



Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Διατμηματικό Τμήμα Μεταπτυχιακών Σπουδών

Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του χώρου

Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία - Χωροταξία



ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Διδακτική Ομάδα: Κ. Σερράος _ Ε. Κλαμπασέα

Συμμετέχοντες: Ν. Γεωργακόπουλος

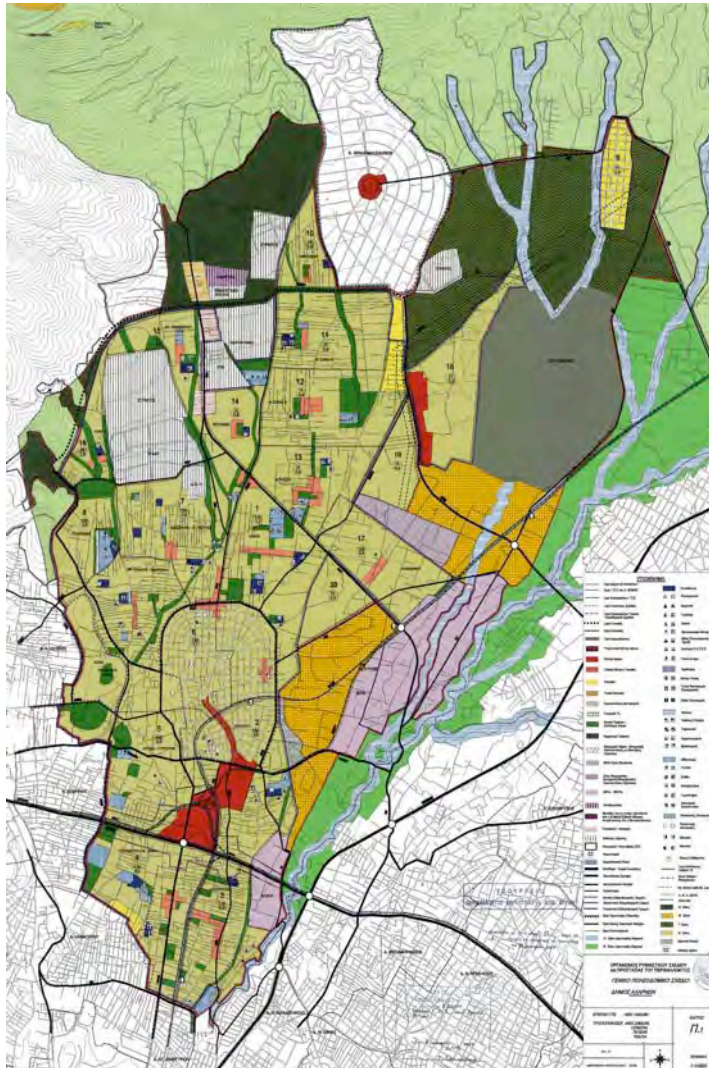
Ακαδ. έτος: 2011-12

Εαρινό Εξάμηνο

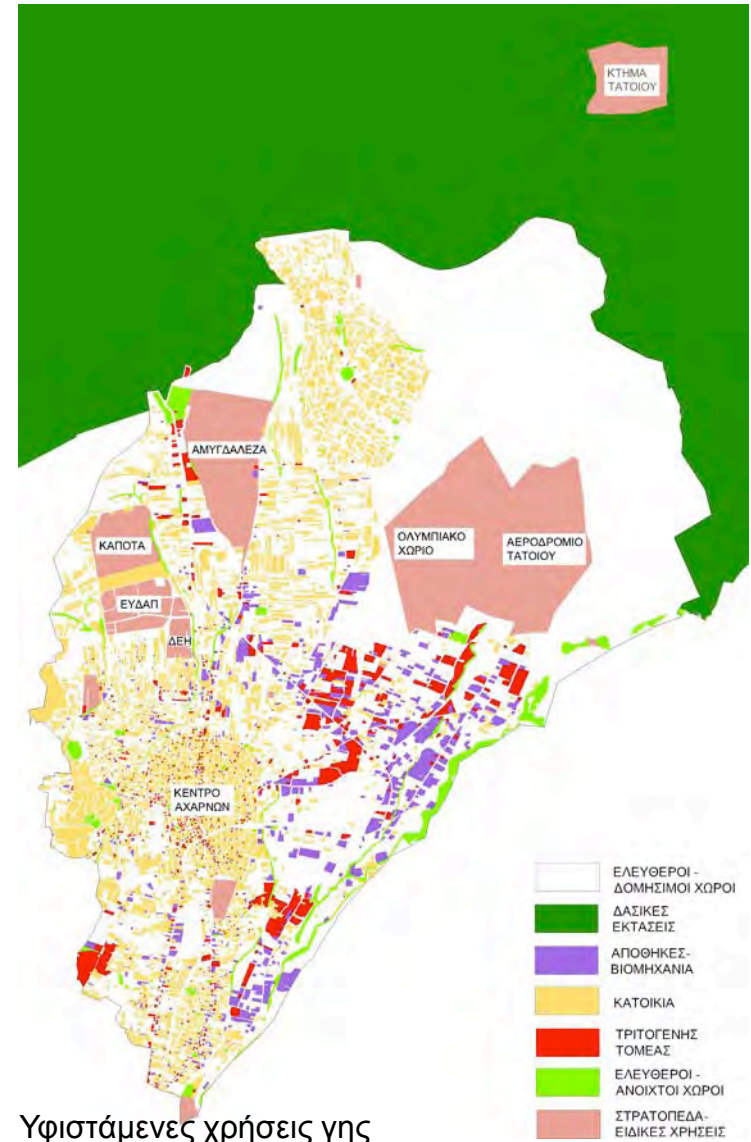
Ομάδα Μελέτης Χρήσεων Γης και Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Σταυρούλα Γκιθώνα _ Έλλη Ντρούκα

Πολίνα Πρέντου _ Αυγή Χατζηπέτρου



ΓΠΣ Δήμου Αχαρνών (2004)



Υφιστάμενες χρήσεις γης

	Δυνατά σημεία (S)	Αδυναμίες (W)	Ευκαιρίες (O)	Απειλές (T)
Γεωγραφική θέση Μεταφορικό δίκτυο	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Στρατηγική θέση στο Λεκανοπέδιο ▪ ΣΚΑ ▪ 2ος Δήμος σε έκταση στο Ν. Αττικής 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Πολυδιάσπαση του Δήμου λόγω συγκοινωνιακών αξόνων 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ κόμβος για το Λεκανοπέδιο ▪ ένταξη συγκοινωνιακών αξόνων στο Δήμο 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mega-projects ▪ περαιτέρω διάσπαση λόγω συγκοινωνιακών αξόνων
Οικιστική ανάπτυξη	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 4ος Δήμος σε πληθυσμό στο Ν. Αττικής 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ περιορισμένος πολεοδομικός πυρήνας (κέντρο) ▪ αραιοδομημένες περιοχές κατοικίας, με διαφορετικά χαρακτηριστικά ▪ συνένωση περιοχών με διαφορετικά κοινωνικά /οικονομικά χαρακτηριστικά 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ έλεγχος της ανάπτυξης των οικιστικών περιοχών και προστασία της αγροτικής γης 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ άναρχη εξάπλωση οικιστικών περιοχών σε βάρος αγροτικής γης /φυσικού περιβάλλοντος

	Δυνατά σημεία (S)	Αδυναμίες (W)	Ευκαιρίες (O)	Απειλές (T)
οικονομικά -κοινωνικά στοιχεία	<ul style="list-style-type: none"> ▪ χαμηλές αξίες γης σε σχέση με το Λεκανοπέδιο ▪ διαφορετικές κοινωνικές ομάδες – πολυπολιτισμικότητα 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ χαμηλές αξίες γης σε σχέση με το Λεκανοπέδιο ▪ κοινωνικές συγκρούσεις 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ευαισθητοποίηση προς κοινωνικές χρήσεις σε εκτάσεις με χαμηλές αξίες γης ▪ ενίσχυση κοινωνικής συνοχής μέσω προγραμμάτων 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mega-projects λόγω χαμηλών αξιών γης ▪ ένταση συγκρούσεων μεταξύ κοινωνικών ομάδων λόγω της κρίσης
Χρήσεις γης	<ul style="list-style-type: none"> ▪ μίξη χρήσεων γης ▪ ύπαρξη ΓΠΣ ▪ μεγάλες εκτάσεις ειδικής χρήσης μητροπολιτικής σημασίας (στρατόπεδα) ▪ Ολυμπιακό Χωριό 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ αδυναμία ελέγχου επιβαρυντικών χρήσεων γης ▪ ανεπαρκείς κοινωνικές υποδομές /δίκτυα ▪ μεγάλες εκτάσεις ειδικής χρήσης (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ αξιοποίηση των στρατοπέδων για κοινωνικές χρήσεις /πράσινο ▪ το Ολυμπιακό Χωριό ως πρότυπος οικιστικός πυρήνας 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ τα στρατόπεδα ως πυρήνες αποκλεισμού (φυλακές ανηλίκων, κέντρα κράτησης μεταναστών) ▪ κατακερματισμός περιοχών, αστικές ασυνέχειες

	Δυνατά σημεία (S)	Αδυναμίες (W)	Ευκαιρίες (O)	Απειλές (T)
Παραγωγικές δραστηριότητες	<ul style="list-style-type: none"> ▪ παραγωγικές μονάδες δευτερογενή τομέα τριτογενής τομέας περιορισμένος πρωτογενής τομέας με δυνατότητες ανάπτυξης υπερτοπικής σημασίας εστίαση-αναψυχή-τουρισμός 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ παραγωγικές μονάδες μικρού μεγέθους και χαμηλής εξειδίκευσης ▪ μονάδες logistics 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ενίσχυση του πρωτογενή τομέα ▪ μετεγκατάσταση βιοτεχνικών μονάδων /βιομηχανιών στο ΒΙΠΑ /ΒΙΟΠΑ ▪ χρήσεις αναψυχής με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ εξάπλωση δευτερογενούς τομέα σε βάρος αγροτικής γης /φυσικού περιβάλλοντος ▪ εκμετάλλευση του φυσικού περιβάλλοντος για χρήσεις αναψυχής-τουρισμού
Φυσικό περιβάλλον	<ul style="list-style-type: none"> ▪ περιοχές φυσικού πλούτου (Πάρνηθα, Κηφισός, ρέματα, Τατόι) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ πλημμελής προστασία ▪ ασύμβατες χρήσεις 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ προστασία /ανάδειξη περιοχών φυσικού πλούτου ▪ ένταξη σε δίκτυα πολιτιστικών διαδρομών ▪ χρηματοδοτικά εργαλεία για προτάσεις ολοκληρωμένης παρέμβασης 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ρύπανση ▪ συνέχιση επέκτασης βιομηχανιών στη ζώνη του Κηφισού ▪ πιθανότητα επέκτασης επιβαρυντικών /απειλητικών χρήσεων στην Πάρνηθα

Οικιστικός ιστός

Λειτουργική ανάμειξη χρήσεων σε επίπεδο μεγαλύτερο των Ο.Τ.

Αξιοποίηση ανενεργών εκτάσεων

Δημιουργία υποδομών σε λειτουργικό και κοινωνικό επίπεδο

Παραγωγικές δραστηριότητες

Ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα για οικονομική ανάταση

(προστασία και αξιοποίηση της αγροτικής γης)

Στροφή σε εναλλακτικές και κοινωνικά ευαίσθητες μορφές αξιοποίησης του πρωτογενούς τομέα

Δημιουργία δικτύων των παραγωγικών τομέων (δίκτυα πρωτογενούς τομέα)

Καλύτερη οργάνωση δευτερογενή και τριτογενή με σεβασμό προς το περιβάλλον

Καλύτερη οργάνωση της παραγωγικής βάσης στο σύνολο της

Φυσικό περιβάλλον

Προστασία και ανάδειξη του φυσικού πλούτου, ανάσχεση επέκτασης βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων

Αξιοποίηση του υγρού στοιχείου

Οικιστικός ιστός

Αστική διάχυση - mega projects
Άνιση οικιστική ανάπτυξη - Ασύνδετες περιοχές
Έλλειψη κοινωνικών υποδομών

Πρωτογενής τομέας

Καταπάτηση αγροτικής γης
Εγκατάλειψη παραδοσιακών αγροτικών δραστηριοτήτων- έλλειψη κινήτρων

Δευτερογενής - τριτογενής τομέας

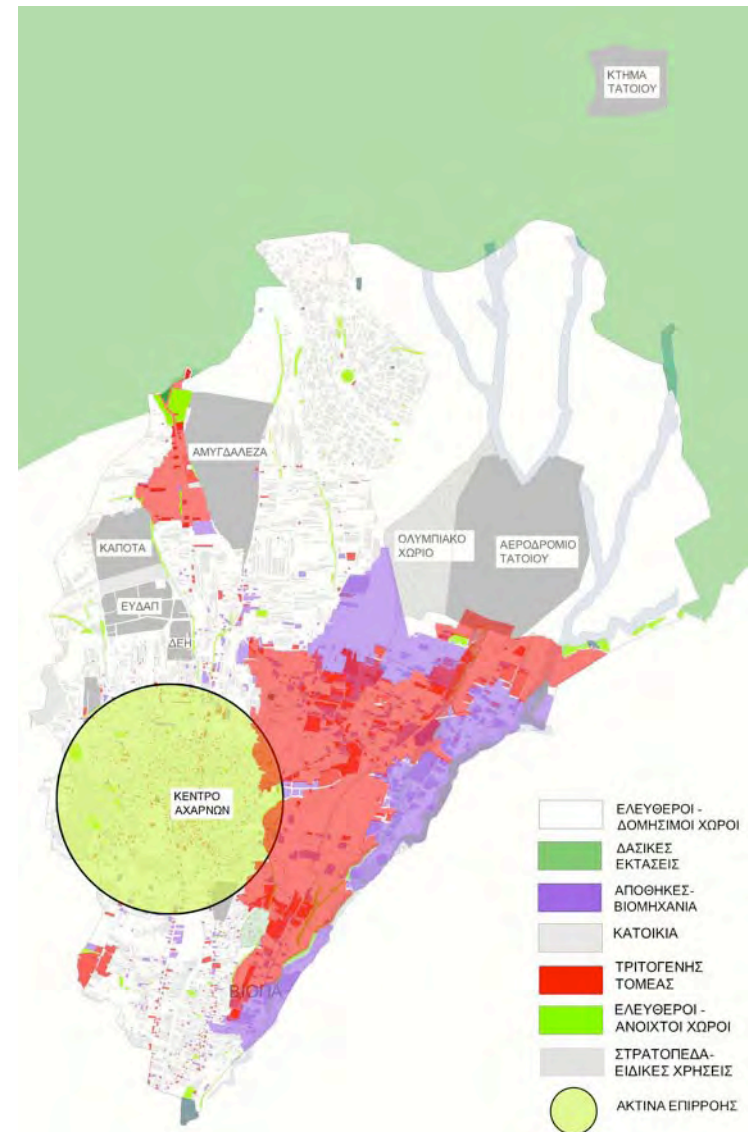
Οχλούσες χρήσεις σε περιοχές κατοικίας
Άνιση κατανομή λιανικού και χονδρικού εμπορίου
«Βαριές» και αποκομμένες υπερτοπικές χρήσεις
αναψυχής-εστίασης-τουρισμού

Ειδικές χρήσεις

Μεγάλες «ανενεργές» εκτάσεις στρατοπέδων
Κέντρο κράτησης μεταναστών στην Αμυγδαλέζα
Έλλειψη υποδομών-αποκομμένη λειτουργία του Ο.Χ.

Φυσικό Περιβάλλον

Επέκταση δευτερογενή-τριτογενή τομέα
Έλλειψη οργανωμένων χώρων πρασίνου
Ανεκμετάλλετο φυσικό απόθεμα



Οικιστικός ιστός

Χρήσεις μικρής κλίμακας σε αμιγή κατοικία
Παραμονή τσιγγάνων - έλεγχος οικιστικής ανάπτυξης
Δημιουργία κοινωνικών υποδομών

Πρωτογενής τομέας

Θεσμοθέτηση και προστασία αγροτικής γης
Εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης του πρωτογενούς
τομέα - απόδοση κινήτρων

Δευτερογενής - τριτογενής τομέας

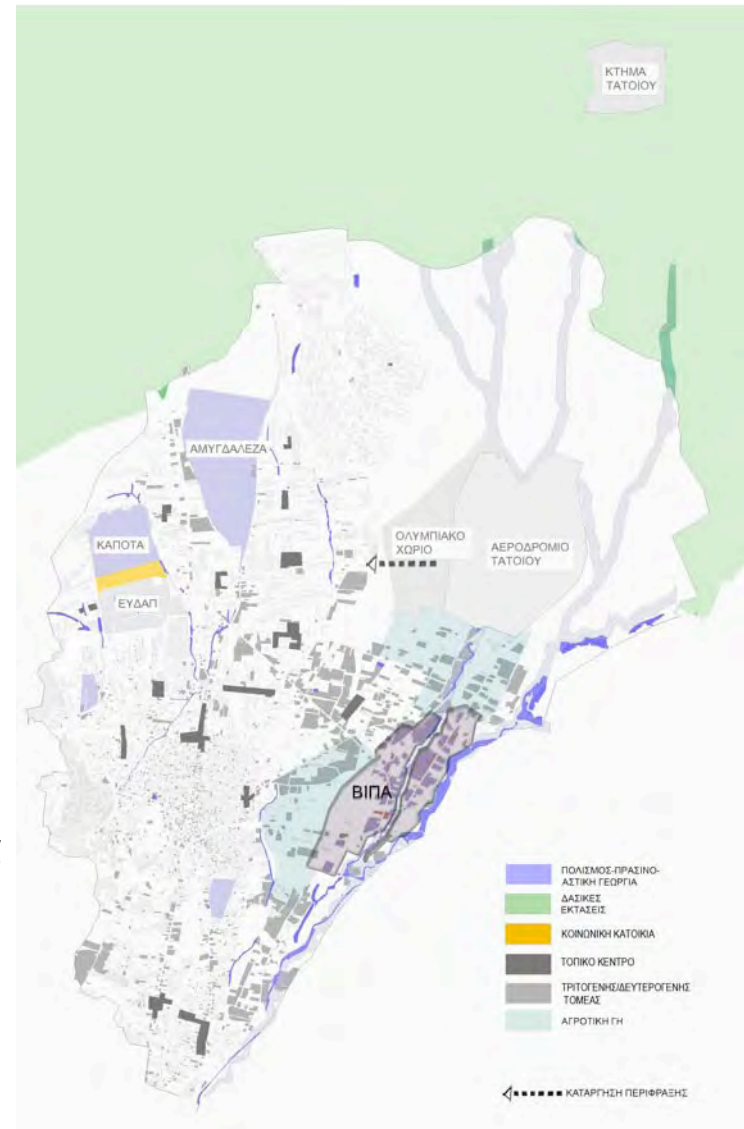
Διατήρηση υφιστάμενων μονάδων
Απομάκρυνση όσων βρίσκονται σε ευαίσθητες περιοχές
Θεσμικοί περιορισμοί στην επέκταση, πρόστιμα
Συνεργασία βιοτεχνιών πρωτογενή τομέα
Περιορισμός αναψυχής στην Πάρνηθα

Ειδικές χρήσεις

Στρατόπεδα: χώροι πολιτισμού/ πρασίνου/ αστ γεωργίας
Βελτίωση των συνδέσεων του Ο.Χ.
Κατάργηση της περιφράξης του Ο.Χ.

Φυσικό Περιβάλλον

Αυστηρή νομοθεσία σε περιοχές προστασίας
Ενίσχυση μέτρων πυρασφάλειας



Οικιστικός ιστός

Δίκτυο κοινωνικής κατοικίας

Κίνητρα για μετεγκατάσταση τσιγγάνων σε κενά κτίρια

Χρήσεις μικρής κλίμακας στον υπόλοιπο ιστό

Πρωτογενής τομέας

Δίκτυα πρωτογενούς τομέα

Αστική γεωργία - τοπικές παραδοσιακές καλλιέργειες

Αξιοποίηση ρεμάτων /Κηφισού και τεχνογνωσίας

ΕΥΔΑΠ για άρδευση αγροτικών εκτάσεων

Δευτερογενής - τριτογενής τομέας

Απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων

Πρόστιμα - έσοδα για εξυγίανση του Κηφισού

Κίνητρα για μονάδες μεταποίησης πρωτογενούς τομέα

Συνεργασία βιοτεχνιών εντός και εκτός δήμου

Περιορισμός εξάπλωσης αναψυχής - εστίασης

Ειδικές χρήσεις

Δίκτυα πολιτισμού/ πρασίνου/ εκπαιδ/ αγροτουρισμού

Κοινωνικές υποδομές σε Ο.Χ. - κατάργηση περιφραξης

Μερική υπογειοποίηση Λ. Κύμης – Δημόσιος χώρος

Φυσικό Περιβάλλον

Καθορισμός ενιαίας ζώνης προστασίας Κηφισού



Κριτήρια αξιολόγησης	Σενάριο τάσεων	Ήπιο σενάριο	Ριζοσπαστικό σενάριο
Ανάπτυξη πρωτογενούς τομέα	■	■	■
Ανάπτυξη δευτερογενούς τομέα	■	■	■
Ανάπτυξη τριτογενούς τομέα	■	■	■
Προστασία φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος	■	■	■
Κάλυψη κοινωνικών αναγκών	■	■	■
Συμμετοχή φορέων τοπικής αυτοδιοίκησης	■	■	■
Κόστος υλοποίησης	■	■	■
Αξιοποίηση ανενεργών εκτάσεων πρώην ειδικών χρήσεων	■	■	■
Βαθμός υλοποίησης στρατηγικού στόχου	■	■	■

Αρνητικό ■
Θετικό ■

Ουδέτερο ■
Ιδανικό ■

Μέτριο ■

Οικιστικός ιστός

Δίκτυο κοινωνικής κατοικίας (Καποτά - κενά κτίρια)
 Παραμονή τσιγγάνων - έλεγχος οικιστικής ανάπτυξης
 Χρήσεις μικρής κλίμακας στον ιστό εκτός κέντρου

Πρωτογενής τομέας

Δίκτυα πρωτογενούς τομέα
 Αστική γεωργία - τοπικές παραδοσιακές καλλιέργειες
 Αξιοποίηση ρεμάτων /Κηφισού και τεχνογνωσίας
 ΕΥΔΑΠ για άρδευση αγροτικών εκτάσεων

Δευτερογενής - τριτογενής τομέας

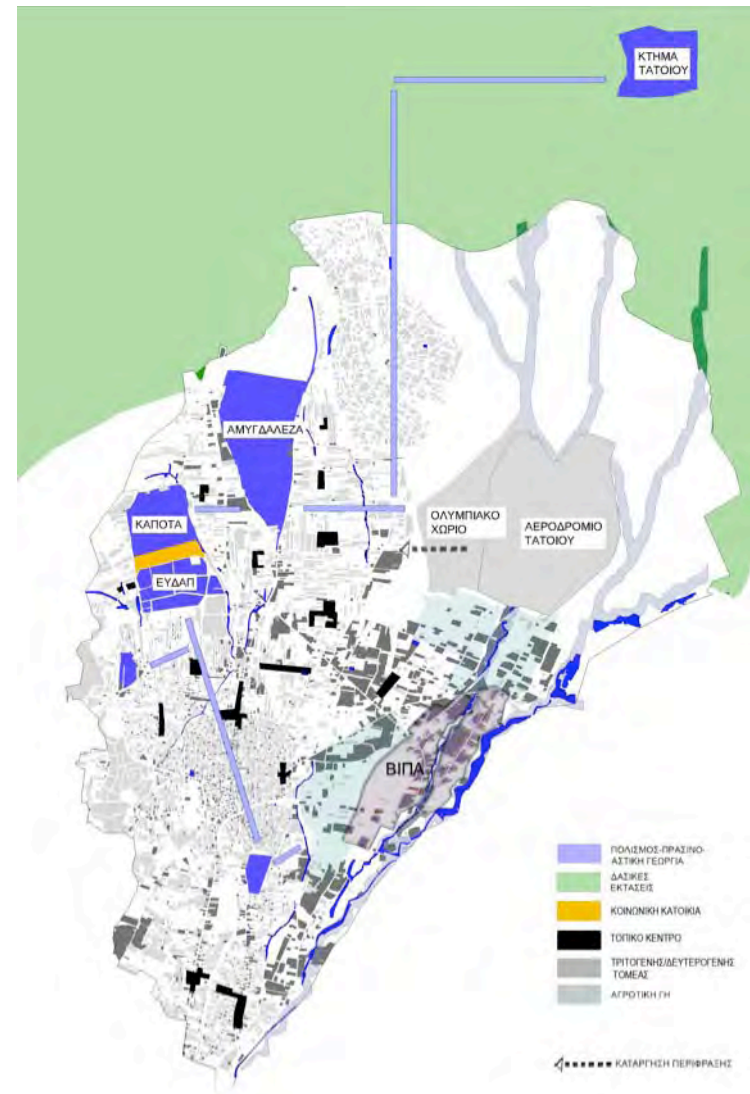
Απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων
 Πρόστιμα - έσοδα για εξυγίανση του Κηφισού
 Κίνητρα για μονάδες μεταποίησης πρωτογενούς τομέα
 Συνεργασία βιοτεχνιών εντός και εκτός δήμου
 Περιορισμός εξάπλωσης αναψυχής - εστίασης

Ειδικές χρήσεις

Δίκτυα πολιτισμού/ πρασίνου/ εκπαίδευσης
 Κοινωνικές υποδομές σε Ο.Χ. - κατάργηση περιφραξης

Φυσικό Περιβάλλον

Αυστηρή νομοθεσία - εφαρμογή διατάγματος Κηφισού
 Ενίσχυση μέτρων πυρασφάλειας



Περιοχή χωρικής εξειδίκευσης

Το Στρατόπεδο Καποτά και ο πρώην καταυλισμός σεισμόπληκτων Καποτά.

- Επιλέγεται λόγω της έκτασης της όσο και της καίριας σημασίας του για την περαιτέρω αστική ανάπτυξη του Δήμου Αχαρνές.
- Εντοπίζεται βορειοδυτικά, ανάμεσα από τις πολεοδομικές ενότητες 15/ Αγ.Παρασκευή και 16/ Ρέθι, σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου.



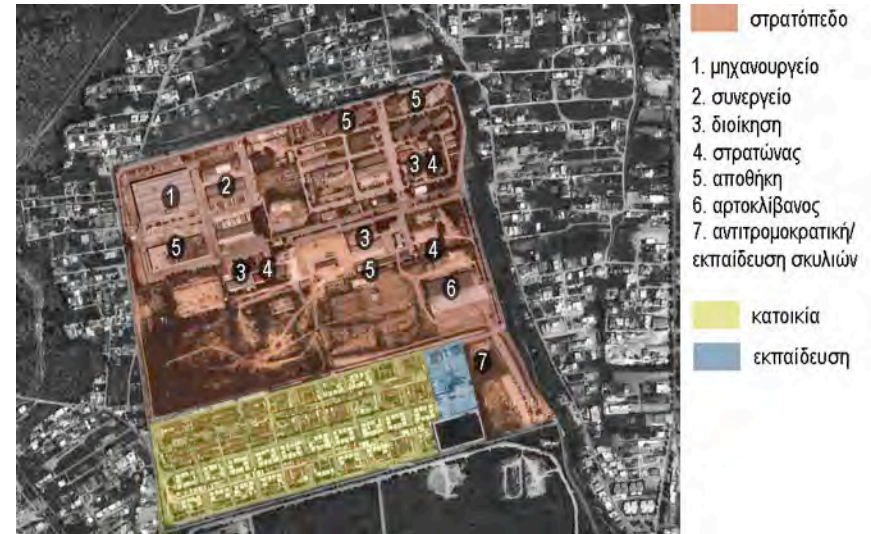
Αξιολόγηση περιοχών 15 και 16

- μη εφαρμογή ενός ρυμοτομικού σχεδίου,
- στην έλλειψη τεχνικών υποδομών,
- στην απουσία κοινόχρηστων χώρων και κοινωνικών υποδομών
- στην απουσία τοπικών κέντρων οργάνωσης.
- τεχνητοί και θεσμικοί περιορισμοί (ειδικές χρήσεις, οδικοί άξονες, ρέματα, όρια ΓΠΣ), που δημιουργούν προβλήματα τόσο ως προς την επαφή με τις γύρω περιοχές όσο και ως προς τις διαθέσιμες εκτάσεις. Γεγονός που αποτυπώνεται και εκφράζεται από τις κατατμήσεις σε μικρά οικόπεδα και την πυκνοκατοίκηση.



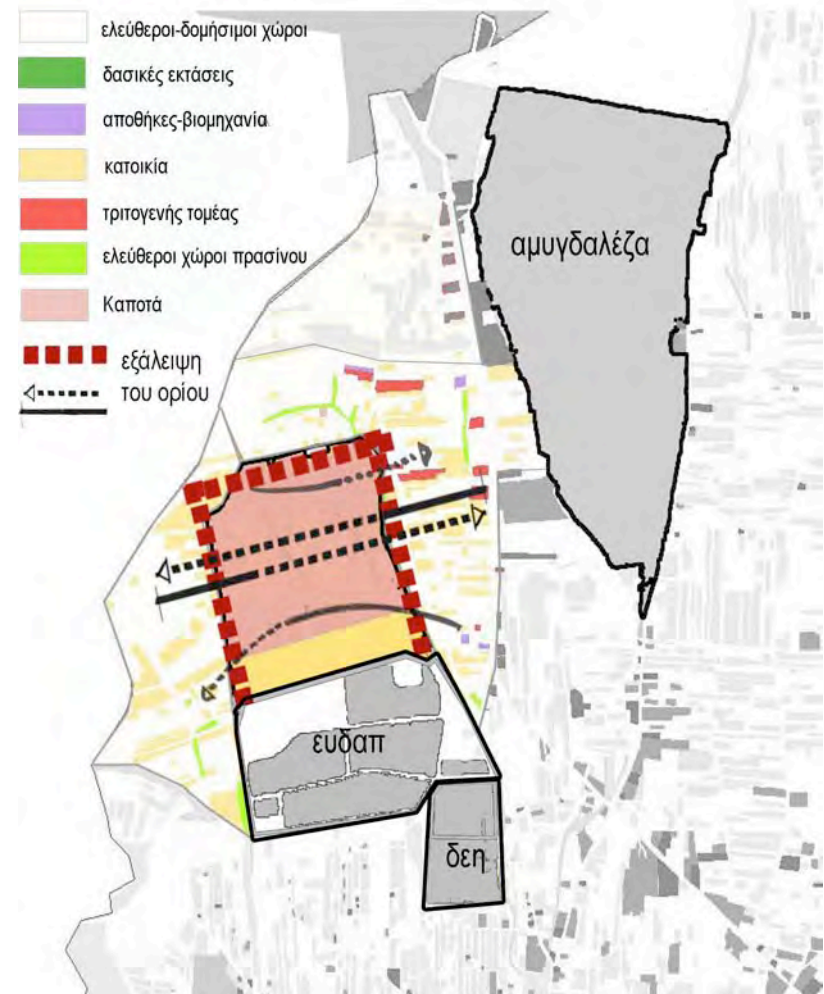
Σημερινή κατάσταση

- Το στρατόπεδο είναι ενεργό αλλά υπάρχει η πρόθεση μετεγκατάστασης του
- Ο πρώην καταυλισμός κατοικείται από 2.000 με 3.000 άτομα, ευπαθής κοινωνικές ομάδες - μη σεισμόπληκτοι, κυρίως παλιννοστούντες πόντιοι από τη Ρωσία, δεύτερης γενιάς, που εξακολουθούν να κατοικούν στα λυόμενα, λόγω οικονομικών δυσκολιών.
- Δίκτυα εγκληματικότητας και παραβατικότητας εντός του καταυλισμού



Άξονες σχεδιασμού της πρότασης

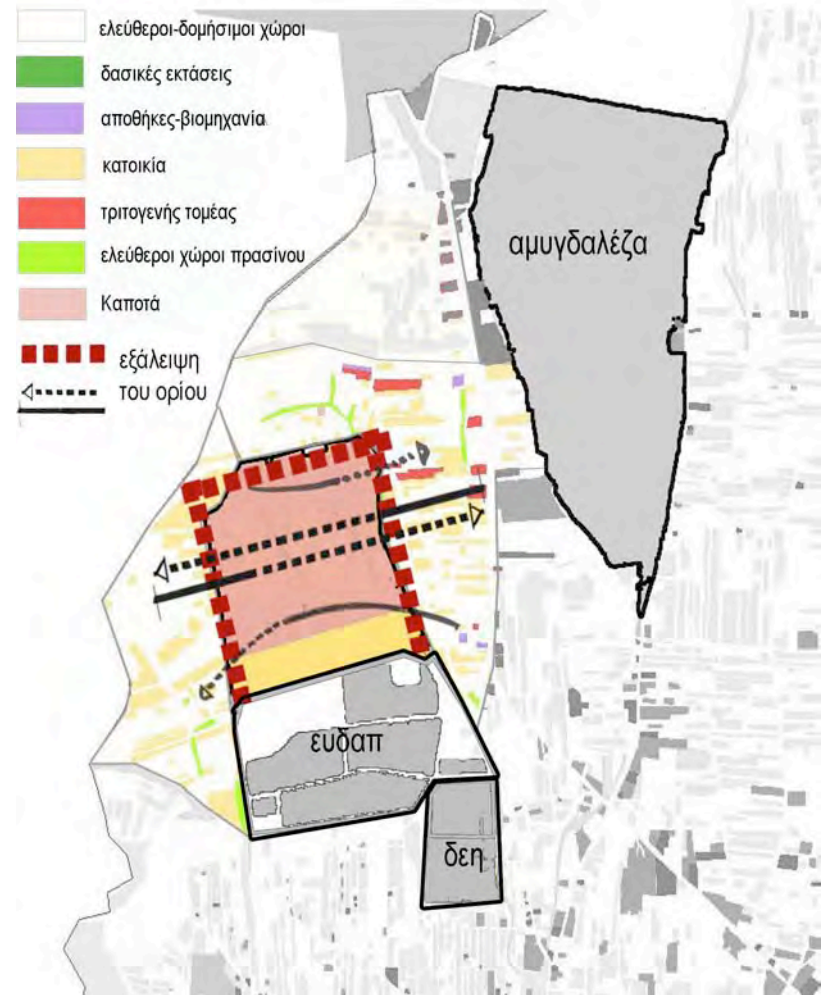
- Ήπιος χειρισμός, λόγω της δυσμενούς οικονομικής κατάστασης του Δήμου και του Κράτους, στη συλλογή κονδυλίων.
- Αξιοποίηση, μέσω της αξιολόγησης, του κτιριακού αποθέματος του στρατού για τη στέγαση των προτεινόμενων χρήσεων.



Καποτά – αρχές σχεδιασμού

Άξονες σχεδιασμού της πρότασης

- Η **προσπελασιμότητα** της περιοχής μελέτης τόσο με τις όμορες περιοχές Ρέθι και Αγ.Παρασκευή όσο και με το Δήμο, με τη δημιουργία αξόνων και την αναβάθμιση των ΜΜΜ (πιο τακτικά δρομολόγια των γραμμών 752/753) που θα ενισχύσουν τη χωρική συνοχή.
- Η **προστασία και η ανάδειξη του φυσικού πλούτου**, των ρεμάτων πλευρικά του Καποτά, καθώς και η αξιοποίηση του υγρού στοιχείου για τις ανάγκες της αστικής καλλιέργειας.
- Η **ενίσχυση του ρόλου και της σημασίας του ΓΠΣ** ως προς την αυθαίρετη δόμηση (κυρίως βορειοδυτικά του Καποτά).



Καποτά – αρχές σχεδιασμού

Πρόταση

Στόχος η δημιουργία ενός τοπικού κέντρου. Οι χρήσεις που προτείνονται είναι οι εξής:

- **Κοινωνική κατοικία** για 2.000 με 2.500 άτομα.
- **Στέγαση των ευπαθών ομάδων** που κατοικούν στα λυόμενα του οικισμού Καπποτά και δευτερευόντως των άστεγων και πλημμελώς στεγασμένων του Δήμου Αχαρνών.
- Η υλοποίηση του θα περιλαμβάνει τη μερική μετεγκατάσταση των κατοίκων του οικισμού Καπποτά σε καταλύματα προσωρινής διαμονής (emergency sheltering), σε κάποια κενή έκταση, σε κενό κτιριακό απόθεμα του Δήμου.

• Εκπαίδευση

• Τοπικό εμπόριο μικρής κλίμακας

• Χώροι αναψυχής

• Χώροι πολιτισμού

• Χώροι πρασίνου

• Αστική Γεωργία μικρής κλίμακας - ελιάς και αμπελιών

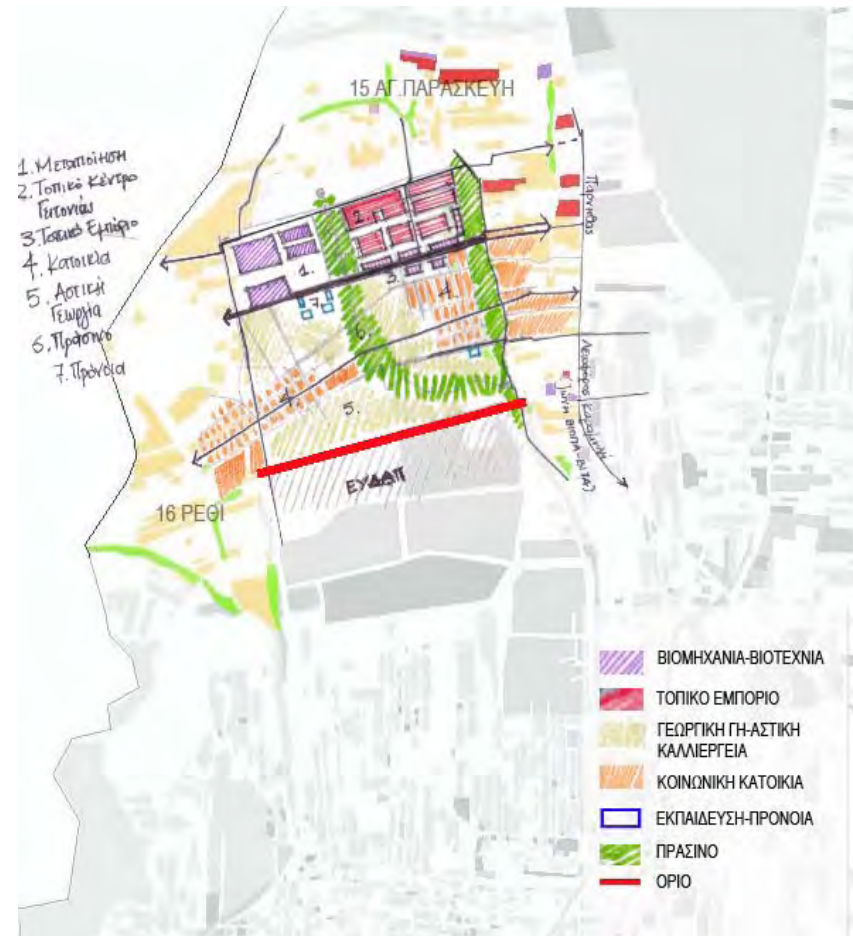
- τεμάχια 100-200 τ. μ. προς ενοικίαση από τη δημοτική αρχή σε τοπικούς συνεταιρισμούς
- προϊόντα παραγωγής τα οποία θα φέρουν ονομασία προέλευσης.
- παιδαγωγικό ρόλο και εκπαιδευτικό χαρακτήρα με τη φιλοξενία αγροτικών φεστιβάλ, σχολικών εκδρομών κ.ά..
- λειτουργία λαϊκών αγορών

• **Μεταποιητικές δραστηριότητες** μικρής κλίμακας που θα λειτουργούν συμπληρωματικά ως προς την αστική γεωργία αλλά και ως προς τη θεσμοθετημένη ζώνη ΒΙΟΠΑ-ΒΙΠΑ

Στόχος

- η δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- η κάλυψη βασικών αναγκών όπως η τροφή, που τίθενται ολοένα και πιο επιτακτικά σήμερα

1. Μεταποίηση
2. Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς
3. Τοπικό Εργαστήριο
4. Κατοικία
5. Αστική Γειωγία
6. Πρόσβαση
7. Πρόνοια



Καποτά – πρόταση

