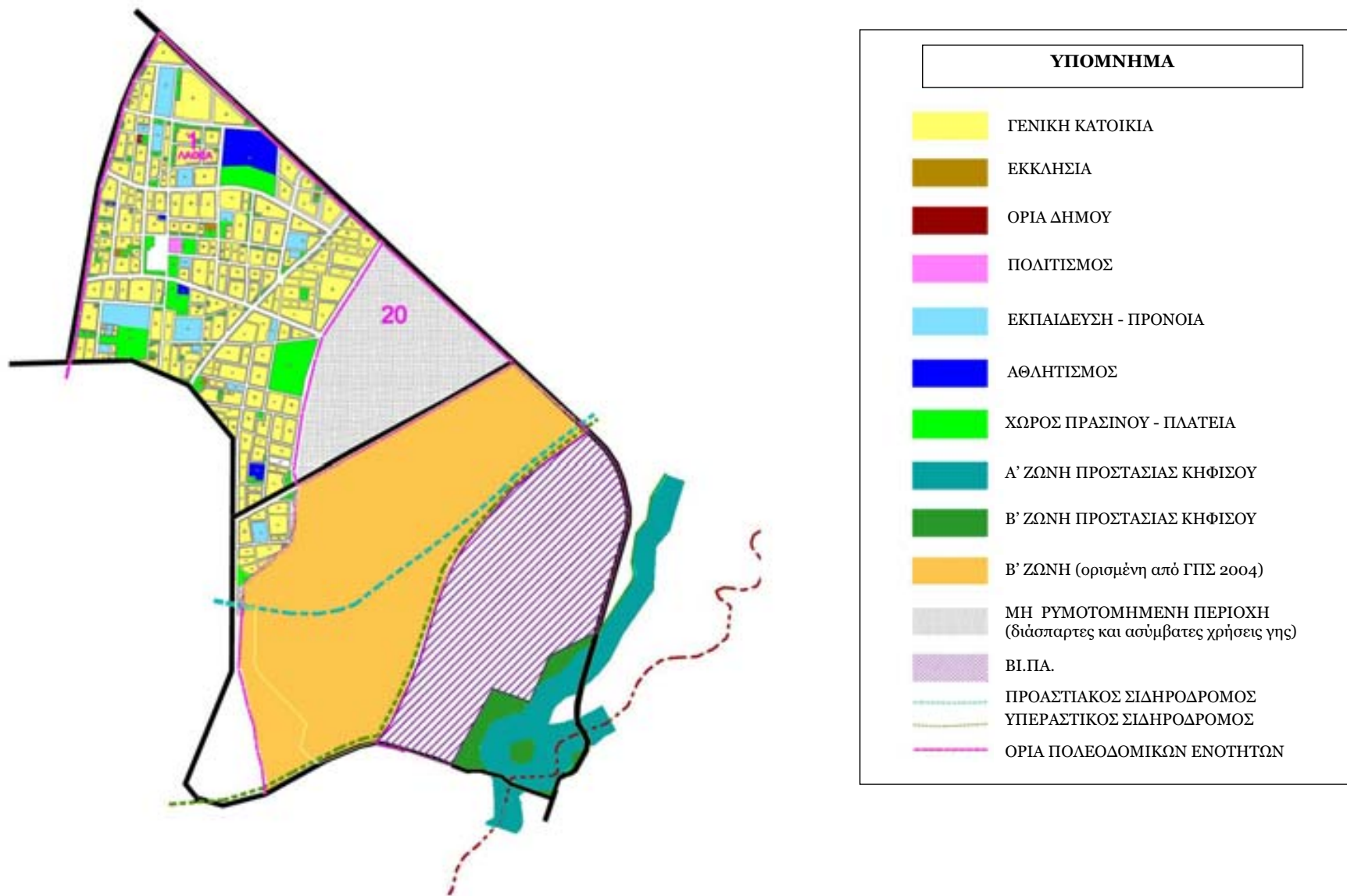
Βιομηχανίες – βιοτεχνίες και καλλιέργειες



Οικιστικές περιοχές Λαθέα και Π.Ε. 20 – αντιθέσεις στα ύψη των κτιρίων και στις χρήσεις



Διέλευση σιδηροδρομικών γραμμών και περιβαλλοντική υποβάθμιση



Χάρτης 5: Υφιστάμενη κατάσταση χωρικής ενότητας εξειδίκευσης
Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας

5.2 Ανάλυση SWOT

ΕΝΟΤΗΤΕΣ		(S) ΠΛΕΟΝΕΚΤΗΜΑΤΑ	(W) ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ	(O) OPPORTUNITIES	(T) THREATS
ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	Περιοχή φυσικού κάλλους – περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής	<ul style="list-style-type: none"> • Ρύπανση, υποβάθμιση φυσικού πλούτου • Εγκατάσταση βιομηχανίας, αυθαίρετη δόμηση, ασύμβατες χρήσεις γης 	<ul style="list-style-type: none"> • Αξιοποίηση και ανάδειξη του ποταμού • Δημιουργία τουριστικού και ψυχαγωγικού πόλου έλξης • Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού • Δημιουργία πράσινου περιπάτου 	<ul style="list-style-type: none"> • Περιβαλλοντική ρύπανση και υποβάθμιση του ποταμού • Κερδοσκοπική εκμετάλλευση του φυσικού πλούτου της περιοχής. • Συντήρηση και ένταση των φαινομένων καταπάτησης και ανεξέλεγκτης δόμησης Μηδενική ή λανθασμένη ανάδειξη του Κηφισού
	ΧΩΡΟΣ ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ	Ικανοποιητική παραγωγική δραστηριότητα	Διάσπαρτη χωροθέτηση, έλλειψη οργανωμένου δικτύου σύνδεσης μεταξύ τους αλλά και με συναφείς παραγωγικές δραστηριότητες στην Αττική	<ul style="list-style-type: none"> • Νέα χωροθέτηση, που θα αφήνει ελεύθερο το ρέμα του Κηφισού • Διατήρηση και προσέλκυση, υπό όρους, βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων στον Δήμο Αχαρνών – οικονομική ανάπτυξη, δημιουργία θέσεων απασχόλησης 	Ελάττωση παραγωγικής δραστηριότητας λόγω έλλειψης οργανωμένης ανάπτυξης
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	Ικανοποιητικό απόθεμα γεωργικών εκτάσεων για την ανάπτυξη αστικής καλλιέργειας	<ul style="list-style-type: none"> • Διάσπαρτα τμήματα αγροτικής γης που δεν εντάσσονται στον αστικό ιστό • Καταπάτηση τους από αυθαίρετη δόμηση 	Ανάπτυξη αστικής γεωργίας και αγροτουρισμού	Υποβάθμιση και μη αξιοποίηση γεωργικών εκτάσεων, ένταση των καταπατήσεων και της αυθαίρετης δόμησης
	ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ	Εμπορική δραστηριότητα εκατέρωθεν της Λ. Καραμανλή	<ul style="list-style-type: none"> • Ανεξέλεγκτη ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων • Δυσκολία πεζής πρόσβασης, έλλειψη δικτύωσης με γειτονικά κέντρα και οικισμούς εκατέρωθεν της Λ. Καραμανλή 	<ul style="list-style-type: none"> • Οργάνωση της ανάπτυξης εμπορικής δραστηριότητας • Βελτίωση στην πρόσβαση και τη σύνδεση με τις γύρω οικιστικές περιοχές • Διασφάλιση διαμπερούς διέλευσης • Σύνδεση της Πάρνηθας με το απελευθερωμένο από τις καταπατήσεις και τα ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ ρέμα του Κηφισού 	Ανάπτυξη γραμμικού υπερτοπικού εμπορικού κέντρου λόγω ανεξέλεγκτης ανάπτυξης της εμπορικής δραστηριότητας
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> • Η Π.Ε. 20 και η οικιστική περιοχή της Λαθέας διασχίζονται από την υπερτοπικής σημασίας για το Δήμο Λ. Καραμανλή • Αδόμητες εκτάσεις γης, ικανές να καλύψουν την ανάγκη του Δήμου για κοινόχρηστους και κοινωφελείς εγκαταστάσεις 	<ul style="list-style-type: none"> • Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, χώρων πρασίνου • Προβλήματα συνοχής και οργάνωσης οικιστικών περιοχών 	<ul style="list-style-type: none"> • Ενίσχυση κεντρικότητας των οικιστικών περιοχών Λαθέας και Π.Ε. 20 • Αποσυμφόρηση ιστορικού κέντρου Μενιδίου • Διασφάλιση αστικής συνέχειας ανάμεσα στις οικιστικές περιοχές 	<ul style="list-style-type: none"> • Υποβάθμιση ποιότητας ζωής των κατοίκων • Επιβάρυνση ιστορικού κέντρου Μενιδίου, συμφόρηση, υποβάθμιση αστικής εικόνας • Ανυπαρξία ανάπτυξης των υπαρχόντων εν δυνάμει κέντρων • Έλλειψη σύνδεσης πόλων κεντρικότητας • Ένταση αυθαίρετης δόμησης

<p>ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ύπαρξη αρχαίων μνημείων κλασικής και ρωμαϊκής εποχής, καθώς και βυζαντινών εκκλησιών • Πολιτιστικό κέντρο Λαθέας 	<ul style="list-style-type: none"> • Αναξιποίητοι ιστορικοί και πολιτιστικοί χώροι 	<ul style="list-style-type: none"> • Ένταξη υφιστάμενων μνημείων και ιστορικών χώρων σε ευρύτερα δίκτυα πολιτισμού • Δημιουργία πολιτιστικών υποδομών κατά μήκος του Κηφισού και εντός των οικισμών Λαθέα και ΠΕ 20. • Ανάπτυξη εκπαιδευτικών προγραμμάτων περιβαλλοντικής αγωγής • Εκπαιδευτικές περιηγήσεις σε χώρους εναλλακτικού τουρισμού • Ανάπτυξη θρησκευτικού τουρισμού 	<ul style="list-style-type: none"> • Μη αξιοποίηση του ιστορικού και πολιτιστικού πλούτου της περιοχής. • Ελλιπείς υποδομές πολιτισμού εντός των οικισμών. • Αδυναμία υλοποίησης και στήριξης των λοιπών συναφών υποδομών και δραστηριοτήτων (π.χ. πράσινο περίπατο Κηφισού).
<p>ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</p>	<p>Δυνατότητα πρόσβασης με προαστιακό σιδηρόδρομο σε προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ.- ΒΙΟ.ΠΑ. και στη πράσινη ζώνη του Κηφισού.</p>	<p>Κακοτεχνίες οδικού δικτύου, χωματόδρομοι, απουσία ορθής σήμανσης, δυσκολία πρόσβασης στον Κηφισό</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Εξυπηρέτηση και πρόσβαση σε προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ.- ΒΙΟ.ΠΑ. και στη πράσινη ζώνη του Κηφισού από τον προαστιακό σιδηρόδρομο. • Συμβολή του προαστιακού σιδηροδρόμου στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής χωρικής εξειδίκευσης και στην ενίσχυση των προτεινόμενων εναλλακτικών μορφών τουρισμού και ψυχαγωγίας. 	<p>Μη αξιοποίηση του προαστιακού, με αποτέλεσμα την επιβάρυνση του υφιστάμενου οδικού δικτύου.</p>

Πίνακας 7: Ανάλυση SWOT για τη χωρική ενότητα εξειδίκευσης
Επεξεργασία: Ομάδα εργασίας

5.3 Στρατηγικός στόχος

Ύστερα από τη μελέτη της επιλεγμένης περιοχής και την υλοποίηση της ανάλυσης SWOT, κρίνεται σκόπιμο να διατυπωθεί ο στρατηγικός στόχος στον οποίο αποσκοπούν οι προτεινόμενες παρεμβάσεις. Προκειμένου να γίνει αυτό ακολουθούνται **οι γενικές αρχές** όπως αυτές τέθηκαν από την ενότητα της θεματικής εξειδίκευσης και συγκεκριμένα :

A) Προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και η ανάδειξη του φυσικού πλούτου

B) Οικονομική ανάπτυξη με έμφαση στην αξιοποίηση των γεωργικών εκτάσεων, τις εναλλακτικές μορφές τουρισμού, τις παραγωγικές και εμπορικές δραστηριότητες και την πολιτισμική κληρονομιά

Γ) Μείξη των χρήσεων γης για την αναβάθμιση και τη λειτουργικότητα των οικιστικών περιοχών και οργάνωση των κέντρων γειτονιάς

Με την υιοθέτηση αυτών των γενικών αρχών, προτείνονται παρεμβάσεις στην επιλεγμένη περιοχή με **στόχο** την ανάδειξη ενός οράματος για το Δήμο, που υλοποιείται μέσα από μια προσπάθεια ρεαλιστικής ανάγνωσης της σημερινής κατάστασης, από την οποία επιχειρείται να αξιοποιηθούν οι δυνατότητες/ευκαιρίες και να εξαλειφθούν οι εμφανιζόμενες αδυναμίες/απειλές. Με παρεμβάσεις που χρησιμοποιούν τα ως άνω κριτήρια επιτυγχάνεται η ανάδειξη των πολλαπλών χρήσεων γης που εμφανίζονται μέσα στο Δήμο και επιδιώκεται μια συνύπαρξη και αλληλοτροφοδότηση των χρήσεων αυτών, μέσω μιας ομαλής μετάβασης από τη μια στην άλλη, η οποία προσδοκούμε ότι θα συνέβαλε στη βελτίωση και αναβάθμιση του συνόλου του Δήμου.

5.4 Σενάριο Παρέμβασης

Οι παρεμβάσεις που προτείνονται στην παρούσα εργασία αποβλέπουν στην προοπτική βελτίωσης της οργάνωσης του κέντρου του Μενιδίου, λαμβάνοντας υπόψη τη σημερινή υπερτοπικής σημασίας κεντρικότητα του, ενίσχυσης των τοπικών κέντρων γειτονιάς με εγκαταστάσεις κοινωφελούς χαρακτήρα και κοινόχρηστους χώρους, βελτίωσης στη σύνδεση υπερτοπικού κέντρου και κέντρου γειτονιάς, ανάδειξης και αξιοποίησης των υφιστάμενων ανεκμετάλλετων αγροτικών εκτάσεων, διατήρησης του εμπορικού χαρακτήρα της λεωφόρου Καραμανλή μέσω όμως της διασφάλισης της διαμπερούς κίνησης προς τον εθνικό δρυμό της Πάρνηθας και το ελεύθερο πλέον ρέμα του Κηφισού, διατήρησης των ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ με τη διασφάλιση της υπό όρους λειτουργία τους με σκοπό την προστασία του φυσικού περιβάλλοντος και ιδίως του ρέματος του Κηφισού μέσω της άρσης της καταπάτησης του και της απελευθέρωσης του από τις ως άνω παραγωγικές μονάδες.

Με αυτόν τον τρόπο φιλοδοξούμε ότι επιτυγχάνεται ο ανωτέρω τιθέμενος στρατηγικός στόχος, της συνολικής δηλαδή αναβάθμισης του Δήμου μέσω της αξιοποίησης όλων των ευκαιριών και δυνατοτήτων που προσφέρει, αποφέροντας τα παρακάτω **αποτελέσματα**: προστασία και αξιοποίηση φυσικού περιβάλλοντος και υλοποίηση του πράσινου περιπάτου στον Κηφισό, ανάπτυξη αστικής γεωργίας και αγροτικού τουρισμού, διατήρηση της παραγωγικής δραστηριότητας Δήμου, η οποία συμβάλει στην οικονομική ανάπτυξη και αυτονομία του καθώς και στη δημιουργία θέσεων εργασίας, εξάλειψη ορίου κέντρου περιφέρειας, βελτίωση των οδικών συνδέσεων και λοιπών συγκοινωνιακών υποδομών, διασφάλιση διαμπερούς κίνησης στη Λεωφόρου Καραμανλή που συνδέει τους δύο εκτιμώμενους ως σημαντικούς πόλους έλξης για το Δήμο, δηλαδή την Πάρνηθα και τον Κηφισό, ομαλή μετάβαση και αρμονική συνύπαρξη όλων των διαφορετικών χρήσεων γης.

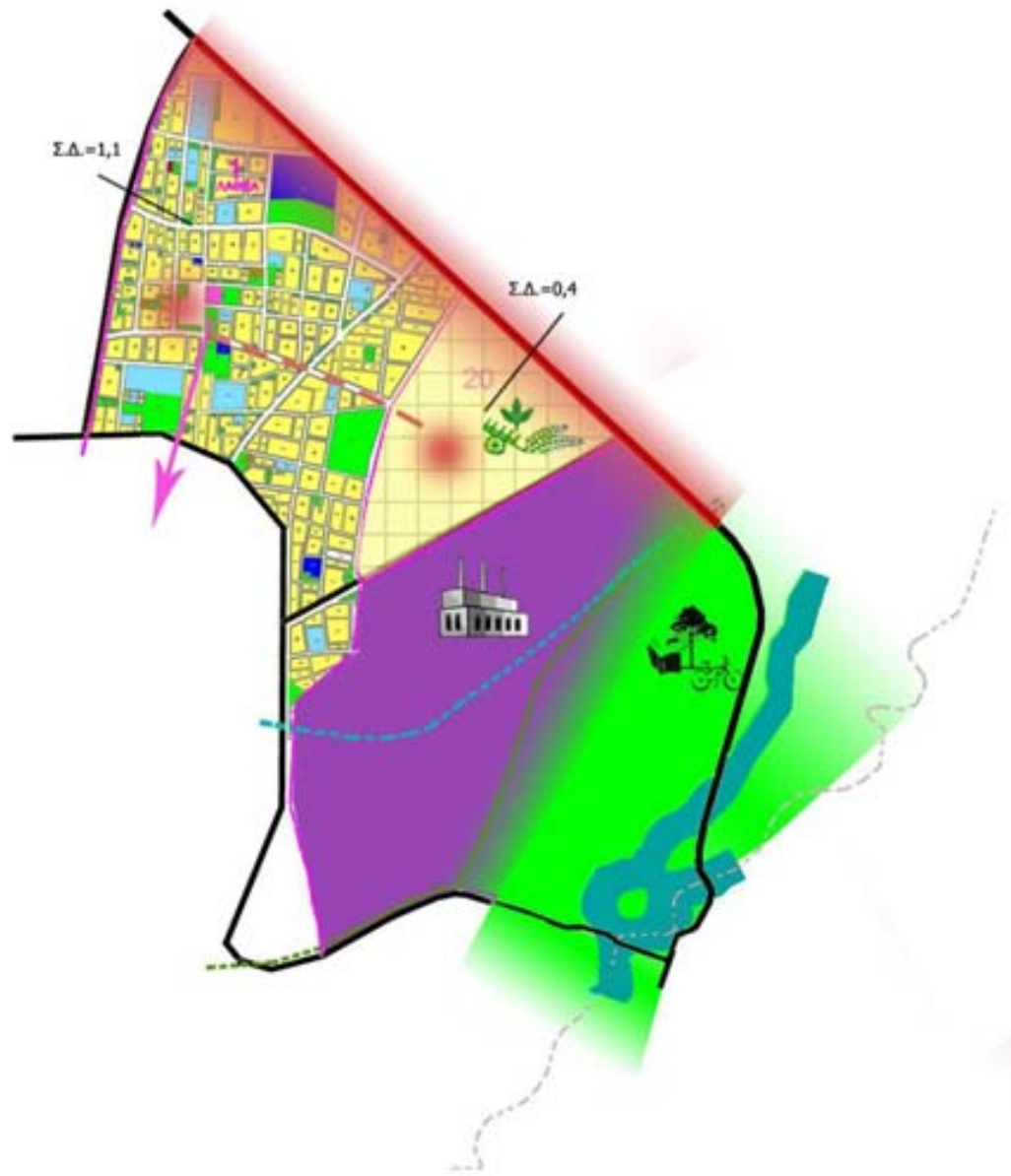
Ακολουθεί η αποτύπωση σε πίνακα του «σεναρίου παρέμβασης» με τις προτάσεις μας και την αντίστοιχη αξιολόγηση/συνέπειες τους στην περιοχή της χωρικής εξειδίκευσης, με τη διάρθρωση των πινάκων που καταστρώθηκαν στην ενότητα της θεματικής εξειδίκευσης, ώστε να επιτευχθεί από το γενικό στο ειδικό, η μετάβαση από τη μια ενότητα στην άλλη.

	ΕΝΟΤΗΤΕΣ	ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΔΡΑΣΗ	ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ
ΦΥΣΙΚΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ	<p>A) Μέτρα για την προστασία του ποταμού:</p> <ul style="list-style-type: none"> Καθορισμός μίας ζώνης προστασίας εκατέρωθεν της κοίτης του ποταμού. Αυστηρός ορισμός της ζώνης ως περιοχή περιβαλλοντικής αγωγής, υπαίθριας αναψυχής, αθλητικής, πολιτιστικής και γεωργικής χρήσης. Απαγόρευση δόμησης και αλλοίωσης του φυσικού τοπίου με έργα κάθε είδους. Μοναδική εξαίρεση τεχνικά έργα που θεωρούνται απαραίτητα για την προστασία και ανάπλαση της κοίτης του ποταμού, καθώς και εγκαταστάσεις πολιτισμού, αθλητισμού, υπαίθριας αναψυχής, περιβαλλοντικής αγωγής και υποστήριξης γεωργικών εργασιών με περιορισμένους όρους δόμησης. Πυκνή φύτευση δένδρων κατά μήκος της κοίτης. Καθαρισμός του ποταμού και της ζώνης προστασίας από κάθε είδους απορρίμματα, επιχωμάτωσεις και άλλα υλικά. Απαγόρευση ρίψης στερεών και υγρών αποβλήτων, περίφραξης, εναπόθεσης ή αποθήκευσης οικοδομικών υλικών και μπαζών, επιχωμάτωσης ή μπαζώματος της κοίτης του ποταμού και των παραχειμάρων του. Απομάκρυνση όλων των βιομηχανιών, βιοτεχνιών, κτηνοτροφιών και γενικότερα επιχειρήσεων, καθώς και των κατοικιών και αποθηκών χονδρεμπορίου που υπάρχουν μέσα στη ζώνη προστασίας. Χορήγηση κατάλληλων κινήτρων για τη μεταφορά των παραπάνω εγκαταστάσεων εκτός της ζώνης προστασίας. Απαγόρευση οποιασδήποτε εργασίας επέκτασης, επισκευής ή εκσυγχρονισμού των υφιστάμενων εγκαταστάσεων μέσα στη ζώνη προστασίας. Επιβολή αυστηρών κυρώσεων για τους παραβάτες. <p>B) Μέτρα για την ανάδειξη και αξιοποίηση του ποταμού:</p> <ul style="list-style-type: none"> Διάνοιξη μικρής κλίμακας οδών, όπου είναι απαραίτητο, για την αποκατάσταση της πρόσβασης στη ζώνη προστασίας. Δημιουργία χώρου στάθμευσης στα όρια της ζώνης προστασίας. Χάραξη περιηγητικού μονοπατιού και ποδηλατοδρόμου κατά μήκος της κοίτης του ποταμού. Τοποθέτηση περιπτέρων υπαίθριας αναψυχής και περιβαλλοντικής αγωγής, καθώς και χώρων στάσης και παρατήρησης. Διατήρηση και εκμετάλλευση των γεωργικών εκτάσεων που υπάρχουν στη ζώνη προστασίας. Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού (αγροτουρισμός, οικοτουρισμός, οικολογικός τουρισμός). 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτελεσματική προστασία του ρέματος του Κηφισού από τις βιομηχανίες και τις αυθαίρετες κατοικίες που είναι εγκατεστημένες σήμερα εντός των Ζωνών Προστασίας. Αξιοποίηση και ανάδειξη του Κηφισού με εγκαταστάσεις που δεν απειλούν το φυσικό κάλλος της περιοχής. Δημιουργία τουριστικού πόλου έλξης – οικονομική ανάπτυξη ολόκληρου του Δήμου, βελτίωση της εικόνας του Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού Δημιουργία βάσεων για τη διεξαγωγή εκπαιδευτικών περιπάτων περιβαλλοντικής αγωγής Βελτίωση τεχνικών υποδομών στην περιοχή του Κηφισού

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	ΧΩΡΟΣ ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ	<ul style="list-style-type: none"> Χωροθέτηση μίας ενιαίας περιοχής ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ. στη θέση που υποδεικνύεται στον Χάρτη . Μετεγκατάσταση όλων των διάσπαρτων βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων και λουιτών ειδικών κτιρίων του Δήμου στον προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ., καθώς και των αποθηκών χονδρεμπορίου που βρίσκονται σε περιοχές κατοικίας. Παραμονή μικρών οικογενειακών βιοτεχνιών και παραδοσιακών εργαστηρίων χαμηλής όχλησης εντός των περιοχών κατοικίας. Ανάπτυξη βιομηχανικού τουρισμού 	<ul style="list-style-type: none"> Ανάπτυξη βιομηχανικού τουρισμού Οργανωμένη χωροθέτηση των βιομηχανικών-βιοτεχνικών-κτηνοτροφικών μονάδων και αποθηκών χονδρεμπορίου. Ενίσχυση της οικογενειακής/τοπικής βιοτεχνίας Διατήρηση της μεταποιητικής δραστηριότητας του Δήμου και ενίσχυση του Αποτροπή περιβαλλοντικής υποβάθμισης από τις βιομηχανικές εγκαταστάσεις
	ΓΕΩΡΓΙΚΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ	<ul style="list-style-type: none"> Προστασία με θεσμικό πλαίσιο όλων των γεωργικών εκτάσεων που υπάρχουν στις Πολεοδομικές Ενώτητες 1 και 20, καθώς και εντός της ζώνης προστασίας του Κηφισού. Διατήρηση των γεωργικών εκτάσεων εντός των οικιστικών περιοχών. Απόδοση κατάλληλων κινήτρων (φορολογικών διευκολύνσεων, κα) για την εφαρμογή της αστικής γεωργίας. Σύνδεση της παραγωγής γεωργικών προϊόντων με τη μεταποιητική δραστηριότητα της περιοχής (π.χ. Ανθαγορά), όπου αυτό καθίσταται δυνατό. Ανάπτυξη του αγροτουρισμού. Δημιουργία απαραίτητων τουριστικών υποδομών στις οικιστικές περιοχές 1 και 20. 	<ul style="list-style-type: none"> Αποτροπή της εξάλειψης των εκτάσεων γεωργικής γης από άλλες χρήσεις. Αξιοποίηση ανεκμετάλλετων γεωργικών εκτάσεων. Ενίσχυση οικονομικής δραστηριότητας του Δήμου μέσα από την ανάπτυξη του πρωτογενούς παραγωγικού τομέα και τη σύνδεσή του με το δευτερογενή τομέα. Ανάπτυξη αστικής γεωργίας και αγροτικού τουρισμού
ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΠΕΡΙΟΧΕΣ	ΕΝ ΔΥΝΑΜΕΙ ΓΡΑΜΜΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση του εμπορικού χαρακτήρα, με οργάνωση στην ανάπτυξη της εμπορικής δραστηριότητας, άρση των καταπατήσεων από εμπορικές χρήσεις Βελτίωση προσπέλασης και σύνδεσης με τους οικισμούς και τα υπόλοιπα προτεινόμενα υπερτοπικά κέντρα. Διατήρηση και αξιοποίηση των γεωργικών εκτάσεων εκατέρωθεν της οδού και των αδόμητων εκτάσεων με τη δημιουργία κοινοφελών εγκαταστάσεων και κοινόχρηστων χώρων 	<ul style="list-style-type: none"> Κάλυψη αναγκών υπερτοπικής σημασίας. Ενδυνάμωση και ανάπτυξη των επιμέρους περιοχών, αποκατάσταση της συνέχειας και του ενιαίου χαρακτήρα του Δήμου. Ανάπτυξη του βορειοανατολικού τμήματος του δήμου και επίτευξη σύνδεσης με τους υπόλοιπους γειτονικούς οικισμούς, τοπικά και υπερτοπικά κέντρα.
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	<ul style="list-style-type: none"> Ενίσχυσή τους με κοινόχρηστους χώρους, χώρους πρασίνου, κοινοφελείς εγκαταστάσεις Διακοπή περαιτέρω αδειοδότησης αυθαιρέτων. Ενίσχυση κέντρου γειτονιάς Λαθέας Αξιοποίηση και βελτίωση υπαρχουσών υποδομών π.χ. παιδικές χαρές, αθλητικά κέντρα κλπ. Ανάπτυξη κεντρικότητας στην Π.Ε. 20 και ενίσχυση της αστικής καλλιέργειας Σύνδεση τους με τα υπόλοιπα κέντρα γειτονιάς και υπερτοπικά κέντρα. 	<ul style="list-style-type: none"> Αναβάθμιση του οικισμού της Λαθέας και ανάπτυξη στην αναξιοποίητη μέχρι σήμερα ΠΕ 20, ανάδειξη της σε οικισμό αγροτικού ενδιαφέροντος σε συνδυασμό με την ένταξη της στον αστικό ιστό και αποκατάστασης της αστικής συνέχειας Βελτίωση στη σύνδεση ανάμεσα στο υπερτοπικό κέντρο του Μενιδίου και τα κέντρα γειτονιάς. Κάλυψη αναγκών του Δήμου για ελεύθερους χώρους, μέσω ενίσχυσής του με κοινόχρηστους χώρους και χώρους πρασίνου.
	ΟΡΟΙ ΔΟΜΗΣΗΣ	<ul style="list-style-type: none"> Διατήρηση γενικής κατοικίας, λειτουργία μικρών βιοτεχνικών μονάδων εντός των οικιστικών περιοχών, διατήρηση των γεωργικών εκτάσεων. Ρυμοτόμηση της ΠΕ 20 Διατήρηση του Σ.Δ. στη Λαθέα και στην Π.Ε. 20 	<ul style="list-style-type: none"> Ανάπτυξη της αστικής γεωργίας και της τοπικής βιοτεχνίας. Ο σχετικά υψηλός ΣΔ της Λαθέας και ο χαμηλός της ΠΕ 20, αρμόζουν στην επιδιωκόμενη μελλοντική εξέλιξη τους, ως οργανωμένο τοπικό κέντρο και περιοχή ανάπτυξης αστικής γεωργίας αντίστοιχα

<p>ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΚΑΙ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Αξιοποίηση υπαρχόντων μνημείων, ένταξή τους σε ένα ευρύτερο πολιτιστικό δίκτυο /πλέγμα. • Ανάπτυξη θρησκευτικού τουρισμού • Σύνδεση μνημείων με πολιτιστικό περίπατο κατά μήκος του Κηφισού ή με βιομηχανικό τουρισμό/ εργαστήρια, εκθέσεις κλπ. στους χώρους ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ. • Κατάργηση ασύμβατων με τα μνημεία χρήσεων περιμετρικά, δημιουργία συμπληρωματικών πολιτιστικών χρήσεων και αναφυχής. 	<ul style="list-style-type: none"> • Βελτίωση της ποιότητας των πολιτιστικών χρήσεων και ανάδειξή τους στο μεγαλύτερο βαθμό. • Επανάκτηση του πολιτιστικού χαρακτήρα και βελτίωση της εικόνας του Δήμου. • Προϋποθέσεις για πολιτιστικές εκδηλώσεις και δρώμενα – προβολή του Δήμου. • Ανάπτυξη εναλλακτικών μορφών τουρισμού και εκπαίδευσης.
<p>ΤΕΧΝΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Αναβάθμιση οδικού δικτύου • Βελτίωση λειτουργίας λεωφορείων • Δημιουργία πεζόδρομων και ποδηλατόδρομων στους οικισμούς καθώς και κατά μήκος του Κηφισού • Αξιοποίηση του προστακτικού σιδηροδρόμου για την πρόσβαση στον προτεινόμενο χώρο ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ. και στη πράσινη ζώνη του Κηφισού. • Βελτίωση αντισεισμικών στον Κηφισό και τα ρέματα • Τοποθέτηση κάδων απορριμμάτων, ανακύκλωσης, συσκευές κομποστοποίησης 	<ul style="list-style-type: none"> • Ασφάλεια οδικού δικτύου, αποκατάσταση των προβλημάτων στην πρόσβαση και τον προσανατολισμό. • Αξιοπιστία ΜΜΜ, μείωση χρήσης ΙΧ, πολλαπλά οφέλη. • Ελάττωση κινδύνων πλημμύρας στις περιοχές άμεσου κινδύνου. • Εξοικονόμηση απορριμμάτων, περιβαλλοντικά οφέλη.

Πίνακας 8: Προτεινόμενες δράσεις ανά ενότητα παρέμβασης στη χωρική ενότητα εξειδίκευσης
Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας



ΥΠΟΜΝΗΜΑ	
	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
	ΕΚΚΛΗΣΙΑ
	ΟΡΙΑ ΔΗΜΟΥ
	ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΣ
	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ - ΠΡΟΝΟΙΑ
	ΑΘΛΗΤΙΣΜΟΣ
	ΖΩΝΗ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΚΗΦΙΣΟΥ
	ΠΟΤΑΜΟΣ ΚΗΦΙΣΟΣ
	ΒΙ.ΠΑ. – ΒΙΟ.ΠΑ.
	ΡΥΜΟΤΟΜΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ
	ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΚΟΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΣ
	ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΕΣ ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΗΠΙΑΣ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
	ΑΓΡΟΤΟΥΡΙΣΜΟΣ & ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΑΣΤΙΚΗΣ ΓΕΩΡΓΙΑΣ
	ΠΡΟΑΣΤΙΑΚΟΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ
	ΥΠΕΡΑΣΤΙΚΟΣ ΣΙΔΗΡΟΔΡΟΜΟΣ
	ΟΡΙΑ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΝΟΤΗΤΩΝ
	ΣΥΝΔΕΣΗ ΚΕΝΤΡΩΝ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ
	ΔΙΚΤΥΑ ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ
	ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ Λ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗ

Χάρτης 6: Προτεινόμενες χρήσεις γης για τη χωρική ενότητα εξειδίκευσης
 Ελεξεργασία: Ομάδα εργασίας

Επίλογος

Από την πρώτη ανάγνωση των χαρακτηριστικών του Δήμου Αχαρνών μέσω της σχετικής βιβλιογραφίας, καθώς και από την πρώτη περιήγηση της ομάδας εργασίας στην περιοχή, διαπιστώσαμε ότι έχουμε να ασχοληθούμε με έναν Δήμο που παρουσιάζει έντονα προβλήματα, ειδικά στο θέμα της διευθέτησης των χρήσεων γης στο χώρο του, αλλά που ταυτόχρονα εμφανίζει τεράστιες δυνατότητες για να αναβαθμιστεί σε έναν δυναμικό πόλο έλξης. Η ιδιαίτερη και αντιφατική αυτή εικόνα που προσέδιδε η περιοχή μελέτης μάς παρακίνησε στην εφαρμογή ενός πολεοδομικού σχεδιασμού που θα διατηρούσε την υφιστάμενη αυτή ιδιαιτερότητα της μίξης διαφόρων χρήσεων στον χώρο, οργανώνοντας ωστόσο τη χωροθέτησή τους, αμβλύνοντας τις συγκρούσεις μεταξύ τους και αποκαθιστώντας την ομαλή μετάβαση ανάμεσα στις διαφορετικές χωρικές ενότητες του Δήμου. Η κεντρική αυτή ιδέα ακολουθήθηκε σε όλα τα στάδια της παρούσας μελέτης και βρήκε εφαρμογή στη χωρική εξειδίκευση, επιλέγοντας μία χωρική ενότητα του Δήμου που αντανακλούσε ακριβώς αυτή την ανάμειξη διαφορετικών χρήσεων γης.

Η παράθεση των σχεδιαστικών μας προτάσεων για την περιοχή έγινε γνωρίζοντας ότι η υλοποίηση τους δεν βασίζεται μόνο στην καλή θέληση των σχεδιαστών τους, αλλά και σε μία σειρά άλλων παραγόντων (οικονομικών, πολιτικών, κοινωνικών, κα). Εξάλλου, θέλουμε να επισημάνουμε ότι ο βέλτιστος πολεοδομικός σχεδιασμός της περιοχής μπορεί να επιτευχθεί μόνο μέσω του συνδυασμού των σχεδιαστικών προτάσεων για τους διάφορους τομείς του Δήμου (περιβάλλον, παραγωγικές δραστηριότητες, δημόσιοι χώροι, κλπ.), ενώ κάθε χωρική ενότητα της περιοχής πρέπει να εξεταστεί τόσο ξεχωριστά, καθώς εμφανίζει τη δική της ταυτότητα, όσο και σε συνάρτηση με την εξέλιξη των γειτονικών της ενότητων.

Κλείνοντας, κρίνεται σκόπιμο να σημειωθεί ότι η παρούσα εργασία δεν αποσκοπεί στο να δώσει οριστικές λύσεις στα θέματα διευθέτησης των χρήσεων γης του Δήμου, καθώς θεωρούμε ότι υπάρχουν ζητήματα που παραμένουν ανοιχτά προς περαιτέρω και διαρκή διερεύνηση. Στην πορεία της εργασίας μας, λοιπόν, βρεθήκαμε αντιμέτωπες με ορισμένους προβληματισμούς, οι οποίοι τη διαπερνούν στο σύνολό της. Ειδικότερα, μας απασχόλησε έντονα το κατά πόσο η πληθώρα ετερόκλητων χρήσεων γης θα μπορούσε να αξιοποιηθεί ως μια ευκαιρία ανάπτυξης και ανάδειξής του, μέσα από την διασφάλιση βέβαια της αρμονικής συνύπαρξης και ομαλής μετάβασης από τη μία στην άλλη. Επιπλέον επίμαχο θέμα αποτέλεσε ο καθορισμός των κριτηρίων που θα οδηγήσουν στη βέλτιστη παρέμβαση, καθώς αυτά συνεχώς επαναπροσδιορίζονται ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες. Έτσι, ενώ σήμερα μια ήπια πρόταση κρίνεται κατάλληλη, μπορεί για το ίδιο ζήτημα μελλοντικά να επιλεγεί ως καταλληλότερη μια άλλη πιο ριζοσπαστική. Βεβαίως κοινός παρονομαστής σε όλες τις παραπάνω παρεμβάσεις τίθεται το όφελος του συνόλου των πολιτών, του περιβάλλοντος και η βιώσιμη ανάπτυξη. Σε κάθε περίπτωση όμως, η όποια παρέμβαση αποτελεί συνάρτηση πολιτικών επιλογών, οικονομικών παραγόντων και κοινωνικών συσχετισμών.

Έχοντας ως άξονα όλους αυτούς τους προβληματισμούς προσπαθήσαμε να προτείνουμε ένα σχέδιο παρέμβασης για το Δήμο Αχαρνών-Θρακομακεδόνων, από τη σκοπιά των χρήσεων γης, στο οποίο να αποτυπώνεται το όραμά μας για τη μελλοντική ανάπτυξη του Δήμου.

Βιβλιογραφία

- Βογιάννη Ε., Ιωσηφίδης Θ., Πετανίδου Θ. (2002), «Η χρήση της ανάλυσης SWOT στο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό: η περίπτωση του οικοτουριστικού σχεδιασμού στον Πολιχνίτο Λέσβου», Πανεπιστήμιο Αιγαίου
- Γεωργακόπουλος Ν.Μ (2009), *Δήμος Αχαρνών – Παρουσίαση*, σημειώσεις για το μάθημα «Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδιασμού στην Ελλάδα», Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΔΜΠΣ Πολεοδομία-Χωροταξία, Αθήνα
- Επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Αχαρνών, < <http://www.acharnes.gr>>
- Κατσανέβας Θ. (2004), «Σχέδιο νόμου για την αποτελεσματική προστασία του Κηφισού και των παραχειμάρων του», Επίσημη ιστοσελίδα Πανεπιστημίου Πειραιώς, Ημερομηνία δημοσίευσης: Ιανουάριος 2004
- Μπαλαμπανίδης Δ., Παπαγιαννάκης Σ., Περούλιου-Σεργάκη Ι., Πετράκος Κ. (2010), *Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδιασμού στην Ελλάδα*, Μεταπτυχιακή εργασία, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, ΔΜΠΣ Πολεοδομία-Χωροταξία, Αθήνα
- Σαρηγιάννης Γ. (2000), *Αθήνα 1830 - 2000 Εξέλιξη – Πολεοδομία –Μεταφορές*, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα
- Σταθόπουλος Δ. (2006), «Εναλλακτικές μορφές τουρισμού. Σημαντικός αρωγός στην ανάπτυξη του τουριστικού προϊόντος», *Travel Daily News*, Ημερομηνία δημοσίευσης: 2/8/006, < <http://www.traveldailynews.gr/columns/article/1244>>

Νομοθεσία

- Π.Δ. 27-6-1994 «Καθορισμός ζώνης προστασίας του Κηφισού και των παραχειμάρων», ΦΕΚ 632 Δ' /1994
- Νόμος 2745/1997 «Βιομηχανικές και Επιχειρηματικές Περιοχές και άλλες διατάξεις», ΦΕΚ 254 Α' / 15-12-1997
- Π.Δ. 15-6-1998 «Τροποποίηση του από 15.6.1994 Π.Δ/τος» , ΦΕΚ 499 Δ' /1998
- Απόφαση υπ' αριθμ. 366/2004 «Τροποποίηση γενικού πολεοδομικού σχεδίου του Δήμου Αχαρνών (Ν. Αττικής)», ΦΕΚ 13 Δ' / 19-1-2004
- Π.Δ. 24-7-2007 «Καθορισμός Ζωνών Προστασίας του ορεινού όγκου Πάρνηθας (Ν. Αττικής)», ΦΕΚ 336 Δ' /2007