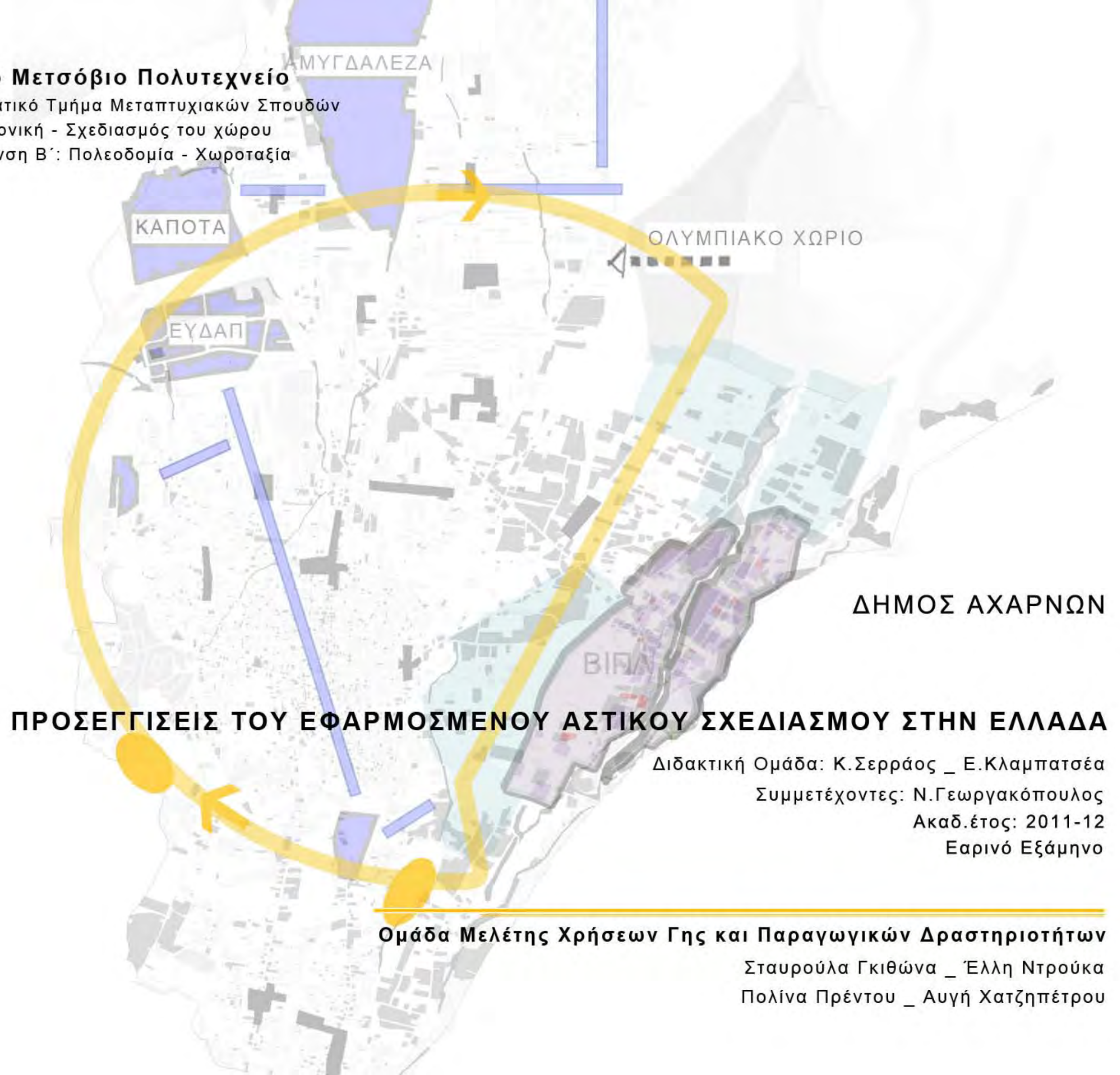




## Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Διατμηματικό Τμήμα Μεταπτυχιακών Σπουδών  
Αρχιτεκτονική - Σχεδιασμός του χώρου  
Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία - Χωροταξία



## ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Διδακτική Ομάδα: Κ.Σερράος \_ Ε.Κλαμπατσέα

Συμμετέχοντες: Ν.Γεωργακόπουλος

Ακαδ.έτος: 2011-12

Εαρινό Εξάμηνο

Ομάδα Μελέτης Χρήσεων Γης και Παραγωγικών Δραστηριοτήτων

Σταυρούλα Γκιθώνα \_ Έλλη Ντρούκα

Πολίνα Πρέντου \_ Αυγή Χατζηπέτρου

1.Εισαγωγή	3
2.Ο Δήμος Αχαρνών	4
Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης	4
Χρήσεις γης	4
Κοινωνικά-οικονομικά χαρακτηριστικά	6
3.Ανάλυση SWOT	12
4.Θεματική εξειδίκευση	15
4.1.Στρατηγικός στόχος	15
4.2.Εναλλακτικά σενάρια	16
Σενάριο τάσεων	16
Ήπιο σενάριο	18
Ριζοσπαστικό σενάριο	20
Αξιολόγηση σεναρίων	22
4.3.Τελική θεματική πρόταση	24
5.Χωρική εξειδίκευση	26
6.Συμπεράσματα	32
7.Βιβλιογραφία	33



## Εισαγωγή

Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί ένα ενδιαφέρον πεδίο μελέτης για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, καθώς λόγω της στρατηγικής θέσης του, της ιστορικής του συνέχειας και της συνύπαρξης διαφορετικών ποιοτήτων εμφανίζει μια ιδιαίτερη αστική φυσιογνωμία με πολλά πλεονεκτήματα αλλά και προβλήματα. Η έκταση του και η σπουδαιότητα του για το Λεκανοπέδιο δικαιολογεί την ανάδειξη του ως δορυφορικού κέντρου της πρωτεύουσας, μαζί με το Μαρούσι, το Χαϊδάρι και το Ελληνικό (Ν.2730/1999).

Στην εργασία που ακολουθεί προσπαθήσαμε να προσεγγίσουμε συστηματικά ζητήματα πρακτικής εφαρμογής του σχεδιασμού στον Ελλαδικό χώρο, χρησιμοποιώντας ως περίπτωση μελέτης το Δήμο Αχαρνών.

Μεθοδολογικά ακολουθήσαμε συγκεκριμένα και διακριτά βήματα στην πορεία εξέλιξης της άσκησης σχεδιασμού, που διευκόλυναν την οργάνωση των κατευθυντήριων αρχών που υποστηρίξαμε στο στρατηγικό μας σχέδιο και την έκφραση τους μέσα από την πρόταση σχεδιασμού στην χωρική μας εξειδίκευση.

Ξεκινώντας από την αναγνώριση της πολεοδομικής συγκρότησης του Δήμου, τον εντοπισμό των προβλημάτων που απασχολούν περισσότερο τους κατοίκους και τις δημοτικές αρχές και τέλος την απεικόνιση των τάσεων που αφορούν την πολυσύνθετη πραγματικότητα στον Δήμο Αχαρνών, συγκεντρώσαμε τα θετικά και αρνητικά στοιχεία του ενδογενούς και εξωγενούς περιβάλλοντος, κατηγοριοποιώντας τα σε θεματικές ενότητες σχετικές με τις χρήσεις γης.

Εν συνεχεία διατυπώσαμε τρία σενάρια εναλλακτικών προτάσεων σχεδιασμού, βασισμένων στον στρατηγικό στόχο που θέσαμε ως ομάδα μελέτης για την αξιοποίηση των δυνατών σημείων του δήμου και την εκμετάλλευση των ευκαιριών που προέρχονται από το εξωτερικό περιβάλλον αλλά επηρεάζουν άμεσα την περιοχή μελέτης.

Με την αξιολόγηση των σεναρίων παρέμβασης επιδιώξαμε να θέσουμε τους άξονες προτεραιότητας στην υλοποίηση των επιμέρους προτάσεων και να διαμορφώσουμε την τελική πρόταση μας ως προς τις χρήσεις γης και υπό το πρίσμα των παραγωγικών δραστηριοτήτων.

Η εργασία ολοκληρώνεται με την χωρική εξειδίκευση όπου ως παράδειγμα εφαρμογής της πρότασης μας επιλέγουμε ένα συγκεκριμένο κομμάτι του δήμου και σχεδιάζουμε τηρώντας τις βασικές αρχές που αναπτύξαμε στην προηγούμενη ενότητα.

Η σύνταξη της μελέτης βασίστηκε στην επιτόπια έρευνα, τη χρήση βιβλιογραφικών και δημοσιευμένων πηγών, τη δορυφορική και χαρτογραφική ανάλυση της περιοχής.

## Γενικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης

Ο Δήμος Αχαρνών είναι δήμος της περιφέρειας Αττικής που συστάθηκε με το πρόγραμμα Καλλικράτης. Προέκυψε από τη συνένωση των προϋπαρχόντων δήμων Αχαρνών και Θρακομακεδόνων. Περιλαμβάνει τις Αχαρνές, τους Θρακομακεδόνες και ένα μεγάλο τμήμα του ορεινού όγκου της Πάρνηθας, με έδρα τις Αχαρνές και έκταση 149,03 τ.χλμ. (Δήμος Αχαρνών, 2011). Οριοθετείται βόρεια από το Δ. Αυλώνας και την Κοινότητα Μαλακάσας, ανατολικά από τις Κοινότητες Αφιδνών (Κιούρκων), Αγίου Στεφάνου, Κρυονερίου, Εκάλης και τους Δήμους Νέας Ερυθραίας, Κηφισιάς και Μεταμόρφωσης, νότια από τους Δήμους Ν.Φιλαδέλφειας, Αγίων Αναργύρων και Καματερού και δυτικά από τους Δήμους Ζεφυρίου, Άνω Λιοσίων και Φυλής.

Ο πληθυσμός του Δήμου Αχαρνών, πριν την εφαρμογή του προγράμματος Καλλικράτη και σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ για το έτος 2001 ανέρχεται σε 75.341 κατοίκους και αντίστοιχα του πρώην Δήμου Θρακομακεδόνων στους 4.780 κατοίκους. Βάσει την απογραφή της ΕΣΥΕ για το έτος 2011, ο δήμος έχει μόνιμο πληθυσμό 107.500 κατοίκους και είναι ο δωδέκατος δήμος σε πληθυσμό στην Ελλάδα και τέταρτος στην Περιφέρεια Αττικής. Η σημαντική αύξηση του πληθυσμού (της τάξεως του 30%) αποτελεί καθοριστικό σημείο για την αναπτυξιακή δυναμική του δήμου.

## Χρήσεις γης

Από την καταγραφή των χρήσεων γης της Μελέτης Αττικό Μετρό του 1996, καθώς και από τις μελέτες που ήδη έχουν διεξαχθεί τα προηγούμενα χρόνια για Δήμο Αχαρνών (στο μεταπτυχιακό μάθημα «Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδιασμού στην Ελλάδα, του ΔΠΜΣ «Πολεοδομία-Χωροταξία» ΕΜΠ), είχαμε το απαραίτητο υλικό για να παρουσιάσουμε το αποτύπωμα των δραστηριοτήτων στο χώρο, δηλαδή τις χρήσεις γης, την ύπαρξη των οποίων ελέγξαμε με τις επισκέψεις μας στην περιοχή.

Το μεγαλύτερο ποσοστό της έκτασης του Δήμου καταλαμβάνεται από δασικές εκτάσεις, λόγω του εθνικού δρυμού της Πάρνηθας, μέρος του οποίου περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια του δήμου. Από την ανάλυση του αστικού ιστού προκύπτει ότι η κύρια χρήση γης στο Δήμο Αχαρνών είναι η κατοικία. Οι οικιστικές ενότητες του δήμου χαρακτηρίζονται από ανομοιομορφία που οφείλεται από την μια πλευρά στην κοινωνική συνύπαρξη διαφορετικών πληθυσμιακών ομάδων, οικονομικών στρωμάτων και εθνικοτήτων, και από την άλλη, στην μίξη παραγωγικών δραστηριοτήτων πέραν της κατοικίας που έχουν συγκεκριμένη δομή και οργάνωση στο χώρο.

Το πολεοδομικό κέντρο είναι το πιο πυκνοδομημένο ενώ ο υπόλοιπος οικιστικός ιστός εμφανίζει προβληματική οργάνωση λόγω αυθαίρετης και εκτός σχεδίου δόμησης. Τα δύο κύρια οικιστικά κέντρα είναι ο ιστορικός πυκνοδομημένος αστικός πλέον ιστός του κεντρικού Μενιδίου και ο πυρήνας της κοινότητας των Θρακομακεδόνων, στις νότιες παρυφές της Πάρνηθας, ο οποίος διαθέτει λιγιστές κεντρικές εξυπηρετήσεις και χαμηλής πυκνότητας δόμηση.

Ο Δήμος Αχαρνών αποτελεί πόλο εγκατάστασης μονάδων δευτερογενούς τομέα παραγωγής αλλά και χρήσεων που συνδέονται με αυτόν (χονδρεμπόριο, αποθήκες, εκθετήρια). Οι μεταποιητικές μονάδες που αποτελούν το πιο δυναμικό παραγωγικό τμήμα αλλά εξαιτίας της διάσπαρτης χωροθέτησης δημιουργεί δυσλειτουργίες στο εσωτερικό του οικιστικού ιστού. Οι περισσότερες μεταποιητικές δραστηριότητες είναι εκτός σχεδίου και γεινιάζουν με τον Κηφισό και την Εθνική οδό, ενώ πολλές από τις μονάδες τριτογενούς τομέα βρίσκονται κατά μήκος των Λ. Καραμανλή και Λ. Δεκελείας. Στο εσωτερικό του δήμου υπάρχουν συγκεντρώσεις βιομηχανιών, βιοτεχνιών και χονδρεμπορίου διάσπαρτες στο χώρο.

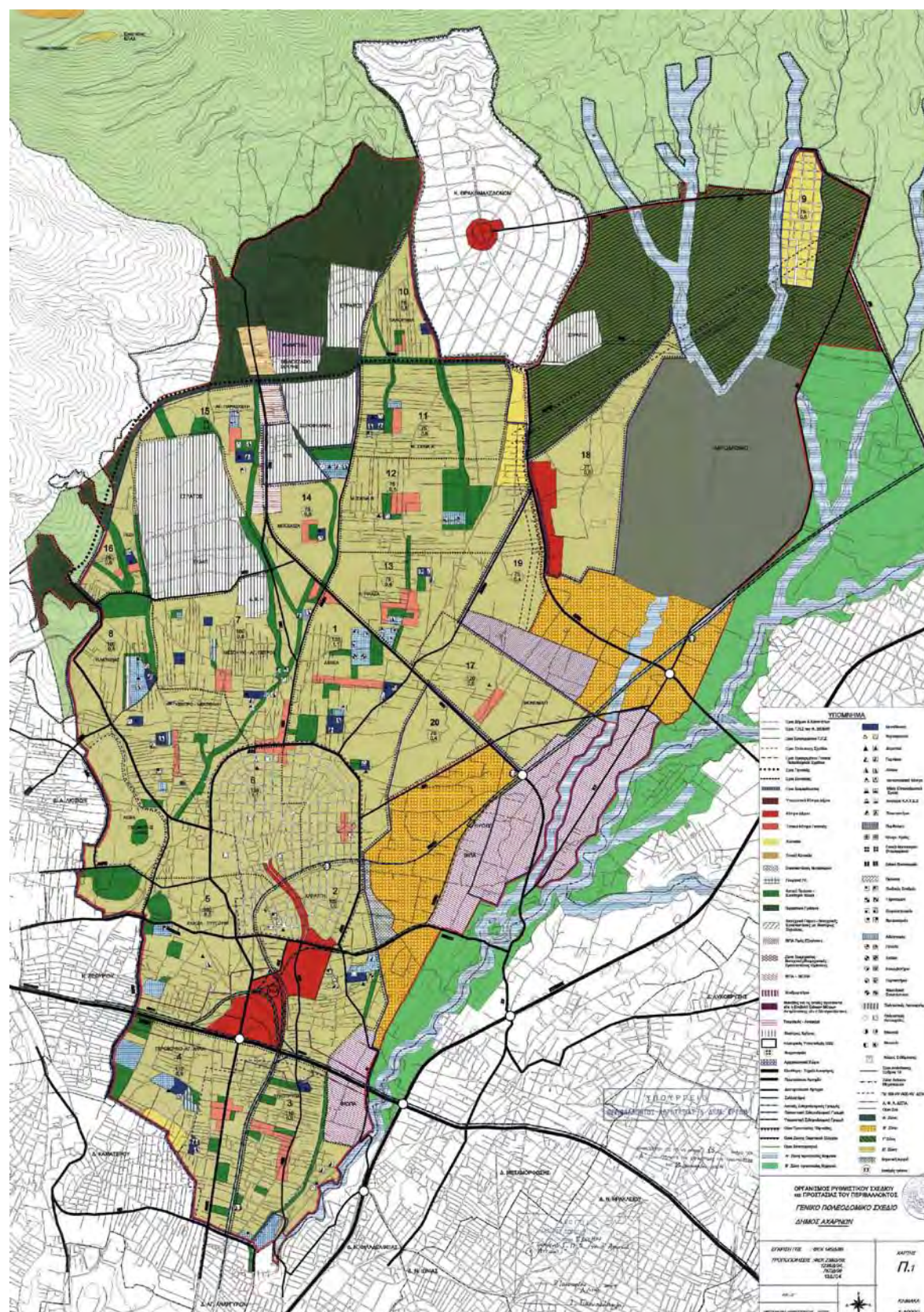
Υπηρεσίες λιανικού εμπορίου για την εξυπηρέτηση των γειτονιών βρίσκονται στο Παλαιό κέντρο, γεγονός που δυσχεραίνει τους κατοίκους άλλων οικιστικών ενότητων που αναγκάζονται σε καθημερινές μεγάλες μετακινήσεις για την εξασφάλιση των βασικών αναγκών. Ιδιαίτερο πρόβλημα εξυπηρέτησεων εντοπίσαμε στο Ολυμπιακό Χωριό που στερείται τοπικών λειτουργιών.

Σημαντική επισήμανση είναι η ύπαρξη υπερτοπικής σημασίας χρήσεις εστίασης-αναψυχής στους πρόποδες της Πάρνηθας και συγκεκριμένα επί της οδού Πάρνηθος που οδηγεί και στο Καζίνο. Αυτή η γραμμική ανάπτυξη πολυχώρων – εστιατορίων παρουσιάζει επεκτατικές διαθέσεις σε βάρος των κατώτερων ορίων του δασικού δρυμού.

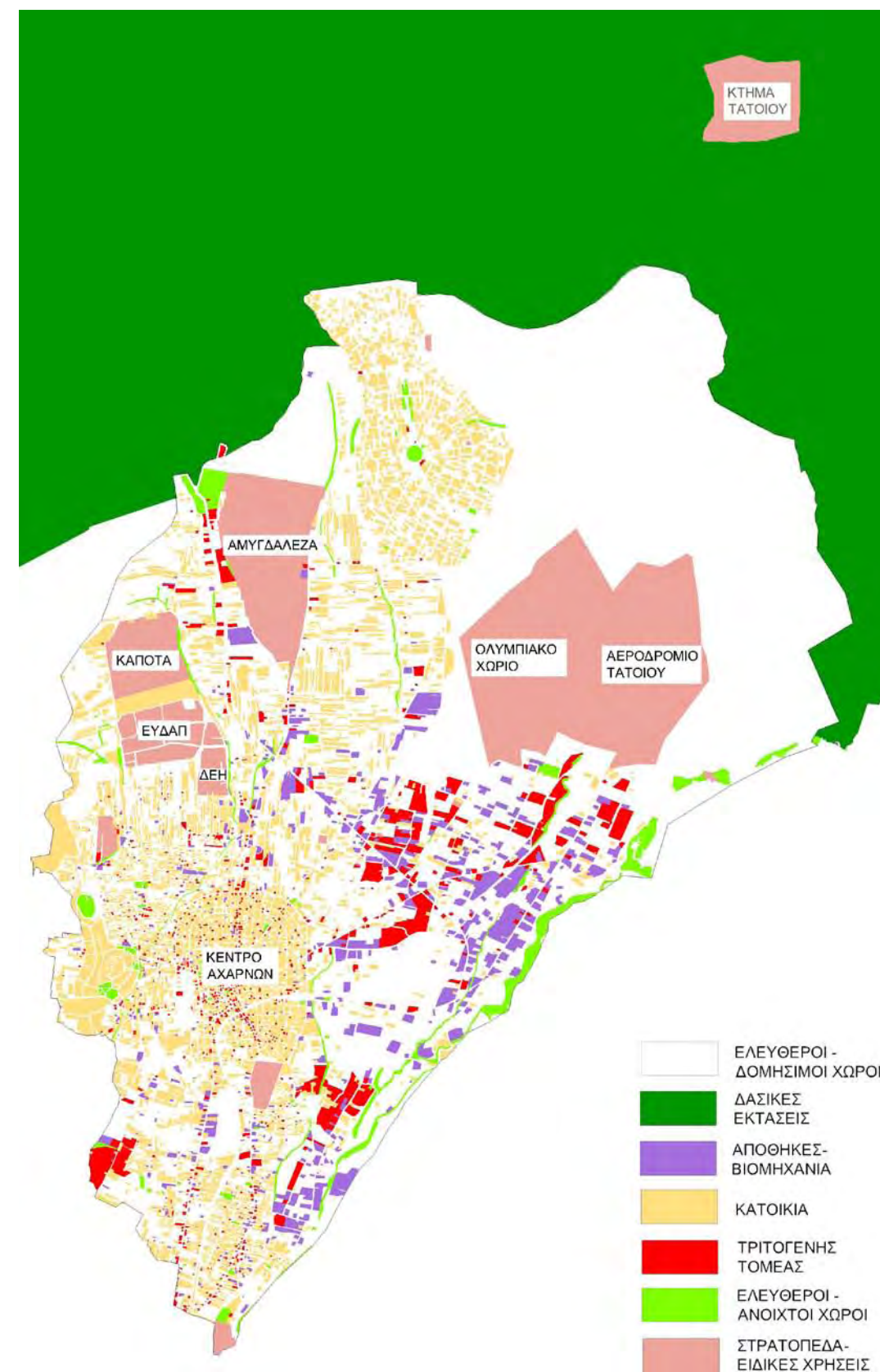
Μεγάλες εκτάσεις του Δήμου καλύπτονται από ειδικές χρήσεις υπερτοπικής σημασίας (αεροδρόμιο Τατοΐου, στρατόπεδα Καποτά - Παπαστράτη - Αμυγδαλέζας, Σχολή Αστυφυλάκων, Εγκαταστάσεις ΕΥΔΑΠ, Σταθμός υψηλής τάσης ΔΕΗ, αποθήκες ΟΤΕ, Κεντρική Ανθαγορά, ΒΙΟΠΑ-ΒΙΠΑ, Ολυμπιακό χωριό, συγκοινωνιακό κέντρο ΣΚΑ, Καζίνο Mont Parnes), οι οποίες δυσχεραίνουν την σύνδεση των οικιστικών πυρήνων, δημιουργώντας διακριτές πολεοδομικές ενότητες αστικού ιστού με κύρια χαρακτηριστικά την αραιή και διάσπαρτη αυθαίρετη δόμηση, άρα και την ασαφή οργάνωση και διαβάθμιση των κεντρικών λειτουργιών.

Οι χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών ορίζονται και θεσπίζονται μέσω του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) όπως εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 145Δ/1989 και τροποποιήθηκε με τα ΦΕΚ238Δ/1990 και ΦΕΚ 1238Δ/1994. Στη συνέχεια με τις διατάξεις του Ν.2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και 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 767Δ/1999) και να λάβει υπόψη τις επιπτώσεις από την κατασκευή μεγάλων έργων στην περιοχή ( Συγκοινωνιακό κέντρο και Αττική οδός) καθώς και των καταστροφών που προκάλεσε ο σεισμός του 1999. Τα όρια του ισχύοντος Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 13Δ/2004) εκτείνονται μέχρι τα όρια του Δήμου Αχαρνών, συμπεριλαμβάνοντας περιοχές εκτός σχεδίου και περιοχές ειδικής προστασίας.





Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) Δήμου Αχαρνών (2004)



Υφιστάμενες χρήσεις γης (επεξεργασία ομάδας)



## Κοινωνικά - οικονομικά στοιχεία

Ο Δήμος Αχαρνών, όπως προέκυψε μετά την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτης», αποτελείται από δύο περιοχές με διαφορετικά κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, τον παλαιό Δήμο Αχαρνών (Μενίδι) και την κοινότητα Θρακομακεδόνων.

Για την, όσο το δυνατόν, πληρέστερη εικόνα για το Δήμο, επιχειρήθηκε η απεικόνιση βασικών κοινωνικών-οικονομικών χαρακτηριστικών -ηλικιακή κατανομή, υπηκοότητα και απασχόληση. Μέσα από την απεικόνιση, στόχος είναι να επισημανθούν οι διαφοροποιήσεις μεταξύ του παλαιού Δήμου Αχαρνών και της κοινότητας Θρακομακεδόνων, όσο και διαφοροποιήσεων εντός του παλαιού Δήμου Αχαρνών. Η χαρτογράφηση στηρίζεται στα στοιχεία της Απογραφής του 2001 και στην επεξεργασία αυτών από το ΕΚΚΕ. Τα στοιχεία του 2001 δίνουν μια τάση για τις διαφοροποιήσεις και αντιθέσεις στο Δήμο. Θα ήταν απλοϊκό, όμως, να ισχυριστούμε ότι αυτή η εικόνα μπορεί να μεταφερθεί αυτούσια και στο σήμερα, σε καιρό κρίσης. Ελλείπει διαθέσιμων στοιχείων για το 2011, αυτό που μπορούμε να σημειώσουμε είναι η γενική τάση που καταγράφεται, ότι η σημερινή κρίση τείνει να εντείνει τις κοινωνικές ανισότητες.

### Ηλικιακή κατανομή

Από την απεικόνιση της ηλικιακής κατανομής, διαπιστώνεται ότι υπάρχει διαφοροποίηση στην ηλικιακή σύνθεση των δύο, πρώην χωριστών, περιοχών του Δήμου Αχαρνών. Ο, παλαιός, Δήμος Αχαρνών συγκεντρώνει περισσότερο νέες ηλικίες και ηλικίες μέχρι 44 ετών, ενώ μεγαλύτερες συγκεντρώσεις στις ηλικίες 45-64 και 65+ παρατηρούνται στην, παλαιά, κοινότητα Θρακομακεδόνων. Στον, παλαιό, Δήμο Αχαρνών συγκεντρώσεις μεγαλύτερων ηλικιών παρατηρούνται στην κεντρική περιοχή, όπως και στην περιοχή του προφήτη Ηλία.

### Απασχόληση

Οι διαφοροποιήσεις είναι πιο έντονες σε αναφορά με τους τομείς απασχόλησης του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Μεγάλοι εργοδότες, υψηλού επιπέδου ελεύθεροι επαγγελματίες, μεσαίου επιπέδου ελεύθεροι επαγγελματίες και στελέχη επιχειρήσεων συγκεντρώνονται στην, παλαιά, κοινότητα Θρακομακεδόνων και σε περιοχές των Αχαρνών σε γειτνίαση με το αεροδρόμιο Τατοΐου. Είναι χαρακτηριστική, επίσης, η, σχεδόν, απουσία τους στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου. Αντίθετα, ο, παλαιός, Δήμος Αχαρνών χαρακτηρίζεται από συγκέντρωση ατόμων που απασχολούνται σε θέσεις εργατοτεχνιτών και ανειδίκευτων εργατών, κατηγορίες που έχουν πολύ χαμηλή παρουσία στην περιοχή των Θρακομακεδόνων.

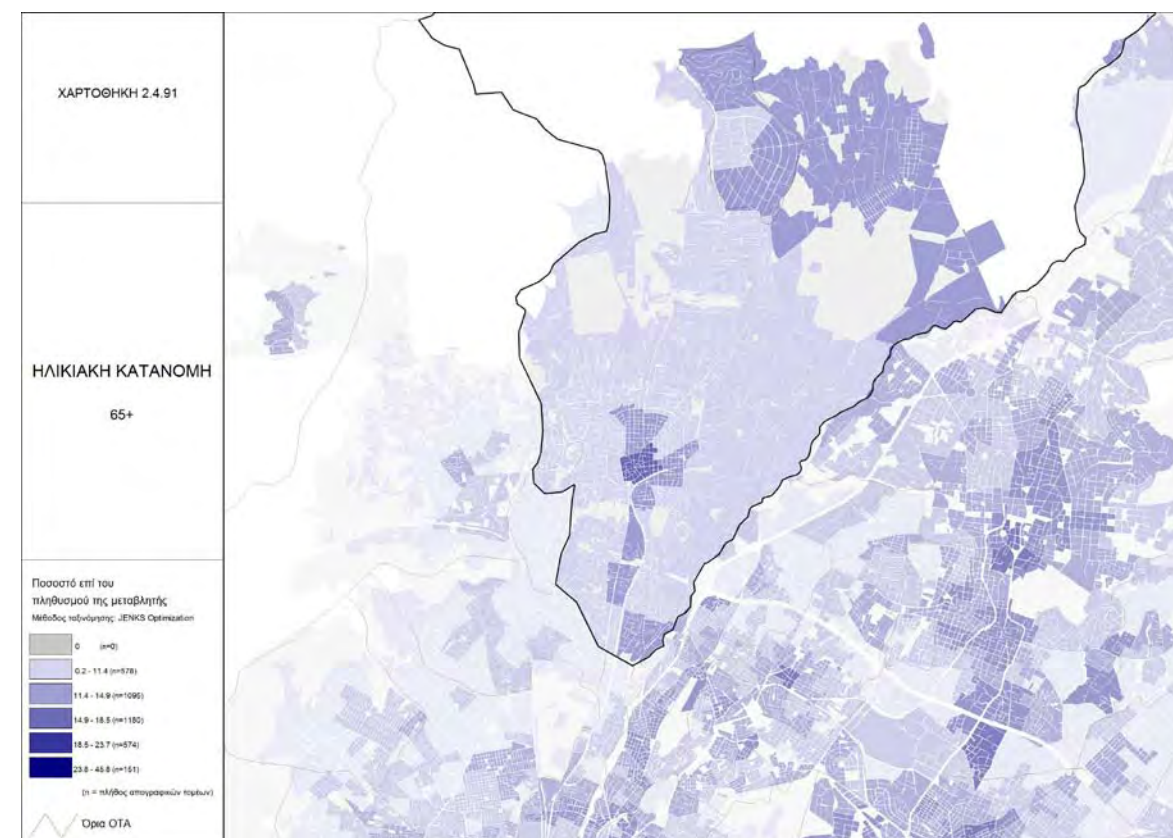
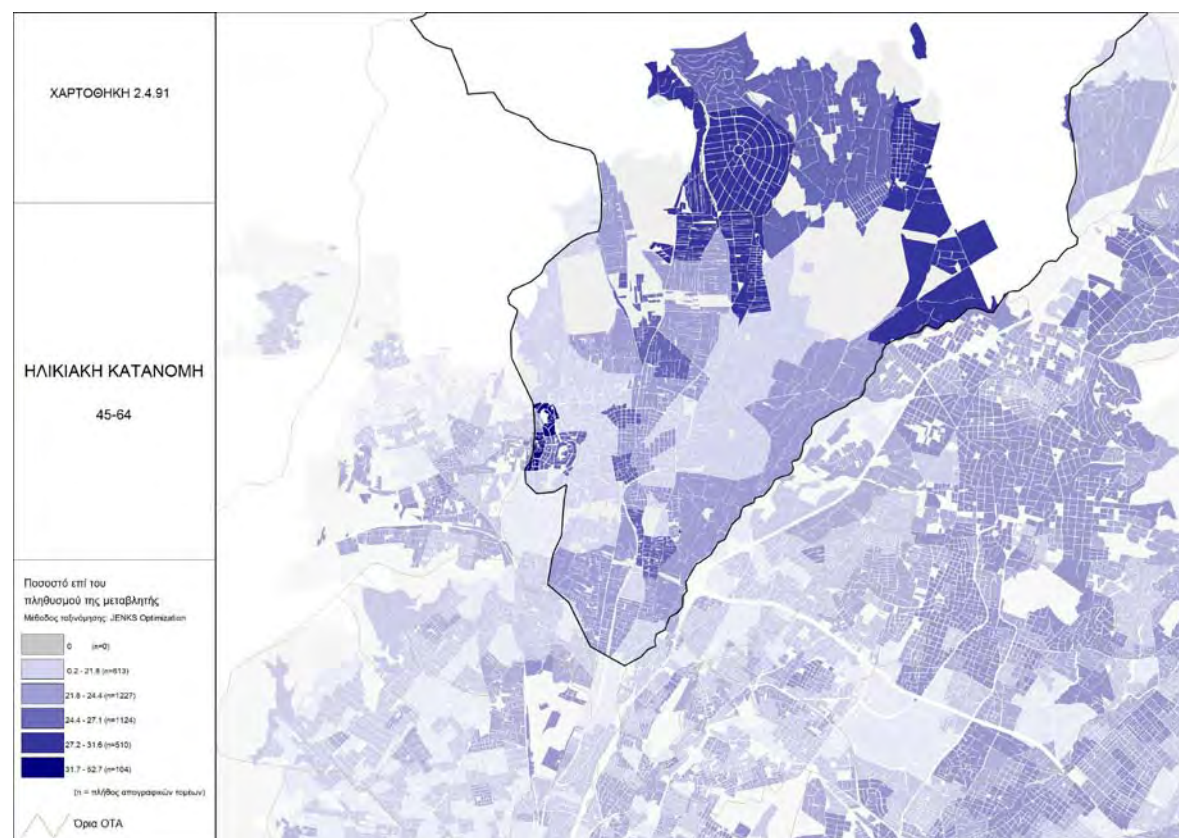
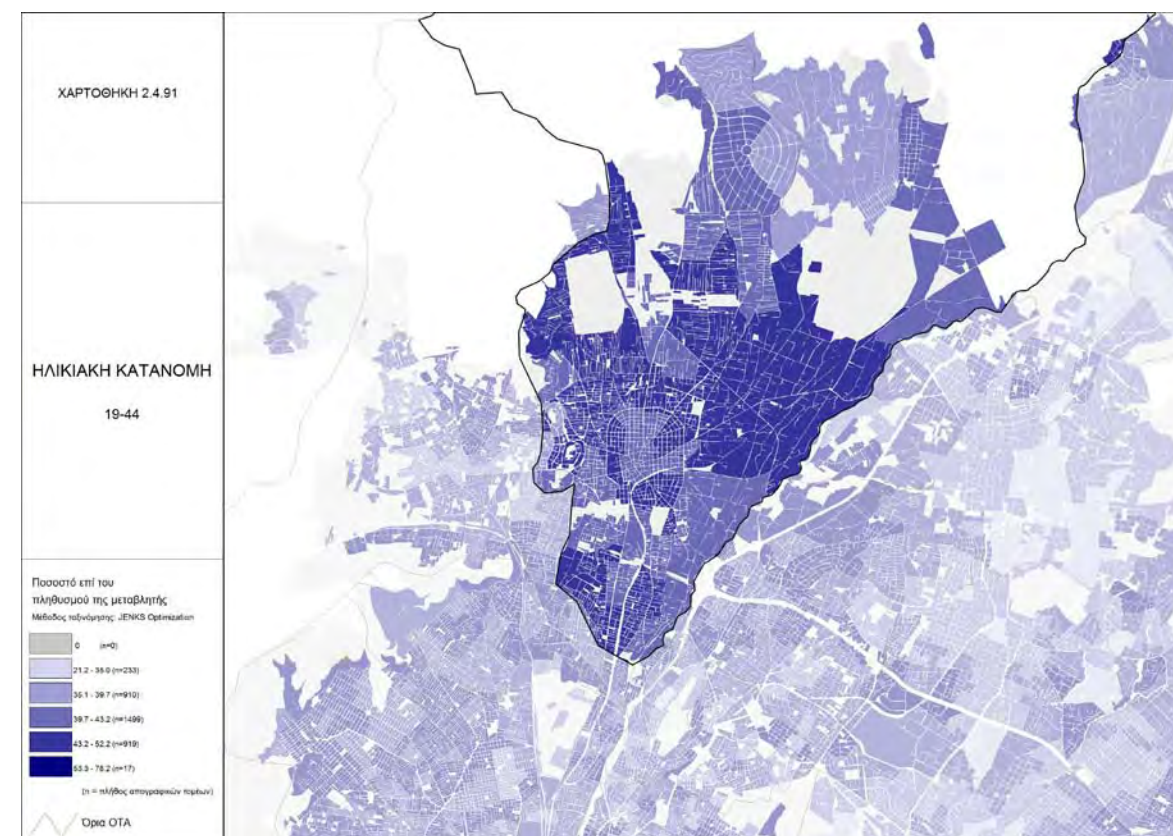
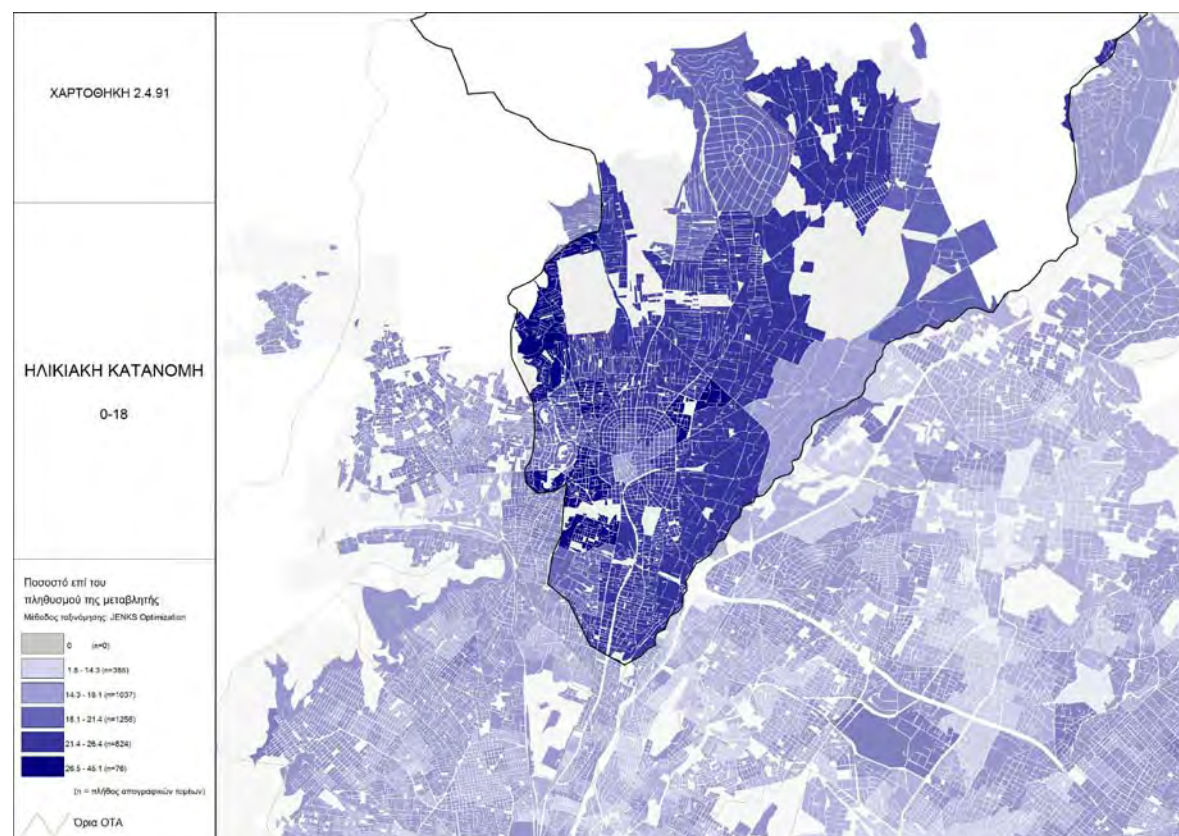
Στο σύνολο του Δήμου, με μικρές διαφοροποιήσεις, είναι έντονη η παρουσία μικροεργοδοτών και αυτοαπασχολούμενων ατόμων, όπως και ατόμων που απασχολούνται στις πωλήσεις και την παροχή υπηρεσιών.

### Υπηκοότητα

Ένα άλλο, σημαντικό, στοιχείο διαφοροποίησης μεταξύ περιοχών του, ενιαίου πλέον, Δήμου είναι η χώρα προέλευσης, η υπηκοότητα των μη Ελλήνων κατοίκων. Στην χαρτογράφηση των στοιχείων του 2001, γίνεται διάκριση ανάμεσα σε κατοίκους-μετανάστες από ανεπτυγμένες και μη ανεπτυγμένες χώρες. Σύμφωνα με την αξιολόγηση και κατάταξη του ΔΝΤ (WEO, 2007) οι ανεπτυγμένες χώρες περιλαμβάνουν την Ευρώπη των 15, την Κύπρο, το Ισραήλ, τη Βόρεια Αμερική, την Ιαπωνία, την Ταϊβάν, τη Νότια Κορέα, το Χονγκ Κονγκ και την Αυστραλία. Αντίστοιχα, ως μη ανεπτυγμένες θεωρούνται όλες οι υπόλοιπες, σε αυτή την κάπως γενικευτική κατηγοριοποίηση.

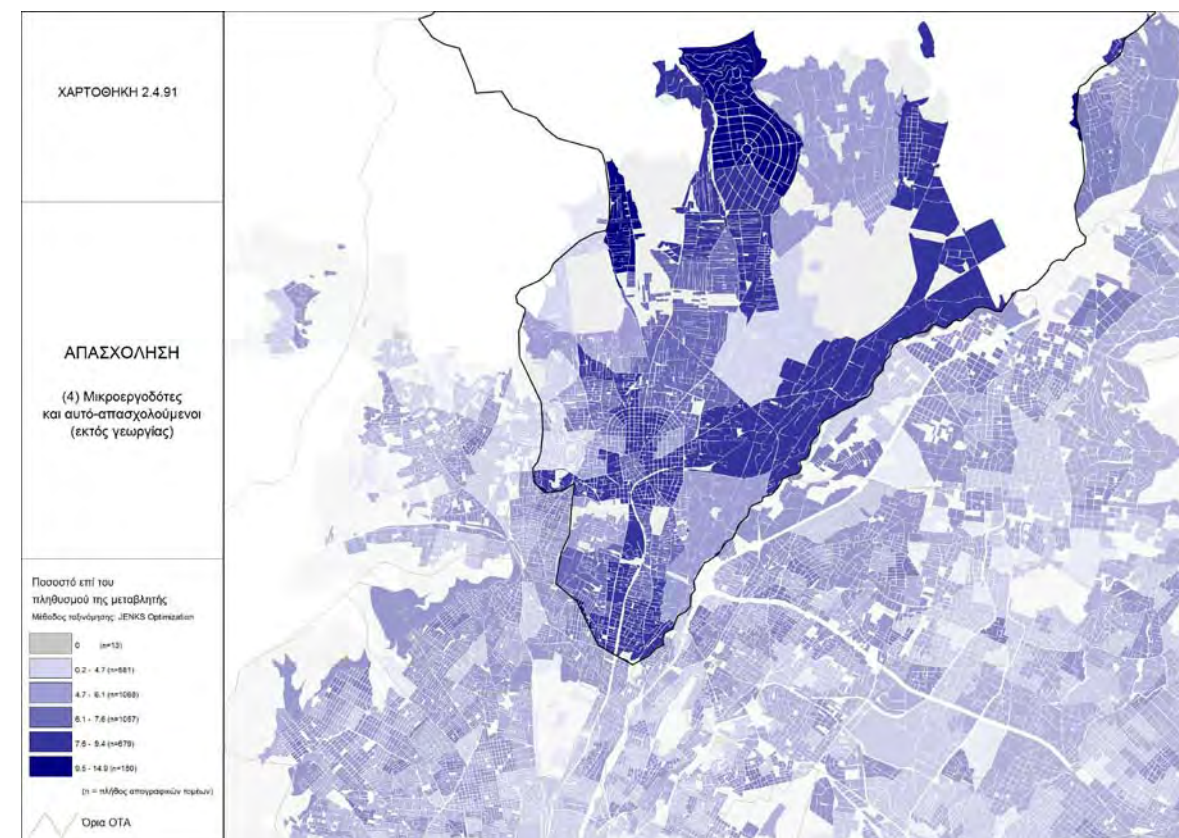
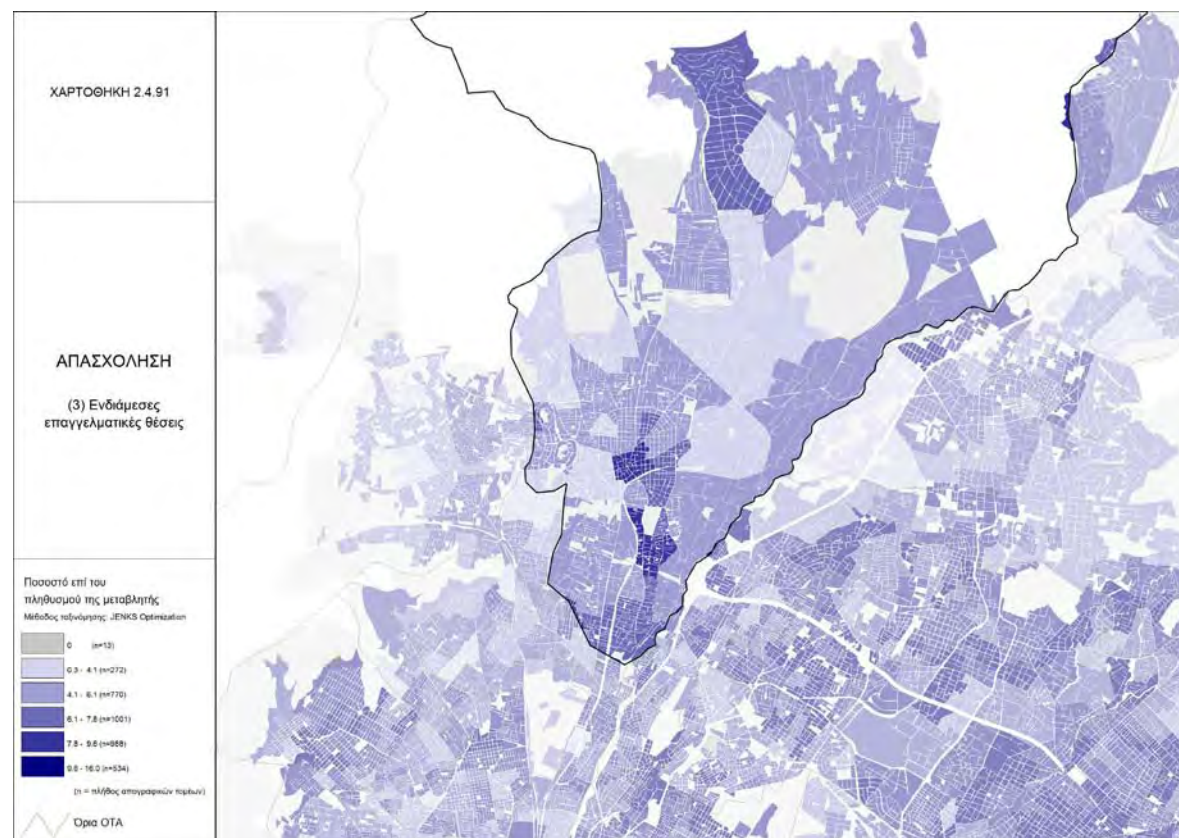
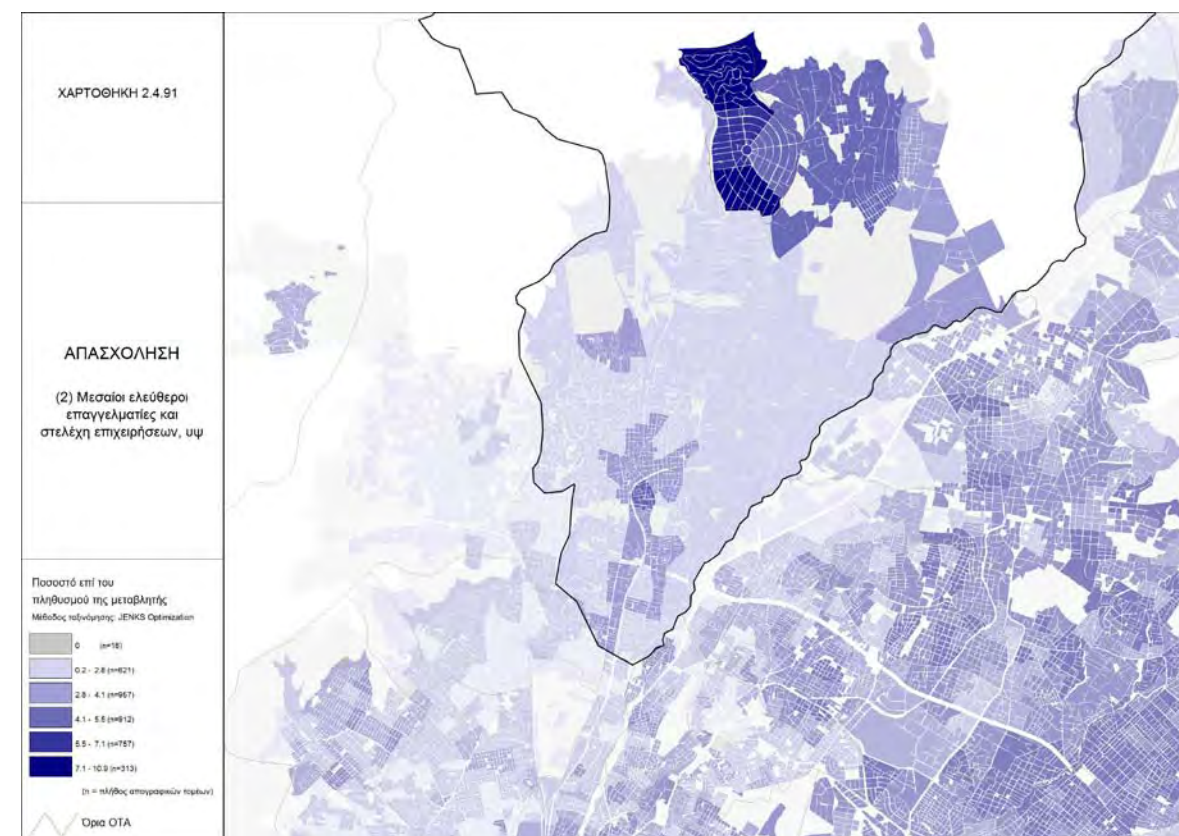
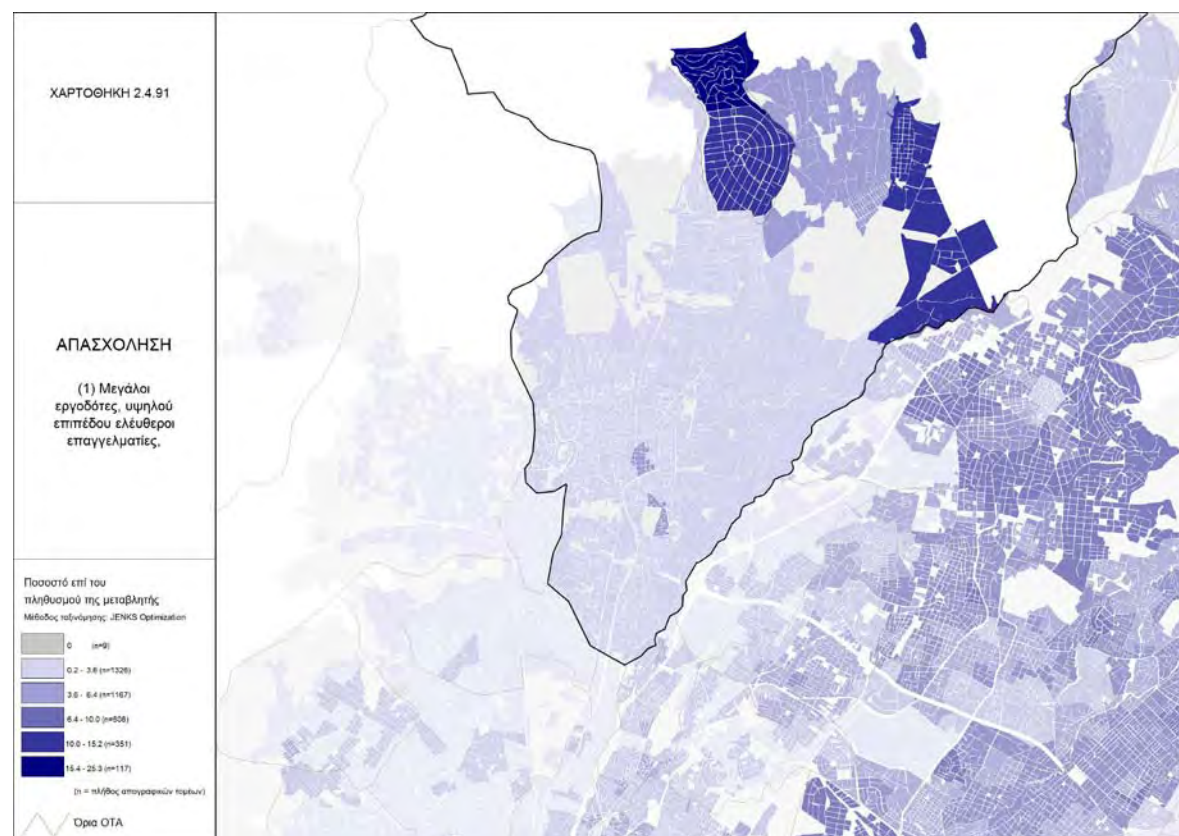
Όπως διαπιστώνεται, στην περιοχή των Θρακομακεδόνων και σε γειτνίαση με το αεροδρόμιο Τατοΐου, υπάρχει συγκέντρωση κάτοικων-μεταναστών από ανεπτυγμένες χώρες. Το στοιχείο αυτό μπορεί να ερμηνευθεί, συνδυαζόμενο και με τις κατηγορίες απασχόλησης όπου στην περιοχή διαμένουν υψηλού επιπέδου επαγγελματίες. Αντίθετα, στο σύνολο του υπόλοιπου Δήμου, πλην Θρακομακεδόνων, διαμένει σημαντικός αριθμός μεταναστών χαμηλών εισοδημάτων από αναπτυσσόμενες χώρες.





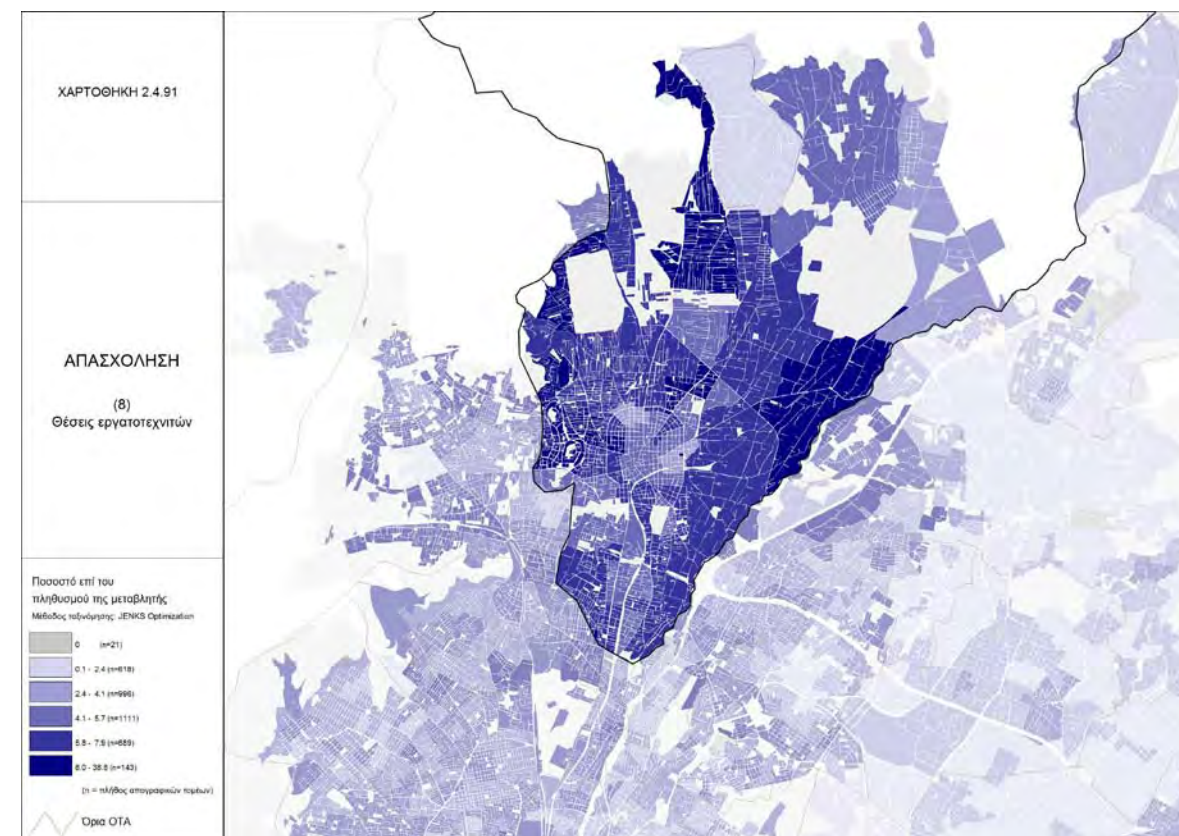
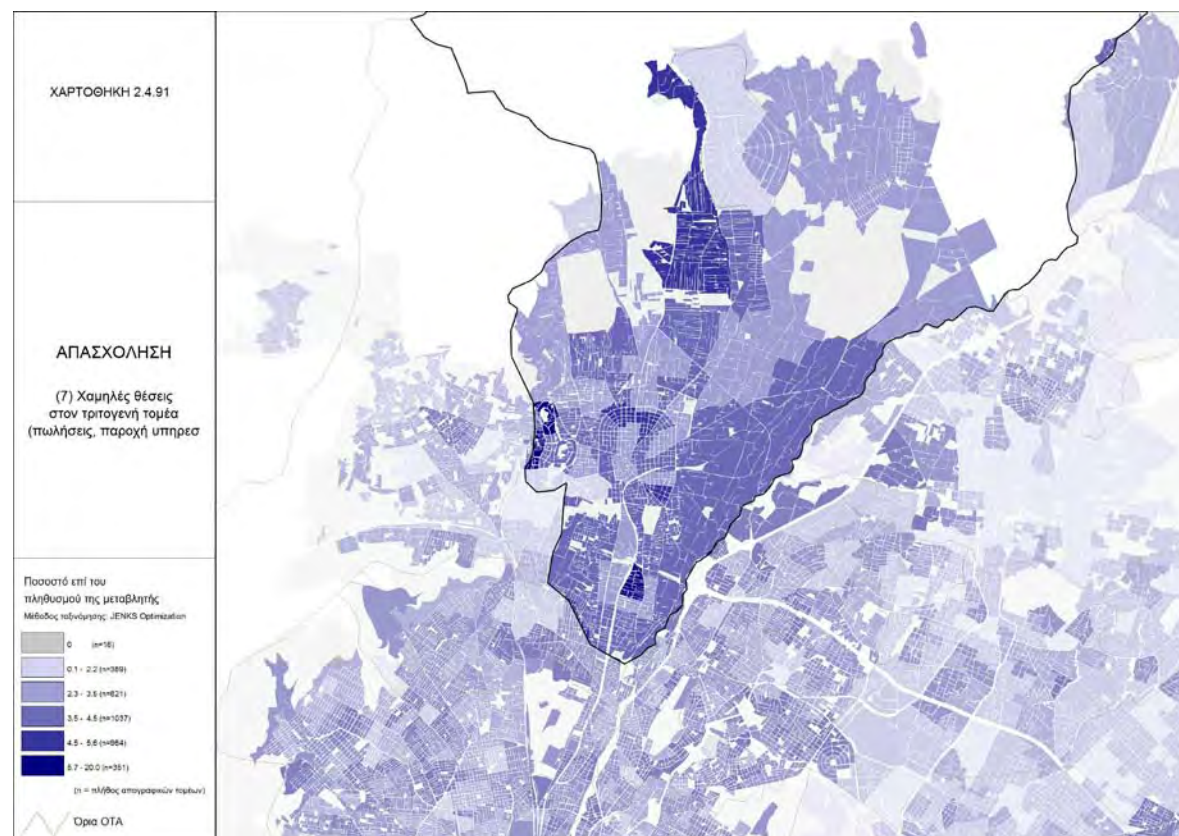
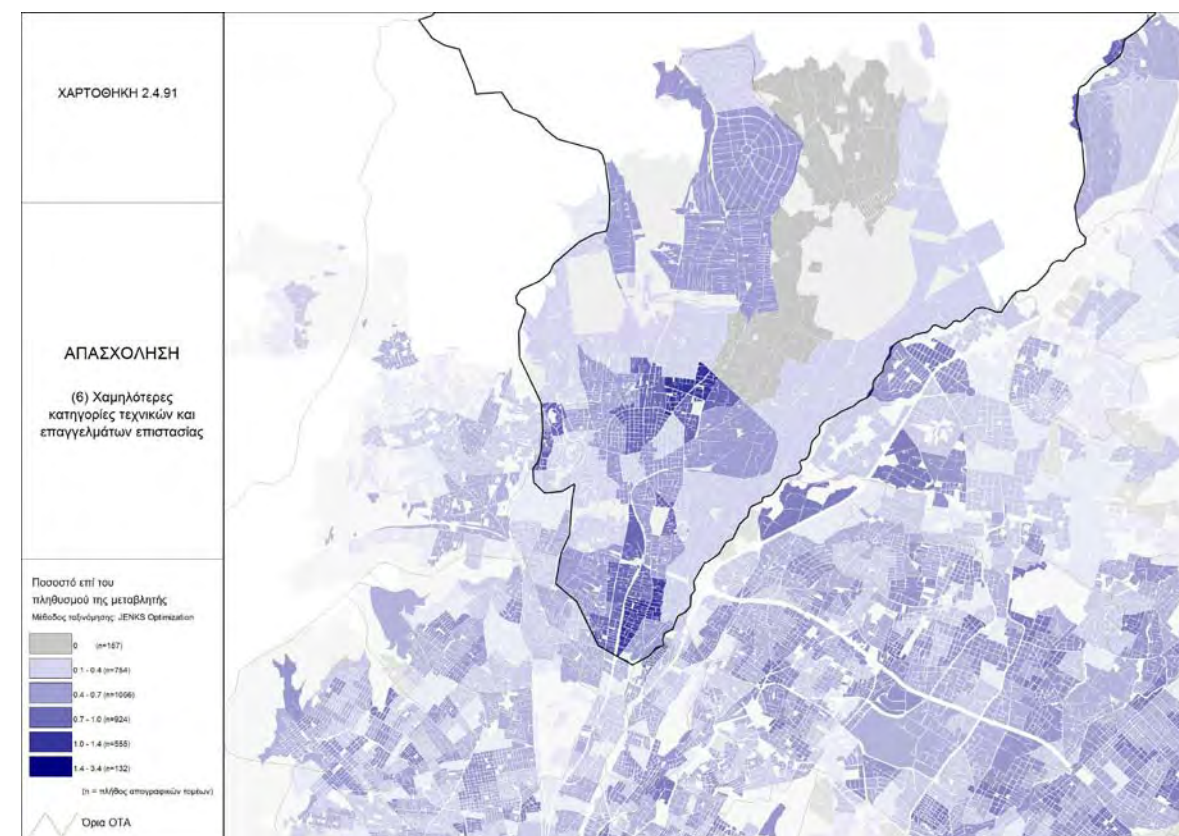
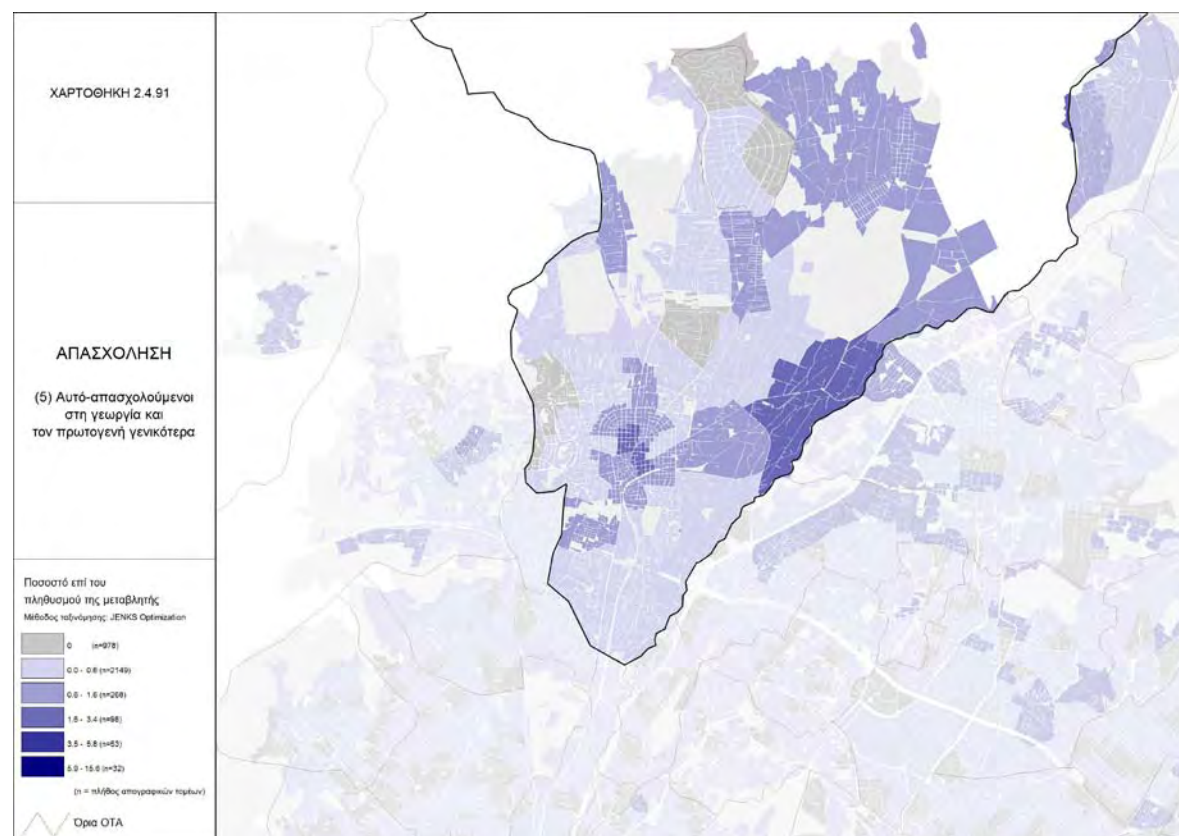
Στοιχεία ηλικιακής κατανομής για το Δήμο Αχαρνών (ΕΣΥΕ, 2001)





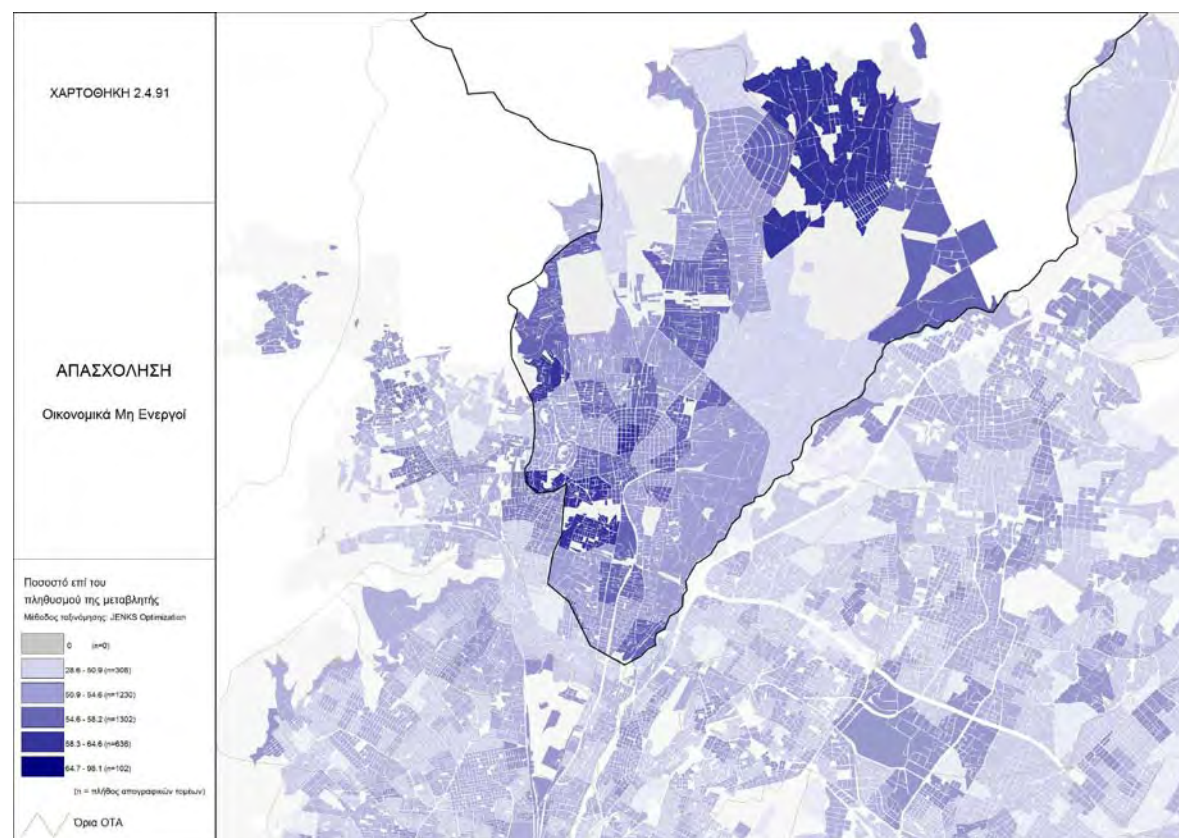
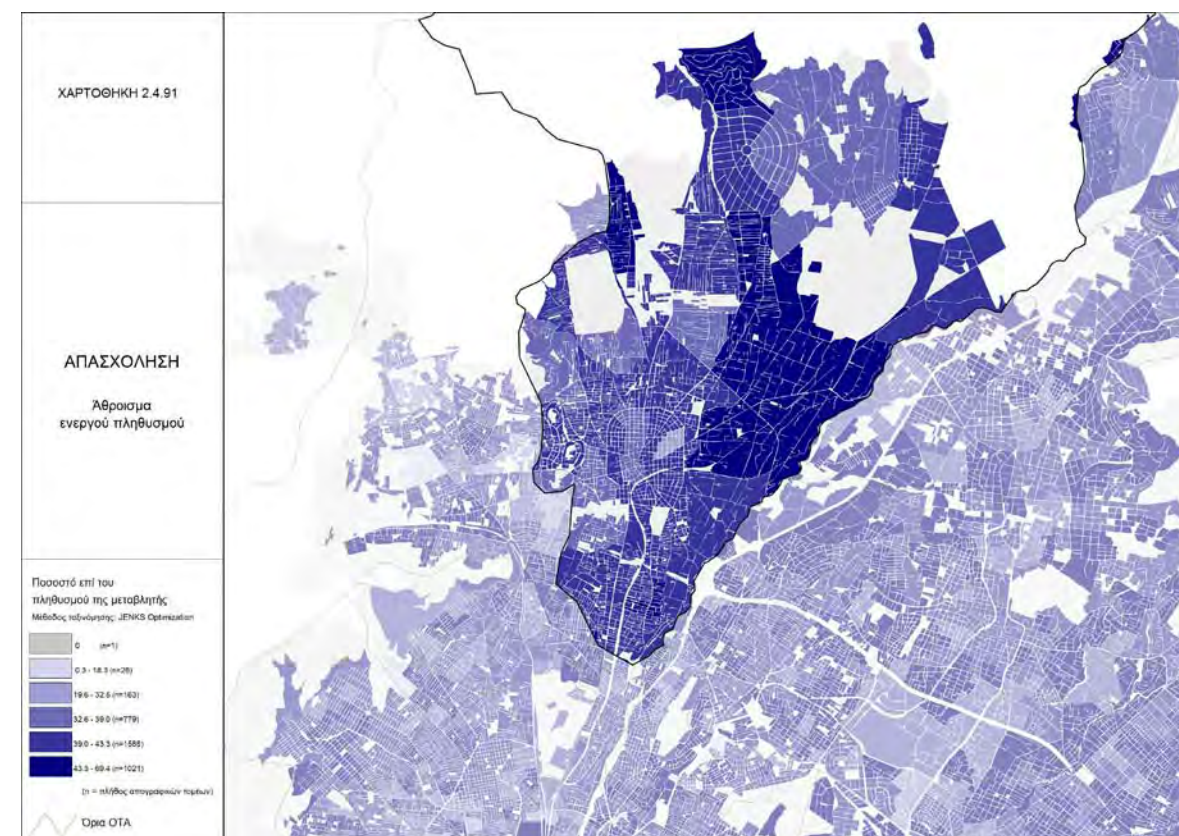
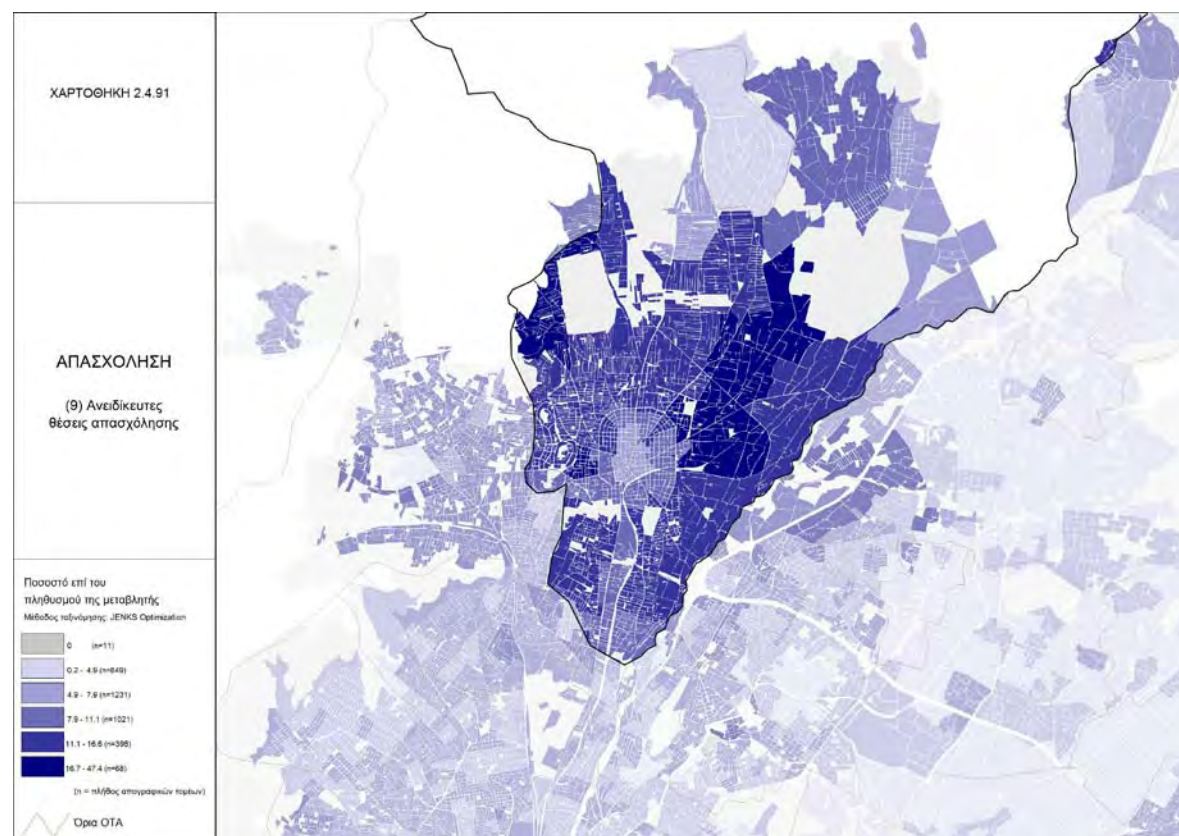
Στοιχεία απασχόλησης για το Δήμο Αχαρνών (ΕΣΥΕ, 2001)





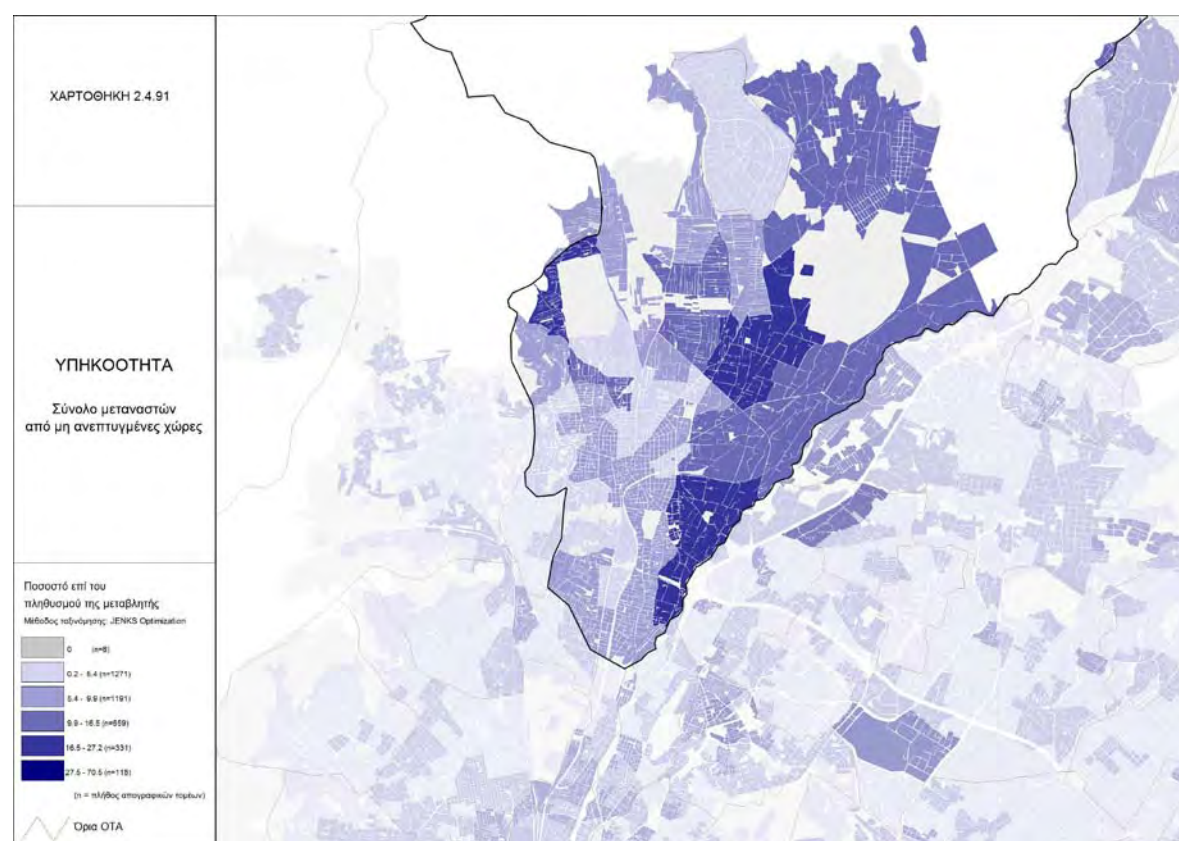
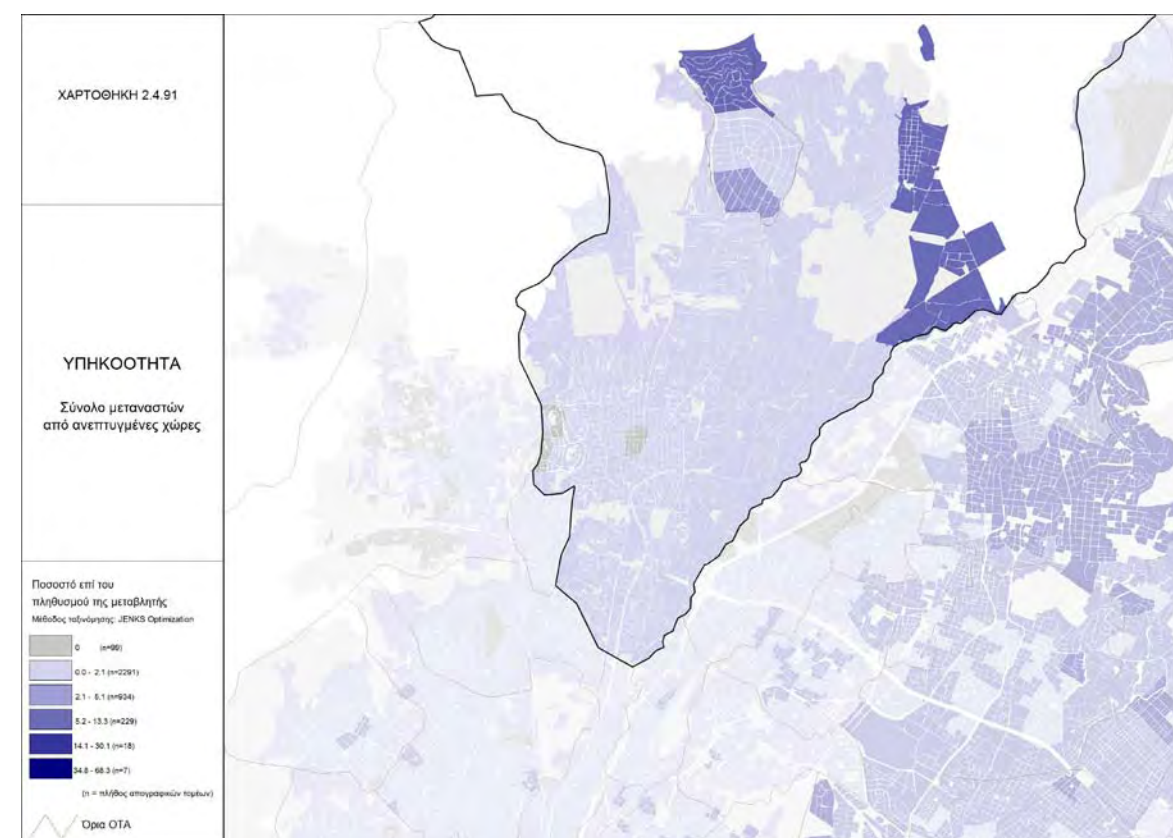
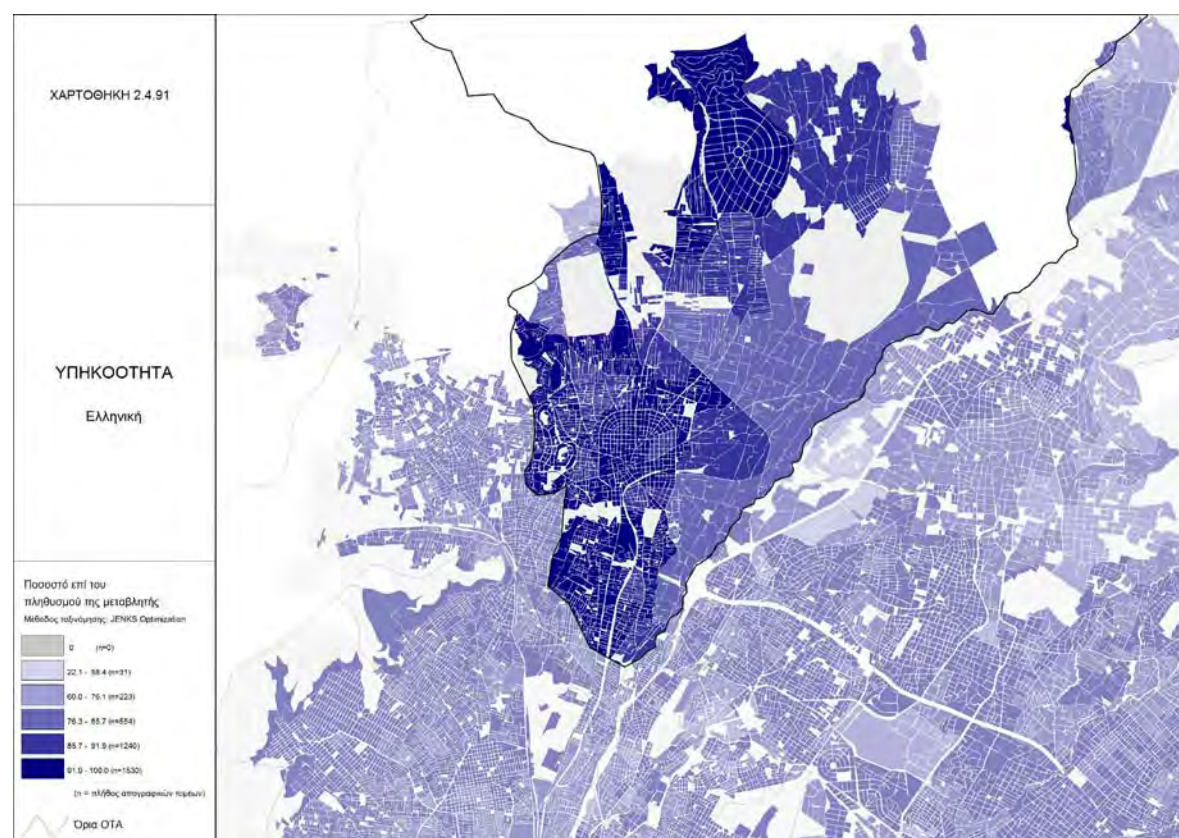
Στοιχεία απασχόλησης για το Δήμο Αχαρνών (ΕΣΥΕ, 2001)





Στοιχεία απασχόλησης για το Δήμο Αχαρνών (ΕΣΥΕ, 2001)





Στοιχεία υπηκοότητας πληθυσμού για το Δήμο Αχαρνών (ΕΣΥΕ, 2001)



## Ανάλυση SWOT

Η κατανόηση των τάσεων και των δυναμικών του Δήμου Αχαρνών είναι το πρώτο βήμα προς τη διατύπωση του στρατηγικού στόχου για την περιοχή και των βασικών αξόνων παρέμβασης. Χρησιμοποιείται ως μεθοδολογικό εργαλείο η ανάλυση SWOT, έχοντας γνώση των αδυναμιών ή και των ορίων της. Η απεικόνιση σε μια ανάλυση τέτοιου είδους σύνθετων κοινωνικών, περιβαλλοντικών, οικονομικών ζητημάτων υπαγορεύει, ή προϋποθέτει, κάποιες παραδοχές. Ζητήματα που αφορούν το χώρο και τις δυναμικές του δε μπορούν να γίνουν πάντα κατανοητά μονοσήμαντα, ως θετικά ή αρνητικά, ως ευκαιρίες ή απειλές.

Η ονομασία SWOT προέρχεται από τα αρχικά των λέξεων Strengths – Weaknesses – Opportunities – Threats. Είναι μια γενική τεχνική σχεδιασμού και οργάνωσης ενός συνεκτικού πλαισίου λήψης αποφάσεων, που μπορεί να αφορά σε ένα θεσμό, μια επιχείρηση, μια γεωγραφική περιοχή κλπ. Η σύλληψη και εφαρμογή της ξεκίνησε πριν από 50 περίπου χρόνια από τον επιχειρηματικό χώρο, ενώ η χρήση της παραμένει ευρεία, ιδιαίτερα στον τομέα του στρατηγικού, επιχειρηματικού σχεδιασμού.

Η ανάλυση SWOT χρησιμοποιείται, ως εργαλείο, και στο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό, σε περιπτώσεις που αφορούν σε ολοκληρωμένες παρεμβάσεις και δράσεις αναπτυξιακού χαρακτήρα, σε τοπικές ή περιφερειακές οικονομίες. Ο βασικός στόχος της ανάλυσης SWOT σε αυτές τις περιπτώσεις είναι ο αποτελεσματικός συνδυασμός των ενδογενών (ευνοϊκών και περιοριστικών) χαρακτηριστικών, με μια σειρά από εξωτερικούς (επίσης ευνοϊκούς ή δυσμενείς) παράγοντες, με στόχο την επιτυχή υποστήριξη δράσεων σχεδιασμού των παρεμβάσεων (Πετανίδου, 2003).

Στη σύνταξη μιας ανάλυσης SWOT είναι σημαντική, και κρίσιμη, η διάσταση του χρόνου. Η παράμετρος του χρόνου σχετικοποιεί πολλές από τις βεβαιότητες ή από τα ερευνητικά αποτελέσματα που προκύπτουν κατά τη διάρκεια της, ιδιαίτερα σε περιόδους έντονων κοινωνικο-οικονομικών αλλαγών, όπως η περίοδος της σημερινής κρίσης (Πετανίδου, 2003). Επομένως, η τεκμηρίωση δεδομένων /στοιχείων του εξωτερικού περιβάλλοντος ως ευκαιρίες ή απειλές ανταποκρίνεται στην περίοδο σύνταξης της ανάλυσης. Αυτά είναι δυνατόν να μη ισχύουν, ή να διαφοροποιούνται μετά από κάποιο χρονικό διάστημα, εάν το δεδομένο /στοιχείο μεταβληθεί ή εκλείψει.

## Ανάλυση SWOT για το Δήμο Αχαρνών

Με όλα αυτά ως δεδομένα, η προσέγγιση της ανάλυσης SWOT του Δήμου Αχαρνών γίνεται ανά θεματικές ενότητες, όπου στην κάθε μία εντοπίζονται τα πλεονεκτήματα και τα μειονεκτήματα του εσωτερικού περιβάλλοντος, οι ευκαιρίες και οι απειλές από το εξωτερικό περιβάλλον. Εκτός από τις δύο θεματικές ενότητες της ειδίκευσης μας, χρήσεις γης και παραγωγικές δραστηριότητες, επιλέγεται να εξεταστούν και όσες άλλες θεματικές ενότητες επιδρούν με αυτές, άμεσα ή έμμεσα. Έτσι, εξετάζονται και η γεωγραφική θέση του Δήμου, η οικιστική ανάπτυξη, τα οικονομικά-κοινωνικά στοιχεία και το φυσικό περιβάλλον.

Η αμφισημία ορισμένων δεδομένων, σε πλεονεκτήματα ή μειονεκτήματα, σε ευκαιρίες ή απειλές, οδήγησε στο να τοποθετηθούν και στις δύο κατηγορίες, δίνοντας έμφαση σε διαφορετικές παραμέτρους κάθε φορά.



Ενότητες	Δυνατά σημεία (S)	Αδυναμίες (W)	Ευκαιρίες (O)	Απειλές (T)
Γεωγραφική θέση Μεταφορικό δίκτυο	-Στρατηγική θέση στο Λεκανοπέδιο (Θριάσιο, αεροδρόμιο, συγκοινωνιακοί άξονες) -ΣΚΑ -2ος Δήμος σε έκταση στο Ν. Αττικής (34,03 τ.χλμ)	-Πολυδιάσπαση του Δήμου λόγω των συγκοινωνιακών αξόνων	-κόμβος για το Λεκανοπέδιο -ένταξη συγκοινωνιακών αξόνων στο Δήμο	-Mega-projects -περαιτέρω διάσπαση λόγω συγκοινωνιακών αξόνων
Οικιστική ανάπτυξη	-4ος Δήμος σε πληθυσμό στο Ν. Αττικής (107.500 κάτοικοι – 2011)	-περιορισμένος πολεοδομικός πυρήνας (κέντρο) -αραιοδομημένες περιοχές κατοικίας, με διαφορετικά χαρακτηριστικά -συνένωση περιοχών με διαφορετικά κοινωνικά /οικονομικά κλπ χαρακτηριστικά, μέσω του Καλλικράτη	-έλεγχος της ανάπτυξης των οικιστικών περιοχών και προστασία της αγροτικής γης	-άναρχη εξάπλωση οικιστικών περιοχών σε βάρος αγροτικής γης /φυσικού περιβάλλοντος
Οικονομικά – κοινωνικά στοιχεία	-χαμηλές αξίες γης σε σχέση με το Λεκανοπέδιο -διαφορετικές κοινωνικές ομάδες – πολυπολιτισμικότητα	-χαμηλές αξίες γης σε σχέση με το Λεκανοπέδιο -κοινωνικές συγκρούσεις	-ευαισθητοποίηση προς κοινωνικές χρήσεις (πχ αστική γεωργία-υλοποιημένα παραδείγματα σε Θεσσαλονίκη, Βόλο) σε εκτάσεις με χαμηλές αξίες γης -ενίσχυση κοινωνικής συνοχής μέσω προγραμμάτων	-Mega-projects λόγω χαμηλών αξιών γης -ένταση συγκρούσεων μεταξύ κοινωνικών ομάδων λόγω της κρίσης
Χρήσεις γης	-μίξη χρήσεων γης -ύπαρξη ΓΠΣ -μεγάλες εκτάσεις ειδικής χρήσης μητροπολιτικής σημασίας (στρατόπεδα) -Ολυμπιακό Χωριό	-αδυναμία ελέγχου επιβαρυντικών χρήσεων γης (πίσω αυλή Αττικής) -ανεπαρκείς κοινωνικές υποδομές /δίκτυα -μεγάλες εκτάσεις ειδικής χρήσης (ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ)	-αξιοποίηση των στρατοπέδων για κοινωνικές χρήσεις /πράσινο -το Ολυμπιακό Χωριό ως πρότυπος οικιστικός πυρήνας	-τα στρατόπεδα ως πυρήνες αποκλεισμού (φυλακές ανηλίκων, κέντρα κράτησης μεταναστών) -κατακερματισμός περιοχών, αστικές ασυνέχειες
Παραγωγικές δραστηριότητες	-παραγωγικές μονάδες δευτερογενή τομέα (μεταποίηση, βιοτεχνίες, βιομηχανίες, αποθήκες, χονδρεμπόριο) -τριτογενής τομέας (χώροι εκθέσεων εταιριών) -περιορισμένος πρωτογενής τομέας με δυνατότητες ανάπτυξης (ανθοκαλλιέργειες, θερμοκήπια) -υπερτοπικής σημασίας εστίαση-αναψυχή-τουρισμός	-παραγωγικές μονάδες μικρού μεγέθους και χαμηλής εξειδίκευσης -μονάδες logistics	-ενίσχυση του πρωτογενή τομέα -μετεγκατάσταση βιοτεχνικών μονάδων /βιομηχανιών στο ΒΙΠΑ /ΒΙΟΠΑ -χρήσεις αναψυχής με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον (πεζοπορικές διαδρομές)	-εξάπλωση δευτερογενούς τομέα σε βάρος αγροτικής γης /φυσικού περιβάλλοντος -εκμετάλλευση του φυσικού περιβάλλοντος για χρήσεις αναψυχής-τουρισμού
Φυσικό περιβάλλον	-περιοχές φυσικού πλούτου (Πάρνηθα, Κηφισός, ρέματα, Τατόι)	-πλημμελής προστασία -ασύμβατες χρήσεις (βιομηχανίες στη ζώνη του Κηφισού)	-προστασία /ανάδειξη περιοχών φυσικού πλούτου -ένταξη σε δίκτυα πολιτιστικών διαδρομών -χρηματοδοτικά εργαλεία για προτάσεις ολοκληρωμένης παρέμβασης (π.χ. Πράσινο ταμείο)	-ρύπανση -συνέχιση επέκτασης βιομηχανιών στη ζώνη του Κηφισού -πιθανότητα επέκτασης επιβαρυντικών /απειλητικών χρήσεων στην Πάρνηθα

## Ανάλυση SWOT για το Δήμο Αχαρνών

### Γεωγραφική θέση – Μεταφορικό δίκτυο

Ο Δήμος Αχαρνών βρίσκεται σε στρατηγικό σημείο στο Λεκανοπέδιο. Μέσω των οδικών και σιδηροδρομικών αξόνων είναι δυνατή η εύκολη σύνδεση του και με το Θριάσιο πεδίο και με την περιοχή του αεροδρομίου. Παράλληλα, μετά και την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτης» αποτελεί το δεύτερο σε μέγεθος Δήμο στο Νομό Αττικής, με 34,03 τ.χλμ. Από την άλλη πλευρά, όμως, η ύπαρξη των αξόνων, με τη σημερινή μορφή τους, οδηγεί στην πολυδιάσπαση εντός του Δήμου.

Για τη μελλοντική εικόνα του Δήμου, επομένως, αποτελεί στοιχείο η αξιοποίηση της κομβικής θέσης του στο Λεκανοπέδιο καθώς η ενσωμάτωση των σιδηροδρομικών αξόνων στον ιστό του Δήμου. Λόγω της θέσης του, υπάρχει, επίσης, ο κίνδυνος να προσελκύσει μεγάλα έργα και επενδύσεις, που δε θα ταιριάζουν, και δε θα προσφέρουν, στο χαρακτήρα του Δήμου.

### Οικιστική ανάπτυξη

Ο Δήμος Αχαρνών είναι ο τέταρτος Δήμος σε πληθυσμό στο Νομό Αττικής, με 107.500 κατοίκους σύμφωνα με την απογραφή του 2011. Όμως, διαθέτει ένα περιορισμένο πολεοδομικό πυρήνα, στο κέντρο του Δήμου, και περιμετρικά αραιοδομημένες περιοχές κατοικίας, με διαφορετικά χαρακτηριστικά. Μετά την εφαρμογή του προγράμματος «Καλλικράτης», ο Δήμος Αχαρνών αποτελείται από περιοχές με διαφορετικά κοινωνικά-οικονομικά χαρακτηριστικά, τον, παλαιό, Δήμο Αχαρνών και την κοινότητα Θρακομακεδόνων.

Για τη μελλοντική εικόνα του Δήμου, αποτελεί στοιχείο ο έλεγχος της ανάπτυξης των οικιστικών περιοχών και η προστασία της εναπομείνουσας αγροτικής γης. Σε αντίθετη περίπτωση, υπάρχει ο κίνδυνος άναρχης εξάπλωσης των οικιστικών περιοχών σε βάρος της αγροτικής γης και του φυσικού περιβάλλοντος.

### Οικονομικά-κοινωνικά στοιχεία

Η ύπαρξη χαμηλών αξιών γης στο Δήμο, σε σχέση με το Λεκανοπέδιο, μπορεί να αποτελεί ταυτόχρονα πλεονέκτημα και αδυναμία, ανάλογα με το πως αυτό θα αξιοποιηθεί στο μέλλον. Η ευαισθητοποίηση και υλοποίηση προγραμμάτων κοινωνικών χρήσεων είναι δυνατό να έχει εφαρμογή στις εκτάσεις χαμηλής αξίας. Τέτοιου είδους χρήση μπορεί να είναι η αστική γεωργία, όπως έχουν δείξει υλοποιημένα παραδείγματα σε Θεσσαλονίκη και Βόλο. Από την άλλη, η ύπαρξη εκτάσεων με χαμηλές αξίες γης είναι δυνατόν να προσελκύσει μεγάλα έργα και επενδύσεις υπερτοπικής σημασίας, χωρίς τοπικά οφέλη.

Ακόμη, η κατοίκηση διαφορετικών κοινωνικών ομάδων στο Δήμο αποτελεί ταυτόχρονα πλεονέκτημα και αδυναμία. Υπάρχει το θετικό στοιχείο της πολυπολιτισμικότητας, όμως ενυπάρχει ο κίνδυνος κοινωνικών συγκρούσεων. Για το Δήμο, αποτελεί στοιχείο η ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής μέσω αντίστοιχων προγραμμάτων. Σε αντίθετη περίπτωση, και λόγω της κρίσης, είναι ορατός ο κίνδυνος έντασης των συγκρούσεων μεταξύ των διαφορετικών κοινωνικών ομάδων.

### Χρήσεις γης

Η μίξη και συνύπαρξη πολλαπλών χρήσεων γης στο εσωτερικό Δήμου, η ύπαρξη θεσμοθετημένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (13/Δ/2004), όπως και ο σχεδιασμένος οικισμός του Ολυμπιακού Χωριού αναγνωρίζονται ως θετικά στοιχεία του Δήμου. Όμως, υπάρχει αδυναμία ελέγχου των επιβαρυντικών χρήσεων γης για την περιοχή, με αποτέλεσμα ο Δήμος να αποτελεί συχνά την «πίσω αυλή» της Αττικής. Ακόμη, υπάρχουν ανεπαρκείς κοινωνικές υποδομές και δίκτυα στις περιοχές κατοικίας περιμετρικά του κέντρου. Η ύπαρξη μεγάλων εκτάσεων ειδικής χρήσης μητροπολιτικής σημασίας κρίνεται θετικά ή αρνητικά, ανάλογα την υπάρχουσα χρήση τους. Τα στρατόπεδα, μετά την απομάκρυνση της χρήσης τους, μπορούν να συνεισφέρουν στο Δήμο, ενώ χρήσεις όπως η ΔΕΗ και η ΕΥΔΑΠ εκτιμάται ότι θα παραμείνουν, καθώς η απομάκρυνση τους κρίνεται ως ουτοπική.

Η αξιοποίηση των στρατοπέδων για κοινωνικές υποδομές και χώρους πρασίνου μπορεί να αποτελεί ευκαιρία για το Δήμο, αντίθετα με την, προωθούμενη, χρήση αυτών των χώρων ως πυρήνες αποκλεισμού. Επιπλέον, η ενίσχυση και λειτουργία των, προβλεπόμενων, κοινωνικών υποδομών στο Ολυμπιακό Χωριό μπορεί να το μετατρέψει σε πρότυπο οικιστικό πυρήνα. Από την άλλη πλευρά, η μη λήψη μέτρων για τον έλεγχο της οικιστικής επέκτασης και των επιβαρυντικών χρήσεων είναι δυνατόν να οδηγήσει σε περαιτέρω κατακερματισμό των οικιστικών περιοχών και σε αστικές ασυνέχειες.

### Παραγωγικές δραστηριότητες

Ο Δήμος Αχαρνών χαρακτηρίζεται από παρουσία παραγωγικών μονάδων του δευτερογενή τομέα (μεταποίηση, βιοτεχνίες, βιομηχανίες, αποθήκες, χονδρεμπόριο), καθώς και επιχειρήσεων του τριτογενή τομέα (χώροι εκθέσεων εταιριών). Υπάρχει, επίσης, περιορισμένη παρουσία του πρωτογενή τομέα, με δυνατότητες ανάπτυξης (ανθοκαλλιέργειες, θερμοκήπια). Σε περιοχές σε γεινίαση με την Πάρνηθα αναπτύσσονται, επίσης, υπερτοπικής σημασίας χρήσης εστίασης, αναψυχής και τουρισμού. Οι μονάδες, όμως, του δευτερογενή, κυρίως, τομέα είναι μικρού μεγέθους και χαμηλής εξειδίκευσης. Η ύπαρξη μονάδων logistics χαρακτηρίζεται ως αρνητική για το Δήμο, καθώς είναι υπερτοπικής σημασίας δραστηριότητες χωρίς τοπικά οφέλη.

Για το Δήμο, αποτελεί στοιχείο η στήριξη και ενίσχυση του πρωτογενή τομέα. Ακόμη, αναμένεται ότι θα λειτουργήσει θετικά και η μετεγκατάσταση των βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων στις προτεινόμενες περιοχές ΒΙΠΑ/ΒΙΟΠΑ. Επίσης, αναμένεται ότι θα συμβάλει στην εικόνα του Δήμου η στήριξη χρήσεων αναψυχής με σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον, όπως οι πεζοπορικές διαδρομές. Από την άλλη πλευρά, η μη λήψη μέτρων ή ενεργειών αναμένεται ότι θα οδηγήσει στην περαιτέρω εξάπλωση του δευτερογενούς τομέα και των χρήσεων αναψυχής σε βάρος του φυσικού περιβάλλοντος και της αγροτικής γης.

### Φυσικό περιβάλλον

Εντός των ορίων του Δήμου Αχαρνών βρίσκονται περιοχές φυσικού πλούτου, όπως η Πάρνηθα, ο ποταμός Κηφισός και τα παραποτάμια ρέματα και το βασιλικό κτήμα στο Τατόι. Οι περιοχές αυτές, όμως, δεν προστατεύονται επαρκώς. Στις ζώνες προστασίας του Κηφισού και των ρεμάτων χωροθετούνται ασύμβατες χρήσεις με το χαρακτήρα προστασίας τους, όπως βιοτεχνικές και βιομηχανικές μονάδες.

Η προστασία και ανάδειξη των περιοχών φυσικού πλούτου, όπως και η ένταξη τους σε δίκτυα πολιτιστικών διαδρομών, μπορεί να αποτελέσει ευκαιρία για το Δήμο. Τέτοιες παρεμβάσεις είναι δυνατόν να πραγματοποιηθούν με τη χρήση υφιστάμενων χρηματοδοτικών εργαλείων για προτάσεις ολοκληρωμένης παρέμβασης, όπως το Πράσινο Ταμείο. Αντίθετα, η συνέχιση της υφιστάμενης κατάστασης θα οδηγήσει σε περαιτέρω ρύπανση των περιοχών φυσικού πλούτου και επέκταση ασύμβατων χρήσεων εντός αυτών. Υπάρχει, επίσης, η πιθανότητα επέκτασης επιβαρυντικών, και απειλητικών προς το φυσικό περιβάλλον, χρήσεων προς την Πάρνηθα.



## Θεματική εξειδίκευση

Στην ενότητα αυτή αναλύεται η θεματική των χρήσεων γης έχοντας πάντα ως βασική κατευθυντήρια γραμμή την παραγωγικές δραστηριότητες. Έπειτα από την ανάλυση SWOT και σε συνδυασμό με τον εντοπισμό των βασικών χαρακτηριστικών του δήμο Αχαρνών ακολουθεί συστηματική και συνάμα τεκμηριωμένη παράθεση των εναλλακτικών σεναρίων παρέμβασης, ξεκινώντας από το μηδενικό στάδιο και καταλήγοντας στο πιο ριζοσπαστικό.

Οι υποενότητες που ορίζονται στην φάση των σεναρίων για καλύτερη ομαδοποίηση των προτεινόμενων δράσεων δεν διαφοροποιούνται ιδιαίτερα από αυτές που εντοπίστηκαν για την ανάλυση SWOT και αναφέρονται ως εξής: οικιστικός ιστός, πρωτογενής τομέας, δευτερογενής – τριτογενής τομέας, ειδικές χρήσεις και φυσικό περιβάλλον. Όπως είναι αναμενόμενο ο διαχωρισμός έχει γίνει με τέτοιο τρόπο έτσι ώστε να προσεγγίζει συνολικά το σύνολο των χρήσεων της περιοχής μελέτης και να δίνει ιδιαίτερη προσοχή στους παραγωγικούς τομείς. Μετά την επεξήγηση του σεναρίου τάσεων και των σεναρίων παρέμβασης ακολουθεί η αξιολόγηση καθορισμένων αξόνων βάση ορισμένων κριτηρίων από την οποία προκύπτει και η τελική πρόταση. Ένα βήμα πριν την ανάλυση αυτών των σεναρίων, θεωρείται απαραίτητος ο καθορισμός των βασικών αξόνων του στρατηγικού στόχου ο οποίος αποτελεί και το πρίσμα όλων των προτάσεων παρέμβασης που γίνονται στο πλαίσιο της συγκεκριμένης μελέτης.

## Στρατηγικός στόχος

Σε πρώτη φάση απαραίτητη θεωρείται η κατηγοριοποίηση των βασικών στόχων της θεματικής εξειδίκευσης σε τρεις κεντρικούς άξονες ο οποίοι παρουσιάζονται στην συνέχεια:

- Αστικός ιστός
- Παραγωγικές Δραστηριότητες
- Φυσικό περιβάλλον

Όσον αφορά τον πρώτο κατευθυντήριο άξονα του *αστικού ιστού* μεγάλο βάρος δίνεται στην λειτουργική ανάμειξη των χρήσεων όχι σε μικρή κλίμακα αλλά σε επίπεδο μεγαλύτερο των Ο.Τ. Ουσιαστικά, με αυτόν τον τρόπο παρεμποδίζεται ο κατακερματισμός του αστικού ιστού και παράλληλα δεν δημιουργούνται οχλήσεις από την κατανομή των δραστηριοτήτων στον χώρο. Επιπλέον, κυρίαρχη σημασία δίνεται στην αξιοποίηση ανενεργών εκτάσεων του δήμου οι οποίες καταλαμβάνουν μεγάλες εκτάσεις και μπορούν να συμβάλουν στην οικονομική και κοινωνική αναβάθμιση της περιοχής. Τέλος, θεωρείται απαραίτητη η δημιουργία υποδομών σε λειτουργικό και κοινωνικό επίπεδο τόσο για τις υφιστάμενες χρήσεις όσο για τις μελλοντικές και προτεινόμενες βελτιώσεις.

Στην συνέχεια, καθορίζοντας τους στόχους που πρέπει να επιτευχθούν στις *παραγωγικές δραστηριότητες*, ιδιαίτερα σημαντική θεωρείται η ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα μέσω της προστασίας και αξιοποίησης της αγροτικής γης με σκοπό την οικονομική ανάταξη του δήμου. Επιπρόσθετα, στοχεύουμε στην στροφή σε εναλλακτικές και κοινωνικά ευαίσθητες μορφές αξιοποίησης του πρωτογενούς τομέα καθώς ο άνθρωπος και το περιβάλλον αποτελούν τις δύο βασικές προτεραιότητες μας. Για να βελτιωθεί ουσιαστικά η πρωτογενής παραγωγή δεν μπορεί να ακολουθηθεί μια αποσπασματική ανάπτυξη αλλά πρέπει να γίνει στροφή σε λειτουργική δικτύωση των δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα αλλά και ενίσχυση των δίαυλων επικοινωνίας όλων των παραγωγικών τομέων μεταξύ τους. Κάτι τέτοιο, σε συνδυασμό με την καλύτερη οργάνωση του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα με σεβασμό προς το περιβάλλον, μπορεί να οδηγήσει σε αναβάθμιση της παραγωγικής βάσης στο σύνολό της.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι προτεινόμενες ενέργειες για την περιοχή μελέτης δίνουν μεγάλη σημασία στην έννοια του *φυσικού περιβάλλοντος*. Επομένως, η προστασία και η ανάδειξη του φυσικού πλούτου της περιοχής αλλά και η ανάσχεση της επέκτασης των βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων αποτελούν κύριους, βασικούς, πρωτεύοντες στόχους. Τέλος, μέσω της συγκεκριμένης πρότασης, γίνονται σημαντικές προσπάθειες για την αξιοποίηση του υγρού στοιχείου της περιοχής και την όσο δυνατόν καλύτερη ενσωμάτωση του στις χωροθετημένες και προτεινόμενες δραστηριότητες.

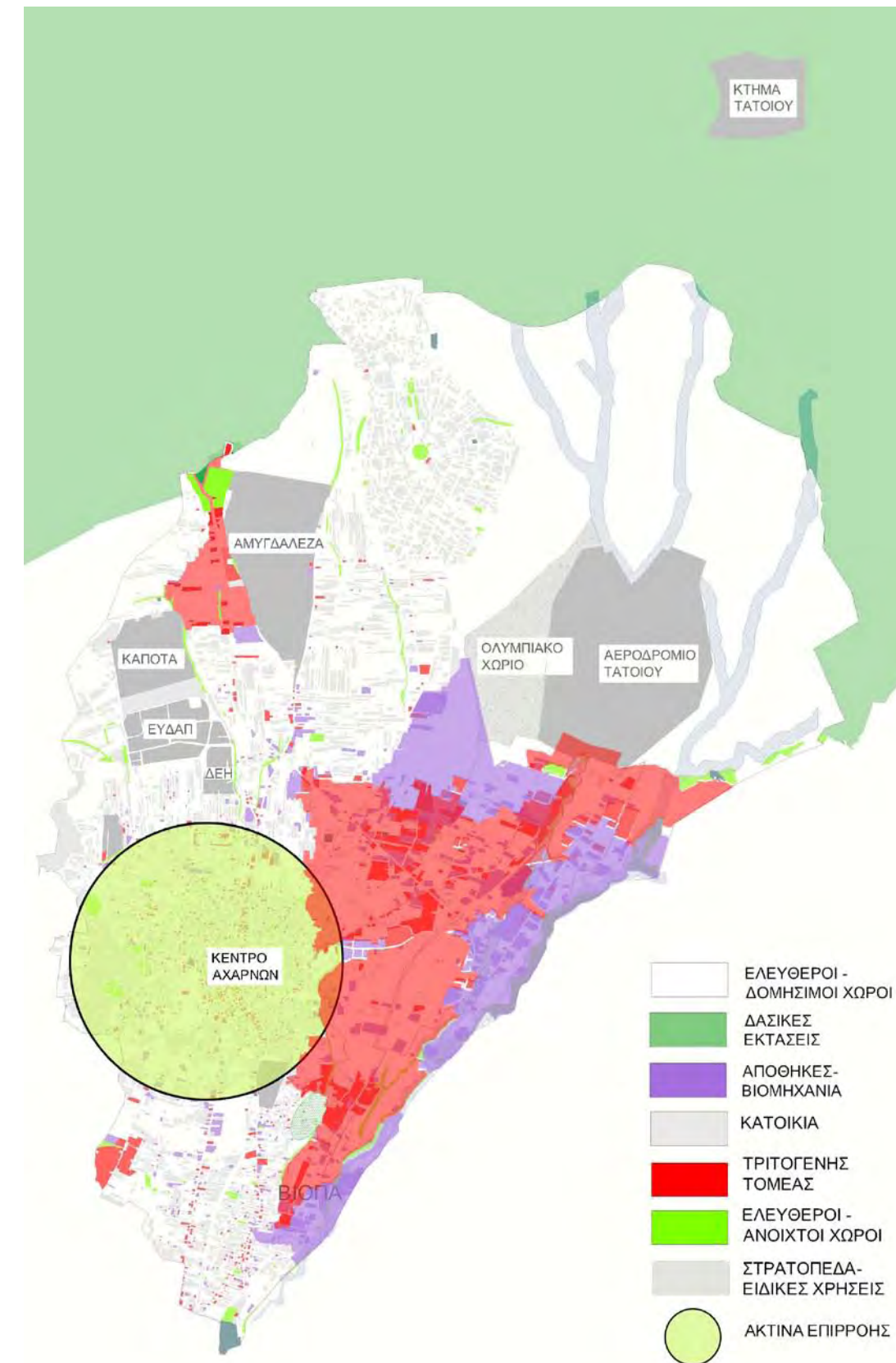


## Εναλλακτικά σενάρια

### Σενάριο τάσεων

Στο μηδενικό σενάριο εξετάζεται το ενδεχόμενο να παραμείνει η κατάσταση και η ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή ως έχει, χωρίς κάποια ουσιαστική παρέμβαση σχεδιασμού ή ρύθμισης. Επομένως, στο σενάριο αυτό αποκαλύπτονται οι τάσεις εξέλιξης της περιοχής χωρίς την ουσιαστική παρέμβαση σε κάποιο τομέα, γεγονός που μπορεί να φανερώσει τα αποτελέσματα της απουσίας βελτιωτικών κινήσεων και την ανάγκη για ένα πλήθος παρεμβάσεων στους καθορισμένους τομείς μελέτης.

Σε αυτό το σημείο αξίζει να σημειωθεί ότι θεωρούμε ως σημαντικό παράγοντα της ενίσχυσης των τάσεων που αναπτύσσονται στο σύνολο των μελετώμενων αξόνων που αναλύονται στην συνέχεια, την μειωμένη αποδοτικότητα των φορέων της τοπικής αυτοδιοίκησης η οποία συνοψίζεται κυρίως στην αδυναμία ελέγχου της οικοδομικής δραστηριότητας, σε λειτουργικά προβλήματα, στην έλλειψη ανθρωπίνου δυναμικού και πόρων, σε θεσμικές αδυναμίες, καθώς και στην κατάργηση αρμόδιων φορέων, όπως ο ΟΕΚ.



Σενάριο τάσεων (επεξεργασία ομάδας)



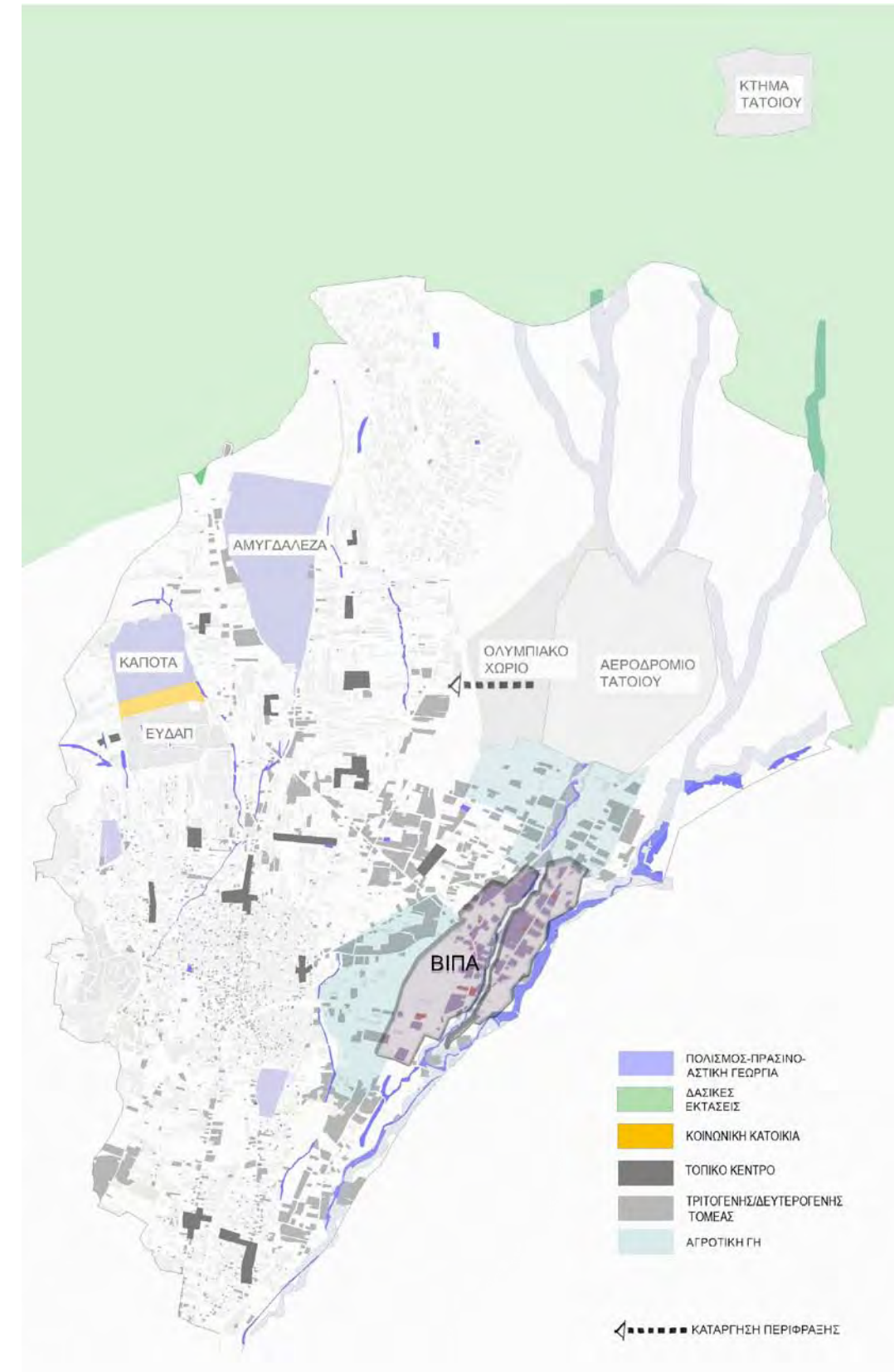
<p><b>Οικιστικός Ιστός</b></p>	<p>Μειωμένη αποδοτικότητα φορέων της τοπικής αυτοδιοίκησης (αδυναμία ελέγχου οικοδομικής δραστηριότητας, λειτουργικά προβλήματα σε θέματα ανθρωπίνου δυναμικού και πόρων και θεσμικές αδυναμίες - κατάργηση ΟΕΚ)</p>	<p><b>Τάσεις</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Περαιτέρω αστική διάχυση (π.χ. Νόμος 4014/11)</li> <li>▪ Δημιουργία mega project</li> <li>▪ Έλλειψη κοινόχρηστων χώρων και υποδομών</li> <li>▪ Άνιση οικιστική ανάπτυξη (κέντρο Μενιδίου vs υπόλοιπος αστικός ιστός)</li> <li>▪ Συνύπαρξη ασύνδετων οικιστικών περιοχών</li> </ul>	<p><b>Αξιολόγηση</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Κατάληψη της αγροτικής γης και των ελεύθερων χώρων πρασίνου. Λειτουργίες σε βάρος περιοχών προστασίας</li> <li>▪ Χαμηλή ποιότητα ζωής</li> <li>▪ Κατακερματισμός του αστικού ιστού</li> <li>▪ Κοινωνικές συγκρούσεις και έλλειψη κοινωνικής συνοχής</li> </ul>
<p><b>Πρωτογενής Τομέας</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Εγκατάλειψη των παραδοσιακών δραστηριοτήτων τοπικής αγροτικής παραγωγής</li> <li>▪ Καταπάτηση των αγροτικών εκτάσεων λόγω αδυναμίας ελέγχου της δόμησης</li> <li>▪ Έλλειψη κινήτρων για ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα (προγράμματα χρηματοδότησης ΕΣΠΑ)</li> <li>▪ Λειτουργία βιοτεχνίας-βιομηχανίας σε βάρος εκτάσεων του αγροτικού χώρου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Αλλοίωση ταυτότητας, διαταραχή των σχέσεων μεταξύ κατοίκων και χώρου, κατάληψη εν δυνάμει χώρων πρωτογενούς τομέα από χρήσεις δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα</li> <li>▪ Άναρχη εξάπλωση του αστικού ιστού</li> <li>▪ Ανεκμετάλλετες εκτάσεις και δυναμικό (ανθρώπινο και εξοπλισμός) του πρωτογενούς τομέα</li> <li>▪ Υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος</li> </ul>
<p><b>Δευτερογενής – Τριτογενής Τομέας</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ανάμιξη οχλουσών χρήσεων με περιοχές κατοικίας</li> <li>▪ Μεμονωμένη ανάπτυξη των δευτερογενών παραγωγικών μονάδων</li> <li>▪ Κύριοι τομείς απασχόλησης χωρίς να εκμεταλλεύονται στον μέγιστο βαθμό τις δυνατότητες τους</li> <li>▪ Άνιση χωρική κατανομή των εμπορικών λιανικών και χονδρικών χρήσεων λιανικού (συγκέντρωση εμπορικών χρήσεων στο κέντρο του Μενιδίου – ανεπάρκεια τους στον υπόλοιπο οικιστικό ιστό)</li> <li>▪ «Βαριές» και αποκομμένες υπερτοπικές χρήσεις αναψυχής- εστίασης- τουρισμού</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Όχληση σε περιοχές κατοικίας</li> <li>▪ Υποβάθμιση του βιοτικού επιπέδου και του περιβάλλοντος</li> <li>▪ Εξασθένηση της παραγωγικής δραστηριότητας ιδιαίτερα σε συνθήκες οικονομικής ύφεσης</li> <li>▪ Συγκρατημένη ανάπτυξη χωρίς προοπτικές οικονομικής άνθισης</li> <li>▪ Αδυναμία κάλυψης αναγκών περιοχών εκτός του κέντρου</li> <li>▪ Γραμμική εμπορική ανάπτυξη και ενθάρρυνση εξάπλωση δραστηριοτήτων κατά μήκος βασικών αρτηριών</li> <li>▪ Υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος και ασύνδετη εισχώρηση σε περιοχές ζώνες προστασίας</li> </ul>
<p><b>Ειδικές χρήσεις</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Μεγάλες «ανενεργές» εκτάσεις στρατοπέδων</li> <li>▪ Δημιουργία κέντρου κράτησης μεταναστών στην Αμυδαλέζα</li> <li>▪ Ολυμπιακό Χωριό (λειτουργικά αποκομμένο από τον βασικό αστικό ιστό, έλλειψη κοινωνικών υποδομών και πολιτιστικών χώρων)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Αδυναμία εκτόνωσης κοινωνικών πιέσεων (στέγαση, κοινωνικοί χώροι και υποδομές, χώροι πρασίνου, κ.α.)</li> <li>▪ Καταστρατήγηση των ανθρωπίνων δικαιωμάτων</li> <li>▪ Κοινωνικές συγκρούσεις</li> <li>▪ Δυσλειτουργίες και αδυναμία κάλυψη αναγκών των κατοίκων του</li> <li>▪ Αδυναμία λειτουργίας ως υπερτοπικός πόλος πολιτισμού</li> </ul>
<p><b>Φυσικό Περιβάλλον</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Λειτουργία του δευτερογενή και τριτογενή τομέα σε βάρος περιοχών προστασίας</li> <li>▪ Έλλειψη οργανωμένων χώρων πρασίνου</li> <li>▪ Ανεκμετάλλετο φυσικό απόθεμα</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Καταστροφή περιοχών φυσικού κάλους (Κηφισός, Πάρνηθα, ρέματα)</li> <li>▪ Ρύπανση του περιβάλλοντος</li> <li>▪ Αδυναμία ανάπτυξης δικτύων πολιτιστικών διαδρομών</li> </ul>	



## Εναλλακτικά σενάρια

### Ήπιο σενάριο

Το συγκεκριμένο σενάριο αυτό έχει σκοπό τη βελτίωση της υπάρχουσας κατάστασης για την παρεμπόδιση ανάπτυξης των προαναφερθέντων τάσεων ενώ παράλληλα δεν εξαντλεί τις πιθανές δυνατότητες βελτίωσης. Το ήπιο σενάριο δεν περιλαμβάνει ιδιαίτερες δυσκολίες ως προς την υλοποίηση των προτεινόμενων δράσεων χωρίς αυτό να σημαίνει ότι πολλές από τις επιθυμητές παρεμβάσεις δεν μπορούν να μεταβάλλουν ουσιαστικά την εικόνα της περιοχής μελέτης.



Ήπιο σενάριο (επεξεργασία ομάδας)

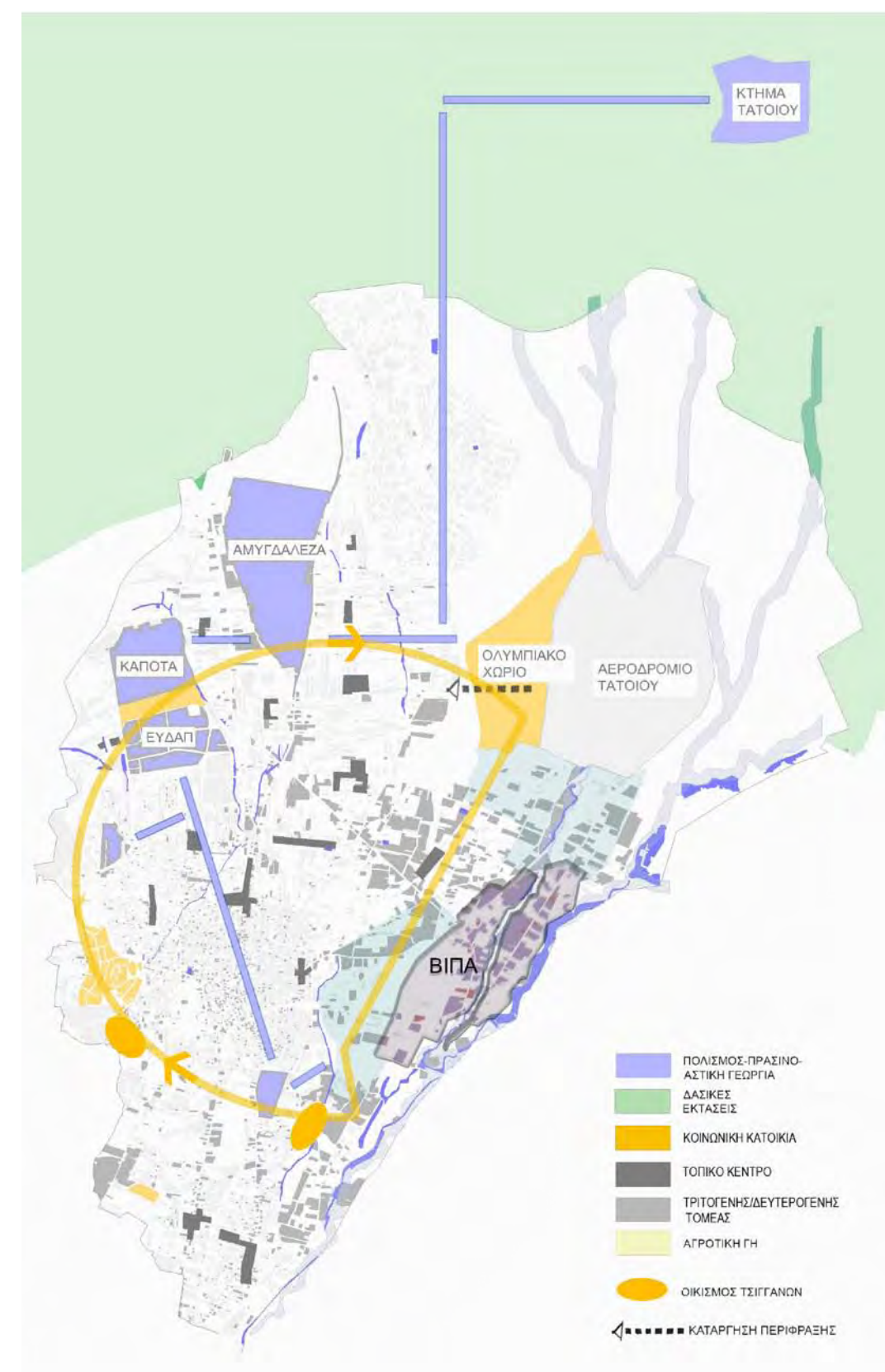


	<b>Δράσεις</b>	<b>Αξιολόγηση</b>
<b>Οικιστικός Ιστός</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Καθορισμός χρήσεων μικρής κλίμακας σε περιοχές αμιγούς κατοικίας (Ο.Χ., Θρακομακεδόνες)</li> <li>Παραμονή του οικισμού των τσιγγάνων με δημιουργία κοινωνικών υποδομών και έλεγχο της οικιστικής ανάπτυξης σε ζώνες προστασίας (Κηφισός)</li> <li>Δημιουργία κοινωνικών υποδομών (αποχέτευση, συγκομιδή απορριμμάτων, οδικό δίκτυο, πεζοδρόμια, κ.α.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Εξυπηρέτηση των κατοίκων και λειτουργικότητα</li> <li>Βελτίωση της ποιότητας ζωής</li> <li>Προστασία του Κηφισού από επιβαρυντικές χρήσεις</li> <li>Βελτίωση της ποιότητας ζωής</li> </ul>
<b>Πρωτογενής Τομέας</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Θεσμοθέτηση και προστασία της αγροτικής γης</li> <li>Ενημέρωση των κατοίκων για τις εναλλακτικές μορφές αξιοποίησης του πρωτογενούς τομέα</li> <li>Απόδοση κινήτρων (χωρικά, οικονομικά, θεσμικά και τεχνογνωσίας) για ανάπτυξη της αστικής γεωργίας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Διαφύλαξη των αγροτικών εκτάσεων από άλλες χρήσεις</li> <li>Ευαισθητοποίηση των ανθρώπων ως προς την σημασία του αγροτικού τομέα</li> </ul>
<b>Δευτερογενής – Τριτογενής Τομέας</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Διατήρηση των μονάδων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα με βελτίωση των μεταξύ τους συνδέσεων</li> <li>Απομάκρυνση μονάδων από περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και μετεγκατάσταση σε κενά κελύφη που βρίσκονται εντός της ζώνης ΒΙΟΠΑ - ΒΙΠΑ</li> <li>Θεσμικοί περιορισμοί στην διάχυτη επέκταση βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων και καταβολή προστίμων</li> <li>Ανάπτυξη σχέσεων συνεργασίας μεταξύ των βιοτεχνιών της περιοχής που σχετίζονται με τον πρωτογενή τομέα (είδη συσκευασίας και τυποποίησης)</li> <li>Έλεγχος και περιορισμοί της επέκτασης των χρήσεων αναψυχής στην Πάρνηθα</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αύξηση της απόδοσης</li> <li>Προστασία της αγροτικής γης και των προστατευόμενων περιοχών</li> <li>Αποτροπή αυθαίρετης εγκατάστασης βιομηχανικών μονάδων σε περιοχές εντός των ζωνών προστασίας</li> <li>Διευκόλυνση της ανατροφοδότησης</li> </ul>
<b>Ειδικές χρήσεις</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Λειτουργία στρατοπέδων ως χώροι πολιτισμού, πρασίνου και αστικής γεωργίας</li> <li>Βελτίωση των συνδέσεων του Ο.Χ.</li> <li>Κατάργηση της περιφραξής</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αξιοποίηση «ανεργών» εκτάσεων</li> <li>Λειτουργική ενσωμάτωση του χώρου στον δήμο Αχαρνών</li> <li>Ενίσχυση της κοινωνικής και χωρικής συνοχής</li> </ul>
<b>Φυσικό Περιβάλλον</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αυστηρή νομοθεσία για την επέκταση επιβαρυντικών χρήσεων σε περιοχές προστασίας</li> <li>Ενίσχυση των μέτρων πυρασφάλειας</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προστασία της Πάρνηθας από τις φυσικές καταστροφές</li> </ul>

## Εναλλακτικά σενάρια

### Ριζοσπαστικό σενάριο

Το ριζοσπαστικό σενάριο αφορά προτάσεις οι οποίες είναι δυσκολότερο να υλοποιηθούν είτε λόγω των χρονοβόρων διαδικασιών που απαιτούνται, είτε λόγω του υψηλού κόστους υλοποίησης. Αυτό όμως δεν σημαίνει απαραίτητα όλα τα προτεινόμενα μέτρα θεωρούνται υπερβολικά στις σύγχρονες συνθήκες. Επομένως, το σενάριο αυτό θα μπορούσε να εφαρμοστεί σε μεγαλύτερο βαθμό υπό την προϋπόθεση ότι οι επικρατούσες οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες ήταν σε καλύτερη κατάσταση και υπήρχε μεγαλύτερη δυνατότητα συνεργασίας σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.



Ριζοσπαστικό σενάριο (επεξεργασία ομάδας)



	<b>Δράσεις</b>	<b>Αξιολόγηση</b>
<b>Οικιστικός Ιστός</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Κίνητρα για μετεγκατάσταση των τσιγγάνων σε κτίρια κοινωνικής κατοικίας και κενό κτιριακό απόθεμα</li> <li>Δημιουργία δικτύου κοινωνικής κατοικίας σε κενό κτιριακό απόθεμα και σε «ανεργές» εκτάσεις για ομάδες αστέγων ή ατόμων με πρόβλημα στέγης (αναγκαιότητα ύπαρξης ισχυρού φορέα υλοποίησης)</li> <li>Καθορισμός χρήσεων μικρής κλίμακας σε οικιστικές περιοχές εκτός κέντρου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Βελτίωση της ποιότητας ζωής</li> <li>Απελευθέρωση αγροτικών εκτάσεων και περιοχών προστασίας (Κηφισός)</li> <li>Κάλυψη καθημερινών αναγκών</li> </ul>
<b>Πρωτογενής Τομέας</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημιουργία δικτύων (επικοινωνία, αλληλοβοήθεια, αλληλεγγύη, ανταλλαγή τεχνογνωσίας και προϊόντων) του πρωτογενούς τομέα (διασύνδεση χρήσεων πρωτογενούς τομέα εντός του δήμου με περιοχές παρόμοιων χρήσεων εκτός του δήμου)</li> <li>Απόδοση κινήτρων (χωρικά, οικονομικά, θεσμικά και τεχνογνωσίας) για ανάπτυξη της αστικής γεωργίας (και σε χώρους ειδικών χρήσεων)</li> <li>Ανάπτυξη τοπικών παραδοσιακών καλλιεργειών με δυνατότητες εξαγωγής (ελιά, αμπέλια)</li> <li>Αξιοποίηση ρεμάτων και Κηφισού για την άρδευση παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα</li> <li>Αξιοποίηση τεχνογνωσίας και εξοπλισμού ΕΥΔΑΠ για την δημιουργία και συντήρηση αρδευτικού δικτύου</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Μεταστροφή της παραγωγικής βάσης στην αγροτική ανάπτυξη</li> <li>Αυτάρκεια</li> <li>Αντιμετώπιση προβλημάτων επιβίωσης για τον πληθυσμό (π.χ. συσσώπια στα σχολεία)</li> <li>Οικονομική τόνωση του δήμου μέσω της ανάπτυξης της αγροτικής παραγωγής</li> <li>Προβολή του δήμου μέσω των τοπικών παραγόμενων προϊόντων</li> </ul>
<b>Δευτερογενής – Τριτογενής Τομέας</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Απομάκρυνση οχλουσίων χρήσεων από περιοχές προστασίας (Κηφισός, ρέματα, κλπ)</li> <li>Δημιουργία δικτύων μεταξύ όλων των παραγωγικών τομέων</li> <li>Μετεγκατάσταση σε περιοχές που προορίζονται για ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ</li> <li>Επιβολή προστίμων για παράνομες δραστηριότητες εις βάρος του Κηφισού και διάθεση των εσόδων για έργα περιβάλλοντος με σκοπό την εξυγίανση του</li> <li>Κίνητρα για νέες βιομηχανικές μονάδες επεξεργασίας προϊόντων πρωτογενούς τομέα</li> <li>Ανάπτυξη σχέσεων συνεργασίας μεταξύ των βιοτεχνιών της περιοχής που σχετίζονται με τον πρωτογενή τομέα (είδη συσκευασίας και τυποποίησης) και αυτών που βρίσκονται στις γειτονικές περιοχές</li> <li>Αυστηροί περιορισμοί στην περαιτέρω εξάπλωση χρήσεων αναψυχής-εστίασης-τουρισμού στην Πάρνηθα</li> <li>Σύνδεση χρήσεων αναψυχής και εκπαίδευσης με δίκτυα πρασίνου-αγροτουρισμός</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Προστασία του Κηφισού</li> <li>Διευκόλυνση των παραγωγικών διαδικασιών</li> <li>Απελευθέρωση εκτάσεων που μπορούν να χρησιμοποιηθούν για άλλες χρήσεις</li> <li>Προστασία του περιβάλλοντος</li> <li>Νέες θέσεις απασχόλησης</li> <li>Ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα και ανάδειξη της παραγωγικής δραστηριότητας της περιοχής</li> <li>Αξιοποίηση της προνομιακής θέσης του δήμου</li> <li>Προστασία του ορεινού όγκου της Πάρνηθας</li> <li>Ανάδειξη της φυσικού πλούτου μέσω ήπιων μορφών αναψυχής-τουρισμού</li> </ul>
<b>Ειδικές χρήσεις</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αξιοποίηση «ανεργών» εκτάσεων για την δημιουργία τόσο χρήσεων κοινωνικής κατοικίας όσο και χώρων πρασίνου και αστικής γεωργίας</li> <li>Συμμετοχή των χώρων του Τατοΐου, των στρατοπέδων και των αδόμητων εκτάσεων στην δημιουργία δικτύων πρασίνου - πολιτισμού</li> <li>Ενίσχυση του Ολυμπιακού Χωριού με κοινωνικές υποδομές</li> <li>Λειτουργία των προβλεπόμενων χρήσεων κοινωνικών υποδομών εμπορίου, αναψυχής και πολιτισμού του Ολυμπιακού Χωριού</li> <li>Κατάργηση της περιφράξης</li> <li>Μερική υπογειοποίηση του τμήματος της λεωφόρου Κύμης στην περιοχή σύνδεσης με το Ο.Χ. με την δημιουργία δημόσιου χώρου συνεπίπεδου με τον αστικό ιστό</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Αντιμετώπιση κοινωνικών προβλημάτων (στέγαση)</li> <li>Κάλυψη βασικών αναγκών</li> <li>Αναβάθμιση της ποιότητας ζωής και περιβάλλοντος</li> <li>Ενίσχυση κοινωνικής και χωρικής συνοχής</li> <li>Δυνατότητα προβολής της ταυτότητας του δήμου</li> <li>Μετατροπή του Ο.Χ. σε πρότυπο οικισμό κατοικίας</li> <li>Ενίσχυση της κοινωνικής και χωρικής συνοχής</li> <li>Λειτουργική ενσωμάτωση του χώρου στον δήμο Αχαρνών</li> </ul>
<b>Φυσικό Περιβάλλον</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Δημιουργία οργανωμένων δικτύων πρασίνου, πολιτισμού, αγροτικής εκπαίδευσης</li> <li>Αξιοποίηση ρεμάτων και ένταξη τους στα οργανωμένα δίκτυα</li> <li>Καθορισμός ενιαίας ζώνης προστασίας του Κηφισού</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Βελτίωση της σχέσης των ανθρώπων με την φύση</li> <li>Προστασία και ανάδειξη του υγρού στοιχείου της περιοχής</li> </ul>

## Εναλλακτικά σενάρια

### Αξιολόγηση σεναρίων

Το μηδενικό σενάριο στηρίχθηκε στις τάσεις που παρατηρούνται στην περιοχή και τις οποίες αν δεν διαχειριστεί με προσοχή η τοπική διοίκηση, θα οδηγήσουν σε μια απογοητευτική πραγματικότητα, που θα αποδεικνύει πως η έλλειψη στρατηγικού πλαισίου ανάπτυξης μέσω του οποίου ελέγχεται και επαναπροσδιορίζεται διαρκώς το προβλεπόμενο αποτέλεσμα, επιφέρει συνέπειες τόσο στην χωρική οργάνωση του Δήμου όσο και στην οικονομική ευημερία και κοινωνική συνοχή του.

Το ήπιο σενάριο θέτει τους βασικούς άξονες παρέμβασης, λαμβάνοντας υπόψη παραμέτρους όπως η χρονική και χρηματοδοτική εφικτότητα υλοποίησης των δράσεων, η αποφυγή διατάραξης των υφιστάμενων κοινωνικών σχέσεων και η αξιοποίηση των υφιστάμενων κενών κελυφών ή αδόμητων δημοτικών εκτάσεων μέσω αλλαγής χρήσης ή απόδοσης τους για κοινόχρηστη εκμετάλλευση αντίστοιχα.

Το ριζοσπαστικό σενάριο παρουσιάζει την πιο ανατρεπτική και φιλόδοξη πολιτική που θα διαμόρφωναν οι προτεινόμενες δράσεις σε όλες τις θεματικές ενότητες, η οποία όμως για να εφαρμοστεί πρέπει να έχουν δρομολογηθεί ορισμένες από τις προτάσεις που αναφέρονται στο προηγούμενο σενάριο (π.χ. για την εφαρμογή του προγράμματος αγροτικής ανάπτυξης του δήμου πρέπει να έχουν προηγηθεί δράσεις ενημέρωσης και προώθησης που θα εξηγήσουν στους κατοίκους και υποψήφιους παραγωγούς ποια είναι τα οφέλη της βιολογικής οικιακής παραγωγής).

Θεωρητικά θα μπορούσε κανείς να ισχυριστεί ότι το ήπιο σενάριο αποτελεί το πρώτο στάδιο εφαρμογής του σχεδίου δράσης για την βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου μέσω της συνολικής αντιμετώπισης των κοινωνικών προβλημάτων (πολυπολιτισμική συνύπαρξη, ανενεργός οικονομικός πληθυσμός, ανεπάρκεια κοινωνικών υποδομών), των χωρικών ασυνεχειών (κατακερματισμός χώρου από ασύμβατες χρήσεις γης, άναρχη οικιστική δομή, καταπάτηση περιοχών προστασίας περιβάλλοντος), των οικονομικών δυσχερειών (τόνωση παραγωγικών δραστηριοτήτων, ενθάρρυνση νέων πρωτοβουλιών, ενεργοποίηση εναλλακτικών μορφών απασχόλησης-παραγωγής, εξασφάλιση κινήτρων για ανάπτυξη) και των θεσμικών αδυναμιών-ελλείψεων (κατοχύρωση ζωνών προστασίας, παρεμπόδιση αυθαίρετης επέκτασης χρήσεων, ενίσχυση ρόλου ΟΤΑ).

Μετά την διατύπωση των παραπάνω σεναρίων για την εξελικτική πορεία του Δήμου Αχαρνών, γίνεται μια προσπάθεια αξιολόγησης τους με στόχο να διαπιστωθεί ο βαθμός ικανοποίησης του στρατηγικού στόχου, που τέθηκε εξ' αρχής από την ομάδα μελέτης, μέσω του εκάστοτε σεναρίου. Για την διευκόλυνση της σύγκρισης των διαφορετικών παραμέτρων που τέθηκαν στα σενάρια και αφορούν στους τομείς όπου θα επέμβει ο σχεδιασμός, η αξιολόγηση επικεντρώνεται σε συγκεκριμένα κριτήρια που ακολουθούν παρόμοια κατηγοριοποίηση ανά είδος χρήσης γης ή παραγωγικής δραστηριότητας.

Το χρώματα, όπως διακρίνεται και στο συνοδευτικό υπόμνημα, αντιστοιχούν σε μια κλίμακα αξιολόγησης, που κρίνει, με διαβαθμίσεις από αρνητικό έως ιδανικό, το κάθε σενάριο ως προς τον βαθμό ικανοποίησης του στρατηγικού στόχου.

Σε αυτό το σημείο της αξιολόγησης, είναι σημαντικές δύο παρατηρήσεις-σημειώσεις, για το κόστος υλοποίησης και την συμμετοχή των Φορέων – Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Το κόστος υλοποίησης αυξάνεται αναλογικά με τις παρεμβάσεις που τροποποιούν την υφιστάμενη κατάσταση, προκειμένου να καλύψουν ή να διορθώσουν τις υπάρχουσες αδυναμίες. Επομένως εύλογο είναι ότι το ριζοσπαστικό σενάριο που μεταξύ των άλλων περιλαμβάνει μετεγκαταστάσεις βιοτεχνικών-βιομηχανικών μονάδων, απαλλοτριώσεις, απομάκρυνση κοινωνικών ομάδων και εκτεταμένα δίκτυα ανάμεικτων χρήσεων, απαιτεί μεγαλύτερο κόστος αλλά και χρόνο υλοποίησης, σε σύγκριση με το αντίθετο σενάριο της μη παρέμβασης στο αστικό χωρικό σχεδιασμό. Οι Φορείς της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, από την πλευρά τους, είναι επιθυμητό να συμμετέχουν ενεργά σε όλες τις φάσεις σχεδιασμού καθώς γνωρίζουν τα προβλήματα της περιοχής καλύτερα από την Κεντρική Διοίκηση και μπορούν να έχουν άμεση επαφή με τους πολίτες. Πέρα από τον συντονιστικό ρόλο που πρέπει να έχουν, μπορούν να ενεργοποιούν την τοπική κοινωνία, να συνεργάζονται με άλλους ΟΤΑ, να λύνουν λειτουργικά προβλήματα σε θέματα ανθρωπίνου δυναμικού, πόρων, φτώχειας και κοινωνικού διαχωρισμού, και να επεμβαίνουν θεσμικά σε ζητήματα προστασίας και διαχείρισης περιβάλλοντος. Αυτή η ενεργός δράση της Τοπικής Αυτοδιοίκησης αναμένεται στο μέγιστο βαθμό της στο ριζοσπαστικό σενάριο και σε μικρότερο βαθμό στο ήπιο σενάριο.

Η τελική πρόταση της ομάδας μελέτης για την περιοχή προκύπτει ως συνδυασμός των σεναρίων και περιγράφεται, στη συνέχεια, αναλυτικά ανά ενότητα.



Κριτήρια αξιολόγησης	Σενάριο τάσεων	Σενάρια παρέμβασης 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	■	■	■

**Υπόμνημα**

- Αρνητικό ■
- Ουδέτερο ■
- Μέτριο ■
- Θετικό ■
- Ιδανικό ■

## Τελική θεματική πρόταση

Ο συνδυασμός των σεναρίων παρέμβασης μας οδηγεί στην διατύπωση της τελικής πρότασης, που θα εφαρμόσουμε πιλοτικά στην χωρική μας εξειδίκευση. Στόχος της συγκεκριμένης επιλογής σεναρίου είναι να επιτευχθεί ο βέλτιστος σχεδιασμός χρήσεων γης με ιδιαίτερη προσοχή στην ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα και της κοινωνικής κατοικίας πάντα υπό το πρίσμα της προστασίας του φυσικού περιβάλλοντος. Η τελική επιλογή των παρεμβάσεων που προτείνονται βασίζεται στην υλοποίηση του στρατηγικού στόχου και στην καλύτερη ικανοποίηση των κριτηρίων που τέθηκαν στο στάδιο αξιολόγησης.

### Οικιστικός ιστός

Για τον αστικό ιστό των Αχαρνών προτείνεται ο καθορισμός χρήσεων μικρής κλίμακας σε οικιστικές περιοχές εκτός κέντρου που βιώνουν έντονη υποβάθμιση. Οι χρήσεις αυτές σχετίζονται με το τοπικό εμπόριο, τις δραστηριότητες αναψυχής, την πρόνοια και την εκπαίδευση. Λόγω της δυσκολίας στην κατανόηση του τρόπου ζωής τους και της προσαρμογής τους σε νέους χώρους εγκατάστασης προτείνουμε την παραμονή του υπάρχοντος οικισμού των τσιγγάνων με την δημιουργία κοινωνικών υποδομών και την ύπαρξη ελέγχου της οικιστικής ανάπτυξης σε ζώνες προστασίας (Κηφισός).

Μεγάλη σημασία στην θεματική και στην συνέχεια στην χωρική εξειδίκευση δίνεται στην δημιουργία κοινωνικής κατοικίας στην έκταση του στρατοπέδου Καποτά με σκοπό την στέγαση πληθυσμού του δήμου με κοινωνικά κριτήρια. Φυσικά για να είναι βιώσιμη η συγκεκριμένη δράση είναι απαραίτητη η πρόβλεψη για χρήσεις συμπληρωματικές της κατοικίας. Επιπλέον, πέρα από μεμονωμένες αναπτύξεις θα μπορούσε να δημιουργηθεί ένα δίκτυο κοινωνικής κατοικίας στο κενό κτιριακό απόθεμα εντός του δήμου.

### Πρωτογενής τομέας

Αρχικά, στον πρωτογενή τομέα προτείνεται η δημιουργία δικτύων επικοινωνίας, αλληλοβοήθειας, αλληλεγγύης, ανταλλαγής τεχνογνωσίας και προϊόντων τόσο με εκτάσεις πρωτογενούς τομέα εντός του δήμου Αχαρνών όσο και με γειτονικές περιοχές παρόμοιων χρήσεων εκτός του δήμου. Για την καλύτερη ανάπτυξη αυτού του τομέα θεωρείται απαραίτητη η απόδοση κινήτρων (χωρικά, οικονομικά, θεσμικά και τεχνογνωσίας) για την ανάπτυξη της αστικής γεωργίας ακόμη και σε χώρους ειδικών χρήσεων. Όσον αφορά τους τομείς ανάπτυξης της αγροτικής παραγωγής το ενδιαφέρον στρέφεται στην ανάπτυξη τοπικών παραδοσιακών καλλιεργειών με δυνατότητες εξαγωγής (ελιά, αμπέλια, κ.α.)

Επιπλέον, σημαντική θεωρείται η αξιοποίηση των ρεμάτων και του Κηφισού για την κάλυψη, μέχρι ένα βαθμό, των αναγκών για άρδευση των παραγωγικών δραστηριοτήτων του πρωτογενούς τομέα ενώ χρήσιμο εργαλείο αποτελεί η αξιοποίηση τεχνογνωσίας και εξοπλισμού ΕΥΔΑΠ για την δημιουργία και συντήρηση αρδευτικού δικτύου.

### Δευτερογενής – τριτογενής τομέας

Στο δευτερογενή τομέα προτείνεται η απομάκρυνση βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων από περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές και η μετεγκατάστασή τους σε κενά κελύφη που βρίσκονται εντός της προτεινόμενης ζώνης ΒΙΟΠΑ – ΒΙΠΑ του ΓΠΣ Αχαρνών χωρίς να είναι απαραίτητη η δημιουργία νέων εγκαταστάσεων σε αυτήν την ζώνη. Επιπλέον, σημαντική θεωρείται η δημιουργία δικτυώσεων μεταξύ όλων των παραγωγικών τομέων για την αλληλοεξυπηρέτηση των διαφορετικών μονάδων παραγωγής.

Αυστηροί οφείλουν να είναι οι θεσμικοί περιορισμοί όσον αφορά την διάχυτη επέκταση βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων ενώ παράλληλα απαραίτητη είναι η επιβολή προστίμων για παράνομες δραστηριότητες εις βάρος του Κηφισού. Το έσοδα που θα προκύψουν από αυτά τα πρόστιμα μπορούν να διατεθούν για έργα περιβάλλοντος με σκοπό της εξυγίανση του ποταμού.

Στην πραγματικότητα, θεωρείται απαραίτητο να δοθούν κίνητρα (χωρικά, οικονομικά, θεσμικά και τεχνογνωσίας) για νέες βιομηχανικές μονάδες επεξεργασίας προϊόντων πρωτογενούς τομέα έτσι ώστε να υπάρχει καλύτερη συνεργασία και εξυπηρέτηση αυτής της κατηγορίας του δευτερογενούς τομέα με τις πρωτογενείς δραστηριότητες. Σημαντική είναι και η ανάπτυξη σχέσεων συνεργασίας μεταξύ βιοτεχνιών συσκευασίας και τυποποίησης πρωτογενών προϊόντων του δήμου με αντίστοιχες εγκαταστάσεις που βρίσκονται σε γειτονικές περιοχές.

Τέλος, όσον αφορά τον τριτογενή τομέα, δεν προβλέπονται ριζικές παρεμβάσεις αλλά διατηρείται η κατάσταση ως έχει και ταυτόχρονα επιβάλλονται αυστηροί περιορισμοί στην περαιτέρω εξάπλωση χρήσεων αναψυχής – εστίασης – τουρισμού στην Πάρνηθα.

### Ειδικές χρήσεις

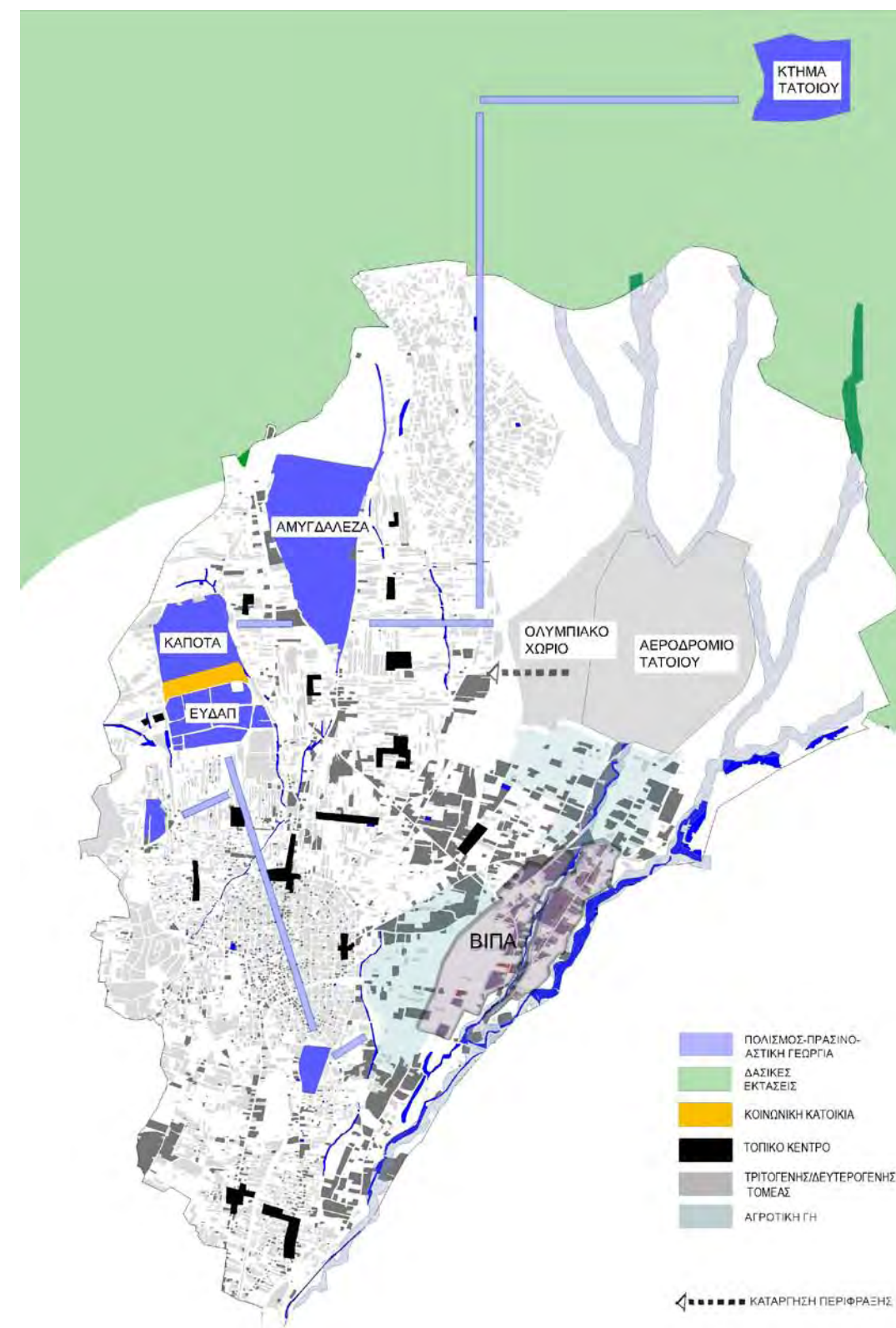
Στην ενότητα των ειδικών χρήσεων προτείνεται η λειτουργία των στρατοπέδων ως χώροι πολιτισμού, πρασίνου και αστικής γεωργίας και παράλληλα η δικτύωση τους με το κτήμα Τατοΐου και ορισμένων άλλων αδόμητων εκτάσεων, για την δημιουργία ενός εκτεταμένου πλέγματος χώρων πρασίνου – πολιτισμού.

Όσον αφορά το Ολυμπιακό Χωριό θεωρείται απαραίτητη η βελτίωση των συνδέσεων με τον υπόλοιπο αστικό ιστό και η κατάργηση της περιφραγής έτσι ώστε να ενσωματωθεί στον υπόλοιπο αστικό ιστό και να αποκτήσει κοινωνική και λειτουργική συνοχή. Επιπλέον, για την εξυπηρέτηση των αναγκών των κατοίκων αλλά και την ανάδειξη του πολιτιστικού χαρακτήρα του προτείνεται η λειτουργία και ενίσχυση των προβλεπόμενων κοινωνικών υποδομών.

### Φυσικό περιβάλλον

Τέλος, όσον αφορά το φυσικό περιβάλλον, οι δράσεις που προτείνονται στοχεύουν κυρίως στην αύξηση της προστασίας του, παρά στην περαιτέρω ένταξη λειτουργιών και χρήσεων σε αυτό. Έτσι, οι προτάσεις σχετίζονται με την επιβολή αυστηρής νομοθεσίας με σκοπό την απαγόρευση της επέκτασης επιβαρυντικών χρήσεων σε περιοχές προστασίας. Επιπλέον, για την αποφυγή φυσικών καταστροφών κρίνεται απαραίτητη η ενίσχυση των μέτρων πυρασφάλειας στην Πάρνηθα ενώ μεγάλης σημασίας θεωρείται και η εφαρμογή του διατάγματος προστασίας της ζώνης του Κηφισού.





Τελική πρόταση (επεξεργασία ομάδας)

## Χωρική εξειδίκευση

Η περιοχή εξειδίκευσης επιλέγεται τόσο λόγω της έκτασης της όσο και της ανενεργούς της χρήσης, που την καθιστούν καίριας σημασίας για την περαιτέρω αστική ανάπτυξη (οικιστική και λειτουργική) του Δήμου Αχαρνών. Πρόκειται για το ανενεργό στρατόπεδο και τον πρώην καταυλισμό σεισμοπλήκτων Καποτά, οι οποίοι ορίζονται από την οδό Αγ.Παρασκευή στα ανατολικά, από την οδό Αχαΐας, ένα λιγότερο σαφές όριο, στα βόρεια, από την οδό Αγ.Διονυσίου στα δυτικά και τέλος από τις εγκαταστάσεις της ΕΥΔΑΠ στα νότια, ένα ισχυρό και αμετάβλητο όριο. Ως προς το σύνολο του Δήμου, η περιοχή μελέτης εντοπίζεται βορειοδυτικά, ανάμεσα από τις πολεοδομικές ενότητες 15/ Αγ.Παρασκευή και 16/ Ρέθι, σύμφωνα με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου. Στις δύο αυτές πολεοδομικές ενότητες, η οικιστική ανάπτυξη είναι εμφανής εφόσον εντοπίζονται νεόδμητες κατοικίες (μονώροφες και διώροφες), συχνά εκτός ορίων του ΓΠΣ. Η συσσώρευση κατοίκων σε συνδυασμό με την έλλειψη κοινωνικών υποδομών (εκπαίδευση, υγεία, πολιτισμός), αστικού εξοπλισμού (δίκτυο δρόμων και πεζοδρομίων), δημοσίων χώρων (πλατείες), συμπληρωματικών χρήσεων (εμπόριο, αναψυχή) και πρασίνου, αποτέλεσαν αφορμή για τη μελέτη και την πρόταση που ακολουθεί. Από την άλλη η ύπαρξη μεγάλων εκτάσεων όπως η ΕΥΔΑΠ, η ΔΕΗ και τα στρατόπεδα, δημιουργούν ισχυρά όρια και αστικές ασυνέχειες, ένα στοιχείο που χαρακτηρίζει τη συνολική χωρική διάταξη του Δήμου.

Στόχος επομένως είναι η αξιοποίηση (όπου είναι δυνατόν) και η ένταξη των εκτάσεων αυτών στον αστικό ιστό με τις απαιτούμενες χρήσεις, για τη δημιουργία είτε τοπικών κέντρων γειτονιάς είτε χώρων πολιτισμού και πρασίνου. Στην προκειμένη περίπτωση (στο Καποτά) επιλέγεται το πρώτο λόγω της έλλειψης μίας κεντρικής τοπικότητας στην ευρύτερη περιοχή, η οποία θεωρούμε ότι αφενός επιβάλλεται από τις ανάγκες των κατοίκων που δημιουργεί η περαιτέρω αστικοποίηση, αφετέρου προσδίδει μία ταυτότητα στην περιοχή αυτή. Τέλος, η δημιουργία ενός τοπικού κέντρου γειτονιάς στα περίχωρα του δήμου λειτουργεί με σκοπό την αποσυμφόρηση του κέντρου των Αχαρνών. Πρόκειται για μία προσέγγιση που αναδεικνύει ένα μοντέλο ανάπτυξης μικρότερων και συμπληρωματικών πόλων αστικοποίησης ως προς το κέντρο του δήμου.

### Π.Ε. 15 - Αγ. Παρασκευή

Η Αγ. Παρασκευή εντάχθηκε σταδιακά στο σχέδιο πόλης το 1992, ενώ η πράξη εφαρμογής δεν έχει εκδοθεί ακόμη. Βασικό χαρακτηριστικό τόσο της περιοχής όσο και των γειτονικών περιοχών είναι αφενός οι αστικές ασυνέχειες που δημιουργούν οι μεγάλες ιδιοκτησίες των ειδικών χρήσεων (ΟΤΕ, κέντρο μεταναστών στην Αμυδαλέζα, Στρατόπεδο Καποτά), τα ρέματα (Εσχατιά), οι οδικοί άξονες (οδοί Πάρνηθας και Καραμανλή), οι χρήσεις αναψυχής (ταβέρνες), που διασπούν τον αστικό ιστό σε οικιστικές ζώνες και δεν επιτρέπουν την επικοινωνία μεταξύ τους, και αφετέρου η αυθαίρετη δόμηση.

Κύρια χρήση της περιοχής είναι η κατοικία, ειδικά στις γειτονίες που απομονώνονται από τα ρέματα και τις μεγάλες εκτάσεις. Αν και υπάρχουν σημεία όπου συνυπάρχει η κατοικία με τη βιοτεχνία, το εμπόριο και την αναψυχή, οι τελευταίες χρήσεις εντοπίζονται κυρίως επί των οδικών αξόνων που διατρέχουν το δήμο.

Σε ότι αφορά την κατοικία, η τυπολογία των κτισμάτων διαφοροποιείται ανάλογα με τη θέση τους. Στα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται κοντά στους οδικούς άξονες παρατηρούνται νεόδμητες κατοικίες, κυρίως μεσαίου μεγέθους μεζονέτες, που ενίοτε αποτελούν την προέκταση ενός παλιού αυθαίρετου. Αντιθέτως, στις απομονωμένες γειτονίες παρατηρούνται αυθαίρετες κατασκευές κακής ποιότητας από ευτελή υλικά. Ο θεσμοτημένος συντελεστής δόμησης για την περιοχή είναι 0.6, γεγονός που δεν εκφράζει την πραγματοποιημένη δόμηση για δυο λόγους. Πρώτον γιατί η περιοχή στο σύνολο της είναι κατά το ήμισυ δομημένη (κενά οικόπεδα), και δεύτερον γιατί διαφέρει από τον πραγματοποιησιμο συντελεστή των οικοδομημένων οικοπέδων.

### Π.Ε. 16 - Ρέθι

Δυτικά των εγκαταστάσεων της ΕΥΔΑΠ, της ΔΕΗ και του Καποτά, βρίσκεται η περιοχή με το τοπωνύμιο Ρέθι. Πρόκειται για μία περιοχή αυθαιρέτων της οποίας κάτοικοι είναι κυρίως ελληνοπόντιοι μετανάστες. Η διαδικασία εγκατάστασης τους γίνεται με την αγορά αγροτεμαχίου και την τοποθέτηση ενός πρώτου καταλύματος που στις περισσότερες φορές συμπίπτει με τη μεταφορά ξύλινου container (κοντέινερ). Ενώ η ολοκλήρωση της κατασκευής αποτελεί τον απώτερο στόχο, λίγα είναι εκείνα που βρίσκονται σε αυτή τη φάση.

Κύρια χρήση και εδώ είναι η κατοικία. Παρόλα αυτά, η κατοικία συνδυάζεται με άλλες χρήσεις όπως το εμπόριο, τη βιοτεχνία και την αναψυχή, σε μικρή κλίμακα, που εντοπίζονται κυρίως στις γειτονίες όπου συγκεντρώνονται πολλές αυθαίρετες κατοικίες.

Το γεγονός αυτό καθ'αυτό αποδεικνύει ότι η διαδικασία της αυθαίρετης δόμησης είναι κατεξοχήν μία άτυπη μορφή αστικοποίησης και κοινωνικής ενσωμάτωσης των οικιστών.

### Κοινά προβλήματα των Π.Ε. 15 και Π.Ε. 16

Τα προβλήματα των περιοχών 15 και 16, εντοπίζονται όπως και στις άλλες περιοχές εκτός κέντρου Αχαρνών, στη μη εφαρμογή ενός ρυμοτομικού σχεδίου, στην έλλειψη τεχνικών υποδομών, στην απουσία κοινόχρηστων χώρων και κοινωνικών υποδομών και στην απουσία τοπικών κέντρων οργάνωσης. Λόγω όμως των τεχνητών και θεσμικών περιορισμών που υπάρχουν στις δύο περιοχές (ειδικές χρήσεις, οδικοί άξονες, ρέματα, όρια ΓΠΣ), δημιουργούνται περαιτέρω προβλήματα τόσο στην επαφή με τις γύρω περιοχές όσο στις διαθέσιμες εκτάσεις. Το φαινόμενο εντείνεται από τις κατατημίες σε εξαιρετικά μικρά οικόπεδα και την πυκνοκατοίκηση, που δυσχεραίνει τη δημιουργία ελεύθερων χώρων, καθώς για τους μικροϊδιοκτήτες το παραμικρό μέτρο γης αποδεικνύεται πολύτιμο.

Επιπρόσθετα, η μεγάλη απόσταση από το κέντρο λειτουργεί αρνητικά για τις περιοχές αυτές, ως προς την άσκηση πολιτικών για χωρικά ζητήματα.

### Στρατόπεδο Καποτά

Το στρατόπεδο Καποτά παραμένει ενεργό ακόμη και σήμερα, παρά τις προθέσεις, και εξαγγελίες, κατάργησής του.



#### Πρώην καταυλισμός σεισμοπλήκτων Καποτά

Το 1999 μετά το σεισμό των 5,9 βαθμών της κλίμακας Ρίχτερ, στήνονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ 101 καταυλισμοί με 5.700 οικίσκους σε διάφορα σημεία του Λεκανοπεδίου, για την προσωρινή στέγαση και αντιμετώπιση του στεγαστικού ζητήματος.

Από του 101 καταυλισμούς, 10 δημιουργούνται στο Δήμο Αχαρνών λόγω της κοντινής του απόστασης από το επίκεντρο του σεισμού. Ο μεγαλύτερος σε έκταση και σε χωρητικότητα στήνεται εντός του στρατοπέδου Καποτά, απ' όπου παίρνει και το όνομα του, βορειοδυτικά του δήμου. Σε 100 περίπου στρέμματα τοποθετούνται 868 οικίσκοι στεγάζοντας 2.000 με 2.500 κατοίκους και ένα δημοτικό σχολείο (το 28<sup>ο</sup> Δημοτικό σχολείο).

Η πρόσβαση στον καταυλισμό οργανώνεται σύμφωνα με τα εξής κριτήρια που ορίζονται από το ΥΠΕΧΩΔΕ: των αριθμό μελών του νοικοκυριού, την περιοχή κατοικίας, την οικονομική κατάσταση, την κατάσταση υγείας και την απώλεια ή τον τραυματισμό μέλους της οικογένειας από το σεισμό. Επιπρόσθετα δημιουργείται μία ειδική επιτροπή με μέλη από όλες τις κομματικές παρατάξεις των δημοτικών συνδυασμών της πλειοψηφίας, υπό την έγκριση του δημοτικού συμβουλίου, αρμοδιότητα της οποίας ήταν η τελική παραχώρηση των οικίσκων στους δικαιούχους σεισμοπαθείς. Χρονικός ορίζοντας ορίζονται τα δύο χρόνια από την ημερομηνία παράδοσης των οικίσκων. Τη συντήρηση των οικίσκων την αναλαμβάνουν οι κάτοικοι ενώ διαμορφώνεται μειωμένο τιμολόγιο για τα πάγια έξοδα (ηλεκτρικό ρεύμα και νερό).

Παράλληλα στους δικαιούχους σεισμοπαθείς δίνονται δάνεια από το ΤΑΣ Αχαρνών (Τομέας Αποκατάστασης Σεισμοπλήκτων) για την αποκατάσταση ή την επισκευή των κατοικιών τους. Η γραφειοκρατία, η εμπλοκή των μηχανικών και η έλλειψη σχετικής ενημέρωσης που χαρακτηρίζουν αυτή τη διαδικασία προκαλούν μεγάλες καθυστερήσεις τόσο στην απορρόφηση ενός μέρους του δανείου ή ολόκληρου του ποσού, δυσκολεύοντας τις αποκαταστάσεις.

Ως προς τη κοινωνικοοικονομική φυσιογνωμία των κατοίκων του καταυλισμού, έντονο είναι το διαπολιτισμικό στοιχείο και τα χαμηλού εισοδήματος επαγγέλματα. Η πλειοψηφία των κατοίκων απασχολείται κυρίως στον κατασκευαστικό και βιομηχανικό τομέα, με επικρατέστερη να είναι η κατηγορία της ωρομίσθιας και μισθωτικής εργασίας. Κάτι που επιβεβαιώνεται τόσο από τα επίσημα στοιχεία της τότε απογραφής (1991-2001) του πληθυσμού όσο και γιατί η πλειονότητα των κατοίκων του καταυλισμού είναι αλλοδαποί και άρα δεν έχουν εύκολη πρόσβαση σε άλλου τύπου απασχόληση (ΟΑΣΠ, 2001).

#### Σημερινή κατάσταση

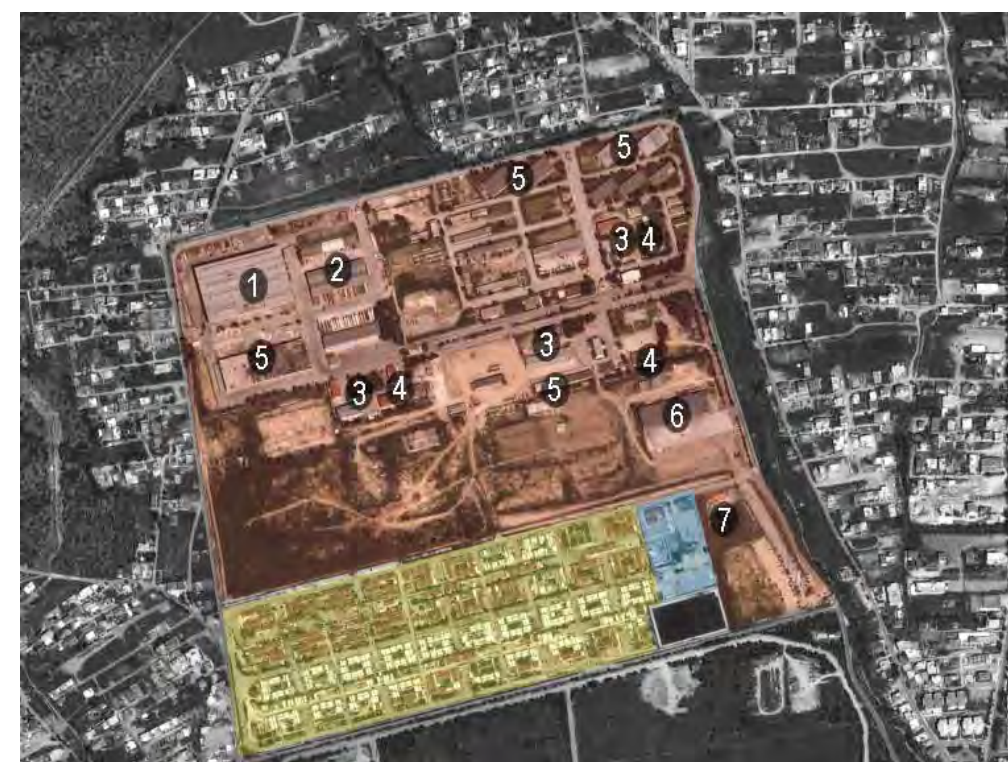
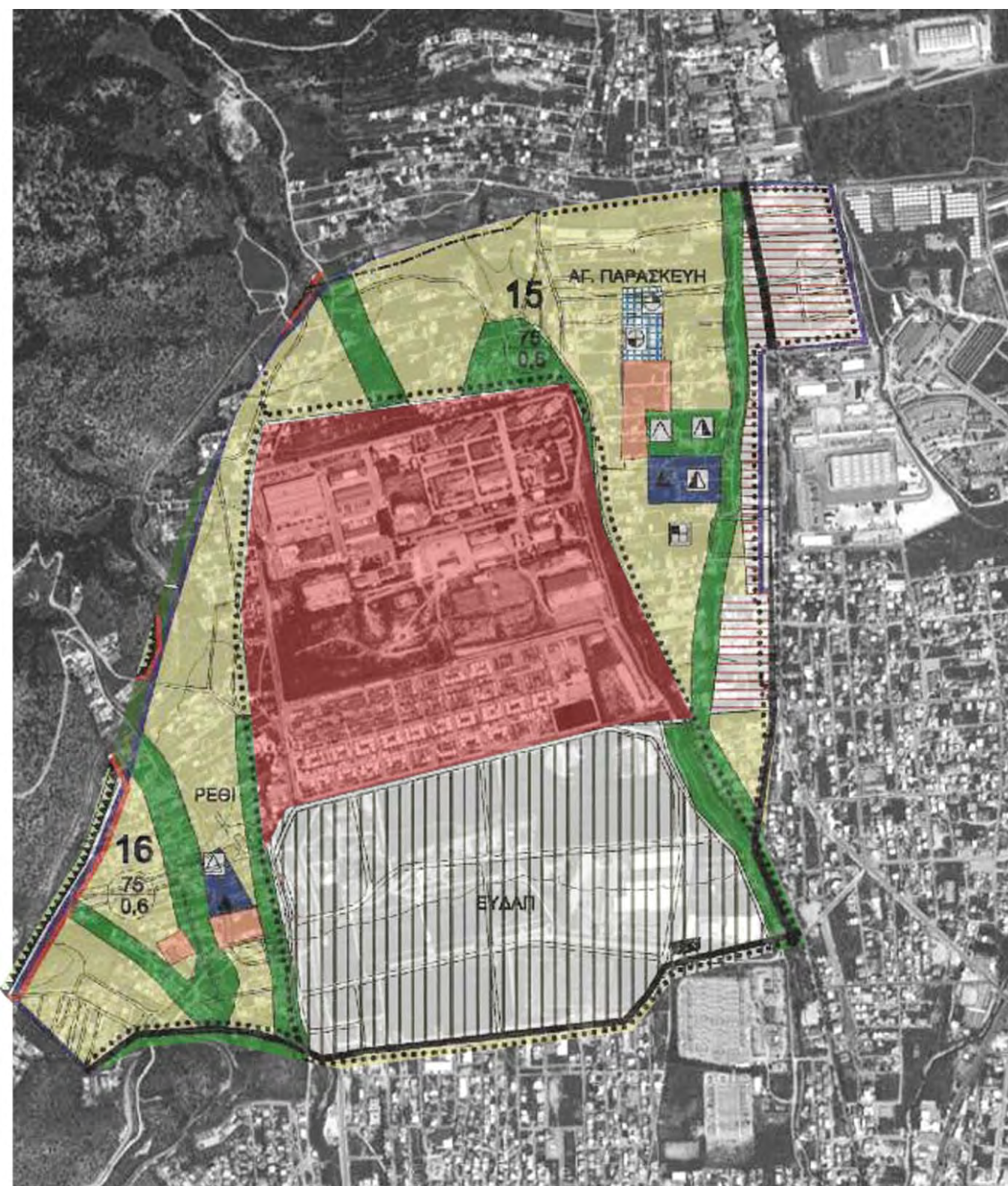
Με την πάροδο του χρόνου, η μετεγκατάσταση των σεισμοπαθών (επισκευή των κατοικιών ή αγορά και ενοίκιαση ενός σπιτιού) οδήγησε στο να μείνουν άδεια κάποια καταλύματα. Η κατάσταση αυτή θεωρήθηκε από τους αρμόδιους φορείς ως μία καλή ευκαιριακή λύση για την εγκατάσταση άλλων ευπαθών κοινωνικών ομάδων (μη σεισμόπληκτοι, κυρίως παλιννοστούντες πόντιοι από τη Ρωσία), που αναζητούσαν στέγη. Παράλληλα, κάποιοι από τους δικαιούχους εκμεταλλεύονται το γεγονός αυτό, χρησιμοποιήσαν τα λυόμενα ως δεύτερη κατοικία, είτε ενοικιάζοντας τα σε μετανάστες και πρόσφυγες, είτε χρησιμοποιώντας τα ως αποθηκευτικούς χώρους.

Η δυσκαμψία και η δυσκολία ελέγχου από τις αρμόδιες υπηρεσίες, οδήγησε σταδιακά στην εγκατάλειψη των ζητημάτων υπό διαχείρισης που άπτονται σε αυτές, διογκώνοντας από την άλλη ένα προσοδοφόρο καθεστώς ανομίας και παραβατικότητας.

Σήμερα, ο οικισμός κατοικείται από 2.000 με 3.000 άτομα, κυρίως μετανάστες της δεύτερης γενιάς, που εξακολουθούν να κατοικούν στα λυόμενα, λόγω οικονομικών δυσκολιών, υπό κακές και άθλιες συνθήκες. Πέρα από τη κακή κατάσταση των καταλυμάτων και την έλλειψη χώρου, οι κάτοικοι αντιμετωπίζουν καθημερινά προβλήματα εξαιτίας των δίκτυων εγκληματικότητας και παραβατικότητας (ανήλικη εγκληματικότητα) που έχουν δημιουργηθεί εντός του οικισμού (Αλεβιζοπούλου, 2009).







- στρατόπεδο
- 1. μηχανουργείο
- 2. συνεργείο
- 3. διοίκηση
- 4. στρατώνας
- 5. αποθήκη
- 6. αρτοκλίβανος
- 7. αντιτρομοκρατική/εκπαίδευση σκυλιών
- κατοικία
- εκπαίδευση



## Πρόταση

Στόχος της πρότασης αποτελεί η δημιουργία ενός τοπικού κέντρου γειτονιάς εντός της έκτασης του Καποτά (του στρατοπέδου και του οικισμού) που θα εξυπηρετεί τις ανάγκες για κατοίκηση, για πρόνοια, για εκπαίδευση, για εμπόριο, για αναψυχή, των κατοίκων τόσο των όμορων πολεοδομικών ενότητων όσο και αυτών που κατοικούν στον οικισμό Καποτά. Οι χρήσεις που προτείνονται είναι οι εξής:

### α. Κοινωνική κατοικία για 2.000 με 2.500 άτομα

Στέγαση των ευπαθών ομάδων που κατοικούν στα λυόμενα του οικισμού Καποτά και δευτερευόντως των άστεγων και πλημμελώς στεγασμένων, όπως ορίζονται από την κατηγοριοποίηση της FEANTSA (European Federation of National Organisations Working with the Homeless) (FEANTSA, n.d.) , του Δήμου Αχαρνών. Για την επίτευξη του παραπάνω απαιτείται να γίνει απογραφή του πληθυσμού που κατοικεί στον οικισμό Καποτά, προκειμένου να διαπιστωθεί αν είναι δημότες Αχαρνών, αν είναι άνεργοι ή οικονομικά ανήμποροι, αν έχουν περιουσία που μπορούν να την αξιοποιήσουν για να φύγουν από τον εναπομείναντα οικισμό. Οι δικαιούχοι του προγράμματος Κοινωνικής Κατοικίας θα ορίζονται σύμφωνα με κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια που θα πιστοποιούν την κατάσταση τους.

Διαχειριστής του έργου θα είναι ο Δήμος Αχαρνών. Το έργο θα χρηματοδοτηθεί από Κρατικά και Ευρωπαϊκά κονδύλια. Η υλοποίηση του θα περιλαμβάνει τη μερική μετεγκατάσταση των κατοίκων του οικισμού Καποτά είτε σε καταλύματα προσωρινής διαμονής (emergency sheltering) είτε σε κάποια κενή έκταση είτε σε κενό κτιριακό απόθεμα του Δήμου.

### β. Εκπαίδευση

Μετεγκατάσταση του προβλεπόμενου από το ΓΠΣ Γυμνασίου Σχολείου εντός του Καποτά.

### γ. Τοπικό εμπόριο μικρής κλίμακας

### δ. Χώροι αναψυχής

### ε. Χώροι πολιτισμού

### δ. Χώροι πρασίνου

Πέρα από τη χωροθέτηση των παραπάνω χρήσεων προτείνονται δραστηριότητες που σχετίζονται με τον πρωτογενή και δευτερογενή τομέα. Πιο συγκεκριμένα και σύμφωνα με τους άξονες που έχουν τεθεί από τη swot analysis, προτείνεται η **Αστική Γεωργία** μικρής κλίμακας όπως και **Μεταποιητικές δραστηριότητες** εξίσου μικρής κλίμακας που θα λειτουργούν συμπληρωματικά ως προς την πρώτη αλλά και ως προς τη θεσμοθετημένη ζώνη ΒΙΟΠΑ-ΒΙΠΑ (σύνδεση μέσω της λεωφόρου Καραμανλή). Παρόλο που ο παραγωγικός τομέας στο Δήμο Αχαρνών δεν αποτελεί κύρια πηγή απασχόλησης στο Δήμο (2,4% του πληθυσμού απασχολείται σε αυτόν) συγκριτικά με το δευτερογενή (18,9%) (Δήμος Αχαρνών, 2011), εντοπίζεται γεωργικές εκτάσεις στο Δήμο όπως είναι τα θερμκήπια.

Με τη κίνηση αυτή αποβλέπουμε αφενός στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας αφετέρου στη κάλυψη βασικών αναγκών όπως η τροφή, που τίθενται ολοένα και πιο επιτακτικά σήμερα.

### Αστική Γεωργία

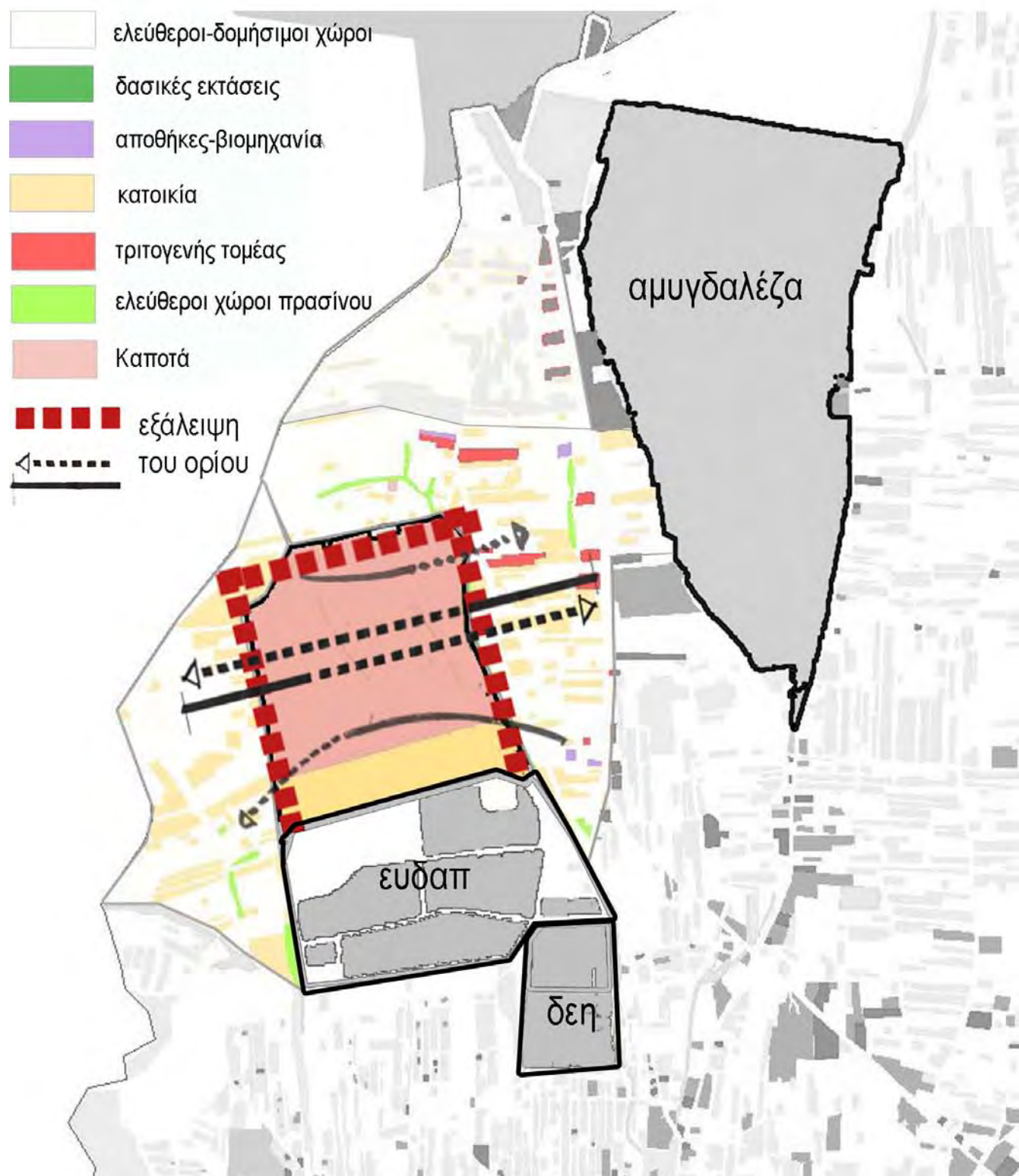
Η αστική γεωργία αποτελεί μία σοβαρή εναλλακτική πρόταση τόσο για την αξιοποίηση των λίγων ελεύθερων χώρων στις αστικές και περιαστικές περιοχές, όσο και για τη διασφάλιση της επιβίωσης, δεδομένης της αυξημένης ανεργίας, την εξασφάλιση του δικαιώματος για την παραγωγή της τροφής χωρίς την εξάρτηση από ένα σύστημα, την εγγύηση για ποιοτική διατροφή (National Geographic, n.d.).

Η ιδέα δεν είναι καινοφανής, καθώς σε Ευρώπη και ΗΠΑ ακολουθείται εδώ και περισσότερα από 150 χρόνια. Η παραχώρηση δημόσιων ελεύθερων εκτάσεων υπό τη μορφή ενοικίασης από τις τοπικές αρχές σε πρωτοβουλίες κατοίκων για την καλλιέργεια και την παραγωγή της δικής του τροφής, αποτελεί γεγονός τα τελευταία χρόνια. Λαμβάνοντας υπόψη ότι ο πληθυσμός παγκοσμίως ανάγεται στα 7 εκατ. εκ των οποίων το μεγαλύτερο ποσοστό κατοικεί στα μεγάλα αστικά κέντρα, η αστική γεωργία πέρα από εναλλακτική πρόταση για την αξιοποίηση των αδόμητων αστικών εκτάσεων, αποτελεί σημαντικό βιοποριστικό παράγοντα.

Στην ελληνική επικράτεια η ενασχόληση με την αστική γεωργία και καλλιέργεια είναι ένα φαινόμενο που ανθίζει τα τελευταία χρόνια. Παραδείγματα όπως το αγρόκτημα της Αμερικάνικης Γεωργικής Σχολής στη Θεσσαλονίκη, του λαχανόκηπου στο κέντρο της Αλεξανδρούπολης, του πάρκου «Α.Τρίση», αποτελούν τις πρώτες μετατροπές αστικών χώρων σε καλλιεργήσιμες εκτάσεις. Στην ίδια κατεύθυνση έχουν αρχίσει να επεξεργάζονται και άλλοι δήμοι, μεταξύ αυτών των Συκεών και της Θέρμης στη Θεσσαλονίκη, την αξιοποίηση εκτάσεων με ενοικίαση έναντι συμβολικού ποσού σε συμμετέχοντες κατοίκους για την καλλιέργεια της τροφής τους.

Στην ίδια λογική, προτείνουμε τη χωροθέτηση γεωργικών εκτάσεων εντός του Καποτά για την καλλιέργεια ελιάς και αμπελιών, καλλιέργειες που υπάρχουν ήδη στο δήμο (Στριφτού-Βάθη, 2009). Η συγκεκριμένη πρόταση γίνεται υπό την προϋπόθεση των εδαφολογικών και ατμοσφαιρικών αναλύσεων που θα διασφαλίσουν πως το συγκεκριμένο τμήμα αστικής γης είναι κατάλληλο για γεωργική καλλιέργεια. Η δημοτική αρχή μπορεί να προετοιμάσει κατάλληλα για αγροτική καλλιέργεια την έκταση και να την προσφέρει προς ενοικίαση, (τεμάχια 100-200 τ. μ.), σε τοπικούς συνεταιρισμούς που θα διαχειρίζονται τόσο τη γη όσο και τα προϊόντα παραγωγής τα οποία θα φέρουν όνομα προέλευσης. Στο παράδειγμα του αγροκτήματος της Αμερικάνικης Γεωργικής Σχολής, τα τεμάχια ενοικιάζονται σε βάθος 10 χρόνων. Επιπρόσθετα, η καλλιέργεια μπορεί να έχει παιδαγωγικό ρόλο και εκπαιδευτικό χαρακτήρα με τη φιλοξενία αγροτικών φεστιβάλ (όπως είναι το AgroFestival), σχολικών εκδρομών κ.ά..

Παράλληλα άλλες δραστηριότητες που σχετίζονται με την παραπάνω χρήση μπορούν να λειτουργούν στον ευρύτερο χώρο όπως οι λαϊκές αγορές.





Άξονες σχεδιασμού της πρότασης

Η χωροθέτηση των προτεινόμενων χρήσεων όπως εξίσου και το σύνολο της πρότασης χαρακτηρίζεται από, όσο είναι δυνατόν, ήπιους χειρισμούς. Αναγνωρίζεται εν ολίγοις η δυσμενής οικονομική κατάσταση αφενός του Δήμου αφετέρου του Κράτους, στη συλλογή κονδυλίων. Για το λόγο αυτό και πέρα από την υλοποίηση του προγράμματος κοινωνικής κατοικίας, που θεωρούμε ότι αποτελεί επιτακτική και έκτακτη κίνηση, προτάσσεται η αξιοποίηση, μέσω της αξιολόγησης, του κτιριακού αποθέματος του στρατού για τη στέγαση των προτεινόμενων χρήσεων.

Τέλος, βασικοί άξονες σχεδιασμού της πρότασης είναι:

- α. 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 τοπικών γραμμών 752/753, Αχαρναί-Αγ. Ιωάννης-Αγ. Πέτρος) που θα ενισχύσουν τη χωρική συνοχή.
- β. 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.
- γ. Η **ενίσχυση του ρόλου και της σημασίας του ΓΠΣ** ως προς την αυθαίρετη δόμηση (κυρίως βορειοδυτικά του Καποτά όπου και παρατηρείται).



## Συμπεράσματα

Την εποχή της κρίσης που διανύουμε και των σοβαρών μεταλλαγών που παρατηρούνται στην οικονομική δραστηριότητα, την κοινωνική συνοχή και την πολιτική αστάθεια, έχουν παρατηρηθεί διάφορα φαινόμενα που εμφανίζονται με αυξημένη ένταση σε κάποιες περιοχές της Αττικής, μια εκ των οποίων είναι και ο Δήμος Αχαρνών. Η αφορμή για την επιλογή της χωρικής μας εξειδίκευσης προέκυψε από την ύπαρξη μεγάλων αποκομμένων και ανεκμετάλλεωτων εκτάσεων μέσα στον δήμο οι οποίες θα μπορούσαν να συμμετέχουν ενεργά στην επίλυση σοβαρών υφιστάμενων προβλημάτων. Επομένως, στην συγκεκριμένη εργασία έγιναν προσπάθειες αντιμετώπισης των αντίξων αυτών συνθηκών τόσο σε γενικό επίπεδο όσο σε μια εξειδικευμένη περιοχή του δήμου (Καποτά) με σκοπό την παρουσίαση ενός αξιόλογου παραδείγματος συνύπαρξης χρήσεων, κοινωνικά και περιβαλλοντικά ευαίσθητων, το οποίο θα μπορούσε να φέρει ουσιαστικές αλλαγές στην περιοχή μελέτης στην πιο γενικευμένη μορφή του.

Μελετώντας τα γενικά χαρακτηριστικά του δήμου, την υπάρχουσα κατάσταση και τις μελλοντικές τάσεις που δημιουργούνται υπό το πρίσμα πάντα των χρήσεων γης και των παραγωγικών δραστηριοτήτων δόθηκε μεγάλη βαρύτητα σε τρεις άξονες οι οποίοι σχετίζονται με την κοινωνική κατοικία, την ανάπτυξη του πρωτογενούς τομέα με τάσεις στροφής προς την αστική γεωργία και την ενίσχυση αυτών των δραστηριοτήτων με μεταποιητικές μονάδες. Σε αυτήν την ιεράρχηση των στόχων μας συνέβαλαν μια σειρά από αξιόλογες διαλέξεις και συνεχείς διαλόγους εντός της ομάδας σχετικά με θέματα ελλείψεων κοινωνικών υποδομών, λαθρομετανάστευσης, παραβατικότητας, φτώχειας, ανεργίας, μειωμένης παραγωγικής αποδοτικότητας, κακής και μονομερούς διαχείρισης, ασαφούς νομοθετικού πλαισίου κλπ.

Αρχικά, μεγάλη ανησυχία προκαλεί η αδυναμία ελέγχου των δημόσιων ανεκμετάλλεωτων χώρων να ελέγχονται από μια ενιαία στρατηγική πολιτική όπως αποδεικνύεται από τις πρόσφατες εξελίξεις σχετικά με το κέντρο κράτησης μεταναστών στην Αμυγδαλέζα, το οποίο λειτούργησε χωρίς την κοινή συναίνεση των άμεσα εμπλεκόμενων φορέων ή επηρεαζόμενων κατοίκων δημιουργώντας έτσι μεγάλα κοινωνικά και οικονομικά «κενά». Ουσιαστικά, με την δημιουργία κοινωνικής κατοικίας στην έκταση του Καποτά και την λειτουργική ενσωμάτωση της σε μια περιοχή που αντιμετωπίζει πολλά προβλήματα υποδομών, αυθαίρετης δόμησης και χωρικής ασυνέχειας σε σχέση με το κέντρο των Αχαρνών επιδιώκουμε να βελτιώσουμε την ποιότητα ζωής και να λύσουμε θέματα επιβίωσης για τον πληθυσμό των Αχαρνών. Η προτεινόμενη κοινωνική κατοικία (συνδυασμένη με κοινωνικές υποδομές) προσπαθεί να καταργήσει την έννοια των περιφράξεων, να προσαρμοστεί στον γύρω οικιστικό περιβάλλον, να «ζωντανέψει» την περιοχή εγκατάστασης και τον περιβάλλοντα χώρο και συγχρόνως να λειτουργήσει παράλληλα με παραγωγικές δραστηριότητες που θα λειτουργούν συνεταιριστικά.

Στην συνέχεια, κρίσιμο ζήτημα αποτελεί το γεγονός ότι οι παραγωγικές δραστηριότητες στον δήμο παρουσιάζουν ύφεση λόγω των οικονομικών συγκυριών της εποχής. Σε αυτό το σημείο, λοιπόν, δώσαμε ιδιαίτερη προσοχή στην φανέρωση νέων μορφών οικονομικής ανάπτυξης οι οποίες μπορούν να λειτουργήσουν σε δίκτυα λύνοντας παράλληλα και θέματα κατακερματισμού του χώρου και ενισχύοντας την χωρική και λειτουργική συνοχή.

Έτσι, ο δεύτερος άξονας στον οποίο κινηθήκαμε είναι η λειτουργική ανάμιξη στον ίδιο χώρο ενός συστήματος αστικής γεωργίας, πράσινων χώρων, τοπικού εμπορίου, αποθηκών και μονάδων μεταποίησης των παραγόμενων αγαθών τόσο σε ειδικό όσο σε γενικότερο επίπεδο του δήμου. Αναμφίβολα, η στροφή σε μορφές ανάπτυξης του πρωτογενούς τομέα και η υποστήριξή τους από δραστηριότητες των υπόλοιπων κλιμάκων παραγωγής μπορεί να οδηγήσει σε τόνωση της οικονομίας και στην καταπολέμηση της ανεργίας δίνοντας μεγάλη βαρύτητα στην αναβάθμιση και προστασία του φυσικού περιβάλλοντος.

Η ανάγκη για σημαντικές αλλαγές στον δήμο Αχαρνών αποτελεί αναμφισβήτητο ένα γεγονός που θα πρέπει να απασχολήσει το σύνολο των κατοίκων αλλά και των τοπικών φορέων. Οι χωρικά περιορισμένες και εξειδικευμένες αυτές δράσεις έχουν ως τελικό στόχο να δώσουν τις κατευθύνσεις για μεγαλύτερες και συστηματικές παρεμβάσεις οι οποίες οφείλουν πάντα να δείχνουν σεβασμό στον άνθρωπο και στο περιβάλλον.



### Κείμενα-Άρθρα

Αλεβιζοπούλου, Μ. (2009). *Ανθρώπινα ρήγματα*, ΒΗMagazino, τεύχος 464: 30-37

Βαγιάννη, Ε., Ιωσηφίδης, Θ., Πετανίδου, Θ. (2003). Χρήση της ανάλυσης SWOT στο χωρικό και αναπτυξιακό σχεδιασμό: η περίπτωση του οικοτουριστικού σχεδιασμού στο Πολιχνίτο Λέσβου. *Τόπος* 20-21: 119-137

Δήμος Αχαρνών (2011). Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015

Ερευνητικό πρόγραμμα ΟΑΣΠ (2001). Σχεδιασμός-Ανάπτυξη Συστήματος Υποστήριξης της Διαδικασίας Αποκατάστασης Σεισμόπληκτων περιοχών, Πανεπιστήμιο Αιγαίου-Τομέας Γεωγραφίας.

Σταματίνα Στριφτού-Βάθη Στ. (2009), Αχαρναί. Αθήνα: Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Ανατολικής Αττικής

### Ιστότοποι

FEANTSA (n.d.). ETHOS-Ευρωπαϊκή Τυπολογία για την έλλειψη στέγης και τον αποκλεισμό από την κατοικία. Βέλγιο: FEANTSA

National Geographic (n.d.). Urban Farming is growing a green future [online]. Διαθέσιμο στο <[http://environment.nationalgeographic.com/environment/photos/urban-farming/?source=link\\_fb20120628env-urbanfarming&utm\\_source=Facebook&utm\\_medium=Social&utm\\_content=link\\_fb20120628env-urbanfarming&utm\\_campaign=Content#/earth-day-urban-farming-new-york-rooftop\\_51631\\_600x450.jpg](http://environment.nationalgeographic.com/environment/photos/urban-farming/?source=link_fb20120628env-urbanfarming&utm_source=Facebook&utm_medium=Social&utm_content=link_fb20120628env-urbanfarming&utm_campaign=Content#/earth-day-urban-farming-new-york-rooftop_51631_600x450.jpg)> [τελευταία επίσκεψη: 30.06.12]

World Economic Outlook, WEO (2007). Database-WEO Groups and Aggregates Information. [online] <<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2007/01/data/groups.htm#ae>> [τελευταία επίσκεψη: 30.06.12]

### Σύνδεσμοι για αστική γεωργία και καλλιέργεια

<http://www.afs.edu.gr>

<http://alexpolisonline.blogspot.gr>

[www.parkotritsi.gr](http://www.parkotritsi.gr)

[http://agroselliniko.blogspot.gr/p/blog-page\\_715.html](http://agroselliniko.blogspot.gr/p/blog-page_715.html)

AgroFestival, <http://agrofestival.wordpress.com/>