





ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ

ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Διδάσκοντες : Κ. Σερράος Ε. Κλαμπατσέα

Συμμετέχων : Ν. Γεωργακόπουλος

Ακαδημαϊκό έτος : 2013 – 2014

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ	6
1. ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΧΩΡΟΣ	7
1.1. Εννοιολογικό Πλαίσιο	
1.2. Μεθοδολογική Προσέγγιση	
2. ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗΣ (SWOT analysis)	10
2.1. Ανθρωπογενές περιβάλλον	
α. οικιστική ανάπτυξη	
β. χρήσεις	
γ. δίκτυο μετακινήσεων_μεταφορές	
2.2. Φυσικό περιβάλλον	
2.3. Κοινωνικό περιβάλλον	
2.4. Ιστορικό περιβάλλον	
2.5. Συνολική προσέγγιση	
3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ	28
3.1. Αρχές οργάνωσης εναλλακτικών σεναρίων	
3.2. Σενάριο Α`	
3.3. Σενάριο Β`	
3.4. Σενάριο Γ`	
4. ΧΩΡΙΚΗ ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ	39
4.1. Περιοχής μελέτης	
4.2. Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης και προθέσεις	
4.3. Χρηματοδοτικά μέσα - Θεσμικό Πλαίσιο	
4.4. Πρόταση – Αστικός Σχεδιασμός	
ΕΝΔΕΙΚΤΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	57

Εισαγωγή

Η παρούσα εργασία πραγματεύεται το θέμα του σχεδιασμού του δημόσιου χώρου στο εσωτερικό του Δήμου Αχαρνών και εκπονήθηκε στα πλαίσια του μαθήματος «Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδιασμού στην Ελλάδα», του μεταπτυχιακού προγράμματος του Ε.Μ.Π. «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου_ Κατεύθυνση Β: Πολεοδομία – Χωροταξία». Βασικός στόχος της συνδυαστικής θεώρησης που επιχειρήθηκε, υπήρξε η ανάδειξη της συνθετότητας του ζητήματος, με απώτερο σκοπό την κατά το δυνατόν πληρέστερη αντιμετώπισή του.

Σε ότι αφορά τη διάρθρωση της εργασίας, διαμορφώνονται τέσσερις επιμέρους θεματικές ενότητες. Στην πρώτη προσδιορίζεται το εννοιολογικό πλαίσιο αναφοράς του «δημόσιου χώρου», σύμφωνα με το οποίο οργανώνεται μεθοδολογικά η προσέγγιση του θέματος. Η δεύτερη ενότητα περιλαμβάνει την «απεικόνιση» της υφιστάμενης κατάστασης μέσω της οποίας εντοπίζονται και εν συνεχεία αξιολογούνται τα μειονεκτήματα αλλά και τα πλεονεκτήματα της ευρύτερης περιοχής μελέτης. Στην τρίτη ενότητα διατυπώνεται η συνολική πρόταση αναδιάρθρωσης του δημόσιου χώρου στο Μενίδι, ως βαθμιαία συγκρότηση ενός σταδιακά υλοποιούμενου οράματος για την περιοχή. Οι επιμέρους «φάσεις υλοποίησης» της πρότασης αποτελούν, δυνητικά, αυτοτελή, εναλλακτικά σενάρια προτεινόμενων δράσεων. Οι γενικές κατευθύνσεις της συνολικής πρότασης εξειδικεύονται στην τέταρτη ενότητα της εργασίας, όπου μια μικρότερη περιοχή [γειτονιά] στο εσωτερικό του Δήμου επιλέγεται ενδεικτικά ως πεδίο εφαρμογής αστικού σχεδιασμού.



1. Δημόσιος χώρος

1.1. Εννοιολογικό Πλαίσιο

«Ο δημόσιος χώρος είναι προϊόν της κοινωνίας» (Lefevre), η οποία τον διαμορφώνει και με την καθημερινή χρήση του τον βιώνει, με αποτέλεσμα αυτός να αντικατοπτρίζει τις αντιλήψεις και τις ανάγκες της, τα οράματα και τον πολιτισμό της. Αποτελεί το πεδίο, στο οποίο η πόλη αποκτά νόημα ως πυκνωτής των δυνάμεων εκείνων της κοινωνικής ζωής, που η ύπαιθρος τείνει να διαχέει, και ως κρίσιμο λίκνο δημιουργίας πολιτισμού και διανθρώπινων σχέσεων.

Η μορφή και η λειτουργία του δημόσιου χώρου, λοιπόν, είναι άρρηκτα συνδεδεμένες με την κοινωνική συμπεριφορά και την ιστορική συλλογική μνήμη. Οι δρόμοι, οι πλατείες, τα πάρκα, οι κήποι, πάντοτε σε συνδυασμό με τα κτίρια που τα περιβάλλουν, συνιστούν το πλέγμα της δημόσιας δικτύωσης και είναι πόλοι συλλογικής έκφρασης και κοινωνικοπολιτικών διεργασιών, καθώς και χώροι αποτύπωσης της αισθητικής και της ευαισθησίας της εκάστοτε εποχής.

Άλλωστε, η απρόσκοπτη πρόσβαση και χρήση του δημόσιου χώρου είναι άμεσα συνυφασμένες με τα συνταγματικά κατοχυρωμένα δικαιώματα της ελεύθερης ανάπτυξης της προσωπικότητας και της εν γένει προστασίας της ελευθερίας του ατόμου, αποσαφηνίζοντας έτσι τη διάκριση μεταξύ αφενός του δημόσιου, που ισοδυναμεί με τον κοινό, τον ανοιχτό, τον διαθέσιμο και αφετέρου του ιδιωτικού χώρου, που παραπέμπει αντίστοιχα στο ακριβώς αντίθετο εννοιολογικό τρίπτυχο, και αναδεικνύοντας, παράλληλα, τη δεύτερη φύση του ανθρώπου-ατόμου ως μέρους ενός ευρύτερου συνόλου.

Αξίζει να αναφερθεί ότι από τα αρχαία χρόνια έως και σήμερα, οι αρμόδιοι θεσμικοί φορείς ανά περίοδο (βασιλείς, αυτοκράτορες, υπουργοί κλπ) διαμόρφωναν με ιδιαίτερη έμφαση τους δημόσιους ελεύθερους χώρους, τονίζοντας με τον τρόπο αυτό τη σημασία τους στην κοινωνική ζωή, με αποτέλεσμα αυτοί να ενσωματώνουν και να απεικονίζουν τους εκάστοτε οικονομικούς, πολιτικούς και κοινωνικούς μετασχηματισμούς της πόλης.

Εξάλλου, η καλλιτεχνική αισθητική και ο συνολικός χαρακτήρας των δημοσίων χώρων έχει άμεση σχέση με τη συμπεριφορά και την εν γένει κουλτούρα των πολιτών, σε ατομικό αλλά και σε συλλογικό επίπεδο.

«Η ποιότητα του δημόσιου χώρου αντικατοπτρίζει το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της πόλης, αποτυπώνει την ταυτότητά της και συνιστά προνομιακό χώρο προβολής των οικονομικών, πολιτικών και κοινωνικών σχέσεων». (Ε. Πορτάλιου)

Η ταχύτητα της σύγχρονης ζωής, παρά το ότι έχει γεννήσει στον άνθρωπο την ανάγκη ποικιλίας ερεθισμάτων και εικόνων, δεν έχει εξοστρακίσει την επιθυμία του για ένα σταθερό τόπο σύζευξης και συμβίωσης, γεγονός που ανάγεται και στην ως άνω αναφερθείσα κοινωνικότητα της ανθρώπινης φύσης. Έτσι, η γειτονιά παραμένει όσο και στο παρελθόν σημείο αναφοράς, το στέκι πόλος κοινωνικής ζωής και **«η έμφαση στον δημόσιο χώρο υλοποιεί το δικαίωμα του πολίτη να αποκαταστήσει την ποιότητα της καθημερινής ζωής στην πόλη και τη γειτονιά του».** (Ντ. Βαΐου)

Ο δημόσιος χώρος σήμερα, σε συνδυασμό με την αλματώδη εξέλιξη των μεταφορών και επικοινωνιών, δεν εκπροσωπείται πια μόνον από τη μεγάλη πλατεία και τους κεντρικούς δρόμους, αλλά ακολουθεί συστηματική διάταξη και παρίσταται πλέον ως πλέγμα τόπων έντονα διακριτών και ως προς τη μορφή και ως προς τη χρήση τους.

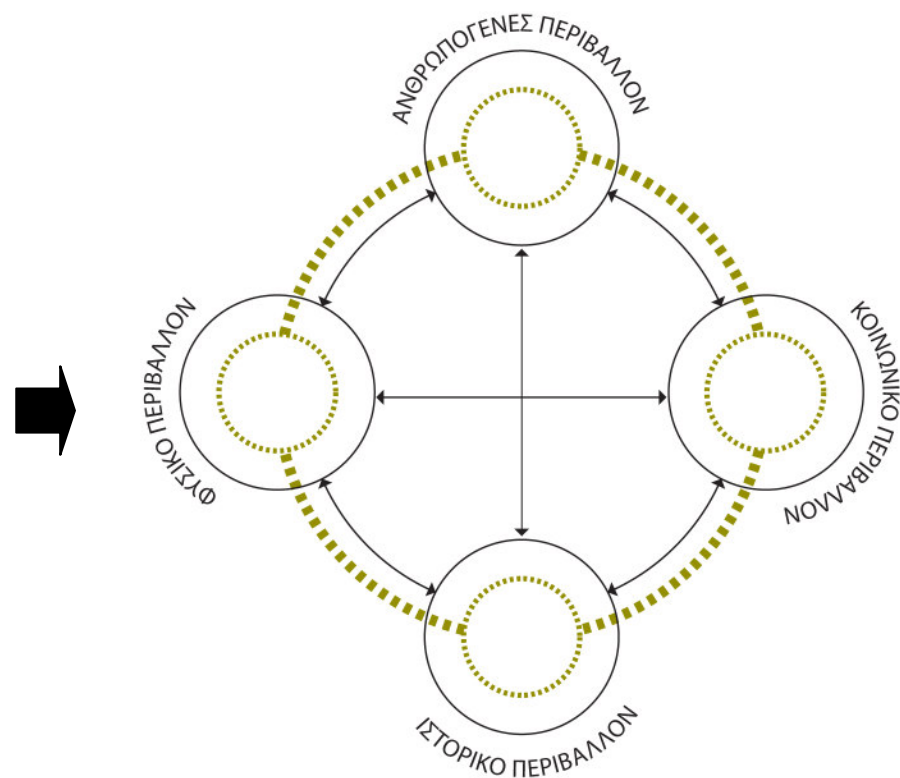
«Ανάλογα με τη θέση του και τις σχέσεις του με τους άλλους χώρους, είναι προσβάσιμος ή όχι, συμμετέχει ή όχι στο σύστημα τόπων και σημείων που έχουν ανάγκη να θυμούνται οι άνθρωποι». (Κοσμάκη)

Ενώ, λοιπόν, κατά γενική αντίληψη «δημόσιος χώρος» είναι μεμονωμένα στοιχεία της πόλης, όπως για παράδειγμα το πάρκο, το πεζοδρόμιο, η πλατεία κλπ., στα οποία ο άνθρωπος έχει δικαίωμα, σε αντίθεση με τα ιδιωτικά πράγματα, να βρίσκεται και να χρησιμοποιεί, στην πραγματικότητα η έννοια του δημόσιου χώρου είναι πολύ περισσότερο σύνθετη και πολυδιάστατη.

1.2. Μεθοδολογική Προσέγγιση

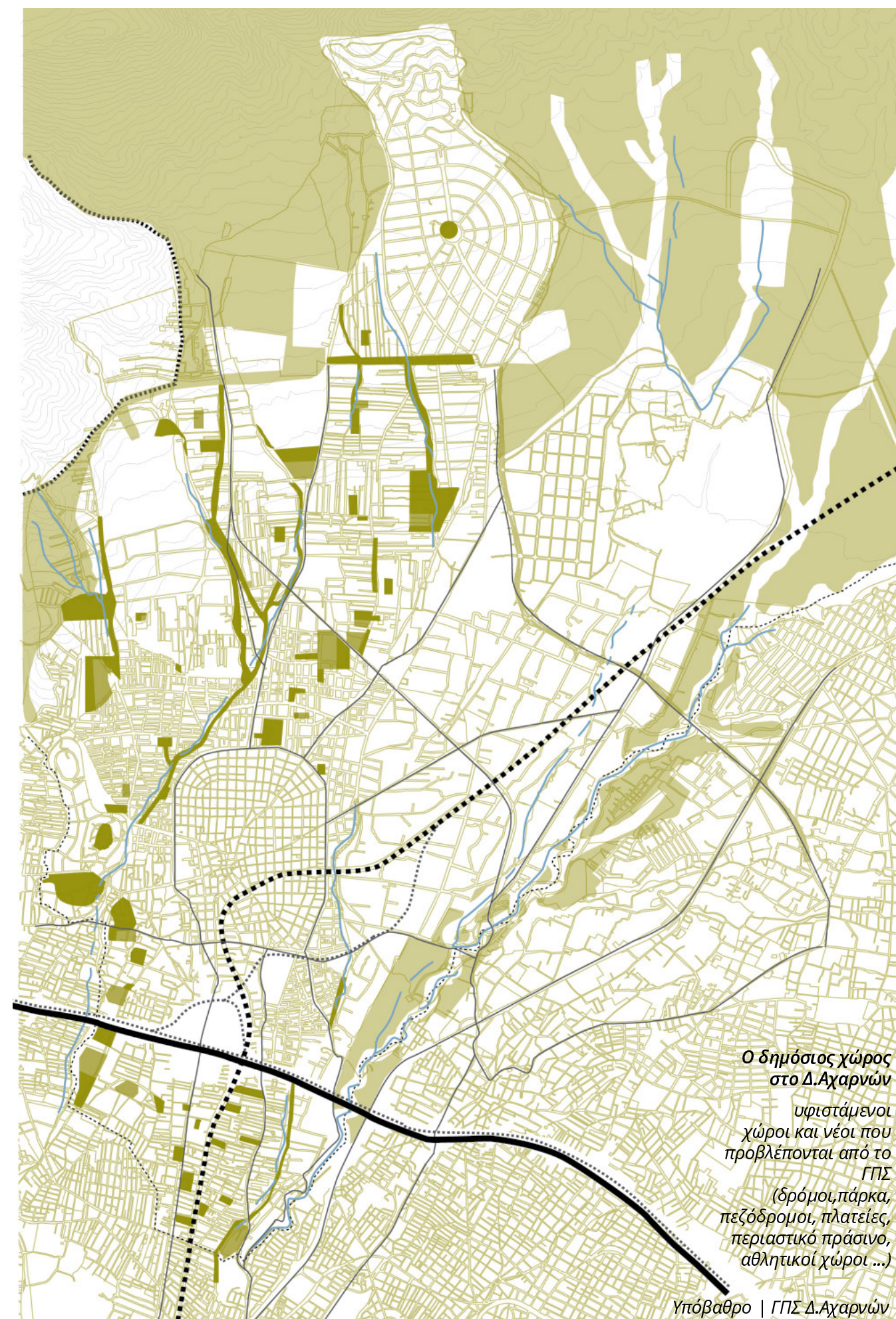
Η «απεικόνιση» και εν συνεχεία ο σχεδιασμός του δημόσιου χώρου προϋποθέτουν τον εντοπισμό των επιμέρους στοιχείων που καθορίζουν τη **φυσιογνωμία** του. Για το λόγο αυτό, στο πλαίσιο της εννοιολογικής ανάλυσης που πραγματοποιήθηκε στην προηγούμενη παράγραφο (1.1), η παρούσα εργασία κινήθηκε στη θεώρηση του δημόσιου χώρου ως συνισταμένης αλληλένδετων στοιχείων και συνιστωσών, και συγκεκριμένα του ανθρωπογενούς, του κοινωνικού, του φυσικού και του ιστορικού περιβάλλοντος, σε μία προσπάθεια ολιστικής αξιοποίησης και ανάδειξης αυτών των ποιοτήτων.

“Ο δημόσιος χώρος ως συνισταμένη του Ανθρωπογενούς Ιστορικού Κοινωνικού Φυσικού περιβάλλοντος.”



Η αξιολόγηση της υφιστάμενης κατάστασης, σε ότι αφορά το δημόσιο χώρο του Μενιδίου, πραγματοποιήθηκε με τη μέθοδο ανάλυσης SWOT [Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats]. Η ανάλυση SWOT αποτελεί ένα εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού, μέσω του οποίου μελετώνται οι δυνατότητες [Strengths] και οι αδυναμίες [Weaknesses] μιας περιοχής, ως στοιχεία που αφορούν το εσωτερικό περιβάλλον αυτής, όπως επίσης οι ευκαιρίες [Opportunities] και οι απειλές [Threats], ως στοιχεία που αντανακλούν μεταβλητές του εξωτερικού περιβάλλοντός της.

Στη βάση της μεθοδολογικής προσέγγισης της εργασίας, κάθε ενότητα SWOT αντιστοιχεί σε ένα από τα βασικά πεδία προσδιορισμού της έννοιας του δημόσιου χώρου, ή σε κάποια υποενότητα αυτών. Στο τέλος του κεφαλαίου παρατίθεται ένας συγκεντρωτικός πίνακας SWOT, που περιλαμβάνει συνολικές παρατηρήσεις, ως συμπεράσματα όσων που διατυπώθηκαν στους προηγούμενους πίνακες.



Ο δημόσιος χώρος στο Δ.Αχαρνών
υφιστάμενοι χώροι και νέοι που προβλέπονται από το ΓΠΣ
(δρόμοι, πάρκα, πεζοδρόμοι, πλατείες, περιاسτικό πράσινο, αθλητικοί χώροι...)

Υπόβαθρο | ΓΠΣ Δ.Αχαρνών

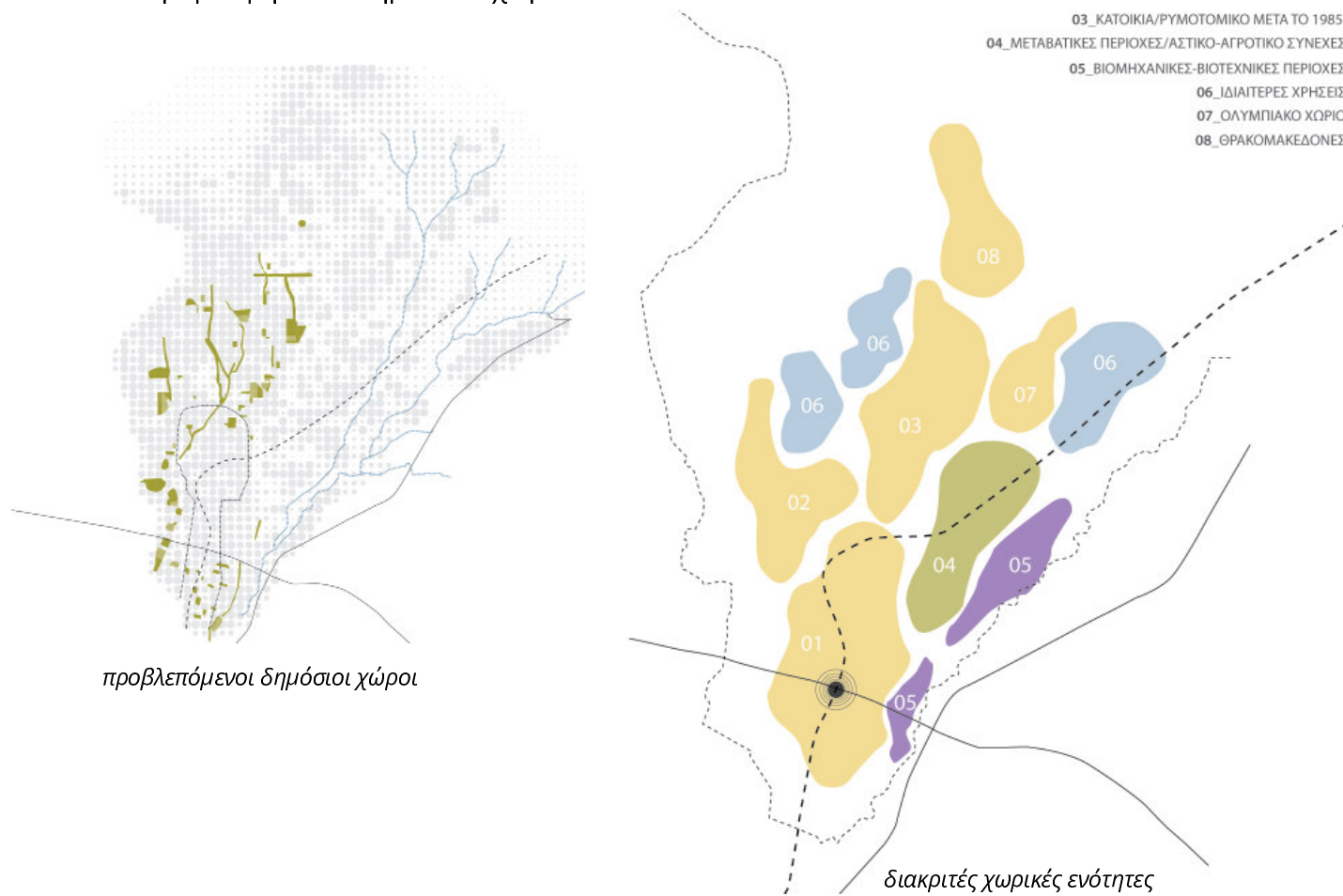
2. Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης

2.1. Ανθρωπογενές περιβάλλον

α. οικιστική ανάπτυξη

STRENGTHS

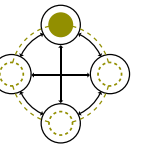
- διαφορετικές τυπολογίες ελεύθερων δημόσιων χώρων_ μικρός , σχετικά, βαθμός “σφράγισης” επιφανειών (soil sealing) στις υφιστάμενες διαμορφώσεις
- σχεδιασμένες οικιστικές ενότητες _ διακριτές οικιστικές ενότητες (Θρακομακεδόνες και Ολυμπιακό Χωριό)
- διαφορετικοί μηχανισμοί οικιστικής ανάπτυξης _ πολλαπλότητα σε ότι αφορά την παραγωγή του δημόσιου χώρου _ δυνατότητα ανάδειξης διαφορετικών ποιοτήτων και επιμέρους διαβαθμίσεων
- σημαντικό ποσοστό αδόμητων εκτάσεων _ εν δυνάμει δημόσιοι χώροι
- πρόβλεψη νέων δημόσιων χώρων από το ΓΠΣ



WEAKNESSES

- ελλιπής σύνδεση των υφιστάμενων δημόσιων χώρων
- μικρός βαθμός οικειοποίησης του δημόσιου χώρου, εγκατάλειψη, ανεπαρκής συντήρηση, έλλειψη υποδομών, αισθητική υποβάθμιση
- εσωστρεφείς θύλακες στο εσωτερικό του Δήμου
- κατακερματισμός _ ο δημόσιος χώρος ως περίσσειμα των δομημένων επιφανειών
- ανεπάρκεια των υφιστάμενων δημόσιων χώρων σε πυκνοδομημένες αλλά και αραιοδομημένες περιοχές
- αυθαίρετη δόμηση _διάχυση δομημένου περιβάλλοντος σε φυσικές και αγροτικές περιοχές _ κατασπατάληση φυσικού χώρου
- αμήχανα κενά - «τόποι εν αναμονή περιεχομένου», που υπονομεύουν τη συνοχή του ιστού _ αποπροσανατολισμός και έλλειψη ταυτότητας στο παραγόμενο «αγροαστικό» τοπίο
- αποσπασματική υλοποίηση
- δεν διακρίνεται σαφής πρόθεση ανάδειξης λειτουργικών συνδέσεων



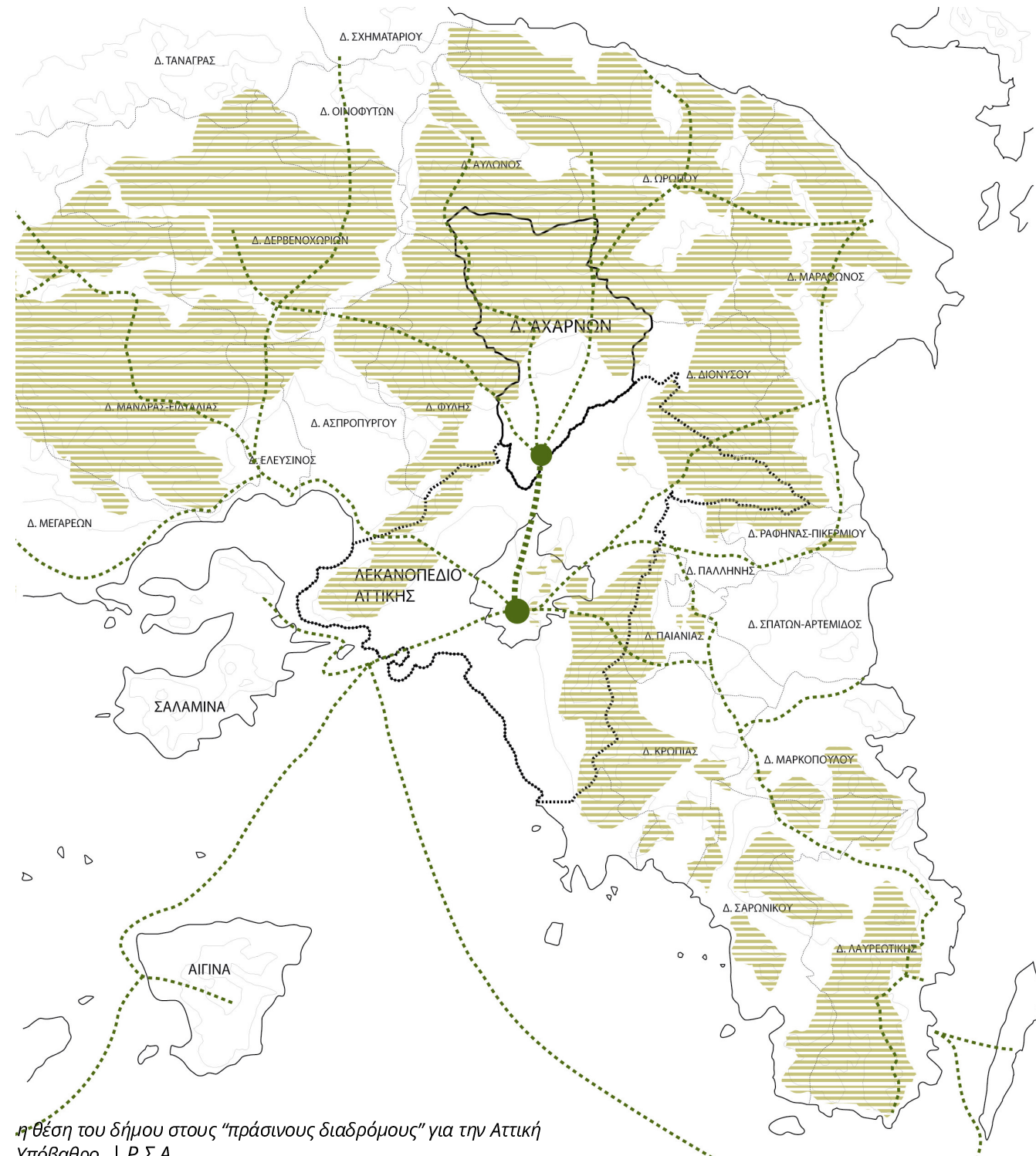


OPPORTUNITIES

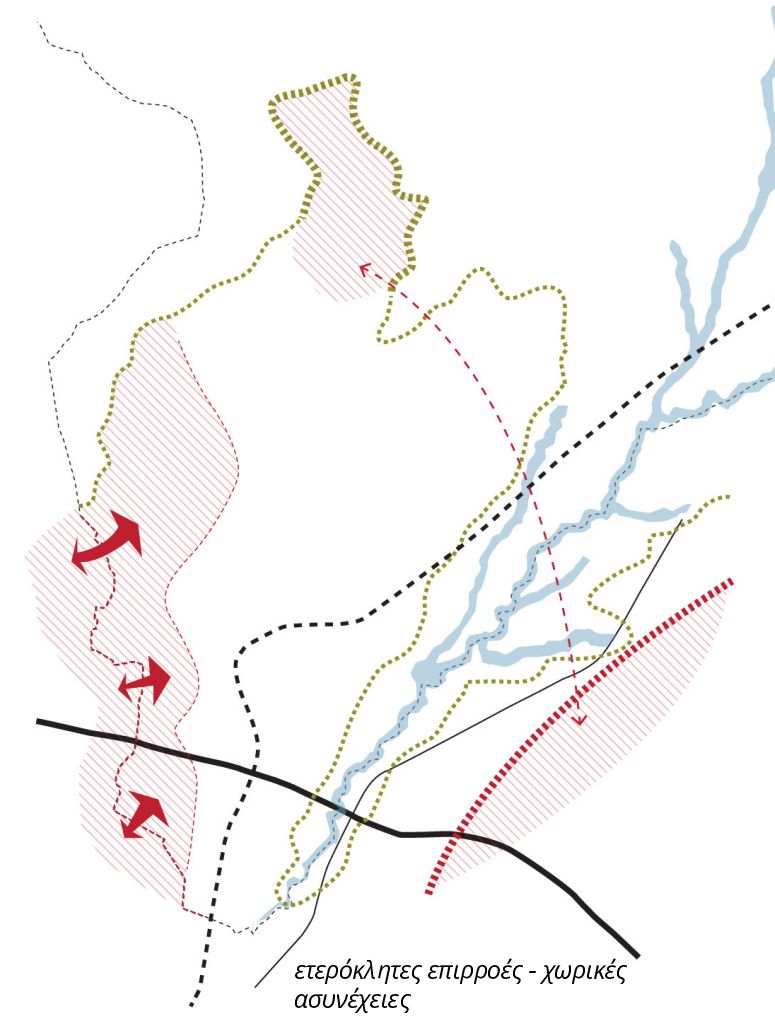
- συρραφή διαφορετικών ιστών // ανάδειξη της ποικιλομορφίας του χωρικού πλέγματος // αποκατάσταση της συνοχής μέσω του δημόσιου χώρου
- δυνατότητα δημιουργίας δικτύων (πράσινες διαδρομές, πολιτιστικές διαδρομές κ.τ.λ.) από και προς το Δήμο

THREATS

- Ετερόκλητες επιρροές λόγω της γεωγραφικής θέσης του Δήμου _ χωρικές ασυνέχειες _ «αμήχανες» περιοχές στα όρια των Δήμων (Κηφισός)
- Παγίωση της υφιστάμενης κατάστασης σε ότι αφορά τις αποσπασματικές προσεγγίσεις



η θέση του δήμου στους "πράσινους διαδρόμους" για την Αττική
Υπόβαθρο | Ρ.Σ.Α.



β. χρήσεις

STRENGTHS

- πολυλειτουργικό κέντρο // ποικιλία χρήσεων που προσελκύουν διαφορετικές ομάδες του πληθυσμού // ενεργοποίηση του δημόσιου χώρου
- χρήσεις ισογείων που τροφοδοτούν το δημόσιο χώρο
- Παλιό Μενίδι // δυνατότητα ανάδειξης ενός ισχυρού «ιστορικού» πολεοδομικού κέντρου
- πρόβλεψη δημιουργίας τοπικών κέντρων μέσω του ΓΠΣ

WEAKNESSES

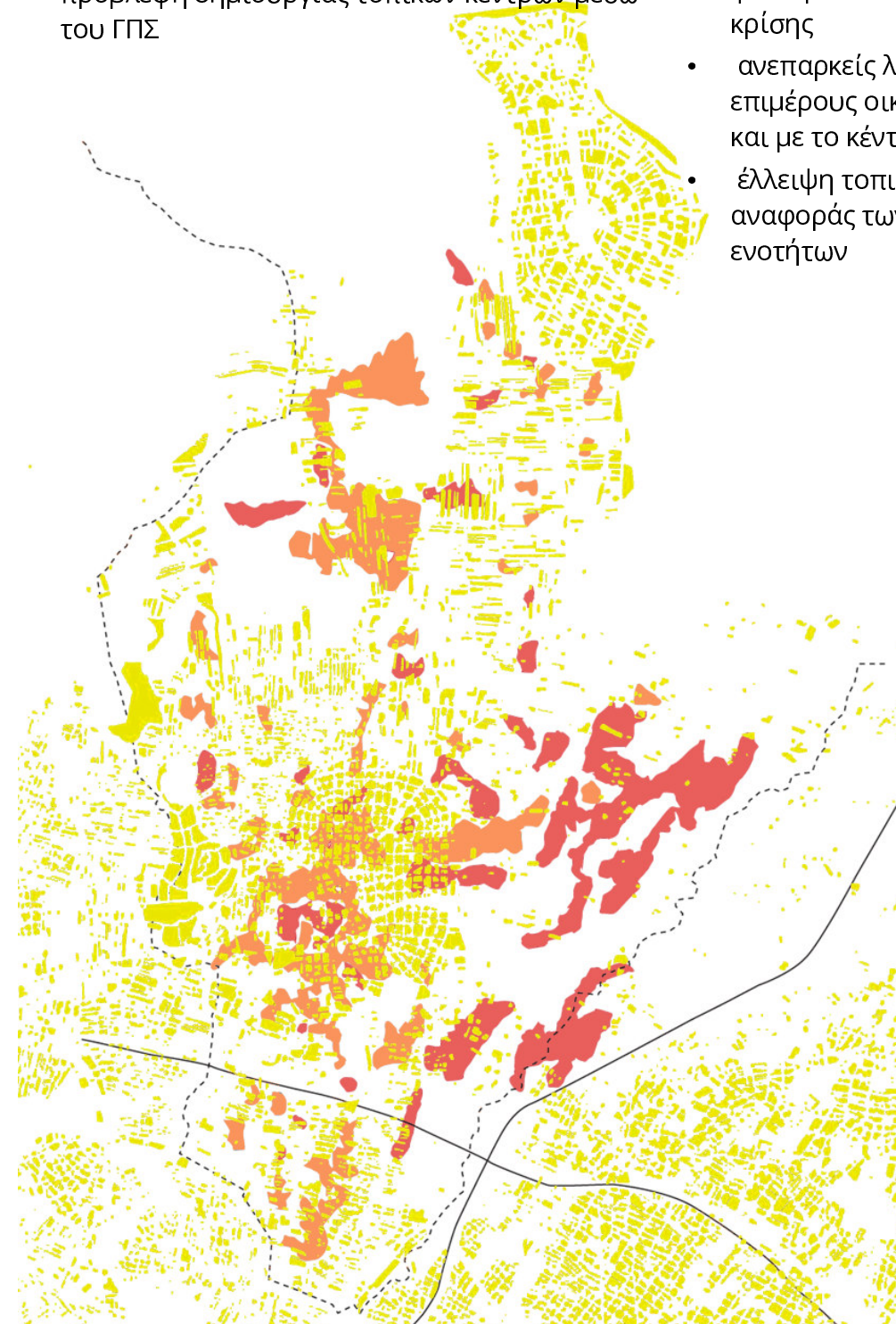
- μη ελεγχόμενη ανάμιξη χρήσεων (τοπικών και υπερτοπικών) _ επιμέρους ασυμβατότητες που αποτυπώνονται στο δημόσιο χώρο (έλλειψη ταυτότητας, όχληση κ.τ.λ.)
- εντοπίζονται σχεδόν αποκλειστικά στην περιοχή του Παλαιού Μενιδίου
- κενοί ισόγειοι χώροι// ενίσχυση του φαινομένου στα πλαίσια της οικονομικής κρίσης
- ανεπαρκείς λειτουργικές συνδέσεις των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων μεταξύ τους και με το κέντρο
- έλλειψη τοπικών κέντρων ως πεδίων αναφοράς των επιμέρους οικιστικών ενοτήτων

OPPORTUNITIES

- εγκατάσταση χρήσεων που ενισχύουν τον υπερτοπικό χαρακτήρα της περιοχής

THREATS

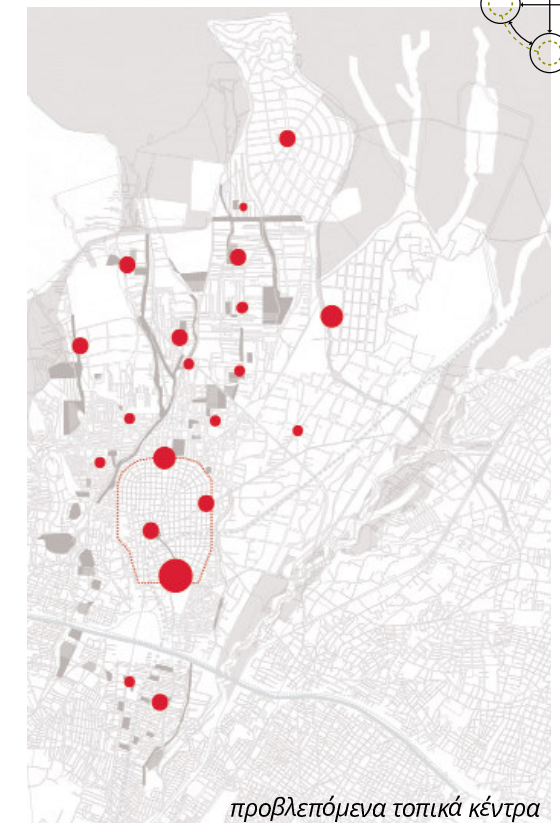
- συγκρουσιακές σχέσεις _υποβάθμιση του δημόσιου χώρου και της ποιότητας ζωής των κατοίκων



περιοχές κατοικίας και κεντρικές λειτουργίες



ενότητες υπερτοπικών δραστηριοτήτων



προβλεπόμενα τοπικά κέντρα



γ. Δίκτυο μεταφορών_ μετακινήσεις

STRENGTHS

- ακτινωτή διάταξη οδικών αξόνων με αναφορά στο κέντρο του Δήμου
- ύπαρξη πεζοδρόμων
- ανάδειξη του δημόσιου χώρου κατά μήκος της σιδηροδρομικής γραμμής // διαμορφωμένες επιφάνειες και πράσινο // χώροι κίνησης και στάσης που κατανέμουν στις επιμέρους περιοχές

WEAKNESSES

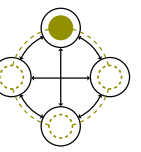
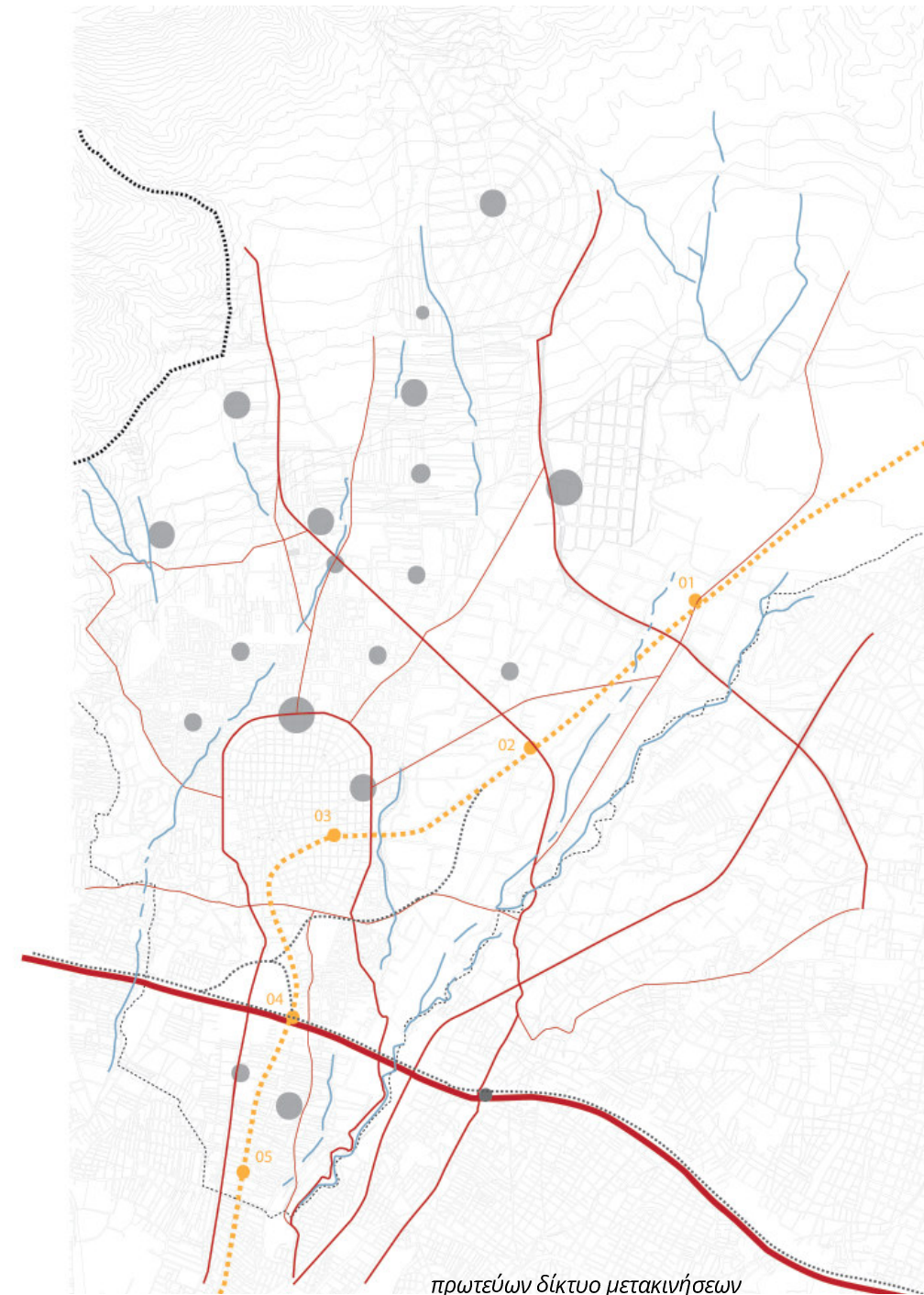
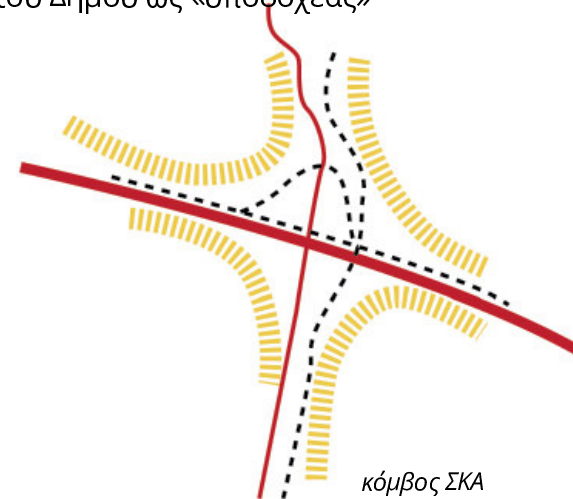
- Ελλιπής σχεδιασμός εγκάρσιων δευτερευόντων συνδέσεων
- τυχαία διάνοιξη οδών στις περιοχές αυθαίρετης δόμησης
- ανεπαρκής πρόνοια και ελλειπείς υποδομές σχετικά με την κυκλοφορία του πεζού
- μικρός αριθμός πεζοδρόμων σε σχέση με την έκταση του Δήμου // απουσία συνδέσεων
- ανεπαρκείς συνδέσεις με ΜΜΜ // ενθάρρυνση της χρήσης Ι.Χ.
- σημαντικός κυκλοφοριακός φόρτος // τροχοφόρα που καταλαμβάνουν το δημόσιο χώρο // όχληση // ρύπανση
- απουσία υποδομών κυκλοφορίας ποδηλάτου
- εικόνα εγκατάλειψης // απουσία συνδέσεων (αναφέρεται στη σιδηροδρομική γραμμή)

OPPORTUNITIES

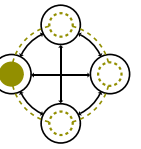
- μεγάλα συγκοινωνιακά έργα_ ανάδειξη του Δήμου σε υπερτοπικό κέντρο μεταφορών// ενίσχυση της προσβασιμότητας
- ΣΚΑ: προσέλκυση επισκεπτών // ενίσχυση ροών// ο ρόλος του Δήμου ως «υποδοχέας»

THREATS

- μη αναστρέψιμες επεμβάσεις στο φυσικό χώρο _ «τομές» στον αστικό ιστό_ κίνδυνος παγίωσης ασυνεχειών
- έργα μεγάλης κλίμακας // κυριαρχούν στο χώρο // καταργούν τον τόπο
- αχανής έκταση//ιδιαίτερη δυσκολία στον τρόπο ενσωμάτωσης του έργου και διαχείρισης των επιφανειών



2.2.Φυσικό περιβάλλον



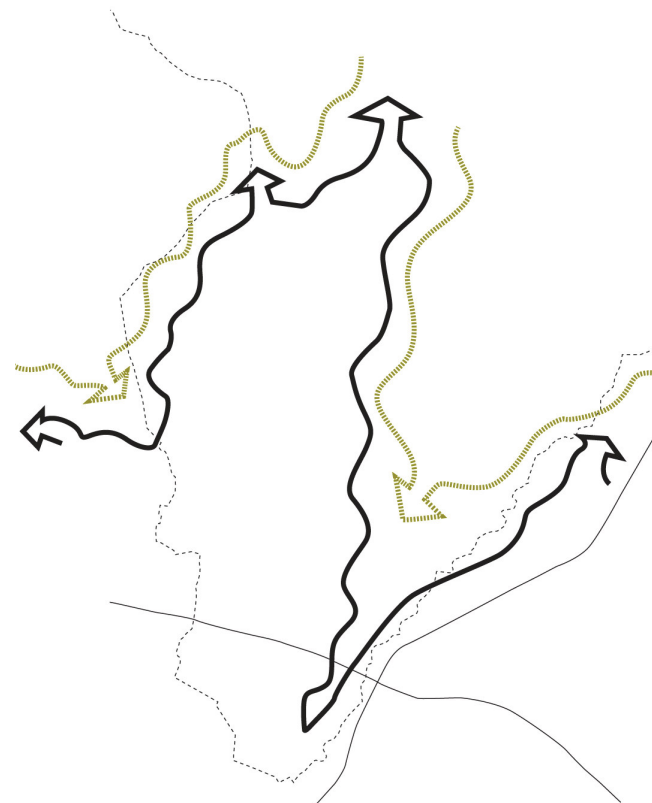
STRENGTHS

- πλούσιο υδρολογικό δίκτυο // περιοχές φυσικού πρασίνου που διατηρούν το χαρακτήρα τους // εναλλαγή φυσικών τοπίων
- εύφορο έδαφος // δυνατότητα ενίσχυσης του πρωτογενούς τομέα // συσχετισμός με το δημόσιο χώρο της πόλης // αστική γεωργία
- δυνατότητα διείσδυσης του φυσικού πρασίνου στον αστικό ιστό μέσω του δημόσιου χώρου // αισθητική αναβάθμιση // βελτίωση μικροκλίματος



WEAKNESSES

- ασύμβατες χρήσεις συγκεντρωμένες σε φυσικές περιοχές // μόλυνση και υποβάθμιση του φυσικού περιβάλλοντος
- έλλειψη συνολικού σχεδίου οργάνωσης με στόχο την κατά το δυνατόν ισόρροπη ανάπτυξη των επιμέρους παραγωγικών τομέων
- άναρχη επέκταση της δόμησης σε περιοχές φυσικού ενδιαφέροντος και αγροτικές εκτάσεις // διάχυση του αστικού ιστού // αλλαγή χρήσης της αγροτικής γης

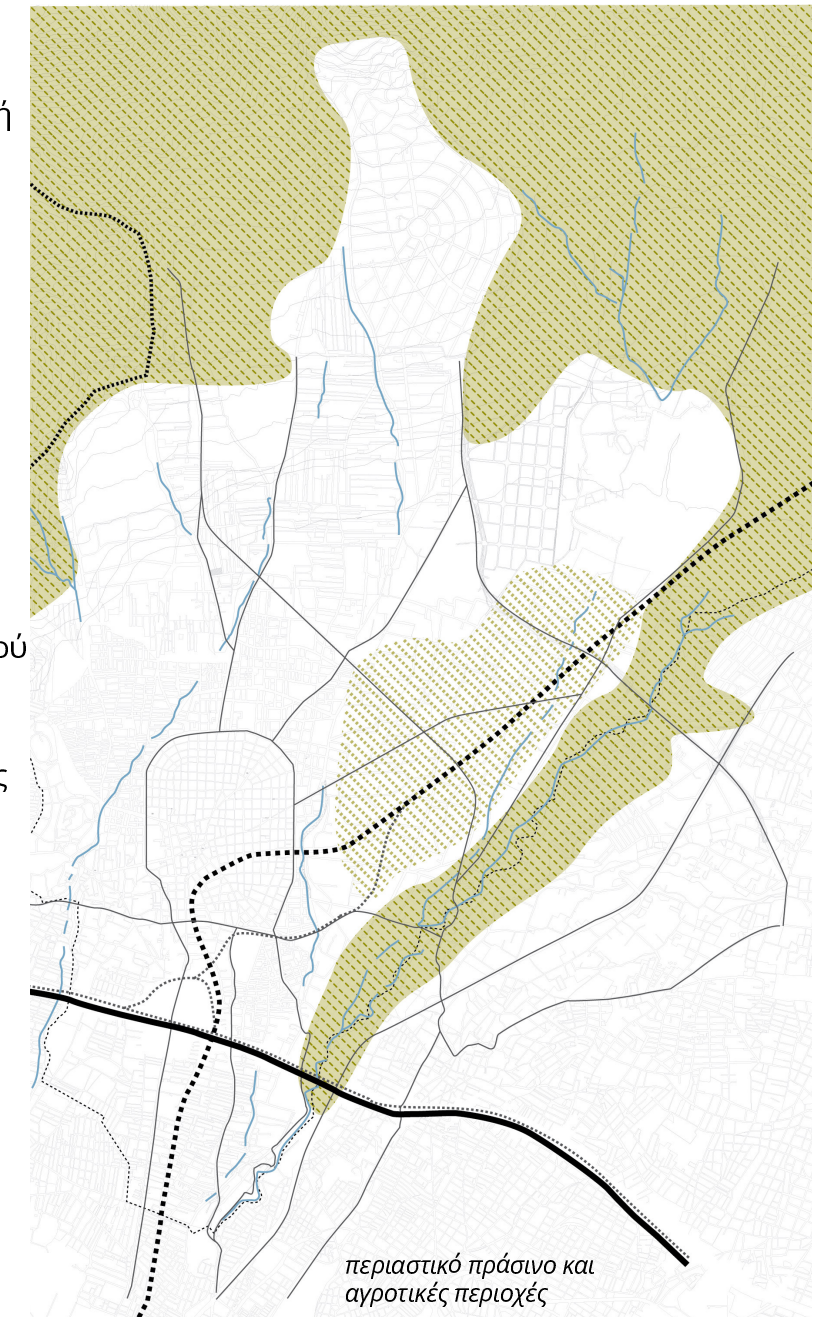


OPPORTUNITIES

- φυσικοί σχηματισμοί και οικοσυστήματα με ευρύτερη χωρική αναφορά (Πάρνηθα, Κηφισός)
- Εθνικός Δρυμός Πάρνηθας // Ζώνη προστασίας Κηφισού // Φορείς Διαχείρισης

THREATS

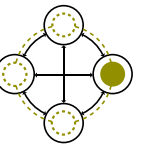
- σημαντική περιβαλλοντική επιβάρυνση
- ΒΙΠΑ και ΒΙΟΠΑ πλησίον του Κηφισού // μόλυνση και αλλοίωση στα αντίστοιχα τμήματα
- παραβάσεις του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου
- αποδυνάμωση των αντίστοιχων φορέων στα πλαίσια της σύγχρονης οικονομικής κρίσης



περιαστικό πράσινο και αγροτικές περιοχές



2.3. Κοινωνικό περιβάλλον

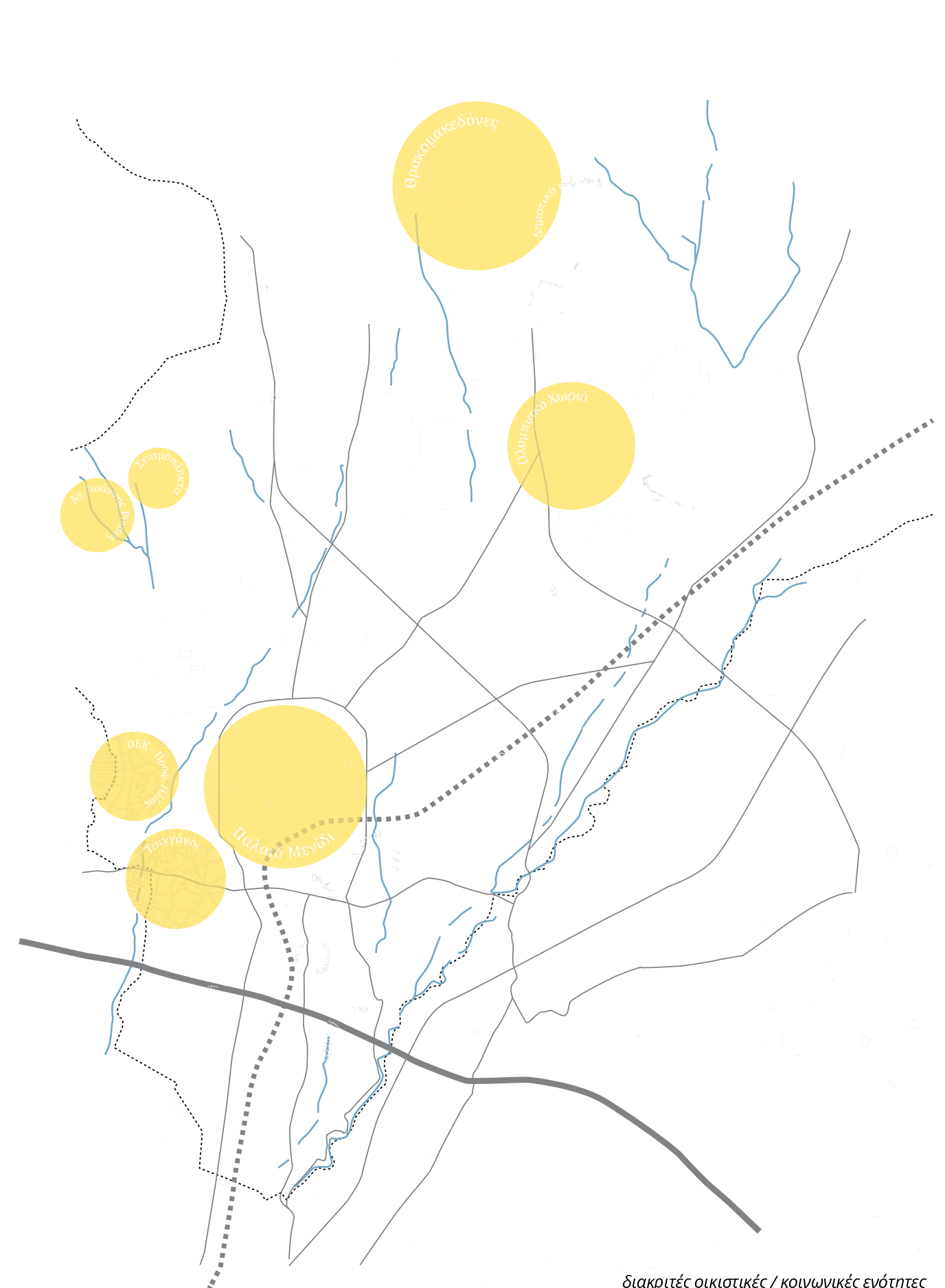


STRENGTHS

- πολυπολιτισμικότητα, ως δυναμικό στοιχείο σύνθεσης του πληθυσμού του Δήμου
- διαφορετικές κουλτούρες// ανίχνευση επιμέρους τρόπων οικειοποίησης του δημόσιου χώρου μέσω της παρατήρησης//δυνατότητα δημιουργίας και συνδυασμού διαφορετικών ποιοτήτων // απόδοση ταυτότητας
- συσχετισμός του φυσικού αναγλύφου (γεωλογική τομή) με την εγκατάσταση των επιμέρους ομάδων του πληθυσμού (κοινωνική τομή)

WEAKNESSES

- αντιφατική σύνθεση του πληθυσμού// έλλειψη κοινωνικής συνοχής και επικοινωνίας // έκφραση των κοινωνικών ανισοτήτων στο δημόσιο χώρο // αντιθέσεις
- σημαντικό ποσοστό χαμηλού μορφωτικού επιπέδου // υψηλά ποσοστά ανεργίας
- κοινωνικός αποκλεισμός // γκετοποίηση // παραβατικότητα // περιοχές με έντονο το αίσθημα ανασφάλειας στο δημόσιο χώρο



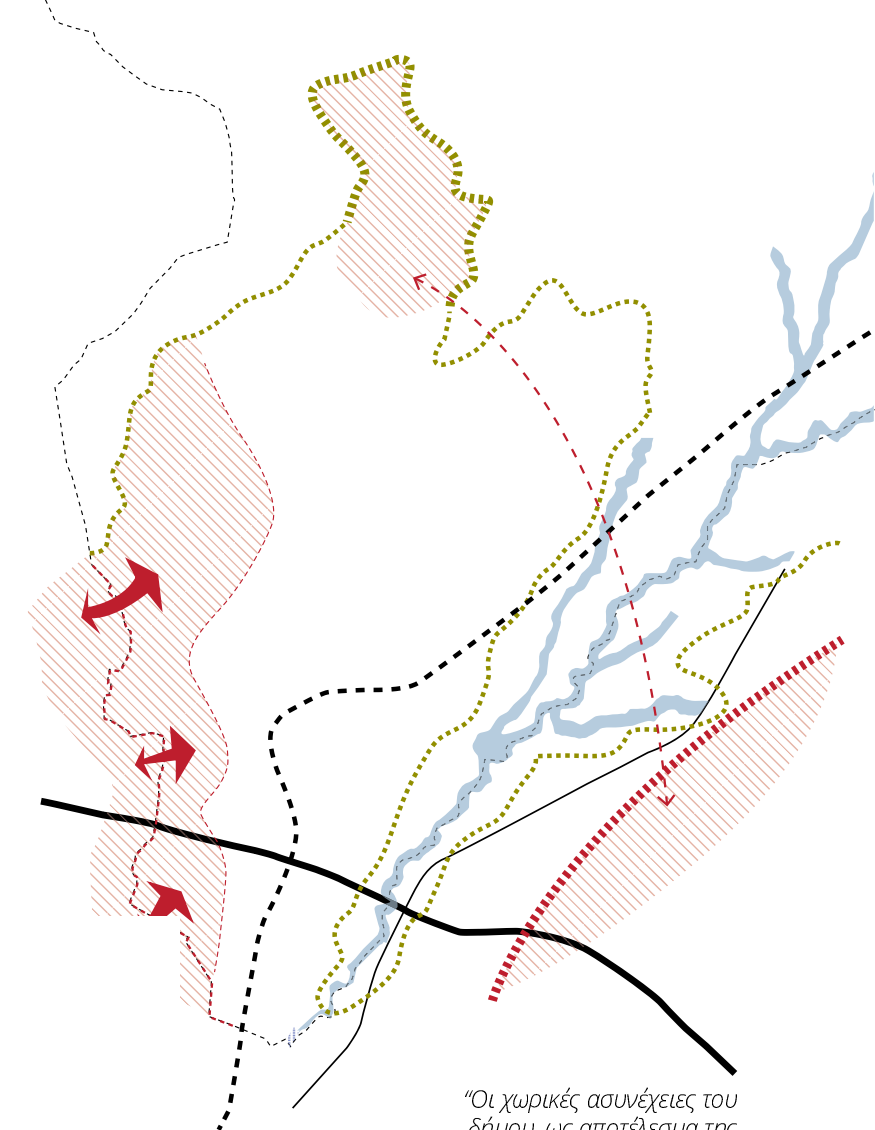
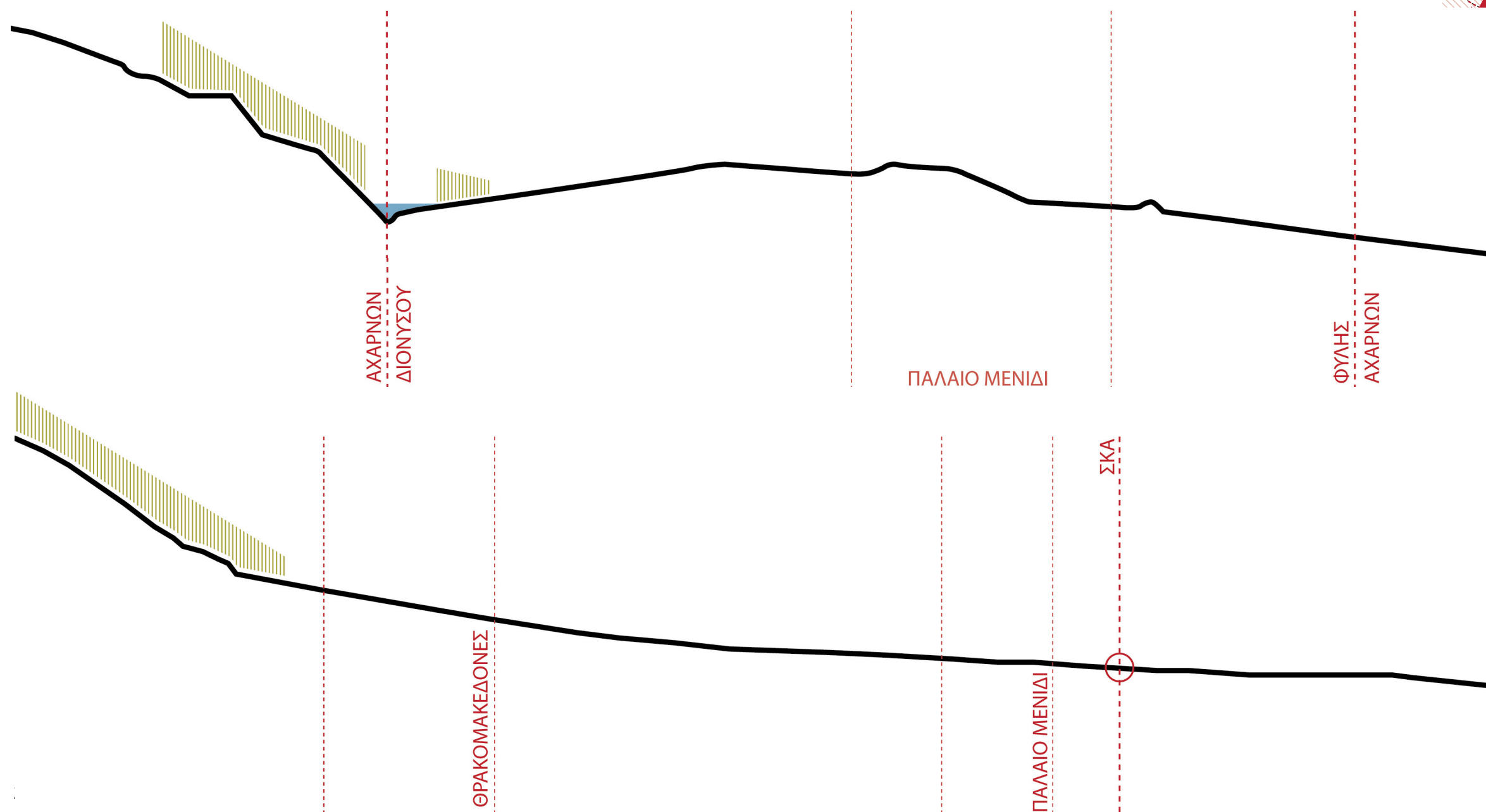
διακριτές οικιστικές / κοινωνικές ενότητες

OPPORTUNITIES

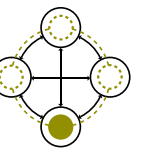
- Κομβική γεωγραφικά θέση του Δήμου σε σχέση με τους γειτονικούς, αλλά και το σύνολο του Λεκανοπεδίου

THREATS

- Ο διαχωρισμός δυτικών και ανατολικών περιοχών του Λεκανοπεδίου εκφράζεται κατ' αναλογία στο εσωτερικό του Δήμου // κίνδυνος όξυνσης των εσωτερικών διαχωρισμών ως συνέπεια των εξωτερικών επιρροών
- ρατσισμός // διακρίσεις // οικονομική εξαθλίωση : ευδοκιμούν και εντείνονται στο περιβάλλον της σύγχρονης κρίσης
- η εγκληματικότητα ως δεδομένο που καθιστά το Δήμο πεδίο αναφοράς για το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο



“Οι χωρικές ασυνέχειες του δήμου, ως αποτέλεσμα της αντιφατικής του κοινωνικής σύνθεσης...”



2. 4. Ιστορικό περιβάλλον

STRENGTHS

- σημαντικός αριθμός διασωθέντων μνημείων και ευρημάτων, από διαφορετικές φάσεις της ιστορίας της περιοχής // ιστορικά τεκμήρια στον αστικό ιστό
- εντοπισμός υποπεριοχών στις οποίες πυκνώνουν τα ευρήματα - μνημεία // δυνατότητα οργάνωσης συνδέσεων - διαδρομών // αναβάθμιση του δημόσιου χώρου

WEAKNESSES

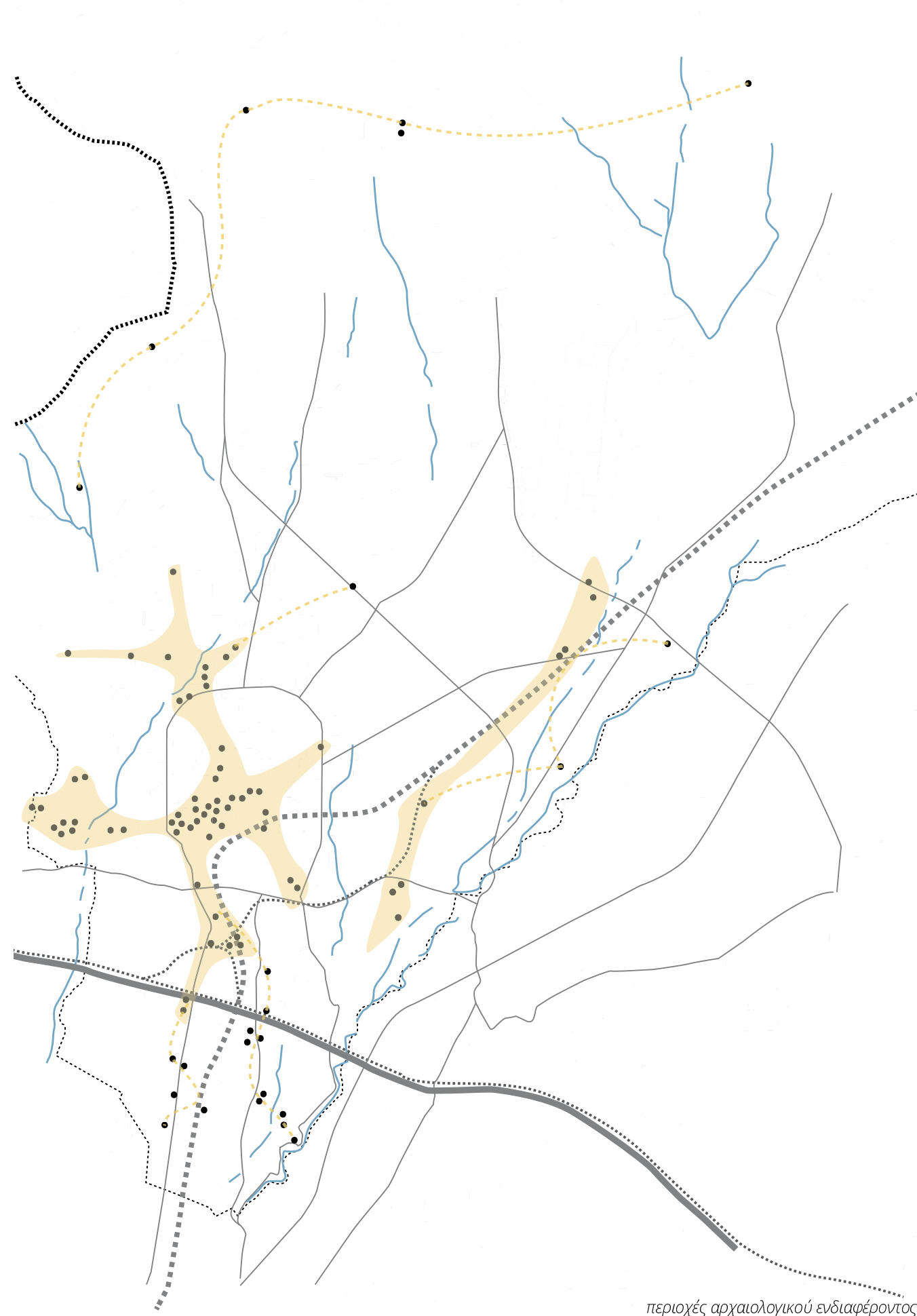
- ελλιπής ανάδειξη και αξιοποίηση // απουσία συνδέσεων // ανεπιτυχής ένταξη στο δημόσιο χώρο του Δήμου (περιφράξεις, απουσία διαμορφώσεων, γειτνίαση με οδικούς άξονες σημαντικού κυκλοφοριακού φόρτου)

OPPORTUNITIES

- ανάδειξη του υπερτοπικού χαρακτήρα του Δήμου σε ότι αφορά τη μακραίωνη ιστορία της περιοχής // οργάνωση και προσέλκυση πολιτιστικών δράσεων // ο δημόσιος χώρος ως πεδίο έκφρασης και δημιουργίας πολιτισμού

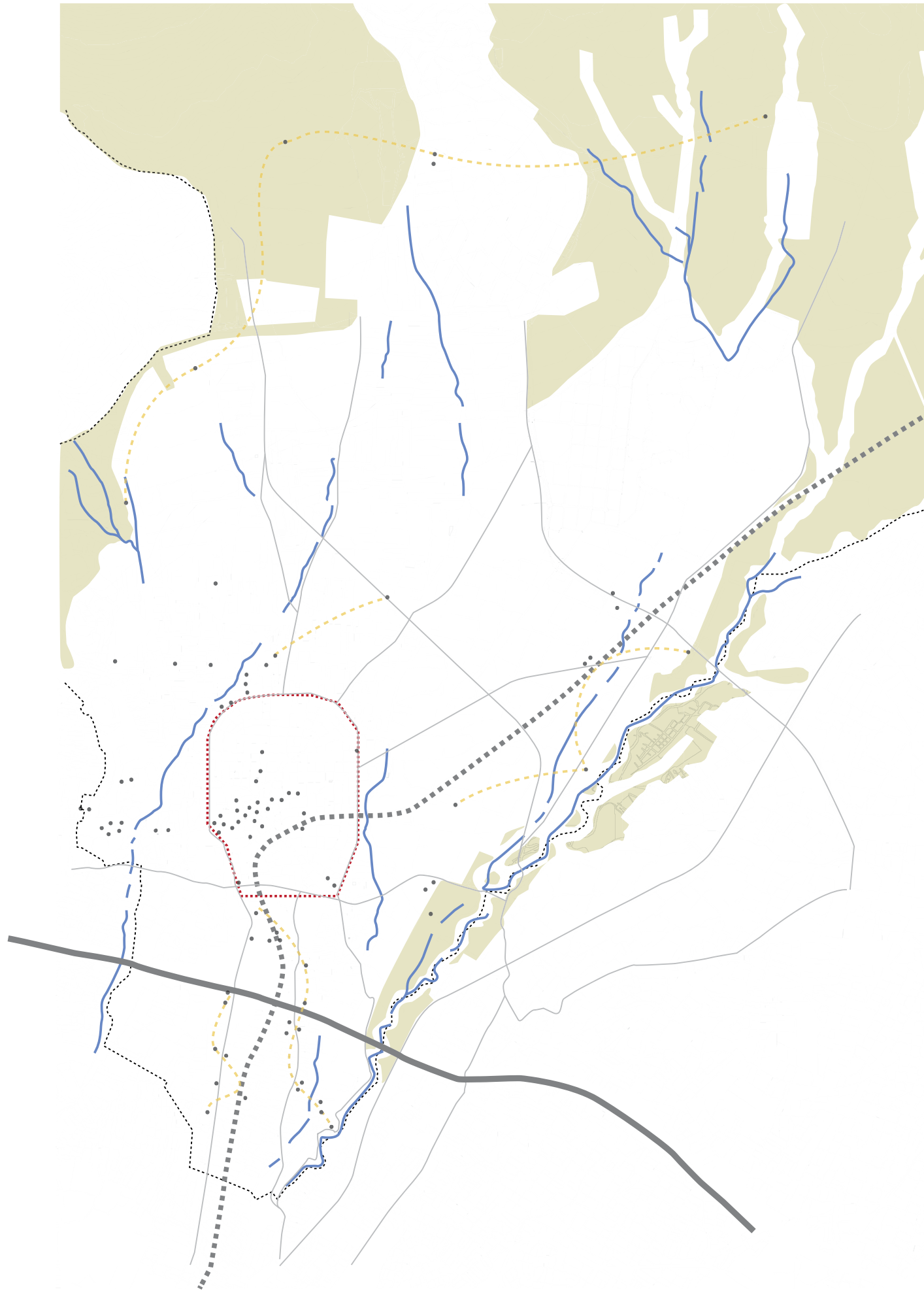
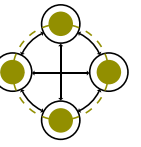
THREATS

- περιορισμένη δραστηριοποίηση και ενημέρωση // έλλειψη συνολικότερου σχεδίου ανάδειξης της ιστορικότητας της περιοχής
- ελάχιστες πολιτιστικές χρήσεις σε σχέση με την έκταση του Δήμου



περιοχές αρχαιολογικού ενδιαφέροντος





2.4. Συνολική Προσέγγιση

STRENGTHS

- η πολλαπλότητα ως κυρίαρχο χαρακτηριστικό του ανθρωπογενούς, φυσικού, κοινωνικού και ιστορικού περιβάλλοντος, καθώς και του δημόσιου χώρου ως συνισταμένης των παραπάνω
- το λανθάνον δυναμικό που δύναται να «ενεργοποιήσει» το δημόσιο χώρο και να ενταχθεί μέσω αυτού στη ζωή της πόλης
- το ισχύον θεσμικό πλαίσιο ως το σύνολο των ρυθμίσεων που αφορούν την περιοχή (Γ.Π.Σ., προστατευόμενες περιοχές)

WEAKNESSES

- έλλειψη εδαφικής οικονομικής και κοινωνικής συνοχής που εκφράζονται στην αποσπασματικότητα, τις αντιθέσεις και την υποβάθμιση του δημόσιου χώρου
- κίνδυνος περεταίρω διεύρυνσης των ασυνεχειών και των αποκλίσεων.
- η κρίση ως παράγοντας ενίσχυσης των φαινομένων αποκλεισμού και έντασης των συγκρουσιακών σχέσεων
- ελλιπής χρηματοδότηση για την υλοποίηση του σχεδιασμού // ενδεχόμενα λανθασμένη διαχείριση των οικονομικών πόρων σε σχέση με την ιεράρχηση των επιμέρους αναγκών και τη βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής

OPPORTUNITIES

- υπερτοπικός χαρακτήρας που αναδεικνύει τη σημασία του Δήμου στο Λεκανοπέδιο
- διαφορετικές κλίμακες, ταχύτητες, κινητικότητες, ροές ανθρώπων // δυνατότητα συνδυασμού πολλαπλών επιπέδων αναφοράς
- κομβική θέση σε σχέση με υπερτοπικά δίκτυα και διαδρομές // δυνατότητα ενσωμάτωσης

THREATS

- η υπερτοπικότητα εμποδίζει μέσω των εγκαταστάσεων που έχουν χωροθετηθεί, τη λειτουργία του Δήμου σε τοπικό επίπεδο.
- έμφαση στις αντιθέσεις και τις αντικρουόμενες τάσεις που αναπτύσσονται.
- αποσπασματικός σχεδιασμός και υλοποίηση

3. Πρόταση πολεοδομικής ανασυγκρότησης

3.1. Αρχές οργάνωσης εναλλακτικών σεναρίων

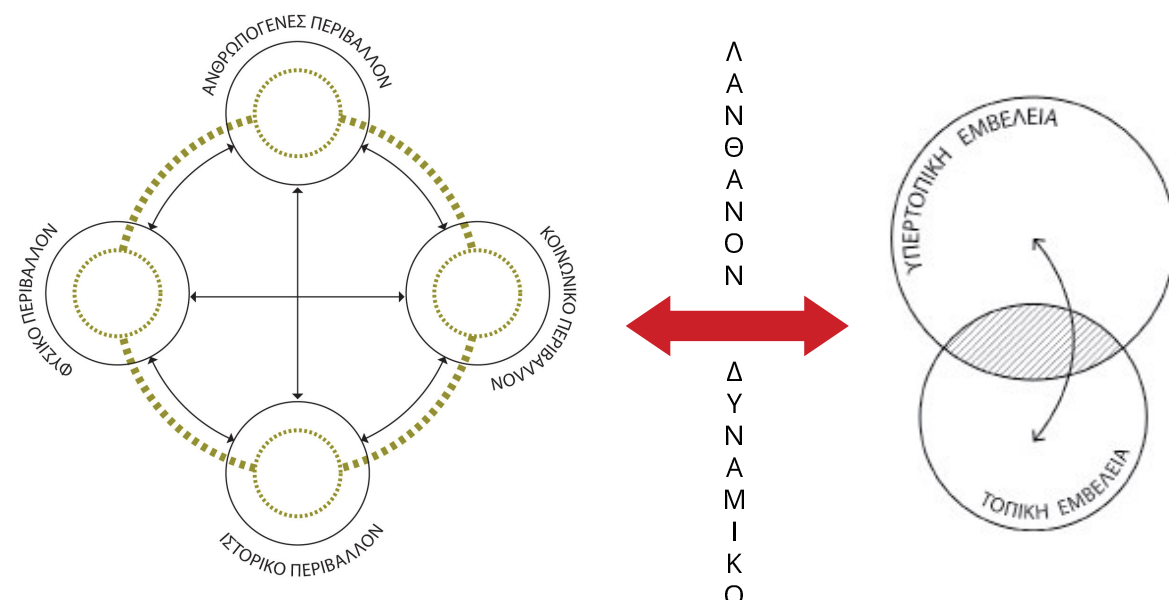
Μέσω της αξιολόγησης της υφιστάμενης κατάστασης εντοπίστηκε το λανθάνον δυναμικό του Δήμου σε καθένα από τα επιμέρους πεδία προσέγγισης του δημόσιου χώρου [ανθρωπογενές, κοινωνικό, φυσικό, ιστορικό περιβάλλον], υπό την έννοια των υφιστάμενων συγκριτικών πλεονεκτημάτων που δεν αξιοποιούνται επαρκώς ή δεν αναδεικνύονται. Μεταξύ αυτών, ως κυρίαρχα αναφέρονται:

- Ο σημαντικός αριθμός διασωθέντων μνημείων και ευρημάτων που θα μπορούσαν μέσω του δημόσιου χώρου να συμβάλλουν στην ενίσχυση της ταυτότητας του ιστορικού κέντρου.
- Η διείσδυση του φυσικού πρασίνου και των αγροτικών εκτάσεων στον αστικό ιστό σε συνδυασμό με το πλούσιο υδρολογικό δίκτυο σε ολόκληρη της έκταση του.
- Η δυνατότητα αξιοποίησης υφιστάμενων διαμορφώσεων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την ανάδειξη της σιδηροδρομικής γραμμής ως δημόσιου χώρου τοπικής αλλά και υπερτοπικής κλίμακας.
- Η πολυπολιτισμικότητα, ως δυναμικό στοιχείο σύνθεσης του πληθυσμού του Δήμου

Μέσω της απεικόνισης των δεδομένων αυτών στο χώρο :

- Διαπιστώθηκε η δυνατότητα δικτύωσής του υπάρχοντος λανθάνοντος δυναμικού μεταξύ των διαφορετικών πεδίων προσέγγισης του δημόσιου χώρου **[χωρικές δικτυώσεις]**
- Εντοπίστηκαν ευρύτερες περιοχές του Δήμου στις οποίες συνδυάζονται στοιχεία του λανθάνοντος δυναμικού με τοπικό και υπερτοπικό χαρακτήρα. **[χωρικές αλληλοτομίες]**

Στη βάση όσων προαναφέρθηκαν, η εργασία επιδιώκει την πολεοδομική ανασυγκρότηση του Δήμου μέσω της οργάνωσης μιας στρατηγικής σχεδιασμού για το σύνολο του δημόσιου χώρου στο εσωτερικό του. Απώτερος στόχος είναι η ανασυγκρότηση της ταυτότητάς του δημόσιου χώρου μέσα από την ανάδειξη του λανθάνοντος δυναμικού και την δικτύωση των επιμέρους ποιοτήτων του, με δράσεις που απευθύνονται τόσο στον κάτοικο, όσο και στον επισκέπτη.





Στα πλαίσια λοιπόν ενός στρατηγικού, ως συνολικού και σε βάθος χρόνου σχεδιασμού, η πρόταση διαχωρίστηκε σε 3 φάσεις υλοποίησης, που αντιστοιχούν ταυτόχρονα σε εναλλακτικές προτάσεις επεμβάσεων. Επιδιώκεται έτσι η οργάνωση του δημόσιου χώρου, μέσω της δημιουργίας δικτύων [πολιτιστικών και πράσινων διαδρομών], που συνδυάζουν επιμέρους σημεία ενδιαφέροντος, τοπικής και υπερτοπικής εμβέλειας. Συνθέτοντας αρχικά το «όραμα», [την ολοκληρωμένη πρόταση], για το δημόσιο χώρο του Δήμου, οι προγενέστερες φάσεις υλοποίησης [εναλλακτικά σενάρια], προσδιορίστηκαν ως αφαιρετική συλλογιστική πορεία που διαμορφώθηκε στη βάση συγκεκριμένων κριτηρίων επιλογής και ιεράρχησης δράσεων.

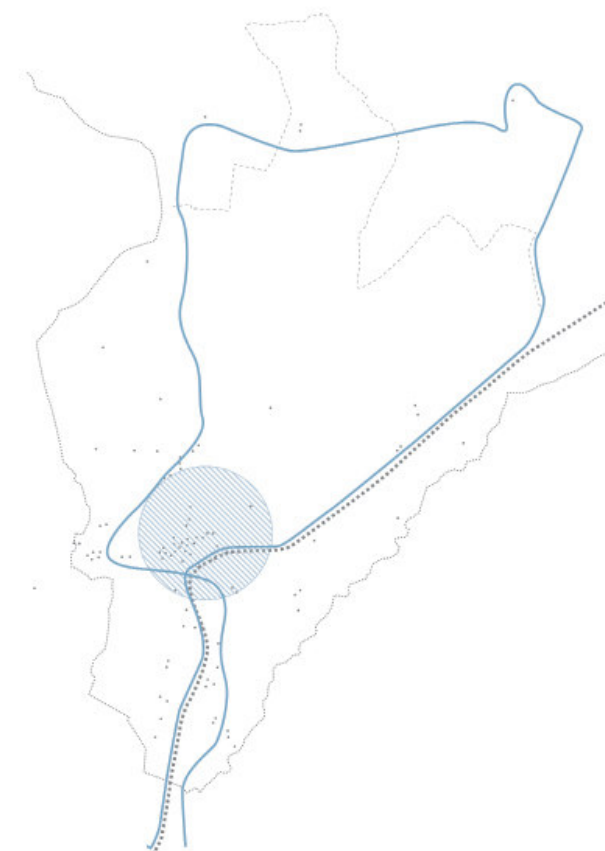
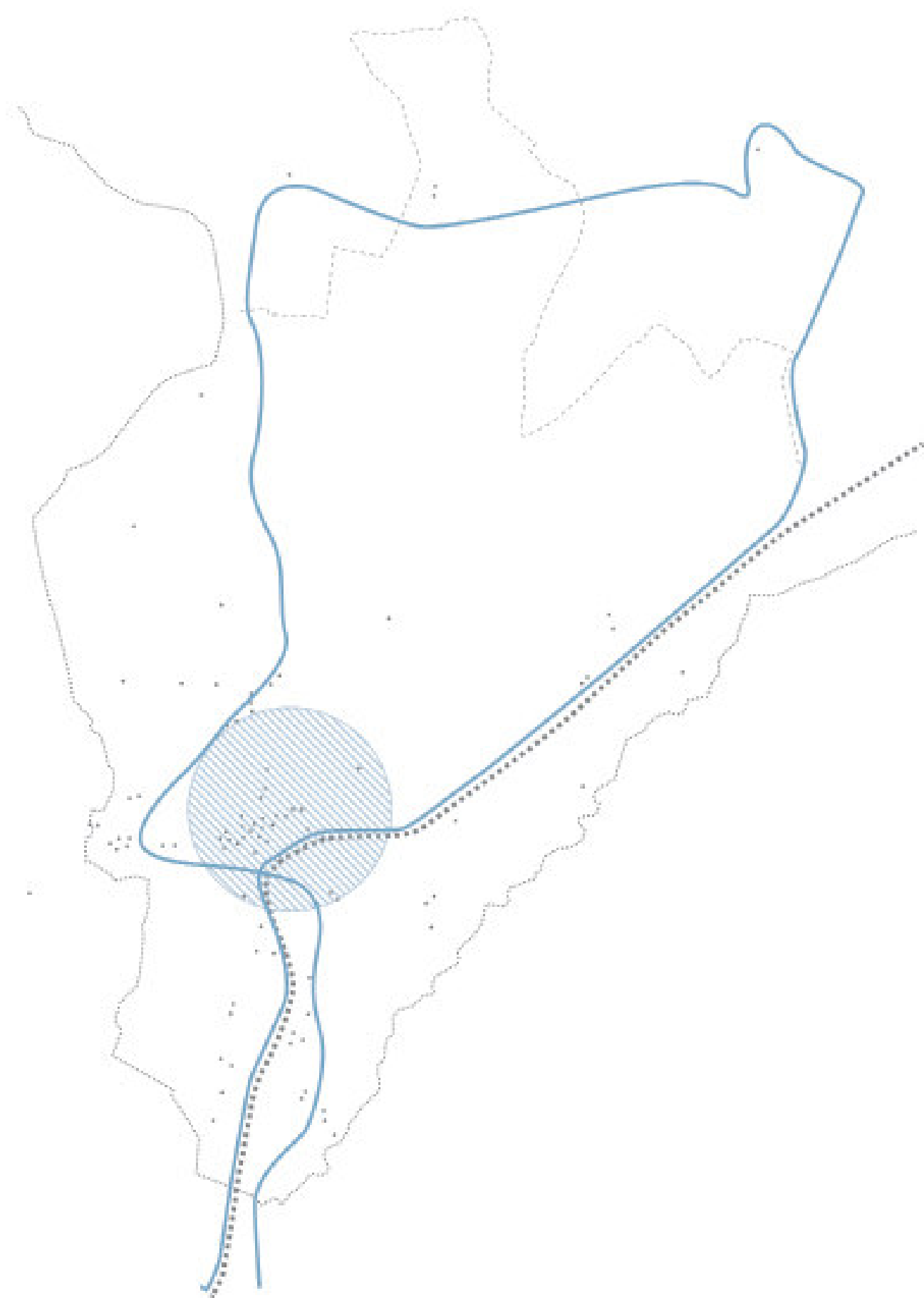
- Κάθε σενάριο δύναται να λειτουργήσει ως αυτόνομη επέμβαση.
- Κάθε επόμενο σενάριο μπορεί να εμπεριέχει τις δράσεις του προηγούμενου.
- Και στα 3 σενάρια συνδυάζονται επεμβάσεις τοπικού και υπερτοπικού χαρακτήρα που αφορούν όλα τα πεδία μέσα από τα οποία προσεγγίζεται ο δημόσιος χώρος, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας – ανθρωπογενές, ιστορικό, κοινωνικό και φυσικό περιβάλλον

Με αυτό τον τρόπο:

- _ Οι **κάτοικοι** προσαρμόζονται σταδιακά στους επιδιωκόμενους μετασχηματισμούς.
- _ Δίνεται η δυνατότητα στις **τοπικές αρχές** να εξασφαλίσουν βαθμιαία τους αναγκαίους οικονομικούς πόρους.
- _ Η **μελετητική ομάδα** μπορεί να αξιολογεί και να επαναπροσδιορίζει τις επεμβάσεις για τις επιμέρους φάσεις υλοποίησης.

Δράσεις που προβλέπεται να τροφοδοτούν τις φάσεις υλοποίησης-σενάρια καθ' όλη τη διάρκεια της εξέλιξής τους:

- Οργάνωση θεματικών παρεμβάσεων που μπορούν να εξασφαλίσουν εξωτερική χρηματοδότηση
 - _ Διερεύνηση της δυνατότητας εξασφάλισης εσόδων του Δήμου μέσω του δημόσιου χώρου.
- Συνεχής διάλογος με τις τοπικές αρχές, με στόχο τη διατύπωση κοινών προθέσεων σε ένα εφικτό πλαίσιο σχεδιασμού και υλοποίησης.
- Διερεύνηση της κοινής γνώμης _ προσπάθεια ευαισθητοποίησης των κατοίκων σε σχέση με το δημόσιο χώρο και τον συν- κάτοικο.
 - _ Συνεντεύξεις και σύνταξη ερωτηματολογίων με στόχο των προσδιορισμό επιθυμιών αλλά και την ένταξη του κάτοικου στις διαδικασίες της αλλαγής.
 - _ Εργασία πεδίου στις επιμέρους «κοινωνικές ενότητες» με στόχο την κατανόηση του διαφορετικού τρόπου οικειοποίησης του δημόσιου χώρου // σεβασμός προς την πιθανή εσωστρέφεια των διαφόρων κοινωνικών ομάδων.



3.2. Σενάριο Α`

Το Σενάριο Α` περιλαμβάνει τη διαμόρφωση μιας διαδρομής πολιτισμού – αναψυχής, η οποία με αφετηρία το Παλιό Μενίδι, διέρχεται από σημεία ιστορικού ενδιαφέροντος, ακολουθεί την πορεία των ρεμάτων στη δυτική πλευρά του Δήμου ως και τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας στα βόρεια και καταλήγει εκ νέου στο ιστορικό κέντρο, μέσω της σιδηροδρομικής γραμμής στα ανατολικά.

Κριτήρια επιλογής και ιεράρχησης δράσεων:

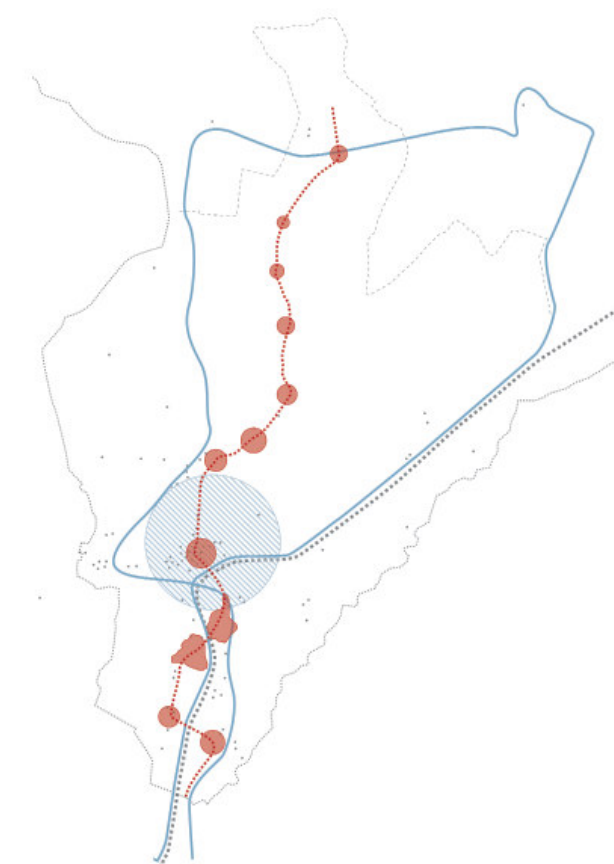
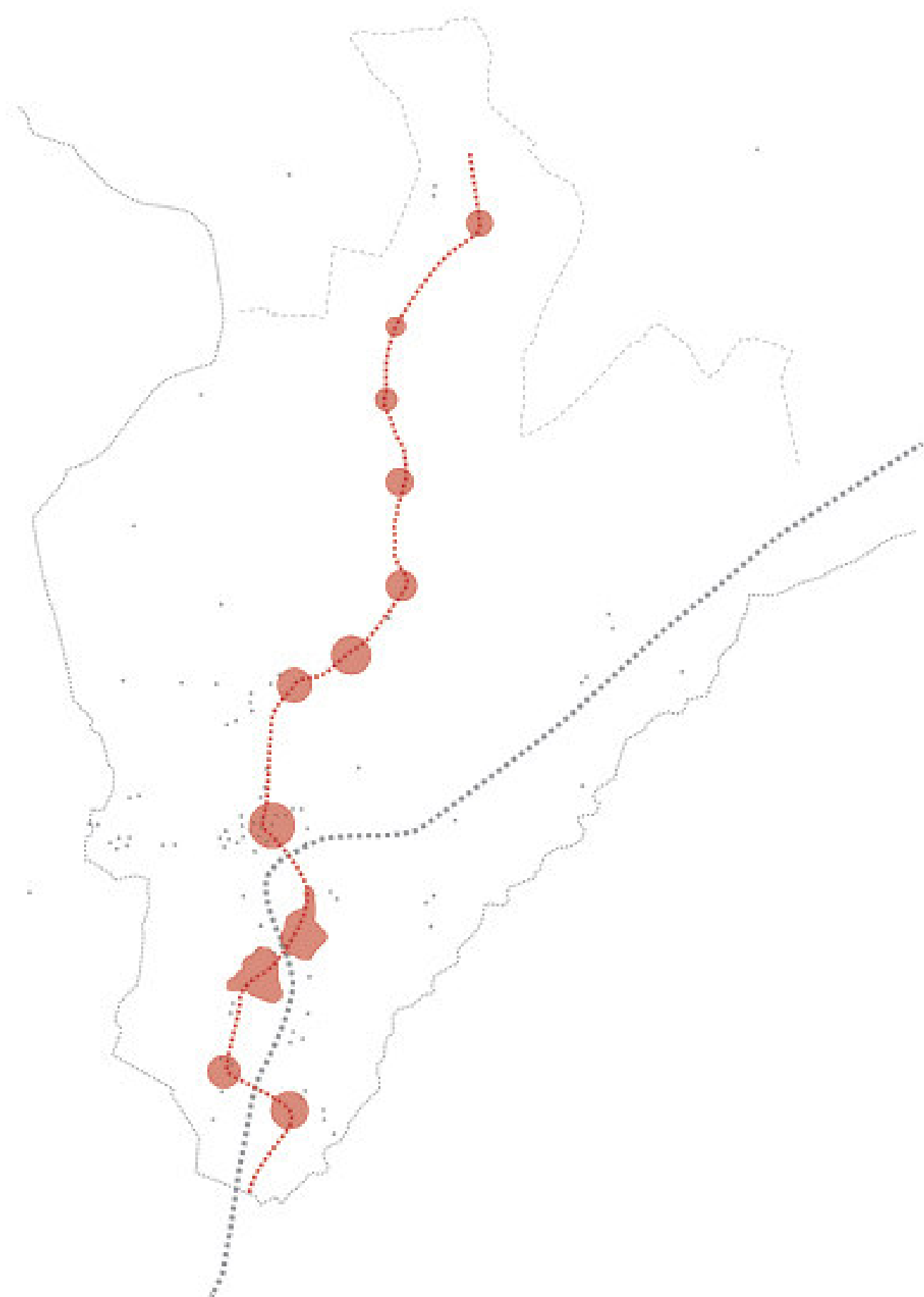
- _ Δυνατότητα ανάδειξης του δημόσιου χώρου με μικρό βαθμό επεμβάσεων
- _ Επιλογή ενοτήτων αντιπροσωπευτικών της φυσιογνωμίας του Δήμου

Αναλυτικά:

- Παλιό Μενίδι* _ενίσχυση του υφιστάμενου πολεοδομικού κέντρου
- _ Διατήρηση, ανάδειξη και σύνδεση (επιλογή πεζοδρομήσεων) των υφιστάμενων δημόσιων χώρων
 - _ Εξασφάλιση των αναγκών υποδομών και του απαραίτητου εξοπλισμού
 - _ Εντοπισμός κενών οικοπέδων, προσκείμενων στο δίκτυο που διαμορφώνεται, με στόχο την πιθανή αξιοποίησή τους σε επόμενο στάδιο.

Διαδρομή Α _συνδυαστική πορεία ανάδειξης συγκριτικών πλεονεκτημάτων του δήμου (ιστορία, πράσινο, αναψυχή), με τοπικές και υπερτοπικές αναφορές

- _ Ανάδειξη της σιδηροδρομικής γραμμής ως ενιαίας γραμμικής ενότητας πρασίνου, με διακριτούς χώρους στάσης και κίνησης. (συμπληρωματικές πεζοδρομήσεις, ενίσχυση της φύτευσης, φωτισμός, καθαριότητα κ.τ.λ.)
- _ Σύνδεση και ενσωμάτωση των σημείων αρχαιολογικού ενδιαφέροντος στο δημόσιο χώρο (κατάργηση περιφράξεων, πεζοδρομήσεις, διαμορφώσεις, πράσινο)
- _ Ανάδειξη του υδρολογικού δικτύου στο ανατολικό τμήμα του Δήμου, έως τους πρόποδες της Πάρνηθας // Σύνδεση με την ενότητα της σιδηροδρομικής γραμμής, μέσω διαμορφωμένου περιπάτου στο περιαστικό πράσινο



3.3. Σενάριο B`

Το σενάριο B` περιλαμβάνει τη διαδρομή του Σεναρίου A, διαμορφώνοντας ακόμη μία πορεία που αφορά η σύνδεση κεντρικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων. Μέσω αυτής επιδιώκεται η δικτύωση των τοπικών κέντρων που προβλέπονται από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο με το Παλαιό Μενίδι, με στόχο την αποκατάσταση των ασυνεχειών του αστικού ιστού και τις ομαλές διαβαθμίσεις πυκνότητας στο δομημένο χώρο.

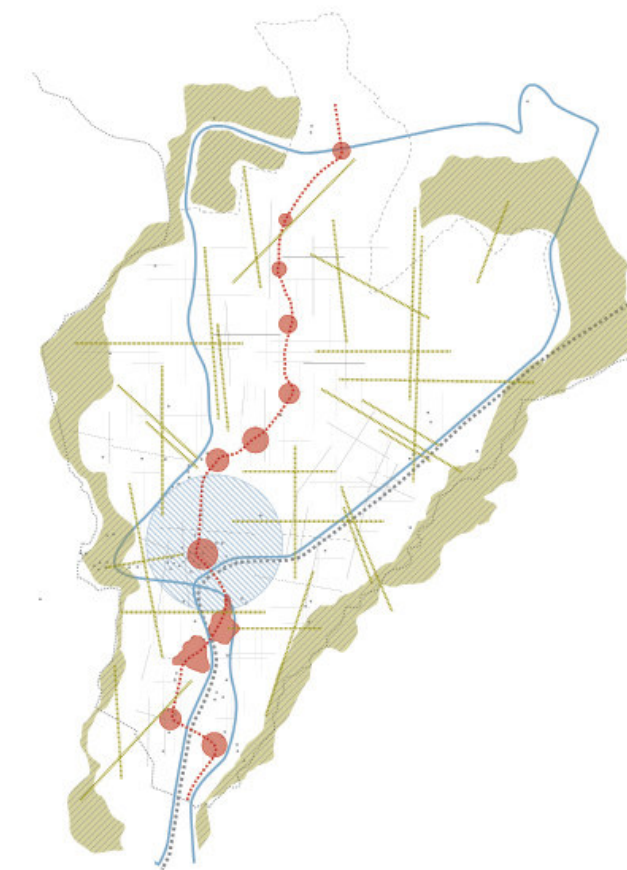
Κριτήρια επιλογής και ιεράρχησης δράσεων:

- _ Ενίσχυση της συνοχής στο εσωτερικό του Δήμου
- _ Έμφαση σε παρεμβάσεις τοπικής εμβέλειας

Αναλυτικά:

Διαδρομή B _ γραμμική ανάπτυξη κεντρικών λειτουργιών και δραστηριοτήτων

- _ Υλοποίηση των τοπικών κέντρων που προβλέπονται από το ΓΠΣ // ενίσχυση της «γειτονιάς» με στόχο την αποφυγή ανισοτήτων στο εσωτερικό του Δήμου // εξισορρόπηση του παλαιού κέντρου με τα επιμέρους τοπικά.
- _ Δικτύωση των κέντρων (υφιστάμενα και προτεινόμενα) // διαμόρφωση μιας διακριτής λειτουργικά διαδρομής, που διασχίζει το Δήμο με κατεύθυνση B – N
- _ Πύκνωση το οικιστικού ιστού εκατέρωθεν της διαδρομής // αποκατάσταση των ασυνεχειών // διαβάθμιση της πυκνότητας του αστικού ιστού (κυρίως από το κέντρο προς τους Θρακομακεδόνες)
- _ Ο δημόσιος χώρος αποκτά «αστικά χαρακτηριστικά» (διακριτές πορείες, πεζοδρομήσεις, φυτεύσεις, εξοπλισμός κ.τ.λ.)
- _ ΣΚΑ: Υπερτοπικός κόμβος στο εσωτερικό της διαδρομής // απαραίτητη προϋπόθεση η ολοκλήρωση του έργου // δυνατότητες σύνδεσης με τις προτεινόμενες διαδρομές (A και B)
- _ Διερεύνηση της ενδεχόμενης αναπροσαρμογής των όρων δόμησης και χρήσεων γης κατά μήκος της διαδρομής, ως εργαλείο επίτευξης των επιμέρους στόχων.



3.4. Σενάριο Γ`

Το Σενάριο Γ περιλαμβάνει τις διαδρομές Α και Β, οργανώνοντας επιπλέον ένα δίκτυο ελεύθερων χώρων που αφενός τις συνδέει, αφετέρου δε εισάγει το περιαστικό πράσινο στον αστικό ιστό με διαφορετικές ποιότητες και διαβαθμίσεις : φυσικό, ημιαστικό, αγροτικό, αστικό / οργανωμένο πράσινο.

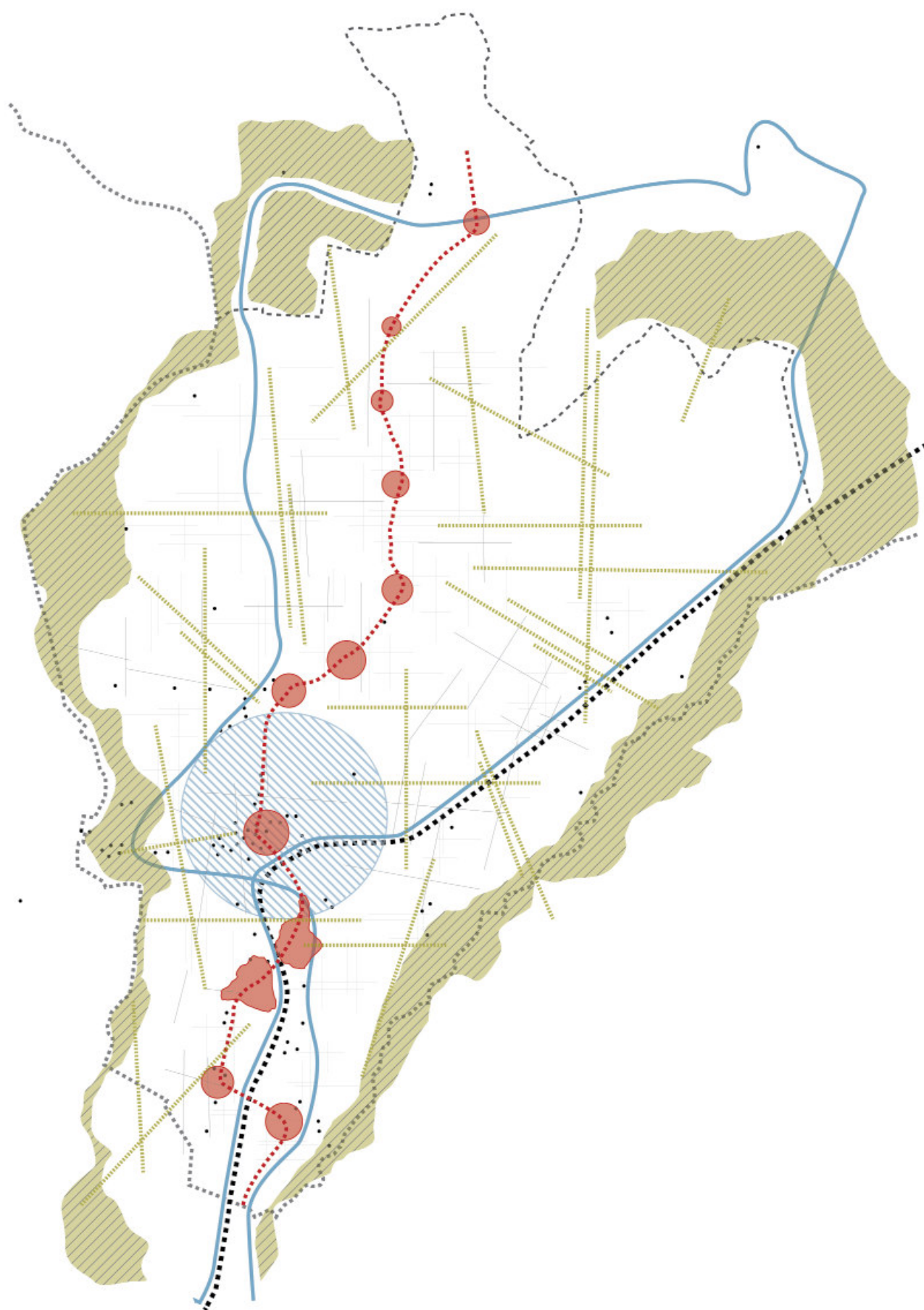
Κριτήρια επιλογής και ιεράρχησης δράσεων:

- _ Ολοκλήρωση του χωρικού πλέγματος
- _ Επίτευξη της συμπληρωματικής λειτουργίας των επιμέρους ενοτήτων (φυσικό, ανθρωπογενές, κοινωνικό και ιστορικό περιβάλλον)

Αναλυτικά:

Δημιουργία «ενδιάμεσων» περιοχών

- _ Διαμόρφωση δικτύου ελεύθερων χώρων με στόχο τη σύνδεση του περιαστικού πρασίνου με τις διαδρομές Α και Β.
- _ Διαβάθμιση ποιότητας του δημόσιου χώρου από το αστικό , στο ημιαστικό – «ενδιάμεσο» και το φυσικό πράσινο.
- _ Αντίστοιχος χειρισμός υλικών και προτεινόμενων λειτουργιών στο αγροαστικό τοπίο
- _ Ειδικές επεμβάσεις : εξυγίανση ΒΙΠΑ, Κηφισού, ρεμάτων, ενσωμάτωση του κεντρικού ελεύθερου χώρου Ολυμπιακού χωριού στο προτεινόμενο δίκτυο
- _ Διερεύνηση της δυνατότητας επαναπροσδιορισμού των ορίων της Ζώνης Β, παράλληλα στον Κηφισό, ενσωματώνοντας τμήμα της ΒΙΠΑ προς εξυγίανση. Με δεδομένο το απόθεμα γεωργικής και φυσικής γης στην περιοχή, προτείνεται η προστασία αυτής με στόχο την ενίσχυση του αγροτικού χαρακτήρα.



4. Χωρική εξειδίκευση

4.1. Επιλογή περιοχής μελέτης

Κριτήρια επιλογής και τρόπος προσέγγισης:

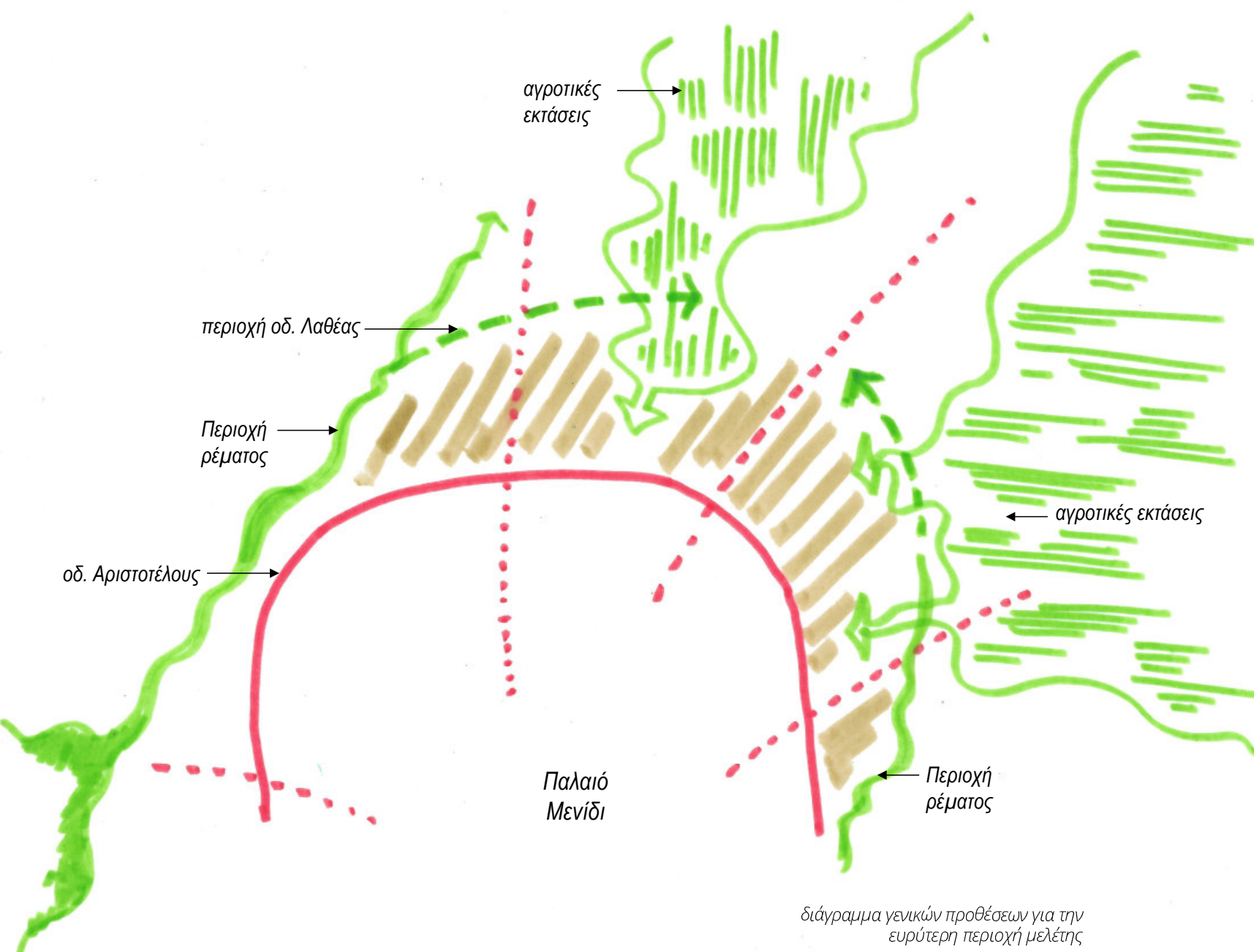
- _ Πειραματική προσέγγιση σε ότι αφορά την αναζήτηση διαφορετικών ποιοτήτων δημόσιου χώρου, με στόχο τη σύνθεση της ταυτότητάς του.
- _ Ύπαρξη χωρικών αλληλοτομιών όπως έχουν προσδιοριστεί στα εναλλακτικά σενάρια με κύρια αναφορά το σενάριο Γ, ως συνέχεια των προηγούμενων.
- _ Μεταβατική περιοχή ανάμεσα στο πυκνοδομημένο κέντρο και τις αραιοδομημένες, χωρίς συνοχή, περιοχές στην κεντρική ενότητα του δήμου.



4.2. Αξιολόγηση υφιστάμενης κατάστασης και προθέσεις

Αρχικές παρατηρήσεις:

- _ Ο δημόσιος χώρος δεν απουσιάζει από την περιοχή μελέτης. Αυτό που απουσιάζει είναι η οργάνωσή του.
- _ Έντονες διαφοροποιήσεις στην πυκνότητα δόμησης.
- _ Μεγάλο πλάτος οδού Λαθείας που δεν δικαιολογείται από την πραγματοποιούμενη κυκλοφορία αυτοκινήτων.
- _ Εγκατάλειψη ρέματος / μη αξιοποίηση φυσικού πρασίνου.

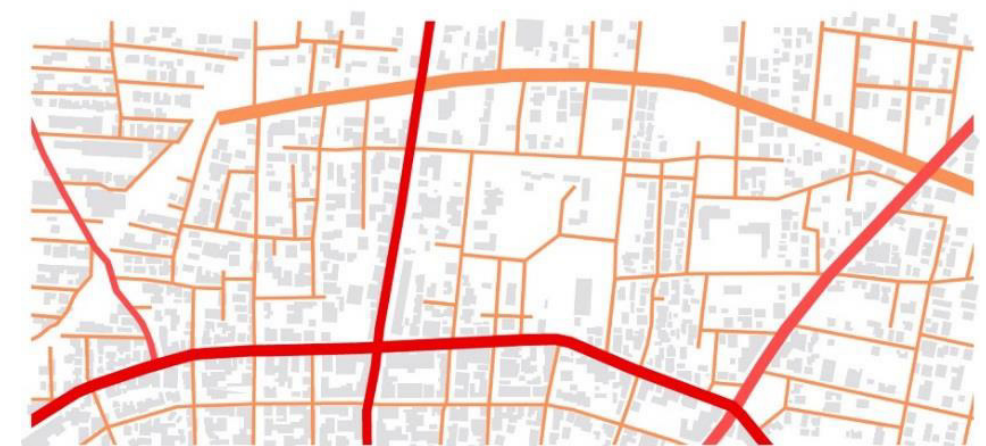


Ερωτήματα που καλείται να απαντήσει ο σχεδιασμός:

- Πως αξιοποιούνται και ενδεχομένως ανακατανέμονται οι επιφάνειες ελεύθερων χώρων; (δρόμοι, πεζόδρομοι, μονοπάτια)
- Πως οργανώνεται το υφιστάμενο δίκτυο μετακινήσεων αναδεικνύοντας επιμέρους ποιότητες δημόσιου χώρου;
- Με ποιο τρόπο ο δημόσιος χώρος ενοποιεί τις επιμέρους «θεματικές ενότητες» που εντοπίζονται περιοχή μελέτης; (σχολεία, εκκλησίες, αθλητικός χώρος, ρέματα, καλλιέργειες, κενά κελύφη)



πυκνότητα δόμησης



οδικό δίκτυο



δημόσιες λειτουργίες





4.3. Χρηματοδοτικά μέσα - Θεσμικό Πλαίσιο

Για την πληρέστερη προσέγγιση του ζητήματος της χωρικής εξειδίκευσης, αναγκαία κρίθηκε η μελέτη του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, αρχικά σε σχέση με τα προβλεπόμενα για την περιοχή από το ΓΠΣ.

Επιχειρώντας μια κριτική προσέγγιση του ζητήματος, στα πλαίσια της παρούσας εργασίας, οι προθέσεις του ισχύοντος πολεοδομικού σχεδιασμού σε ό,τι αφορά την χωροθέτηση χρήσεων τοπικού κέντρου και την εξασφάλιση ελεύθερων χώρων πρασίνου και αθλητισμού, (βλέπε σχετικό απόσπασμα ΓΠΣ), κρίνονται ως ορθές/αποδεκτές σε επίπεδο γενικών κατευθύνσεων. Από την άλλη, σε επίπεδο σχεδιασμού επισημαίνονται δυνατότητες ανακατανομής των προβλεπόμενων ελεύθερων χώρων, ώστε να περιοριστούν κατά το δυνατόν οι συγκεντρωμένες, ενιαίες εκτάσεις προς απαλλοτρίωση, εξασφαλίζοντας παράλληλα μικρότερες αλλά ικανές ελεύθερες επιφάνειες όπου κρίνεται αναγκαίο.

Στο πλαίσιο, λοιπόν, της ανάπλασης και της πιθανής αναγκαιότητας ανακατανομής του δημοσίου χώρου, που αυτή μπορεί να επιφέρει, προκύπτουν, επίσης, νομικά ζητήματα Α) χρηματοδότησης των έργων, καθώς και Β) εμπραγμάτων δικαιωμάτων ιδιωτών επί ακινήτων.

Α. Γενικά, ως προς τη **χρηματοδότηση για την υλοποίηση των αναπλάσεων**, χρηματοδοτικά μέσα ορίζονται κυρίως στο άρθρο 13 του

N.2508/1997, όπως α) το ποσοστό 30% τουλάχιστον των ετήσιων εσόδων του Πράσινου Ταμείου, β) οι πάσης φύσεως επιδοτήσεις, γ) επιχορηγήσεις ή χορηγίες από ιδιωτικούς ή δημόσιους φορείς, δ) πόροι από τη συμμετοχή σε κοινοτικά προγράμματα, ε) χρηματοδοτήσεις από το δημοτικό προϋπολογισμό ή τον προϋπολογισμό της περιφερειακής αυτοδιοίκησης ή από το πρόγραμμα δημόσιων επενδύσεων, στ) δανειοδοτήσεις του φορέα ανάπλασης, ζ) οι προβλεπόμενες κρατήσεις από την παρ. 3 του άρθρου 2 του ΚΗ'/1947 ψηφίσματος, όπως ισχύει, για τις περιπτώσεις αδειών στην περιοχή του οικείου ΟΤΑ, η) οι προβλεπόμενες από το άρθρο 17 του ίδιου νόμου εισφορές (κατάθεση αποζημίωσης ρυμοτομούμενων από τρίτους), θ) τα έσοδα από τον αυξημένο συντελεστή δόμησης της παρ. 4 του άρθρου 12, ι) έσοδα από κάθε είδους πρόστιμα που επιβάλλονται για πολεοδομικές παραβάσεις στην περιοχή ανάπλασης από τον οικείο ΟΤΑ, καθώς και τα πρόστιμα της παρ. 6 του άρθρου 3 και του άρθρου 4 του Ν.960/1979, αλλά και οι εισφορές του άρθρου 1 παρ. 2 περίπτωση γ' του Ν.960/1979, που προέρχονται από τον ΟΤΑ της περιοχής ανάπλασης και οι οποίες διατίθενται στο φορέα για την κατασκευή των έργων στάθμευσης.

Πέρα, όμως, από τα προαναφερθέντα χρηματοδοτικά μέσα, στην πολιτική συνοχής του ΕΣΠΑ 2014-2020 συναντάμε νέα

χρηματοοικονομικά εργαλεία, με στόχο μία ολοκληρωμένη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Η προσέγγιση αυτή διαφέρει από εκείνη της περιόδου 2007-2013 στο γεγονός ότι καθορίζει ολοκληρωμένες δράσεις, προϋποθέτει δηλαδή συνδυασμό μέτρων για τη φυσική ανάπτυξη μαζί με μέτρα που προωθούν την εκπαίδευση, την οικονομική ανάπτυξη, την κοινωνική ένταξη και την προστασία του περιβάλλοντος.

Στο πλαίσιο αυτό, άξια αναφοράς είναι α) το επιχειρησιακό πρόγραμμα Υποδομών, Μεταφορών, Περιβάλλοντος και Αειφόρου Ανάπτυξης (ΥΜΕΠΕΡΑΑ), που προβλέπει στον 13ο άξονα προτεραιότητας -και πιο συγκεκριμένα στην επενδυτική προτεραιότητα 6ε- την ανάληψη δράσης για τη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος και την ανάπτυξη των πόλεων, καθώς και β) το Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα (ΠΕΠ) Αττικής, το οποίο στον 6ο άξονα προτεραιότητας προβλέπει χρηματοδοτήσεις για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής στο αστικό περιβάλλον, πάντοτε με προϋπόθεση την ύπαρξη Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ).

Β. Από την άλλη, ως προς τα ζητήματα εμπραγμάτων δικαιωμάτων κυριότητας ιδιωτών επί ακινήτων και τον τρόπο, με τον οποίο θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί προς το συμφέρον της ανάπλασης η μεταβίβαση ολόκληρων των ακινήτων ή μέρους αυτών, στην παρούσα εργασία διερευνήθηκαν

εναλλακτικοί τρόποι ανακατανομής του δημοσίου χώρου, σε μία προσπάθεια αποφυγής των συνήθων μέσων. Η αναφορά σε συνήθη μέσα παραπέμπει, για παράδειγμα, στο δικαίωμα προτίμησης υπέρ του δήμου για την αγορά ακινήτων, που προβλέπεται στην πρώτη παράγραφο του άρθρου 12 του Ν.2508/1997, ή στο θεσμό της αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, που αποτελούν μεν δοκιμασμένα εργαλεία αλλά, συγχρόνως, είναι πολύ κοστοβόρες διαδικασίες.

Έτσι, σε μία πρώτη προσέγγιση προβλέπεται, στην παρ. 3 του άρθρου 12 του Ν.2508/1997, κάτω υπό προϋποθέσεις, για ακίνητα εκτός των ορίων της περιοχής ανάπλασης και εντός του εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως και αποκλειστικώς για την εξασφάλιση κοινοχρήστων χώρων και χώρων κοινωφελών εγκαταστάσεων, η δυνατότητα προσφοράς αυξημένου συντελεστή δόμησης σε ιδιώτη κύριο ακινήτου, αντί για αποζημίωση. Μία τέτοια δυνατότητα είναι πολύ χρήσιμη στην τρέχουσα κρίσιμη οικονομική συγκυρία, καθώς τα οικονομικά των δήμων αποτελούν το πρώτο και ίσως το κυριότερο θύμα της δημοσιονομικής προσαρμογής, ενώ την ίδια στιγμή είναι συμβατή και με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του Δήμου Αχαρνών, στον οποίο επικρατούν τα μικρά ύψη και, συνεπώς, με τη λελογισμένη εφαρμογή του μέτρου, ώστε τα κίνητρα να μην συντελέσουν σε φαινόμενα κερδοσκοπίας, δεν αντιμετωπίζεται κίνδυνος

να αλλοιωθεί ο χαρακτήρας του τόπου.

Η ως άνω δυνατότητα συστηματοποιείται πιο οργανωμένα στο Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ΝΟΚ, Ν.4067/2012) και συγκεκριμένα στο άρθρο 10, σύμφωνα με το οποίο για οικόπεδα, αυτοτελή ή εκ συνενώσεως, που βρίσκονται εντός σχεδίου πόλεως και σε οριζόμενες συγκεκριμένα από το νόμο γεωγραφικές περιοχές των δήμων του νομού Αττικής, του νομού Θεσσαλονίκης καθώς και σε περιοχές άλλων δήμων της χώρας, τα οποία δεν εμπίπτουν σε παραδοσιακούς οικισμούς και παραδοσιακά τμήματα πόλης ή σε ιστορικούς τόπους ή σε περιοχές με αποκλειστική χρήση κατοικίας και όταν, επιπροσθέτως, το εμβαδόν τους είναι μεγαλύτερο της κατά κανόνα αρτιότητας της περιοχής, τότε -κατόπιν σύμφωνης γνώμης του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής και εφόσον τηρούνται οι προϋποθέσεις, που κωδικοποιούνται συνοπτικά στον πίνακα που ακολουθεί- παρέχονται πολεοδομικά κίνητρα αύξησης του συντελεστή δόμησης με αντάλλαγμα τη μείωση της επιτρεπόμενης κάλυψης, που μπορεί να οδηγήσει :

- α) είτε σε υποχρέωση φύτευσης του ακάλυπτου χώρου-προκηπίου, συντελώντας στην αύξηση του πρασίνου στην πόλη, στη βελτίωση του μικροκλίματος, καθώς και στη μείωση της επιφανειακής σφράγισης και απορροής,
- β) είτε σε απόδοση του ακάλυπτου χώρου του σε κοινή δημόσια χρήση.

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός, Ν.4067/2012

ΑΡΘΡΟ 10,
Κίνητρα για την περιβαλλοντική αναβάθμιση και βελτίωση της ποιότητας ζωής σε πυκνοδομημένες και αστικές περιοχές
παρ. 1

Πολεοδομικά Κίνητρα αύξησης συντελεστή δόμησης με αντάλλαγμα τη μείωση της επιτρεπόμενης κάλυψης υπό προϋποθέσεις

	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ	ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΗ	ΚΙΝΗΤΡΟ	ΚΙΝΗΤΡΟ
1α	μείωση επιτρεπόμενης κάλυψης κατά $A \times 10\%$			Αύξηση επιτρεπόμενου σ.δ. κατά $A \times 10\%$	Προσαύξηση επιτρεπόμενου ύψους, έως το ανώτατο επιτρεπόμενο κατά το ά. 15 ύψος για τον προσαυξημένο σ.δ
1β	μείωση επιτρεπόμενης κάλυψης κατά $A \times 15\%$		απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του σ.δ. της περιοχής	Αύξηση επιτρεπόμενου σ.δ. κατά $A \times 15\%$	
1γ	μείωση επιτρεπόμενης κάλυψης κατά $A \times 20\%$	Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης διά του σ.δ.		Αύξηση επιτρεπόμενου σ.δ. κατά $A \times 20\%$	
1δ	μείωση επιτρεπόμενης κάλυψης κατά $A \times 25\%$	Απόδοση σε κοινή δημόσια χρήση επιφάνειας ίσης με την αύξηση της επιφάνειας δόμησης διά του σ.δ.	απόσυρση κτιρίου κύριας χρήσης εμβαδού τουλάχιστον ενός τετάρτου του σ.δ. της περιοχής	Αύξηση επιτρεπόμενου σ.δ. κατά $A \times 25\%$	
Α : συντελεστής που ορίζεται από το μέγεθος Β=Εοικόπεδου/Ε αρτιότητας κατά τον κανόνα, με τιμές από 0,5 (για μικρά οικόπεδα) έως 1 (για μεγάλα οικόπεδα). Άρα ευνοούνται τα μεγαλύτερα οικόπεδα και αποθαρρύνεται η κατάτμηση.					



MASTERPLAN ΠΡΟΤΑΣΗΣ

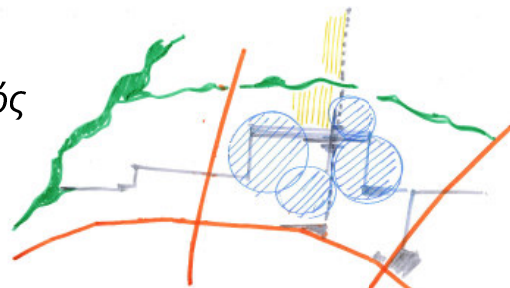
0 50 100 200

- ελεύθερο πράσινο
- ελιές & σπωροφόρα
- οργανωμένη φύτευση
- δεντροστοιχίες
- κύριο οδικό δίκτυο
- πεζοδρομήσεις
- ελεύθερος περίπατος
- ρέμα
- υφιστάμενες καλλιέργειες

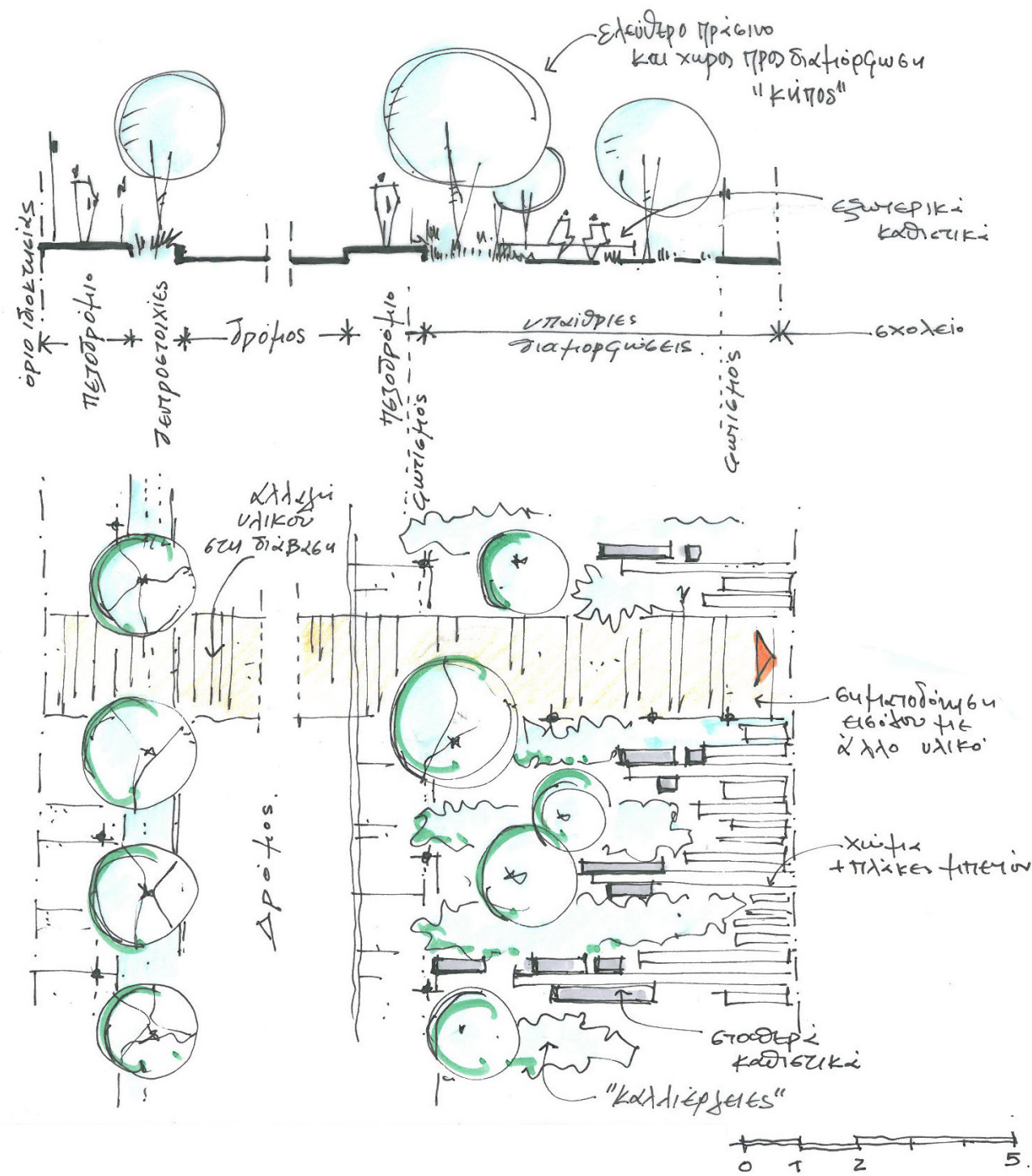
4.4. Πρόταση πολεοδομικής ανασυγκρότησης - Αστικός Σχεδιασμός

Βασικές αρχές οργάνωσης πρότασης:

- Εξυγίανση και ανάδειξη ρέματος.
 - Τμήμα διαδρομής Α
 - Σύνδεση εκατέρωθεν περιοχών
- Επεμβάσεις στην οδό Λαθείας, με σκοπό το φυσικό πράσινο να εισχωρήσει στον αστικό ιστό.
 - Μείωση πλάτους αυτοκινητόδρομου
 - Διαμόρφωση ελεύθερου περιπάτου στο φυσικό πράσινο (κίνηση και στάση)
- Διαμόρφωση εσωτερικής διαδρομής στην περιοχή - πεζόδρομος ήπιας κυκλοφορίας αυτοκινήτων.



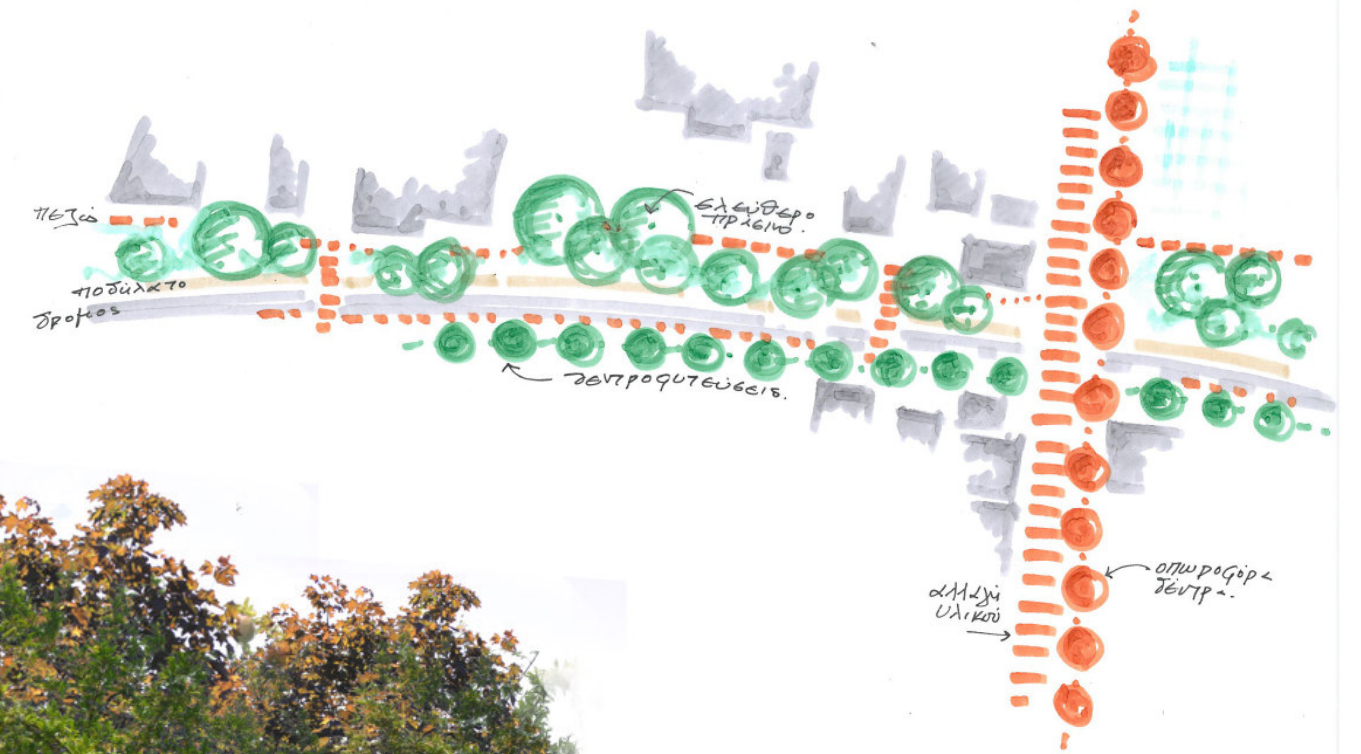
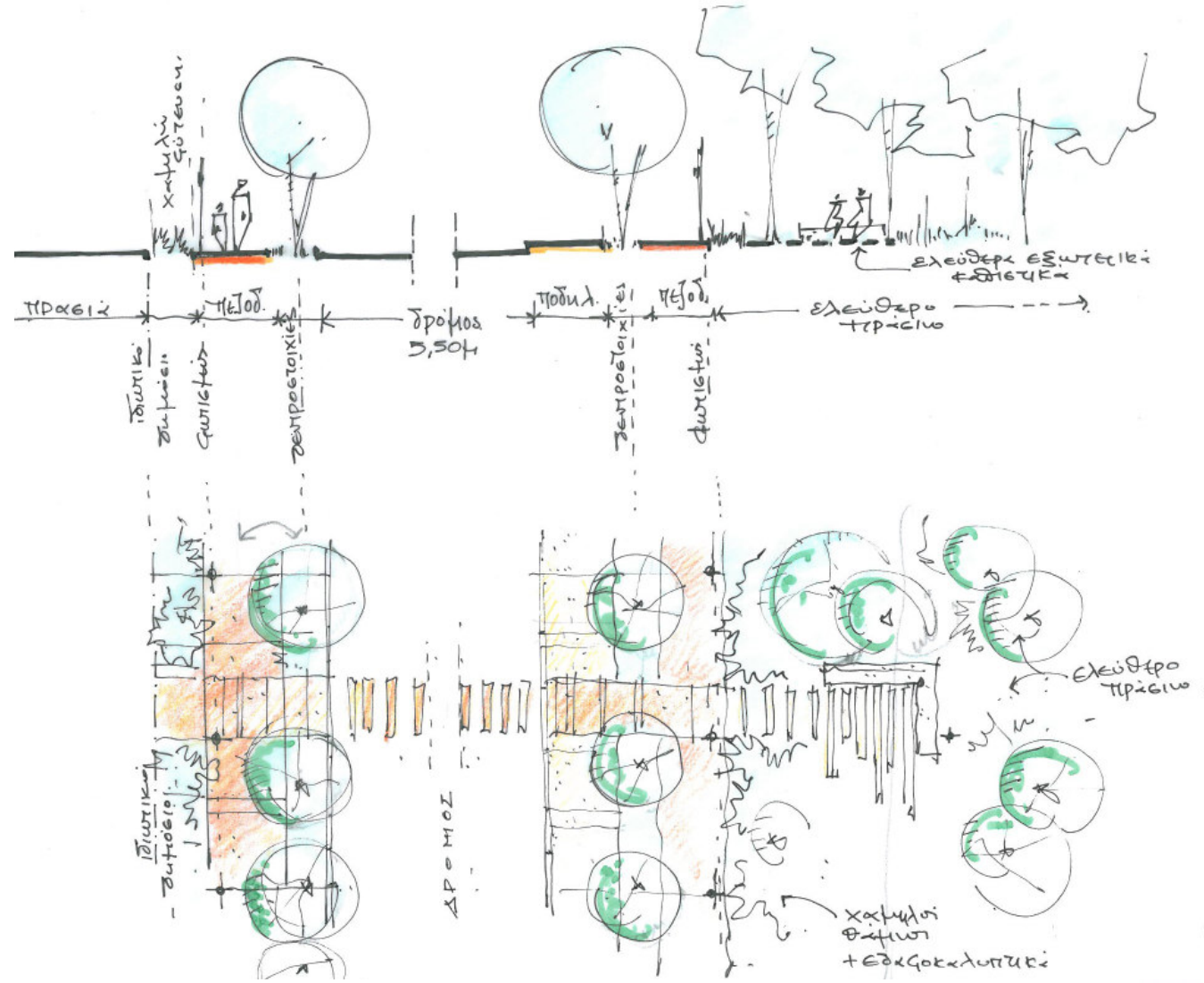
- Σύνδεση ρέματος με την οδό Αγ. Τριάδος
- Συνέχιση διαδρομής στις γειτονικές ενότητες
- Ενοποίηση επιμέρους ποιότητων (σχολεία, αθλητικοί χώροι, εκκλησίες, καλλιέργειες) σε μια ενότητα εκπαίδευσης - πολιτισμού - αναψυχής.
- Ένταξη καλλιεργειών στον πολεοδομικό ιστό - επανάχρηση εγκαταλελειμμένων υφιστάμενων κτισμάτων με σχετική λειτουργία και χρήση αντίστοιχων υλικών και φυτεύσεων.
- Αναζήτηση τυπολογίας στο δημόσιο χώρο ως ειδικών αρχών σχεδιασμού (υλικά, φυτεύσεις, διατάξεις κ.α.) που εξυπηρετεί:
 - Τη σύνθεση ταυτότητας του δημόσιου χώρου για το σύνολο του δήμου.
 - Τη δυνατότητα ο δημόσιος χώρος ως σχεδιασμός και υλοποίηση να παρακολουθεί τις εκάστοτε ανάγκες του δήμου εν εξελίξει.



01_Σχολεία

- Πεζοδρόμηση υφιστάμενου δρόμου με χρήση υλικών φιλικών στο περιβάλλον.
- Διαμόρφωση προκηπίων με εξωτερικά καθιστικά και καλλιέργειες (άνθη, βότανα, ελιές, σπρωφόρα κ.λπ.).
- Ένταξη της αγροτικής κουλτούρας στην εκπαιδευτική διαδικασία.





02_Οδός Λαθέας

- Βόρεια πλευρά: ελεύθερο πράσινο, Νότια πλευρά: οργανωμένη φύτευση.
- Διατήρηση διπλής κατεύθυνσης κίνησης αυτοκινήτου – μείωση πλάτους διπλής λωρίδας αυτοκινήτων.
 - Πρόβλεψη για κίνηση ποδηλάτων.
- Διαμόρφωση χώρων στάσης κατά μήκος της οδού.



ΟΔΟΣ
ΘΑΥΜΑΤΩΝ
(ΠΡΟΕΚΤΑΣΗ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΕΟΥΣ)



Ενδεικτική Βιβλιογραφία

Αγγελίδης Μ. (2000), *Χωροταξικός Σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία

Αραβαντινός Α. (2007), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία

Αυγερινού Κ., Παγώνης Θ. (επιμ.) (2012), *Φύση και Αστικές Δυναμικές : Σχεδιάζοντας με τη φύση στην πόλη*, Επιστημονικό Συμπόσιο εις μνήμην Καθηγήτριας Πολυξένης Κοσμάκη, Αθήνα: Εκδόσεις Προπομπός

Βαΐου Ντ. (2000), *Πόλη και Πολίτες. Η καθημερινή ζωή και το δικαίωμα στην πόλη*, στο Μ. Μοδινός, Η. Ευθυμίουπουλος (επιμ.), *Βιώσιμη Πόλη*, Αθήνα: Στοχαστής & ΔΙΠΕ

Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Η. (επιμ.) (2006), *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική

Δήμος Αχαρνών (2011), *Επιχειρησιακό πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012 - 2015 . Στρατηγικός σχεδιασμός*. Ηλεκτρονική πρόσβαση : http://www.acharnes.gr/ContentFiles/66/Documents/DHMOTIKH_EPITROPH_DIABOYLEYSHS/EISHGHSEIS/erixacharnwn.pdf , τελευταία πρόσβαση [15/10/2014]

Μέλισσας Δ. κ.α., (2009), *Αστικό πράσινο και η Διαχείριση του από τους ΟΤΑ*. Ηλεκτρονική πρόσβαση από το Ινστιτούτο Τοπικής Αυτοδιοίκησης: <http://www.ita.org.gr>, τελευταία πρόσβαση [15/10/2014]

Μέλισσας Δ., (2012), *Νέος Οικοδομικός Κανονισμός* (Ν. 4067/2012), Αθήνα: Εκδόσεις Σάκκουλα

Μπελαβίλας Ν., Βαταβάλη Φ., Σουρέλη Ν., Πρέντου Π. (2012), *Ελεύθερο χώροι, αστικό και περιαστικό πράσινο στο Μητροπολιτικό συγκρότημα της Αθήνας*, ανακοίνωση στο 3ο Πανελλήνιο Συνέδριο Πολεοδομίας, Χωροταξίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης, Βόλος 27 - 30 Σεπτεμβρίου

Μπίστη Μ. (2012), *Δημόσιου χώρου χρήστες αναζητούνται*, Διάλεξη στο ΕΜΠ – Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Αθήνα

Μωραΐτης Κ. (2006), *Σημειώσεις για το αστικό κενό: προτάσεις για επεμβάσεις μικροτοπίων*, άρθρο στο περιοδικό «αρχιτέκτονες» του ΣΑΔΑΣ- ΠΕΑ, τεύχος 55, περίοδος Β Ιανουάριος /Φεβρουάριος

Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (Ν.Ο.Κ. - Ν.4067/2012), Επιστημονική Ομάδα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών - Πολιτικών Μηχανικών, Επιμέλεια Μάρα Σοφία - Αρχιτέκτων Μηχανικός, Μοσχάκη Ευδοκία Αρχιτέκτων Μηχανικός, 4η Έκδοση 2014, Εκδόσεις Δεδεμάδη

Οικονόμου Δ., Σαρηγιάννης Γ., Σερράος Κ., (επιμ.) (2004), *Πόλη και Χώρος από τον 20ο στον 21ο αιώνα*, Τιμητικός τόμος για τον καθηγητή Αθανάσιο Ι. Αραβαντινό, Εμπ - Σχολή Αρχιτεκτόνων _ Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας – Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης _ ΣΕΠΟΧ, Αθήνα : Εκδοτική παραγωγή Μέμφις Α.Ε.

Παναγιωτάτου Ε., (1988), *Συμβολή σε μια ενιαία θεώρηση του χώρου και σε μια άλλη Σχεδιαστική Πρακτική*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

Πανουργιάς Χ. , Ζαβαντής Δ., (2004), *Πολεοδομική Ανάπλαση Περιοχών Κατοικίας. Μικροπολεοδομικά στοιχεία*, Αθήνα :Εκδόσεις Αθ. Σταμούλης

Πολυχρονόπουλος Δ. (2006), *Αστικά κενά. Το κενό ως τόπος*, άρθρο στο περιοδικό «αρχιτέκτονες» του ΣΑΔΑΣ- ΠΕΑ, τεύχος 55, περίοδος Β Ιανουάριος /Φεβρουάριος

Σπυριδάκης Μ.(επιμ.), (2009), *Μετασχηματισμοί του χώρου, Κοινωνικές και Πολιτισμικές διαστάσεις*, Αθήνα: Νήσος

Ψυλλίδης Α. (2006), *Το δίπολο δημόσιο - ιδιωτικό: οι κλασσικές προσεγγίσεις*, άρθρο στο ηλεκτρονικό περιοδικό greekARCHITECTS.gr

Habermas, J. (1962/1997) *Αλλαγή δομής της δημοσιότητας*. Αθήνα: Νήσος

Lefebvre, H. (1991 [1974]) *The Production of Space*. Oxfrord: Blackwell (α΄ έκδοση στα γαλλικά 1974)

