

## **ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΟΥ ΑΣΤΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ**

διδασκτική ομάδα / κ. σεργιάος, ε. κλαμπατσεα  
συμμετεχόντες / ν. γεωργακοπούλος

**ΟΜΑΔΑ: ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ / ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ**  
κεχαγιογλου νικος / περπινια σοφια / τσελεμεγκου λορενα / χαγιου κατια

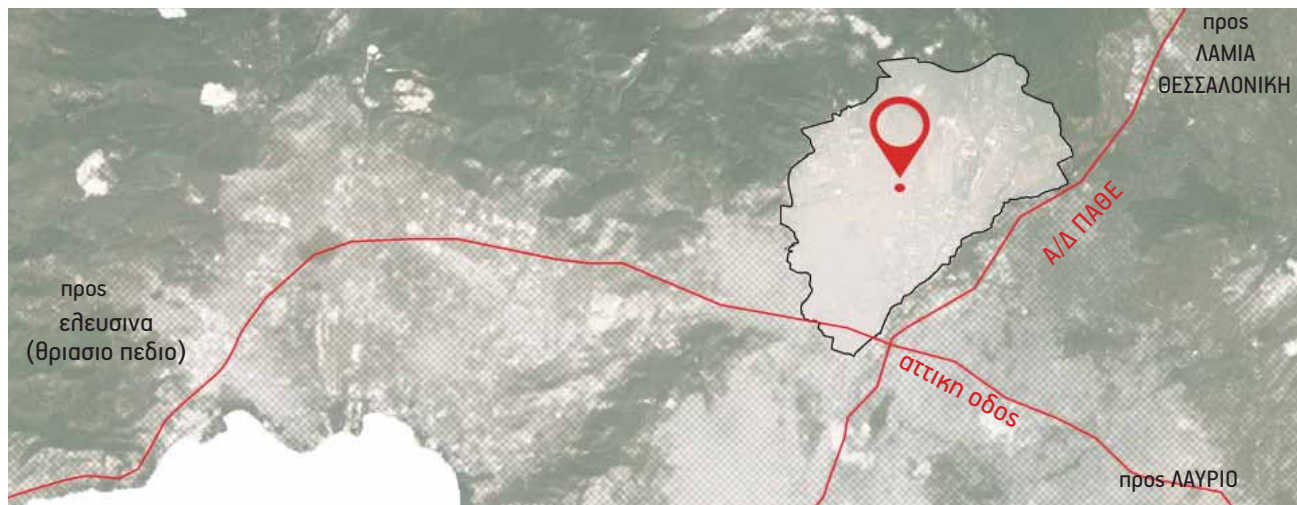
## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ εργασίας

1/	<b>αναγνώριση</b> περιοχής μελετης _____	03
	ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ	
	> βασικά χαρακτηριστικά δήμου	
	> οικονομία - παραγωγική βάση	
	> κοινωνική φυσιογνωμία δήμου	
2/	<b>SWOT</b> ανάλυση _____	12
	> διαγραμμα swot	
	> συντομες παρατηρήσεις	
3/	<b>Θεματική</b> εξείκηση _____	17
	> στρατηγικός στόχος	
	> σεναρια παρεμβασεων /τάσεων/ ήπιο/ριζοσπαστικο/	
	> αξιολόγηση σεναριών	
4/	<b>χωρική</b> εξείκηση _____	32
	> αναγνώριση περιοχής μελετης	
	> προτεινόμενες παρεμβάσεις	
	βιβλιογραφικές αναφορές _____	43

### ΔΗΜΟΣ ΑΧΑΡΝΩΝ

Ο Δήμος Αχαρνών βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του Λεκανοπεδίου Αττικής, στους πρόποδες του όρους της Πάρνηθας, σε απόσταση 20χλμ. από το κέντρο των Αθηνών. Αποτελεί έναν από τους μεγαλύτερους σε έκταση και πληθυσμό δήμους της χώρας, με συνολική επιφάνεια 150.000 στρέμματα, εκ των οποίων τα 40.000 αποτελούν οικιστικές περιοχές, ενώ τα υπόλοιπα καλύπτονται από ορεινές δασικές εκτάσεις. Ο πληθυσμός του, σύμφωνα με την απογραφή της ΕΣΥΕ<sup>1</sup> το 2011, ανέρχεται στους 107.500 κατοίκους, σημειώνοντας αυξητική τάση συγκριτικά με το 2001 που καταγράφηκαν 75.341 κάτοικοι, στην οποία συνέβαλε και η εγκατάσταση κατοίκων στο Ολυμπιακό Χωριό<sup>2</sup>.

Η διοικητική δομή της περιοχής έχει υποστεί ποικίλες μεταβολές από τη χρονολογία σύστασής του -το 1835- όταν ακόμα αποτελούσε δήμο του Νομού Αττικής και Βοιωτίας<sup>3</sup>. Σήμερα ο Δήμος Αχαρνών, σύμφωνα με το Πρόγραμμα Καλλικράτης, τη «*Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και Αποκεντρωμένης Διοίκησης*» (ν.3852, ΦΕΚ 87/Α/2010), αποτελεί τη συνένωση των προϋπαρχοντων δήμων Αχαρνών και Θρακομακεδόνων, περιλαμβάνει σημαντικό τμήμα του ορεινού όγκου της Πάρνηθας και εντάσσεται στην περιφερειακή ενότητα Ανατολικής Αττικής. Με αφετηρία το βορειοανατολικό όριο του δήμου και κατάληξη το βορειοδυτικό, το Μενίδι συνορεύει κατά σειρά με τους Δήμους Ωροπού, Διονύσου, Κηφισιάς, Μεταμορφώσεως, Φιλαδέλφειας – Χαλκηδόνος, Αγίων Αναργύρων και Φυλής.



<sup>1</sup> Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος

<sup>2</sup> Ο πληθυσμός της κοινότητας του Ολυμπιακού Χωριού, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή, ανέρχεται στους 10.000 κάτοικους.

<sup>3</sup> Περισσότερες πληροφορίες υπάρχουν στην ιστοσελίδα της Ελληνικής Εταιρείας Τοπικής Ανάπτυξης και Αυτοδιοίκησης, ΕΕΤΑΑ «Διοικητικές Μεταβολές των Δήμων», [www.eetaa.gr](http://www.eetaa.gr)

## αναγνώριση περιοχής μελετης

### ΙΙΙΙΙΙΙΙΙΙ στρατηγικής σημασίας θέση

Καθοριστικό στοιχείο διαμόρφωσης της ταυτότητας του Δήμου, αποτελεί η στρατηγικής σημασίας γεωφυσική θέση του, στη διασταύρωση των συνδέσεων του Λεκανοπεδίου με τη βιομηχανική περιοχή του Θριάσιου Πεδίου και τη Βοιωτία. Επιπλέον η δημιουργία του Σιδηροδρομικού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ) και η διάνοιξη των συγκοινωνιακών αξόνων της Αττικής οδού και της ΠΑΘΕ<sup>4</sup> συνέβαλαν στην ανάδειξη της περιοχής σε κόμβο μεταφορών εθνικής εμβέλειας. Τα παραπάνω στοιχεία προσδίδουν στο Δήμο ένα χαρακτήρα υπερτοπικής εμβέλειας.

### ΙΙΙΙΙΙΙΙΙΙ λειτουργία ως «πίσω αυλή»

Ωστόσο, η απομακρυσμένη θέση του από το αθηναϊκό κέντρο, σε συνδυασμό με τα μεγάλα αποθέματα γης χαμηλών αξιών και δημόσιων εκτάσεων, λειτούργησαν ως προϋποθέσεις εγκατάστασης στην περιοχή δραστηριοτήτων και κοινωνικών ομάδων που «δεν αρμοζαν» στην δημόσια εικόνα της πόλης της Αθήνας. Έτσι, στο δήμο συγκεντρώνονται διαχρονικά αλλεπάλληλα στρώματα μεταναστευτικών ρευμάτων, παλλινοστούντων από τις χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης, πληθυσμών Ρομά, και γενικότερα στρωμάτων της χαμηλότερης βαθμίδας του κοινωνικού καταμερισμού εργασίας. Το σύγχρονο αυτό μωσαϊκό ανθρώπων, πολιτισμών, φυλών και εθνικοτήτων συμπληρώνουν οι υπερτοπικού χαρακτήρα χρήσεις του δημοσίου ή ευρύτερου δημοσίου (στρατόπεδα, εγκαταστάσεις ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ, αεροδρόμιο Τατοΐου, Αμυγδαλέζα κλπ) που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή μετατρέποντάς την σε «πίσω αυλή» της Αθήνας.

### ΙΙΙΙΙΙΙΙΙΙ διακριτες χωρικές ενότητες

Τα παραπάνω χαρακτηριστικά έχουν ισχυρή αποτύπωση στον ιστό της περιοχής, καθώς δημιουργούν αυστηρά όρια στο εσωτερικό της, τόσο με την υλική όσο και με την αφηρημένη έννοιά τους. Στην παρούσα πολεοδομική συγκρότηση του Δήμου, καταγράφονται χωρικές ενότητες με διαφορετικά χωρικά – κοινωνικά – οικονομικά χαρακτηριστικά. Σύμφωνα με το ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ, μπορεί να διακρίνει κανείς έναν περιορισμένο πολεοδομικό πυρήνα κέντρου, με ιδιαίτερα πυκνό αστικό ιστό, ο οποίος περιβάλλεται από ένα άθροισμα επιμέρους οικιστικών ενοτήτων, στην πλειοψηφία τους μη συνεκτικών περιοχών κατοικίας και χωρίς οργανική σύνδεση με το κεντρικό Μενίδι.

---

<sup>4</sup> ο κύριος Οδικός Άξονας της χώρας, συνολικού μήκους 730 χλμ, συνδέει την ΠΑΤΡΑ, την ΑΘΗΝΑ, τη ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ και τα ΣΥΝΟΡΑ (ΠΑΘΕ) και ανήκει στα Διευρωπαϊκά Δίκτυα. Ονομάζεται και Νέα Οδός.

Αφενός ο αποσπασματικός και ο τμηματικός τρόπος ένταξης εκτάσεων στο Σχέδιο Πόλης και αφετέρου η αυθαίρετη δόμηση με την εντατική εκμετάλλευση της αστικής και αγροτικής γης, αποτέλεσαν τις κυρίαρχες διαδικασίες αστικής και οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου και ευθύνονται για τη σημερινή κατάσταση στο μεγαλύτερο τμήμα του. Στην περιοχή επικρατεί μια εικόνα «αταξίας» που συνοδεύεται από τις χαμηλής ποιότητας συνθήκες κατοίκησης στο εσωτερικό του Δήμου, το υποβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, την ολοένα αυξανόμενη μόλυνση των ρεμάτων του Κηφισού και την καταστροφή και συρρίκνωση του περιαστικού πρασίνου της Πάρνηθας.

Εκτός από τις διακριτές χωρικές ενότητες που εντοπίζονται στο εσωτερικό της περιοχής μελέτης, συγκροτούνται με τη σειρά τους επιμέρους θύλακες παραγωγικών/οικονομικών δραστηριοτήτων. Ανάμεσά σε αυτούς συναντάμε τις περιοχές βιομηχανικών – βιοτεχνικών συγκεντρώσεων στις χαρακτηρισμένες περιοχές ΒΙ.ΠΑ – ΒΙΟ.ΠΑ στα όρια του Δήμου, τις μεγάλες εκτάσεις ειδικών χρήσεων που λειτουργούν ως ασυνέχειες στον οικιστικό και κοινωνικό ιστό της περιοχής, τις περιοχές περιαστικού φυσικού πρασίνου στις υπώρειες της Πάρνηθας, την παρόχθια ζώνη του Κηφισού (ΕΜΠ,2000:14).

Ποικιλία ετερογενών στοιχείων IIIIIII

### ιστορικό θεσμικών ρυθμίσεων

Οι χρήσεις γης του Δήμου Αχαρνών καθορίζονται αρχικά με το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο, όπως αυτό εγκρίθηκε με το ΦΕΚ 145Δ/1989. Ακολούθησαν οι τροποποιήσεις του ΓΠΣ με τα ΦΕΚ 238/Δ/1990 και ΦΕΚ 1238/Δ/1994, ενώ με τις διατάξεις του Ν.2730/1999 «Σχεδιασμός, ολοκληρωμένη ανάπτυξη και εκτέλεση Ολυμπιακών Έργων και άλλες διατάξεις» τροποποιήθηκε το όριο του δήμου προκειμένου να συμπεριλάβει στον αστικό ιστό την έκταση του Ολυμπιακού Χωριού (ΦΕΚ 767Δ/1999). Στη συνέχεια, ακολουθεί η τροποποίηση του Γ.Π.Σ.(2004), η οποία ισχύει μέχρι σήμερα, για την αντιμετώπιση τόσο των επιπτώσεων από τον καταστροφικό σεισμό του 1999, όσο και από την κατασκευή μεγάλων έργων στην περιοχή (Συγκοινωνιακό κέντρο και Αττική οδός).

Με το νέο σχέδιο νόμου «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ Α' 142/28-6-2014) οι ρυθμίσεις που αφορούν στις χρήσεις γης και το περιεχόμενο τους τροποποιούνται ριζικά, ωστόσο οι εν λόγω αλλαγές δεν μελετώνται στα πλαίσια της παρούσας εργασίας.



και με τις παρακείμενες χρήσεις γης (πρόποδες Πάρνηθας). Αυτή η άνιση κατανομή των δραστηριοτήτων θεωρούμε ότι εντείνει τις κοινωνικές ανισότητες αλλά και τις ποιοτικές διαφοροποιήσεις στην καθημερινή ζωή και τον περιβάλλοντα χώρο των κατοίκων.

Ο πρωτογενής τομέας τέλος παρουσιάζει μια δυναμική σε σχέση με άλλους δήμους της Αττικής, καθώς εμφανίζονται μεγάλες εκτάσεις καλλιεργήσιμης γης, κυρίως στα ανατολικά και βορειοανατολικά του δήμου. Στις εκτάσεις αυτές εντοπίζονται φυτώρια, θερμοκήπια, ελαιώνες, αμπελώνες, δενδροφυτεύσεις, μικρές ιδιωτικές καλλιέργειες κ.α. Οι εκτάσεις ανεκμετάλλευτης αγροτικής γης, αποτελούν μια ιδιαιτερότητα του δήμου που του προσδίδουν δυνατότητες για την ανάπτυξη της οικονομίας αλλά και του πολιτισμού, μέσω της κατάλληλης προστασίας και ενίσχυσής τους.

### **β/ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ στις επιμερους χωρικές ενότητες**

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, στο δήμο Αχαρνών συγκεντρώνεται ένα πλήθος διαφορετικών χρήσεων γης, συχνά ασύμβατων μεταξύ τους, γεγονός που δημιουργεί συγκρούσεις και αντιθέσεις. Η συγκέντρωση ανομοιογενών δραστηριοτήτων και η ανισομερής κατανομή τους σε συνδυασμό με άλλους παράγοντες (πχ διαδικασίες οργάνωσης του αστικού ιστού, κοινωνικά χαρακτηριστικά, δυναμικές ανάπτυξης κλπ) συμβάλλουν στη δημιουργία διακριτών χωρικών ενότητων – υποπεριοχών. Για την καλύτερη λοιπόν απεικόνιση και κατανόηση των δραστηριοτήτων που συγκεντρώνονται στο Δήμο και των λειτουργιών που επιτελούν, υιοθετούμε την παρακάτω ταξινόμηση των επιμερους χωρικών ενότητων, στηριζόμενοι εν μέρει σε αυτή του Ερευνητικού Προγράμματος του ΕΜΠ<sup>6</sup> (2000):

1. Κεντρικός πυρήνας του Δήμου
2. Οικιστικές περιοχές στα νότια του Δήμου
3. Οικιστικές περιοχές στη βορειοδυτική πλευρά του Δήμου
4. Οικιστικές περιοχές στη βορειοανατολική πλευρά του Δήμου
5. Μεγάλες εκτάσεις ιδιαίτερων χρήσεων
6. Ζώνες ΒΙ.ΠΑ. - ΒΙΟ.ΠΑ.



## αναγνώριση περιοχής μελετης



αναλυτικότερα,

**Στην περιοχή του κεντρικού πυρήνα του δήμου**, το λεγόμενο «παλαιό Μενίδι» συγκεντρώνονται οι βασικές πολεοδομικές λειτουργίες ενός κέντρου πόλης, με επικρατέστερες τις χρήσεις του εμπορίου, της αναψυχής και της κατοικίας. Το πυκνοδομημένο περιβάλλον, ο πολύμορφος κοινωνικός ιστός και η υπερσυγκέντρωση χρήσεων του τριτογενή παραγωγικού τομέα, αποτελούν τα κύρια χαρακτηριστικά του κέντρου, το οποίο εξυπηρετεί, με τις παροχές του, την πλειοψηφία των υπόλοιπων περιοχών.

**Στις οικιστικές περιοχές νότια του δήμου** κυρίαρχο ρόλο επιτελεί η χρήση του Συγκοινωνιακού Κέντρου Αχαρνών (ΣΚΑ). Η επιλογή της χωροθέτησης μιας τέτοιας χρήσης υπερτοπικής σημασίας σε περιοχή με εμφανή αδυναμία σύνδεσης με τον υπόλοιπο οικιστικό ιστό, εγκυμονεί τον κίνδυνο της ανισομερούς ανάπτυξης της περιοχής, καθώς και την χωρίς έλεγχο διακύμανση των αξιών γης - ακινήτων. Ωστόσο η ολοκλήρωση του σχεδιασμού του ΣΚΑ θα μπορούσε να συνοδευτεί από εισαγωγή χρήσεων για την εξυπηρέτηση των καθημερινών αναγκών των κατοίκων της περιοχής (κοινωφελείς εγκαταστάσεις, κοινόχρηστοι χώροι, νέες θέσεις εργασίας).

**Στις οικιστικές περιοχές στο βορειοδυτικό τμήμα του Δήμου**, παρατηρούνται σημαντικές ελλείψεις δραστηριοτήτων που προβλέπονται σε τοπικά κέντρα γειτονιάς, όπως αυτά θεσμοθετούνται στο αναθεωρημένο ΓΠΣ του Δ. Αχαρνών (χρήσεις εμπορίου, υπηρεσιών κλπ). Η ανεπάρκεια κάλυψης των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, σε συνδυασμό με την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, τον πυκνό αστικό ιστό και την ελλιπή σύνδεση με το κεντρικό Μενίδι, υποβαθμίζουν το αστικό περιβάλλον καθιστώντας τις περιοχές αυτές ιδιαίτερες προβληματικές. Στον αντίποδα της έλλειψης κεντρικών λειτουργιών εντοπίζεται μια τάση συγκέντρωσης - κορεσμού τριτογενών δραστηριοτήτων υπερτοπικού χαρακτήρα, ειδικότερα χρήσεων αναψυχής (κέντρα διασκέδασης, εστιατόρια κ.α.) κατά μήκος της λεωφόρου Πάρνηθας (συνέχεια της λ. Καραμανλή).

---

<sup>6</sup> Ερευνητικό Πρόγραμμα: Διερεύνηση Πολεοδομικών – Κοινωνικών ΠΑΡΑΜΕΤΡΩΝ ΣΤΟ Δήμο Αχαρνών και διατύπωση κατευθύνσεων στρατηγικού αστικού σχεδιασμού για μια βιώσιμη ανάπτυξη (α' φάση / Ιούλιος 2000)



**Στις βορειοανατολικές περιοχές του δήμου** παρατηρείται η ίδια λειτουργική ανεπάρκεια, ως προς τη συγκέντρωση κεντρικών χρήσεων - δραστηριοτήτων. Το γεγονός αυτός συνδέεται με τον άναρχο τρόπο ανάπτυξης των περιοχών αυτών και τη διάσπαρτη χωροθέτηση δευτερογενών δραστηριοτήτων - κατοικίας ανάμεσα σε αδόμητες αγροτικές εκτάσεις. Πρόκειται για τις περιοχές που αναπτύχθηκαν βόρεια του «Παλαιού Μενιδίου» και ανατολικά της οδού Πάρνηθος και εμφανίζουν σήμερα σημαντικά προβλήματα συνοχής και οργάνωσης. Τέλος η δημιουργία του Ολυμπιακού Χωριού, μιας περιοχής αμιγούς κατοικίας, δεν κατάφερε - όπως προβλέπονταν- να αναιρέσει τις προβληματικές που περιγράψαμε, καθώς και το ίδιο χαρακτηρίζεται από έλλειψη κεντρικών λειτουργιών και ανεπαρκή σύνδεση με το κεντρικό Μενίδι.

**Οι εκτάσεις “ιδιαιτέρων” χρήσεων**, όπως αναφέρονται, αφορούν σε μεγάλες εκτάσεις στο εσωτερικό του Δήμου, που ανήκουν στο δημόσιο ή στο ευρύτερο δημόσιο και παραλαμβάνουν ειδικές χρήσεις, υπερτοπικού χαρακτήρα. Κάποιες από αυτές αφορούν στο στρατόπεδο συγκέντρωσης μεταναστών Αμυδαλέζα, στη σχολή Αξιωματικών Ελληνικής Αστυνομίας, στις κοινωφελείς εγκαταστάσεις της ΕΥΔΑΠ, στο σταθμό υψηλής τάσης ΔΕΗ, στις αποθήκες του ΟΤΕ, αλλά και σε ενεργά μέχρι σήμερα στρατόπεδα (πχ Καποτά, Παπαστάθη).

Τέλος, στις **θεσμοθετημένες ζώνες ΒΙ.ΠΑ. - ΒΙΟ.ΠΑ.** που βρίσκονται στο δυτικό όριο του Δήμου Αχαρνών (στη ζώνη του Κηφισού και μέχρι την Εθνική Οδό), συγκεντρώνονται μονάδες βιομηχανίας / βιοτεχνίας. Ο καθορισμός των ζωνών αυτών, αν και στοχεύει στην επίλυση διαχειριστικών ζητημάτων που αφορούν στην ορθολογική χωροθέτηση της βιομηχανίας και την αποφόρτιση των οικιστικών περιοχών από ασύμβατες με την χρήση της κατοικίας χρήσεις, δεν έχει αποτρέψει τη διάσπαρτη εγκατάσταση παραγωγικών μονάδων στο εσωτερικό του Δήμου.



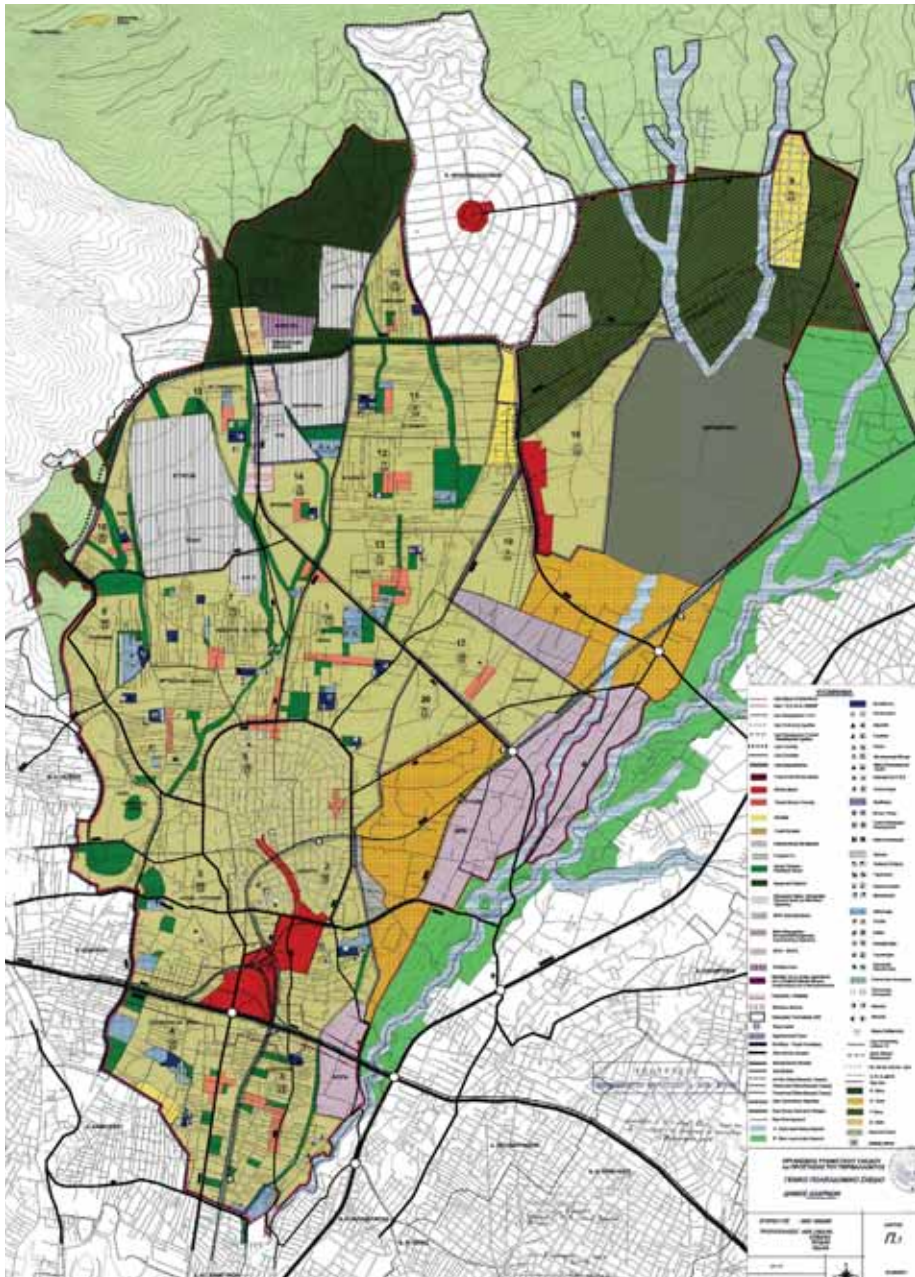
### γ/ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΦΥΣΙΟΓΝΩΜΙΑ Δ. ΑΧΑΡΝΩΝ

Αν και τα στοιχεία της επίσημης απογραφής της ΕΛΣΤΑΤ (2011), δεν έχουν ακόμα γνωστοποιηθεί, στοιχεία αναφέρουν ότι ο Δήμος Αχαρνών παρουσιάζει θετική εξέλιξη στον πληθυσμό του κατά τη δεκαετία 2001-2011, με ποσοστό μεταβολής 30,2%. Μια δεύτερη διαπίστωση αφορά στη συγκέντρωση νέου και παραγωγικού πληθυσμού στο Δήμο, χαρακτηριστικό ιδιαίτερα θετικό για την αναπτυξιακή του φυσιογνωμία. Στο παραπάνω συντείνουν αφενός ο χαμηλός δείκτης γήρανσης, ο οποίος κινείται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, αλλά και η συγκέντρωση πληθυσμού στις ηλικιακές ομάδες μεταξύ 25-39 ετών και ακολούθως μεταξύ 40-54, οι οποίες αποτελούν και τον πυρήνα της παραγωγικής βάσης.

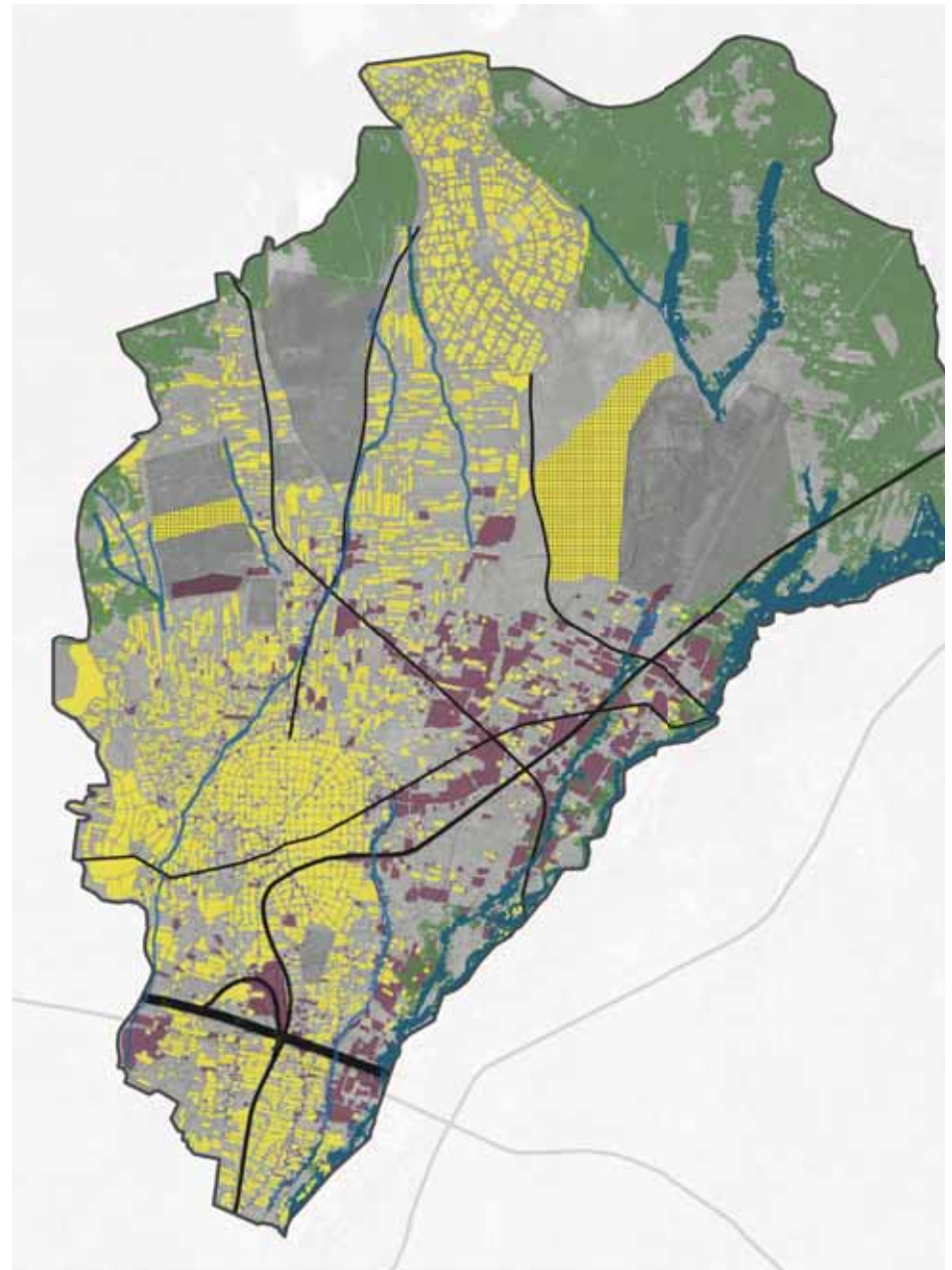
Σημαντικό χαρακτηριστικό της κοινωνικής φυσιογνωμίας του Δήμου, αποτελεί η ανομοιογενής κοινωνική και πολιτισμική σύνθεση του, την οποία απαρτίζουν παλιοί Μενιδιάτες, ομάδες Ρομά, παλλινοστούντες από τις χώρες της ΕΣΣΔ, νέοι οικιστές (Ολυμπιακό Χωριό, Θρακομακεδόνες). Σύμφωνα με την απογραφή του 2001, στον Δήμο Αχαρνών κατοικούν 5.700 αλλοδαποί το οποίο αντιστοιχεί στο 7,34% του μόνιμου πληθυσμού του. Βασική χώρα προέλευσης είναι η Αλβανία (το 45% των αλλοδαπών προέρχονται από αυτή) και ακολουθούν το Πακιστάν, η Ινδία, το Καζακστάν, το Μπαγκλαντές, η Αρμενία κλπ (*Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015*).

Οι αντιθέσεις όμως μεταξύ των πληθυσμιακών ομάδων δεν είναι μόνο εθνοτικές, αλλά οικονομικές - κοινωνικές (εισοδηματική τάξη, επίπεδο μόρφωσης, κλάδος απασχόλησης) και πολιτισμικές (διαφορετικά ήθη και έθιμα). Στην τρέχουσα περίοδο της οικονομικής κρίσης, οι παραπάνω αντιθέσεις εκφράζονται με ιδιαίτερα οξυμμένο τρόπο μέσα από φαινόμενα ρατσιστικής και ξενοφοβικής βίας. Οι κοινωνικοί διαχωρισμοί, σε αρκετές περιπτώσεις, συμπίπτουν με τις διακριτές χωρικές ενότητες που εντοπίζονται στην περιοχή. Τη συνθήκη αυτή επιβεβαιώνουν οι οικισμοί του Ολυμπιακού χωριού και των Θρακομακεδόνων, οι κάτοικοι των οποίων δεν έχουν ενταχθεί και δεν αλληλεπιδρούν με το υπόλοιπο κοινωνικό γίγνεσθαι του δήμου. Στους Θρακομακεδόνες η πλειοψηφία των κατοίκων είναι ελεύθεροι επαγγελματίες και ανήκουν σε υψηλότερα εισοδηματικά στρώματα, ενώ στις περιοχές του παλαιού Μενιδίου υπάρχει μεγαλύτερη συγκέντρωση μικροεπαγγελματιών, εργατών και ανειδίκευτου προσωπικού, με χαμηλά επίπεδα μόρφωσης.

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Δ. ΑΧΑΡΝΩΝ (2004)



ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ



## swot αναλυση

Προκειμένου να κατανοηθούν οι τάσεις και οι προοπτικές της υφιστάμενης κατάστασης στο δήμο Αχαρνών, χρησιμοποιείται η **μέθοδος της SWOT ανάλυσης**. Μέσω αυτής διερευνώνται τα δυνατά - αδύνατα σημεία της περιοχής μελέτης, καθώς και οι ευκαιρίες – απειλές, με απώτερο στόχο τη διατύπωση ενός στρατηγικού στόχου παρέμβασης για το δήμο Αχαρνών.

Η SWOT ανάλυση αποτελεί ένα εργαλείο στρατηγικού σχεδιασμού, το οποίο αν και χρησιμοποιείται κυρίως στον κλάδο της οικονομίας αποτελεί ένα αρκετά διαδεδομένο εργαλείο πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού. Σε αντίθεση με τις οικονομικές μελέτες, στις οποίες η διάκριση μεταξύ ενδογενών (Strengths, Weaknesses) και εξωγενών (Opportunities, Threats) χαρακτηριστικών του υπό εξέταση αντικειμένου είναι εμφανής, στο επίπεδο του αστικού σχεδιασμού πολλές έννοιες περιπλέκονται. Ο χώρος είναι ενιαίος και οι ενότητες που τον απαρτίζουν και τον καθορίζουν αλληλοεξαρτώνται, αλληλοσυμπληρώνονται και αλληλεπιδρούν. Με την εφαρμογή του εργαλείου αυτού στην παρούσα εργασία, παρατηρήθηκε πως κάθε αναλυτικό αντικείμενο εμπεριέχει όλες τις πιθανές ερμηνείες: ένα δυνατό σημείο δηλαδή, μπορεί να είναι ταυτόχρονα αδυναμία για το εσωτερικό περιβάλλον, ενώ ανάλογα με τις πολιτικές που το χρωματίζουν μπορεί να μεταφράζεται είτε σε ευκαιρία, είτε σε απειλή.

Για την εκπόνηση της ανάλυσης επιλέχθηκαν κάποιες γενικές θεματικές - κατηγορίες ανάλυσης του αστικού χώρου, οι οποίες είναι:

- η γεωγραφική θέση της περιοχής
- οι μεταφορές - τα δίκτυα
- οι ειδικές χρήσεις
- η αστική ανάπτυξη και η μορφολογία του ιστού
- η κατοίκηση- κατοικία- κοινωνική σύνθεση



ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ (S)	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ (W)	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ (O)	ΑΠΕΙΛΕΣ (T)
στρατηγική θέση στο λεκανοπέδιο Αττικής και στη χώρα, ως σημείο «συνάντησης» Αττικής οδού και εθνικής	υπερτοπικές χρήσεις γης εντός κατοικημένων περιοχών	πύλη εισόδου προς την Αθήνα, δυνατότητες ανάδειξης της σε διεθνή κόμβο μεταφορών	η υπερτοπική δραστηριότητα σε σύγκρουση με το συμφέρον της τοπικής κοινωνίας
<b>ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗ ΘΕΣΗ</b>			
1. μεγάλοι οδικοί άξονες (Αττική οδός, εθνική οδός, λεωφόρος Καραμανλή, λεωφόρος Δημοκρατίας, λεωφόρος Κύμης)	1. μεγάλοι οδικοί άξονες που διαχωρίζουν τον οικιστικό ιστό ακτινική προς το κέντρο διάταξη του οδικού δικτύου και μέτρια λειτουργικά και γεωμετρικά χαρακτηριστικά ανεπάρκεια δημοσίων - δημοτικών συγκοινωνιών	1. Βελτίωση των συνδέσεων μεταξύ των περιοχών του δήμου  νέοι οδικοί άξονες για την αποφόρτιση της κυκλοφορίας	1. μεγάλα έργα και επενδύσεις ασύμβατα με τις χρήσεις γης και τις κοινωνικές ανάγκες
2. ΣΚΑ , σταθμός μετεπιβίβασης σιδηροδρόμου, προαστιακού	2. ασυνέχεια αστικού ιστού	2. οργανική ένταξη ΣΚΑ στον οικιστικό ιστό	
<b>ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ - ΔΙΚΤΥΑ</b>			
1. μεγάλες εκτάσεις ειδικής χρήσης, υπερτοπικής σημασίας (αεροδρόμιο , στρατόπεδα, εκτάσεις ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ κα)	1. μετατροπή τους σε «πίσω αυλή» της Αττικής  διάσπαση οικιστικών περιοχών αστικές ασυνέχειες	1. αξιοποίηση για κοινωφελείς χρήσεις, χώρους πρασίνου	1. αποκλεισμένοι χώροι χωρίς σύνδεση με τον υπόλοιπο αστικό ιστό
2 Αστικό και περιαστικό πράσινο / εθνικός Δρυμός της Πάρνηθας - πνεύμονας για όλη την Αττική / ζώνη προστασίας του Κηφισού	2. μόλυνση του Κηφισού και των ρεμάτων	2. ανάδειξη και προστασία του περιαστικού πρασίνου / εναλλακτικός τουρισμός και αγροτουρισμός  οριοθέτηση Κηφισού, αντιπλημμυρική προστασία	2. υποβάθμιση περιβάλλοντος / ρύπανση της ατμόσφαιρας
<b>“ΕΙΔΙΚΕΣ” ΧΡΗΣΕΙΣ</b>			

## swot αναλυση

	ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ (S)	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ (W)	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ (O)	ΑΠΕΙΛΕΣ (T)
<b>ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ</b>	<p>1. πληθος παραγωγικών δραστηριοτήτων: - α' γενής τομέας (αγροτικές εκτάσεις / καλλιέργειες) - β' γενής τομέας (βιομηχανικές, βιοτεχνικές μονάδες, μεταποίηση) - γ' γενής τομέας (χονδρικό, λιανικό εμπόριο, αναψυχή, τουρισμός)</p> <p>2. ύπαρξη ΓΠΣ και οριοθέτηση των χρήσεων γης (περιοχές ΒΙ.ΠΑ και ΒΙΟ.ΠΑ. και ζώνες προστασίας)</p> <p>3. αναξιοποίητο ανθρώπινο - εργατικό δυναμικό</p>	<p>1. συνυπαρξη ασύμβατων χρήσεων  υπερσυγκέντρωση εμπορικών δραστηριοτήτων στο κεντρικό Μενίδι</p> <p>2. ανεπαρκής εφαρμογή των κατευθύνσεων του ΓΠΣ</p> <p>3. υψηλά ποσοστά ανεργίας</p>	<p>1. ενίσχυση α' γενή παραγωγικού τομέα / αστικές καλλιέργειες  αναπτυξιακή προοπτική λόγω της στρατηγικής θέσης και του υπό κατασκευή Σιδηροδρομικού Κέντρου Αθηνών.</p> <p>2. χωροθέτηση β' γενών δραστηριοτήτων στο θεσμοθετημένο ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ.</p>	<p>1. μόλυνση αγροτικών καλλιεργειών</p> <p>2. υποβάθμιση περιβάλλοντος, καταστροφή φυσικών πόρων από βιομηχανία και υπερτοπική αναψυχή λόγω παραβίασης του θεσμοθετημένου ΓΠΣ</p> <p>3. οικονομική κρίση/ υποανάπτυξη παραγωγικών δραστηριοτήτων/ αύξηση της ανεργίας</p>
<b>ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΟΡΦΟΛΟΓΙΑ ΙΣΤΟΥ</b>	<p>1. συμπαγής αστικός ιστός στο κεντρικό Μενίδι  διαφορετικές – πολύμορφες χωρικές ενότητες (αστικές – αγροτικές)</p> <p>2. χαμηλοί όροι δόμησης μεγάλες αδόμετες εκτάσεις στις εκτός κέντρου περιοχές  δημόσιες εκτάσεις μη αστικών χρήσεων</p> <p>3. πρόσφατα αναθεωρημένο Γ.Π.Σ. (2004)</p> <p>4. χαμηλές αξίες γης συγκριτικά με το Λεκανοπέδιο Αττικής</p>	<p>1. μη συνεκτικός αστικός ιστός / περιορισμένος αστικός πυρήνας / ελλιπής σύνδεση μεταξύ των επιμέρους περιοχών</p> <p>2. κατάτμηση αγροτικών εκτάσεων / αποσπασματική ανάπτυξη του αστικού ιστού / δέσμευση δημόσιων εκτάσεων από ειδικές χρήσεις</p> <p>3. απουσία εφαρμογής ρυμοτομικού σχεδίου - πολεοδόμησης περιοχών</p>	<p>1. οργανική σύνδεση των επιμέρους χωρικών ενοτήτων / δημιουργία τοπικών κέντρων γειτονιάς</p> <p>2. προστασία αγροτικής γης / έλεγχος αστικής ανάπτυξης/ αξιοποίηση των δημόσιων εκτάσεων γης για κοινωφελείς λειτουργίες / διαχείριση αστικών κενών</p> <p>3. εφαρμογή θεσμικού πλαισίου - χωρικών ρυθμίσεων</p>	<p>1. κατακερματισμός αστικού ιστού / διάρρηξη κοινωνικής συνοχής</p> <p>2. ανεξέλεγκτη, άναρχη οικιστική ανάπτυξη / εντατική εκμετάλλευση αστικής γης / οικοπεδοποίηση αγροτικών - δασικών εκτάσεων</p> <p>3. διείδυση ιδιωτικής πρωτοβουλίας - μεγάλης κλίμακας επενδύσεις</p>

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ (S)	ΑΔΥΝΑΜΙΕΣ (W)	ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ (O)	ΑΠΕΙΛΕΣ (T)
1. πλούσια κοινωνική διαστρωμάτωση / πληθυσμιακή αύξηση	1. θύλακες αποκλεισμένων κοινωνικών ομάδων / αδυναμία ένταξης τους στον αστικό - κοινωνικό ιστό / χαμηλό μορφωτικό επίπεδο / υψηλά ποσοστά ανεργίας	1. άρση διαχωρισμών (κοινωνικών, φυλετικών) / συνύπαρξη διαφορετικών πολιτισμικών προτύπων	1. ένταση φαινομένων ρατσισμού και ξενοφοβίας / αύξηση παραβατικότητας
2. διαφορετικά πρότυπα κατοίκησης – κατοικίας / παραδείγματα εφαρμογής οργανωμένης δόμησης / μίξη χρήσεων με την κατοικία	2 . “περιφραγμένες” περιοχές κατοικίας / αποκλειστικής χρήσης - «υπνωτήρια/ έλλειψη κοινωνικών υποδομών	2. ενίσχυση και προστασία της χρήσης της κατοικίας / δημιουργία συγκροτημάτων κοινωνικής κατοικίας/ βελτίωση συνθηκών κατοίκησης	2. εκδίωξη κοινωνικών ομάδων που βρίσκονται στις χαμηλότερες βαθμίδες της κοινωνικής διαστρωμάτωσης

**ΚΑΤΟΙΚΗΣΗ-ΚΑΤΟΙΚΙΑ  
ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΣΥΝΘΕΣΗ**

Αρχικά διαπιστώνεται η διαμόρφωση μιας ισχυρής ταυτότητας στο Δήμο Αχαρνών. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ (2000) «η θέση του στο λεκανοπέδιο και η σχέση του με τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας, οι ιστορικές διαδικασίες οργάνωσης του αστικού ιστού και δημιουργίας των κοινωνικών υποκειμένων, αλλά και οι σημερινές τάσεις ανάπτυξης» (ΕΜΠ,2000:4) αποτελούν τους παράγοντες συγκρότησης αυτής της ιδιαίτερης ταυτότητάς που συνδέεται με τις σημαντικές δυναμικές ανάπτυξης της περιοχής τα τελευταία χρόνια. Οι δυναμικές αυτές, ωστόσο, κυριαρχούνται από αντιφάσεις και αντιθέσεις χωρικές κοινωνικές και οικονομικές. Όπως ειπώθηκε και στη SWOT ανάλυση, η αναπτυξιακή δυναμική δεν έχει απαραίτητα και κοινωνικό χαρακτήρα. Αντίθετα επικαθορίζεται από το τρίπτυχο ερωτημάτων «ποιος σχεδιάζει», «για ποιον» και «με τι σκοπό». Εξαρτάται λοιπόν από το υποκείμενο που μπαίνει στο επίκεντρο του σχεδιασμού, αλλά και από την οπτική γωνία και πολιτική θέση του ερευνητή που θα θέσει τους στόχους και τους άξονες παρέμβασης.

ολοκληρώνοντας το πρώτο μέρος της περιγραφής και ανάλυσης των βασικών χαρακτηριστικών της περιοχής μελέτης, καταθέτουμε κάποιες σύντομες παρατηρήσεις

Με βάση τα παραπάνω προσεγγίζονται οι κατευθύνσεις του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής (ν.4277, ΦΕΚ 156/Α/2014) για την περιοχή. Ο χαρακτηρισμός της περιοχής ως «Διαδημοτικό Κέντρο Ευρείας Ακτινοβολίας, με πολυδιάστατη ανάπτυξη και πόλος ενδοπεριφερειακής εμβέλειας με εξειδίκευση στη μεταποίηση και τις μεταφορές» (ν.4277, άρθρο 10, 11), έρχεται σε συνέχεια του προσδιορισμού της ως ένα από τα τέσσερα δορυφορικά κέντρα της Αθήνας, μαζί με το Χαϊδάρι, το Μαρούσι και το Ελληνικό, που προβλέπονταν στο προηγούμενο ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας. Εκτιμάμε ότι οι κατευθύνσεις αυτές ανταποκρίνονται στα πρότυπα ενός αναπτυξιακού προτύπου που αδυνατεί να αναμετρηθεί με την πραγματική φύση των προβλημάτων κοινωνικών – οικονομικών που εντοπίζονται στην τοπική κλίμακα του Δήμου. Αντίθετα υπογραμμίζονται από τις μακροπρόθεσμες επιδιώξεις του μεγάλου κεφαλαίου που αναζητά «νέους υποδοχείς» δραστηριοτήτων του γ' γενή τομέα και εν δυνάμει οικοδομήσιμες εκτάσεις (Σαρηγιάννης, 2010:28, 2014:17)

.....

Ως ομάδα χρήσεων γης, θεωρούμε σημαντική τη διατήρηση και ανάδειξη τόσο της ποικιλομορφίας χρήσεων, λειτουργιών και παραγωγικών δραστηριοτήτων, όσο και των κοινωνικών ομάδων και πολιτισμών που συνθέτουν την κοινωνικοχωρική πραγματικότητα του δήμου. Αυτή η ιδιαίτερη συνθήκη «συνάντησης» ετερογενών στοιχείων, που άλλοτε συνυπάρχουν αρμονικά μεταξύ τους, και άλλοτε πάλι εκδηλώνονται μέσω συγκρούσεων και αντιπαράθεσης, αποτελεί για την ομάδα μια πρόκληση και ένα δυναμικό στοιχείο προς αξιοποίηση, και όχι μια στατική κατάσταση που πρέπει να αναιρεθεί.



Έχοντας ολοκληρώσει το πρώτο στάδιο της ανάλυσης της περιοχής μελέτης με την αναγνώριση των δυναμικών ανάπτυξης του Δήμου Αχαρνών, αλλά και την επίγνωση των ενδεχόμενων απειλών, επιχειρούμε τη διατύπωση μιας εναλλακτικής πρότασης παρέμβασης. Αρχικά διατυπώνονται οι στρατηγικοί στόχοι - άξονες παρέμβασης και στη συνέχεια παρατίθενται επιμέρους εναλλακτικά σενάρια προς αξιολόγηση, προκειμένου στο τέλος να διαμορφωθεί η τελική πρόταση παρέμβασής μας στην περιοχή. Ως προς τη μεθοδολογία περιγραφής των σχεδιαστικών βημάτων της πρότασης, εστιάζουμε τόσο στην τρέχουσα οικονομική συγκυρία, όσο και στη σχέση της περιοχής με την ευρύτερη ενότητα του Λεκανοπεδίου.

## ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΣ ΣΤΟΧΟΣ

Έτσι λοιπόν τον στρατηγικό μας στόχο για την περιοχή υπογραμμίζει η παρούσα καπιταλιστική κρίση με την εμφανή αποτύπωσή της στο Δήμο Αχαρνών και η ανάγκη υπέρβασής των οικονομικών και κοινωνικών συνεπειών της. Επιδιώκουμε την οικονομική ανάπτυξη του Δήμου και την ενίσχυση των παραγωγικών του δραστηριοτήτων, στα πλαίσια μιας συνολικότερης κοινωνικής πολιτικής που εναρμονίζεται με το φυσικό και πολιτισμικό περιβάλλον, δημιουργεί θέσεις εργασίας, βελτιώνει το βιοτικό και μορφωτικό επίπεδο του εργατικού δυναμικού της περιοχής, συμβάλει στην ενίσχυση δομών κοινωνικής αλληλεγγύης και αλληλοβοήθειας.

Ο στόχος αυτός εξειδικεύεται στους παρακάτω άξονες παρέμβασης:

### **α. ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΔΗΜΟΥ ΑΧΑΡΝΩΝ / ΤΟΠΙΚΗ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ**

Στο Δήμο Αχαρνών εντοπίζεται ένας αξιοσημείωτος αριθμός μονάδων του δευτερογενή τομέα παραγωγής, αλλά και χρήσεων που τις συνοδεύουν (μεταποιητικές μονάδες, αποθήκες χονδρεμπορίου, μάντρες υλικών κοκ), δραστηριοτήτων του τριτογενή, καθώς και ένα ποσοστό αδόμητων καλλιεργήσιμων εκτάσεων, που όμως σταδιακά μειώνεται καθώς οι δραστηριότητες του πρωτογενή παραγωγικού τομέα φθίνουν. Η σωστή χωροθέτηση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, με τρόπο που να λειτουργούν συμπληρωματικά η μία στην άλλη αποφεύγοντας πιθανή συνύπαρξη ασύμβατων μεταξύ τους χρήσεων, η δημιουργία ενός αναβαθμισμένου δικτύου υποδομών, συνδέσεων και παροχής υπηρεσιών, αλλά και η απαραίτητη προστασία των αγροτικών εκτάσεων σε συνδυασμό με την παροχή κινήτρων για την καλλιέργεια της αγροτικής γης, αποτελούν τις πρώτες κατευθύνσεις για την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας του Δήμου.

Αν και η ανασυγκρότηση της παραγωγικής βάσης του δήμου δεν μπορεί να επιτευχθεί αποκλειστικά

στα πλαίσια της τοπικής αυτοδιοίκησης -καθώς συνδέεται με κεντρικές πολιτικές επιλογές για όλη την Ελλάδα (που να συνάδουν και με τις πολιτικές της Ευρωπαϊκής Ένωσης) καταθέτουμε τις παραπάνω προτάσεις ως πρώτα βήματα στην κατεύθυνση της αξιοποίησης του λανθάνοντος δυναμικού της περιοχής.

### **β. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΙΣΤΟΥ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟ ΚΑΙ ΜΕΡΙΜΝΑ**

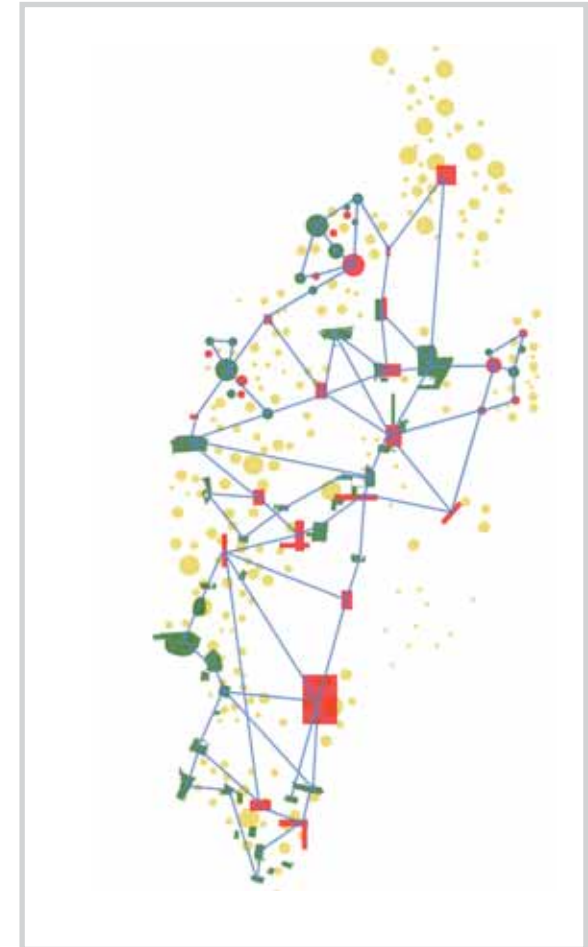
Η οικιστική ανάπτυξη του Μενιδίου είναι ενδεικτική ενός παραδείγματος σχεδιασμού και ανάπτυξης των ελληνικών πόλεων, το οποίο προκύπτει ως αποτέλεσμα πολλαπλών καταπατήσεων της αγροτικής και αστικής γης με τρόπο συγκυριακό και χωρίς σχεδιασμό. Ο καθορισμός των χρήσεων γης, η ρύθμιση των όρων αστικής εκμετάλλευσης και ο έλεγχος – περιορισμός της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης αποτελεί αντικείμενο μελέτης μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής πρότασης παρέμβασης στο Δήμο Αχαρνών. Η πρόταση αυτή στοχεύει παράλληλα στην ενίσχυση και προστασία της χρήσης της κατοικίας με την αντιμετώπιση των προβλημάτων κοινωνικής συνοχής που εντοπίζονται στο εσωτερικό του Δήμου. Η δημιουργία τοπικών κέντρων γειτονιάς, η εξασφάλιση δικτύου τεχνικών υποδομών και η ενίσχυση των κοινωφελών υπηρεσιών και δράσεων κοινωνικού χαρακτήρα, θεωρούμε ότι κινούνται στην κατεύθυνση της βελτίωσης των συνθηκών κατοίκησης και κατοικίας, στην κάλυψη των καθημερινών αναγκών των κατοίκων, στην αντιμετώπιση των φαινομένων διάρρηξης του κοινωνικού ιστού.

Η διαμόρφωση συνεκτικών περιοχών κατοικίας, στις οποίες θα διατηρείται το ευρύ φάσμα διαφορετικών κοινωνικών στρωμάτων και πολιτισμικών προτύπων, προτείνεται στον αντίποδα της σημερινής αυστηρής οριοθέτησης των οικιστικών ενοτήτων που εντοπίζεται στο εσωτερικό του Δήμου.

### **γ. ΠΡΟΣΤΑΣΙΑ ΦΥΣΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ**

Ο δήμος Αχαρνών αναμφισβήτητα αποτελεί σημείο εκκίνησης και αναφοράς για τον ορεινό όγκο της Πάρνηθας. Κρίνεται σημαντική λοιπόν η αυστηρή προστασία του φυσικού περιβαλλοντικού πρασίνου, των αδόμητων αγροτικών εκτάσεων που εντοπίζονται στο εσωτερικό του δήμου, αλλά και των ρεμάτων του Κηφισού. Η προστασία, διαχείριση και ανάδειξη του φυσικού πλούτου της περιοχής μπορεί να αποτελέσει ένα σημαντικό κεφάλαιο για την ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής και τον πληθυσμό ευρύτερα του Λεκανοπεδίου. Τέλος μπορούν να προσφέρουν δυνατότητες ανάπτυξης της οικονομίας του Δήμου, με εναλλακτικά χαρακτηριστικά (πχ αγροτουρισμός, αστικές καλλιέργειες κλπ).

στρατηγικός στόχος παρέμβασης / ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ





**α / μηδενικό σενάριο - σενάριο τάσεων**

Στο μηδενικό σενάριο παρουσιάζονται οι τάσεις εξέλιξης της περιοχής στην περίπτωση που οι δημόσιοι φορείς και το κράτος δεν προβούν σε καμία παρέμβαση για την αντιμετώπιση των ζητημάτων που εντοπίζονται στην εκάστοτε θεματική μελέτης. Η βαρύτητα του σεναρίου αυτού δεν είναι καθόλου αμελητέα, καθώς αντικατοπτρίζει, κατά ένα τρόπο, μια μελλοντική εικόνα του Δήμου Αχαρνών που θα προκύψει από την έλλειψη σχεδιαστικών και ρυθμιστικών παρεμβάσεων για την βελτίωση και επίλυση των κοινωνικο-χωρικών και οικονομικών αδυναμιών του από την πλευρά της πολιτείας και των επίσημων φορέων.

Άλλωστε, είναι ενδεικτικό το γεγονός πως η σημερινή εικόνα του Δήμου (και πολλών άλλων δήμων της Αθήνας) οφείλεται σε μεγάλο βαθμό από την απουσία του κράτους στο σχεδιασμό του χώρου (θεσμικές αδυναμίες), την έλλειψη κρατικών πόρων και την απουσία αξιόπιστων ελεγκτικών μηχανισμών.

Επιπλέον, η αξιολόγηση της υπάρχουσας κατάστασης μέσω του μηδενικού σεναρίου τάσεων εμπλουτίζει την κατανόηση της εξελικτικής πορείας των μελετώμενων αξόνων και επομένως συμβάλλει στην πιο εμπειριστατωμένη διάρθρωση των επόμενων σεναρίων, του ήπιου και του ριζοσπαστικού.



διαγραμμα ΤΑΣΕΩΝ

- κατοικία
- αναψυχή / τουρισμός
- εμπόριο
- παραγωγικές μονάδες

**ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

εντατική εκμετάλλευση της αγροτικής γης, τόσο από την οικιστική ανάπτυξη όσο και από τις εκτατικές βιομηχανικές δραστηριότητες.  
/βλ. αναθεώρηση ΓΠΣ 2004 για πολεοδόμηση περιοχών βορειοανατολικά του Κεντρικού Μενιδίου, ακόμα και κοινόχρηστων χώρων πρασίνου/

υποβάθμιση υπαίθρου και μόλυνση γεωργικών καλλιεργειών.

απουσία πολιτικών ενίσχυσης του πρωτογενή τομέα παραγωγής, θεσμικού πλαισίου προστασίας αγροτικής γης και έλλειψη κρατικής χρηματοδότησης

συρρίκνωση πρωτογενή τομέα, μείωση παραγόμενων αγροτικών προϊόντων, απώλεια θέσεων απασχόλησης

**ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

συρρίκνωση του δευτερογενή παραγωγικού τομέα, στα πλαίσια του φαινομένου της «αποβιομηχάνισης» και της απουσίας κεντρικού σχεδιασμού στην παραγωγή με προσανατολισμό τη βιομηχανία/βιοτεχνία.

αύξηση της ανεργίας, της υποαπασχόλησης, της παραγωγικής επάρκειας της χώρας.

απουσία οργανωμένου λειτουργικού και οδικού δικτύου μεταξύ των βιομηχανικών / βιοτεχνικών δραστηριοτήτων της περιοχής, αλλά και της υπόλοιπης Αττικής.

περαιτέρω υποβάθμιση της λειτουργίας των υπάρχουσών παραγωγικών δραστηριοτήτων.

απουσία αυστηρού πλαισίου χωροθέτησης των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στα θεσμοθετημένα ΒΙ.ΠΑ – ΒΙΟ.ΠΑ

συνύπαρξη μη συμβατών χρήσεων βιομηχανίας με την κατοικία, αλλά και τις αγροτικές εκτάσεις  
/ υποβάθμιση περιβάλλοντος και συνθηκών κατοίκησης /

**ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

μονομερές ενδιαφέρον στην ανάπτυξη υπηρεσιών τουρισμού – αναψυχής ειδικά στην περιοχή της Πάρνηθας  
/ βλ. νέο χωροταξικό πλαίσιο σχεδιασμού, αλλά και επικείμενο νομοσχέδιο για δασικές εκτάσεις /

ανάπτυξη μη παραγωγικών δραστηριοτήτων για την ικανοποίηση μεγάλων οικονομικών – επενδυτικών συμφερόντων.

δημιουργία απομονωμένων πυρήνων συγκέντρωσης υπερτοπικών δραστηριοτήτων.

επενδύσεις χωρίς κοινωνικό προσανατολισμό, δημιουργία προϋποθέσεων ανάπτυξης «χρηματιστηρίου γης».

### αξιολογηση

#### ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Μεγάλες εκτάσεις υπερτοπικών δραστηριοτήτων, που εξυπηρετούν ανάγκες του ευρύτερου λεκανοπεδίου / ΣΚΑ, ΔΕΗ, ΕΥΔΑΠ /

αξιοποίηση των μεγάλων αδόμητων εκτάσεων της περιοχής ως απόθεμα γης και «πίσω αυλή» του Λεκανοπεδίου Αττικής και αδυναμία αξιοποίησή τους για την κάλυψη των πολυεπίπεδων αναγκών του Δ. Αχαρνών.

ελλιπής σχεδιασμός και η ανεπιτυχής ένταξη του ΣΚΑ στον ευρύτερο αστικό ιστό

κατακερματισμός του αστικού ιστού και δημιουργία επιπλέον ορίων εντός του Δήμου, λειτουργικών – οπτικών – κοινωνικών

παραμονή ενεργών στρατοπέδων στον ιστό του Δ. Αχαρνών

εγκατάσταση στρατοπέδου συγκέντρωσης μεταναστών / Αμυγδαλέζα /

καλλιέργεια στην τοπική κοινωνία ρατσιστικών και ξενοφοβικών συμπεριφορών

#### ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

εντατική εκμετάλλευση αστικής γης / υψηλοί όροι δόμησης, πρόβλεψη εκτεταμένων πολεοδομήσεων στο ΓΠΣ, ευρύτερη μνημονιακή νομοθεσία ρύθμισης του χώρου / */ ειδικότερα στην περιοχή βορειανατολικά του κεντρικού Μενιδίου, και στους πρόποδες της Πάρνηθας /*

αστική ανάπτυξη εις βάρος της αγροτικής γης και του φυσικού περιβάλλοντος.

διακριτές οικιστικές ενότητες χωρίς επαρκείς συνδέσεις οδικές - λειτουργικές - κοινωνικές: / το ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ, οι οικισμοί των ΡΟΜΑ, η περιοχή των ΘΡΑΚΟΜΑΚΕΔΟΝΩΝ, ο προκάτ οικισμός των ΣΕΙΣΜΟΠΛΗΚΩΝ, το στρατόπεδο συγκέντρωσης μεταναστών Αμυγδαλέζα /

δημιουργία θυλάκων κοινωνικού αποκλεισμού στο Δ. Αχαρνών.

περιχαράκωση κοινοτήτων με κριτήρια ταξικά - πολιτιστικά

έλλειψη κοινωνικής συνοχής στο Δ. Αχαρνών / δραστηριότητες, κοινωφελείς λειτουργίες, τεχνικές υποδομές /

ένταση φαινομένων ρατσισμού και ξενοφοβίας

### **β / ήπιο σενάριο παρεμβάσεων**

Για την περιγραφή του συγκεκριμένου σεναρίου, κρίνεται απαραίτητο να αποσαφηνιστεί, πώς η ομάδα μελέτης αντιλαμβάνεται την έννοια της ήπιας παρέμβασης, καθώς ο χαρακτηρισμός “ήπιο” εδώ έχει μια διπλή σημασία. Αφενός αφορά στο βαθμό δυσκολίας υλοποίησης του σεναρίου (κόστος υλοποίησης, θεσμικές δυσκολίες, εμπλοκή πολλών φορέων, απαιτούμενος χρόνος) και αφετέρου σχετίζεται με την ένταση των παρεμβάσεων. Συνεπώς, το ήπιο σενάριο προτείνει λύσεις που βοηθάνε στην αντιμετώπιση των προβλημάτων βελτιώνοντας την υφιστάμενη κατάσταση, δίχως όμως να εξαντλεί τις δυνατότητες και τις προοπτικές εξέλιξης των μελετώμενων αξόνων.

Αυτό φυσικά δεν σημαίνει πως θεωρείται ήσσονος σημασίας η αξία του συγκεκριμένου σεναρίου. Οι ήπιες παρεμβάσεις, από τις στοιχειώδεις ρυθμίσεις, όπως είναι οι εφαρμογές του θεσμικού πλαισίου, μέχρι την ενημέρωση των πολιτών κ.α., δύνανται να ευνοήσουν ταυτόχρονα διαφορετικούς τομείς και να φέρουν πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στη μεταβολή της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής.

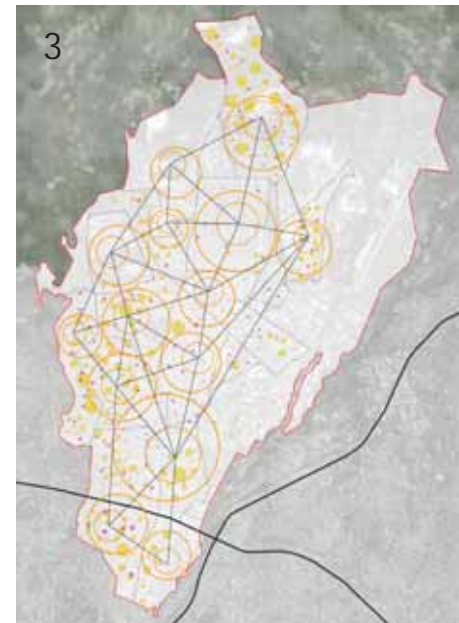
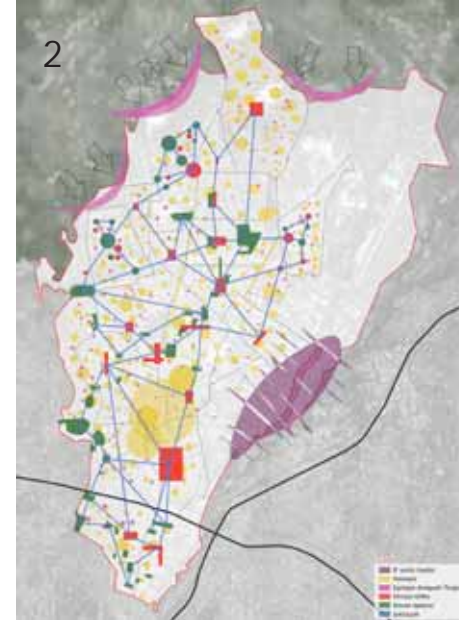
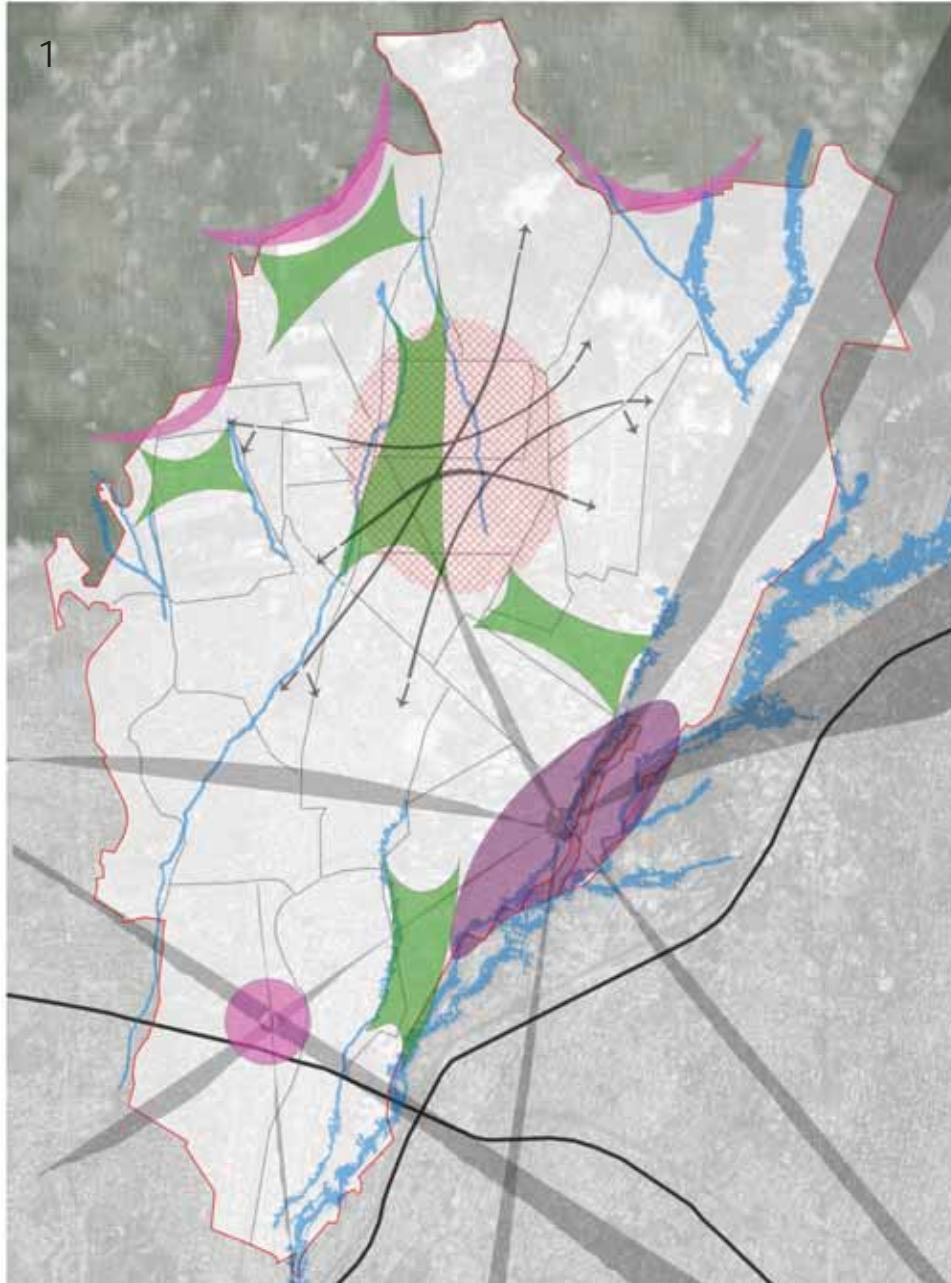
### **γ /ριζοσπαστικό σενάριο παρεμβάσεων**

Το ριζοσπαστικό σενάριο συνίσταται σε ένα επόμενο επίπεδο παρεμβάσεων, που χαρακτηρίζονται από μεγαλύτερο βαθμό δυσκολίας υλοποίησης των προτάσεων (κόστος, χρονική διάρκεια κλπ), οι οποίες όμως συνθέτουν ένα πιο ολοκληρωμένο σχέδιο για το σύνολο του δήμου.

Το σενάριο αυτό, στην πλειοψηφία των τομέων, περιλαμβάνει πιο δαπανηρές λύσεις, που ενδεχομένως να μην ανταποκρίνονται στα σημερινά δεδομένα της κρίσης. Επιπλέον, όσον αφορά στις χρήσεις γης και ειδικά στις παραγωγικές δραστηριότητες, κρίνεται απαραίτητο να υπάρξει για την επίτευξή του μια συνολική χωροταξική πολιτική (και αρά την συνεργασία διαφορετικών επιπέδων διακυβέρνησης κ.α.) η οποία θα είναι ικανή να δικτυώσει τις παραγωγικές βάσεις και να δώσει τα επιθυμητά αποτελέσματα σε τοπικό και εθνικό επίπεδο.

Ωστόσο, πολλές από τις παρεμβάσεις που προτείνονται στο σενάριο αυτό, δεν είναι ούτε ανέφικτες ούτε υπερβολικές για τις δυνατότητες της εποχής.





## Θεματική εξειδίκευση

1.οργάνωση παραγωγικών δραστηριοτήτων

2. ενίσχυση τοπικών κέντρων γειτονιάς / δημόσιων χώρων

3. συνδεση οικιστικων ενοτητων

**ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

ενημέρωση κατοίκων για εναλλακτικές μορφές καλλιέργειας των αγροτικών εκτάσεων

διατήρηση αγροτικής παραγωγής με φιλική προς το περιβάλλον κατεύθυνση

δημιουργία συνεταιρισμών - ενίσχυση της παραγωγής τοπικών προϊόντων

ευκαιρίες απασχόλησης /οικονομική ανάπτυξη Δήμου Αχαρνών με νέους πόρους

**ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

θεσμικοί περιορισμοί στην διάχυτη επέκταση μονάδων με καταβολή προστίμων σε αυτές που δεν χωροθετούνται βάσει σχεδίου

οργανωμένη χωροθέτηση δραστηριοτήτων β' γενή τομέα

ρυμοτόμηση περιοχών ΒΙ.ΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ για τη βελτίωση των συνδέσεων μεταξύ των παραγωγικών μονάδων

λειτουργικό δίκτυο στις περιοχές ΒΙ.ΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ

**ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

περιορισμός αδειοδοτήσεων για δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα στη Λ. Καραμανλή

αποφυγή δημιουργίας μονολειτουργικού μετώπου και κορεσμού δραστηριοτήτων αναψυχής

ενίσχυση εναλλακτικού τουρισμού -ήπιων χρήσεων αναψυχής

αξιοποίηση και ανάδειξη του φυσικού πλούτου της Πάρνηθας / έμφαση στη δημόσια ζωή με την αξιοποίηση ελεύθερων - κοινόχρηστων χώρων πρασίνου

αξιολογηση

ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

**ΣΚΑ**

τεχνικές παρεμβάσεις για την εναρμόνιση του συγκοινωνιακού κόμβου στο οικιστικό περιβάλλον (ηχοπροστασία, διαβάσεις)

εξασφάλιση ποιοτικών συνθηκών κατοίκησης και άμβλυνση των διαχωριστικών ορίων.

**ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΑ**

απομάκρυνση των στρατοπέδων από τον Δ. Αχαρνών

απελευθέρωση εκτάσεων γης και απόδοσή τους σε κοινή χρήση

**ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ**

βελτίωση των οδικών συνδέσεων με το κέντρο του Μενιδίου και τις υπόλοιπες οικιστικές ενότητες του Δ. Αχαρνών και κατάργηση του «τείχους» που το περιφράσσει.

ενοποίηση του Ο.Χ. με τον υπόλοιπο Δήμο Αχαρνών, ως οργανικό τμήμα του και όχι ως διακριτή ενότητα

αξιοποίηση και λειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων

δημιουργία τόπων συνάθροισης και κοινωνικής δικτύωσης

**ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ**

λειτουργική σύνδεση των οικιστικών περιοχών  
*/αναβάθμιση οδικού δικτύου και ενίσχυση ΜΜΜ /*

οργανική σύνδεση των επιμέρους περιοχών μεταξύ τους, αλλά και με το κεντρικό Μενίδι

ένταξη στο Σχέδιο Πόλης των περιοχών βορειοανατολικά του Κεντρικού Μενιδίου και πολεοδομήσή τους  
*/προβλέπεται στο ΓΠΣ - ΦΕΚ 13/Δ/04 /*

περιορισμός αυθαίρετης δόμησης, ρύθμιση χρήσεων γης και έλεγχος όρων δόμησης

δημιουργία τεχνικών και κοινωνικών υποδομών  
*/δίκτυα νερού, αποχέτευσης, ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ /*

εξασφάλιση ποιοτικών συνθηκών κατοίκησης

προώθηση εκπαιδευτικών προγραμμάτων κοινωνικής αλληλεγγύης  
*/συνεργασία του Δ. Αχαρνών με τα Σχολεία της περιοχής και λοιπές τοπικές οργανώσεις /*

βελτίωση του βιοτικού - μορφωτικού επιπέδου  
περιορισμός φαινομένων ρατσισμού και ξενοφοβίας

**ΠΡΩΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

διακοπή αδειοδοτήσεων για δόμηση εντός των θεσμοθετημένων γεωργικών εκτάσεων / Ζώνη β, Ζώνη γ - ΓΠΣ (2004) /	περιορισμός εξάπλωσης επιβαρυντικών χρήσεων εντός της αγροτικής γης
απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων από την αγροτική γη	απελευθέρωση εκτάσεων για αγροτική παραγωγή
δημιουργία δικτύου υποδομών	λειτουργικό δίκτυο στις αγροτικές εκτάσεις
παροχή κινήτρων για ανάπτυξη εναλλακτικών καλλιεργειών	ενίσχυση αγροτικών δραστηριοτήτων φιλικών προς το περιβάλλον

**ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

μετεγκατάσταση βιομηχανικών μονάδων στις προβλεπόμενες εκτάσεις ΒΙΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ	αποτελεσματική προστασία των υφιστάμενων αγροτικών εκτάσεων, αλλά και των ρεμάτων του Κηφισού
λειτουργική σύνδεση τοπικών δευτερογενών δραστηριοτήτων με τις αντίστοιχες στο Λεκανοπέδιο και τη χώρα	ενίσχυση της παραγωγικής δραστηριότητας του β' γενή τομέα (αποφυγή κλεισίματος μονάδων)
δημιουργία ζώνης εγκατάστασης μονάδων χαμηλής όχλησης ως ζώνη προστασίας μεταξύ οχλουσών δραστηριοτήτων και κατοικίας - αγροτικών εκτάσεων	αποφόρτιση οικιστικών περιοχών από οχλούσες βιομηχανικές
χρηματοδότηση υφιστάμενων μονάδων και δημιουργία νέων για την επεξεργασία των προϊόντων του α' γενή τομέα παραγωγής	δημιουργία νέων θέσεων εργασίας

**ΤΡΙΤΟΓΕΝΗΣ ΤΟΜΕΑΣ**

θεσμικός έλεγχος και περιορισμός της επέκτασης των χρήσεων αναψυχής - τουρισμού στην περιοχή της Πάρνηθας /σε αντίθεση με τη θεσμοθέτησή τους στο ΓΠΣ στις ΠΕ 14,15 και στη Ζώνη Δ /	προστασία από ανεξέλεγκτη ανάπτυξη τουρισμού εις βάρος του περιβάλλοντος και των συνθηκών κατοίκησης
δημιουργία τοπικών κέντρων γειτονιάς - αποκέντρωση δραστηριοτήτων	αποκέντρωση δραστηριοτήτων κ αποφυγή υπερσυκέντρωσης στο κέντρο του Μενιδίου

αξιολογήση

ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΣΚΑ

ανάδειξη του σε πόλο ανάπτυξης του τριτογενή τομέα / ΓΠΣ 2004 /

ενίσχυση παραγωγικών – οικονομικών δραστηριοτήτων  
προσέλκυση επενδυτικών συμφερόντων

υπογειοποίηση ΣΚΑ με διαμόρφωση μητροπολιτικού πάρκου

ενοποίηση των περιοχών εκατέρωθεν και αναβαθμιση ποιότητας ζωής  
δημιουργία προϋποθέσεων κερδοσκοπίας στη γη

ΣΤΡΑΤΟΠΕΔΑ

πολεοδόμηση τμήματος στρατοπέδων για τη δημιουργία κοινωνικών υποδομών και την κάλυψη στεγαστικών αναγκών.

αντιμετώπιση στεγαστικού προβλήματος και υποστήριξη των κοινωνικά ευάλωτων ομάδων.

θεσμοθέτηση εκτάσεων τους ως ελεύθερων – κοινόχρηστων χώρων / μητροπολιτικών πάρκων

δημιουργία ελεύθερων χώρων πρασίνου και αποτροπή επικείμενης οικοπεδοποίησης τους.

Αμυδαλέζα / κατάργηση του Στρατοπέδου Συγκέντρωσης Μεταναστών,

κοινωνική μέριμνα για την ομαλή ένταξη των μεταναστών στην κοινωνία

ΟΛΥΜΠΙΑΚΟ ΧΩΡΙΟ

ενίσχυση χρήσεων γης Κέντρου Πόλης και αξιοποίηση των ελεύθερων χώρων που εντοπίζονται στην περιοχή.

αρση μονολειτουργικότητας της περιοχής και εξασφάλιση της λειτουργικής της επάρκειας.

ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

διακοπή αυθαίρετης δόμησης, εντός και εκτός σχεδίου και επιβολή προστίμων στις παραβάσεις.

προστασία της αστικής γης από την εντατική εκμετάλλευση και ανοικοδόμηση

απομάκρυνση οχλουσών δραστηριοτήτων από την κατοικία / βιομηχανία-βιοτεχνία, αποθήκες χονδρεμπορίου /

εξασφάλιση ποιοτικών συνθηκών κατοίκησης

στην πολεοδομημένη περιοχή εκατέρωθεν του ρέματος του Κηφισού στις ΠΕ 11/12, θέσπιση ζώνης προστασίας αγροτικών εκτάσεων

προστασία της αγροτικής γης από την εντατική εκμετάλλευση και ανοικοδόμηση / που θα επιφέρει η δημιουργία οικισμών σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΓΠΣ /






















## Θεματική εξειδίκευση






### αξιολογήση σεναρίων

Τη διατύπωση των σεναρίων συμπληρώνει η προσπάθεια αξιολόγησής τους, ώστε να αναδειχθεί το “ιδανικό” σενάριο στο οποίο θα βασιστούν οι τελικές παρεμβάσεις στο επόμενο στάδιο της έρευνας, αυτό της χωρικής εξειδίκευσης.

Τα κριτήρια που επιλέγονται υποδεικνύονται από τον στρατηγικό στόχο της επιδιωκόμενης παρέμβασης, όπως αυτός έχει ήδη περιγραφεί, και αφορούν στα εξής: στην ανάπτυξη με ένα κοινωνικό προσανατολισμό, στην ενίσχυση της παραγωγικής βάσης του δήμου, στην υποστήριξη της κοινωνικής συνοχής, στην αναβάθμιση του φυσικού - πολιτιστικού περιβάλλοντος, στο κόστος υλοποίησης της πρότασης, και τέλος στο βαθμό συμμετοχής αφενός της τοπικής αυτοδιοίκησης στις παρεμβάσεις, αφετέρου των κατοίκων στην πραγματοποίησή τους.

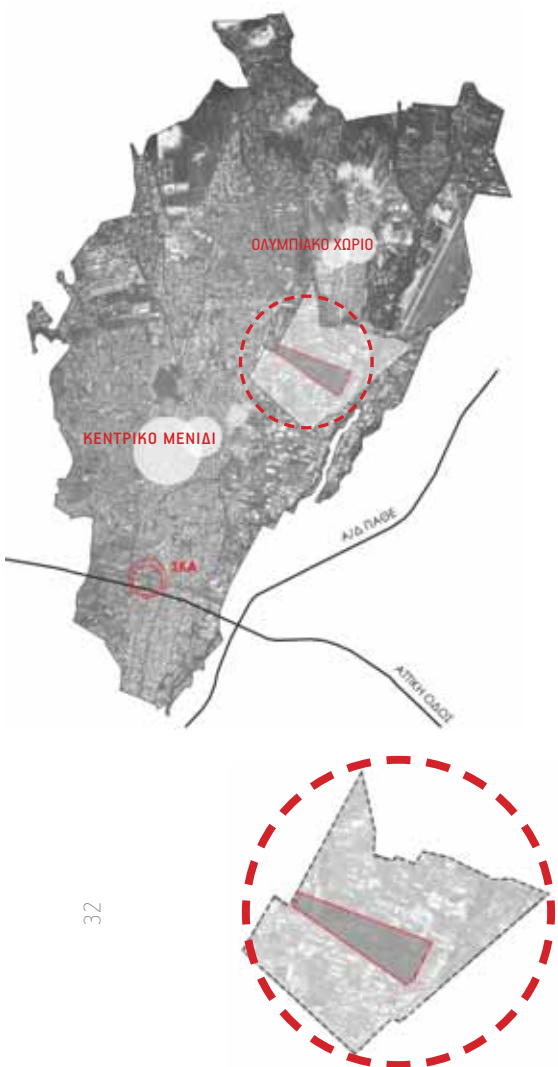
Παρακάτω παραθέτουμε ένα διάγραμμα αξιολόγησης, στο οποίο απεικονίζεται με χρωματική διαβάθμιση ο βαθμός υλοποίησης του κάθε σεναρίου. Η απεικόνιση ωστόσο είναι αφαιρετική και οι ιδιαιτερότητες των επιμέρους θεματικών ενοτήτων - των παραγωγικών δραστηριοτήτων, των ειδικών χρήσεων και των οικιστικών ενοτήτων- υποτιμούνται. Ως εκ τούτου στην τελική μας πρόταση επιλέγουμε ένα συνδυασμό ήπιων και ριζοσπαστικών παρεμβάσεων, οι οποίες ανταποκρίνονται κάθε φορά στα κριτήρια που θέσαμε, και δεν επιλέγουμε την αυστηρή υλοποίηση ενός σεναρίου στο σύνολό του.

ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ ΣΕΝΑΡΙΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΤΑΣΕΩΝ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΗΠΙΟ	ΣΕΝΑΡΙΟ ΡΙΖΟΣΠΑΣΤΙΚΟ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΜΕ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΠΡΟΣΑΝΑΤΟΛΙΣΜΟ			
ΕΝΙΣΧΥΣΗ ΠΑΡΑΓΩΓΙΚΩΝ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΩΝ			
ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ			
ΑΝΑΒΑΘΜΙΣΗ ΠΟΙΟΤΗΤΑΣ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ			
ΚΟΣΤΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΠΡΟΤΑΣΗΣ			
ΣΥΜΜΕΤΟΧΗ ΔΗΜΟΥ ΣΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ			
<b>ΒΑΘΜΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥ ΣΤΟΧΟΥ</b>			

-  αρνητικό
-  ουδέτερο
-  μετριο
-  θετικό
-  ιδανικό

Ως περιοχή εξειδίκευσης της πρότασής μας επιλέγεται το «Βιομηχανικό Πάρκο (ΒΙΠΑ) προς εξυγίανση», μια περιοχή 400 στρεμμάτων που ορίζεται από τις οδούς Κατεβασιάς, Ορτανσίας, Μενεξέ, Ιβίσκου, Αμπαρόριζας, Μηλιάς και Ξενοδοχοϋπαλλήλων στο ανατολικό όριο του Δήμου Αχαρνών. Αν και πρόκειται για μια σαφώς οριοθετημένη ενότητα με προσδιορισμένους όρους δόμησης και καθορισμένες χρήσεις, η υφιστάμενη κατάσταση διαφοροποιείται σημαντικά από τις προγραμματικές ρυθμίσεις του ισχύοντος Γενικού Πολεοδομικού Σχέδιου (ΓΠΣ 2004). Μια σύντομη βόλτα στην περιοχή επαληθεύει τον παραπάνω ισχυρισμό καθώς δεν επιβεβαιώνεται τάση περαιτέρω συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του δευτερογενή και τριτογενή τομέα. Αντίθετα ο αγροτικός χαρακτήρας είναι ιδιαίτερα έντονος με μεγάλες αδόμητες εκτάσεις, καλλιέργειες κηπευτικών και ελαιόδεντρα, θερμοκήπια και διάσπαρτες κατοικίες, συνήθως σε γραμμική διάταξη κατά μήκος αγροτικών δρόμων.

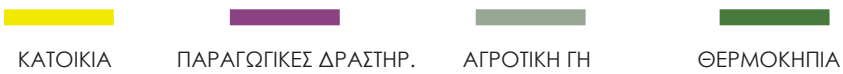
Η συνθήκη αυτή δεν περιορίζεται στην έκταση που είναι θεσμοθετημένη σήμερα ως ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση. Αντίθετα χαρακτηρίζει μία ευρύτερη χωρική ενότητα που εκτείνεται ανατολικά του Δήμου Αχαρνών, σε μία νοητή ζώνη μεταξύ του υφιστάμενου πολεοδομικού πυρήνα του Μενιδίου και του Ολυμπιακού Χωριού. Σύμφωνα με το Ερευνητικό Πρόγραμμα του ΕΜΠ (2000), βασικά χαρακτηριστικά των περιοχών αυτών, που αναφέρονται ως «ημιαγροτικές περιοχές σε μετάβαση» και περιβάλλονται από τις οδούς Καραμανλή και Λ. Κύμης, αποτελούν: η αραιή δόμηση με σημαντικά κενά στον οικιστικό ιστό, ο έντονος αγροτικός χαρακτήρας και η κατάληψη της αγροτικής γης από εκτατικές δραστηριότητες. Αν και οι περιοχές αυτές εμφανίζουν κοινά γνωρίσματα ως προς τις διαδικασίες οργάνωσης του χώρου, καταγράφονται σημαντικές διαφοροποιήσεις που σχετίζονται με την ένταση της μεταβολής των χρήσεων και την αναπτυξιακή τους προοπτική (ΕΜΠ,2000:45).



<sup>7</sup> Πρόκειται για την περιοχή που ορίζει το ΓΠΣ(2004), ως Ζώνη Β (ΓΠΣ,2004:105)



**απεικόνιση ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ** στην ευρύτερη περιοχή  
ανατολικά του κεντρικού Μενιδίου



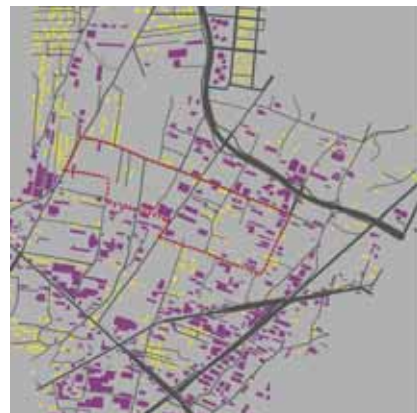
κατοικία



βιομηχανία - βιοτεχνία



αγροτικές εκτάσεις



Σημαντική παράμετρος στην παραπάνω κατεύθυνση αποτελεί η σταδιακή συγκέντρωση μονάδων βιομηχανίας, βιοτεχνίας, και υπαίθριας αποθήκευσης στην περιοχή Μονομάτι, στις εκτάσεις ανάμεσα στους παραποτάμους του Κηφισού<sup>7</sup> και στη θεσμοθετημένη ζώνη του ΒΙΠΑ προς εξυγίανση. Ειδικότερα στη ζώνη που εξετάζουμε, κυριαρχεί ο κλάδος των «Μεταποιητικών Βιομηχανιών» με συγκέντρωση βιομηχανιών ξυλείας, παραγωγής χάρτου, κατασκευής προϊόντων από μη μεταλλικά ορυκτά, μεταλλικές κατασκευές, κλπ. Τις βιομηχανικές μονάδες συνοδεύουν χρήσεις χονδρεμπορίου, εκθετηρίων και φυτωρίων κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων.

Μια δεύτερη, εξίσου σημαντική, παράμετρος που συνέβαλε στη μεταβολή των χρήσεων γης, είναι ο μετασχηματισμός των αγροτικών εκτάσεων μέσα από τις διαδικασίες κατάτμησής τους σε αγροτεμάχια και την επακόλουθη αυθαίρετη δόμησή τους, στα πλαίσια της οικιστικής πίεσης που δέχτηκε η Αθήνα μεταπολεμικά (Μαυρίδου, 1987). Η οικιστική ανάπτυξη της περιοχής καθορίζεται από το γεγονός ότι σημαντικές εκτάσεις (αγροτικές και μη) παραμένουν εκτός σχεδίου πόλης, παρότι αποτελούν υποδοχείς διάσπαρτης αστικοποίησης ήδη από τη δεκαετία του '50 ευνοώντας κατ' αυτόν τον τρόπο, την αυθαίρετη δόμηση που λαμβάνει χώρα σε ένα καθεστώς «μεταξύ κράτους και αγοράς». Η συνθήκη αυτή και αργότερα η δημιουργία του Ολυμπιακού χωριού συμβάλλουν σημαντικά στον μετασχηματισμό της υπό εξέταση χωρικής ενότητας από περιοχή με έντονο αγροτικό χαρακτήρα σε περιοχή με αναγνωρίσιμο αστικό ιστό.

Η άναρχη μεγέθυνση που εμφανίζεται στο σύνολο του δήμου Αχαρνών και οι εκτατικές τάσεις των παραγωγικών δραστηριοτήτων επέβαλαν την ένταξη των περιοχών αυτών στο Σχέδιο Πόλης το 2004. Έτσι λοιπόν, στην τελευταία αναθεώρηση του γενικού πολεοδομικού σχεδίου του δήμου Αχαρνών (ΦΕΚ 13/4/04) προτείνεται «η επέκταση των ορίων και η ένταξη εντός αυτών περιοχών προς πολεοδόμηση, περιοχών ειδικής προστασίας που δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν και περιοχών για τις οποίες απαιτείται έλεγχος και περιορισμός της οικιστικής εξάπλωσης» (2004:102). Οι (τότε) εκτός σχεδίου εκτάσεις που εξετάζουμε πολεοδομούνται και καθορίζονται οι επιτρεπόμενες χρήσεις και οι όροι δόμησης. Πρόκειται για τις εκτάσεις νοτίως της περιοχής Μονομάτι (ΠΕ17), στο τρίγωνο μεταξύ των λεωφόρων Καραμανλή-Δεκελείας και Πλήθωνος με τη δημιουργία της ΠΕ 20, και ανατολικά των πολεοδομικών ενότητων ΠΕ 12 και ΠΕ 13, με τη δημιουργία η ΠΕ 19. Παράλληλα καθορίζεται η Ζώνη Β που περιλαμβάνει αγροτικές εκτάσεις και πρωτογενείς δραστηριότητες κοντά στις όχθες του Κηφισού και τέλος προβλέπεται ζώνη βιομηχανικού Πάρκου (ΒΙΠΑ) προς εξυγίανση.

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Δ. ΑΧΑΡΝΩΝ  
ΦΕΚ 767/Δ/99



ορια περιοχης  
περιοχη Μονοματι  
τοπικο κεντρο γειτονιας

ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ Δ. ΑΧΑΡΝΩΝ  
ΦΕΚ 13/Δ/2004



ορια περιοχης  
ΖΩΝΗ Β  
ΒΙΠΑ προς εξυγιανση  
τοπικο κεντρο γειτονιας  
ΠΕ 19-20

Η χρήση του «ΒΙΠΑ προς εξυγίανση», σύμφωνα με το **ΠΔ 23.2/6.3.1987 (ΦΕΚ 166Δ)**, που ίσχυε μέχρι και πριν την ψήφιση του πρόσφατου Νόμου 4269/2014, με τίτλο «Χωροταξική και Πολεοδομική Μεταρρύθμιση – Βιώσιμη ανάπτυξη» (ΦΕΚ Α' 142/28-6-2014), ορίζεται ως εξής:

### Μη οχλούσα βιομηχανία- βιοτεχνία – βιομηχανικό και βιοτεχνικό πάρκο «ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση»:

1. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής-μέσης όχλησης
2. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής- μέσης όχλησης.
3. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής- μέσης όχλησης.
4. Κτίρια, γήπεδα αποθήκευσης.
5. Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης.
6. Πρατήρια βενζίνης, υγραερίου.
7. Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας.
8. Γραφεία.
9. Εστιατόρια.
10. Αναψυκτήρια.
11. Χώροι συνάθροισης κοινού.
12. Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
13. Αθλητικές εγκαταστάσεις.
14. Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων-εκθεσιακά κέντρα".
15. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών.

## χωρική εξειδίκευση

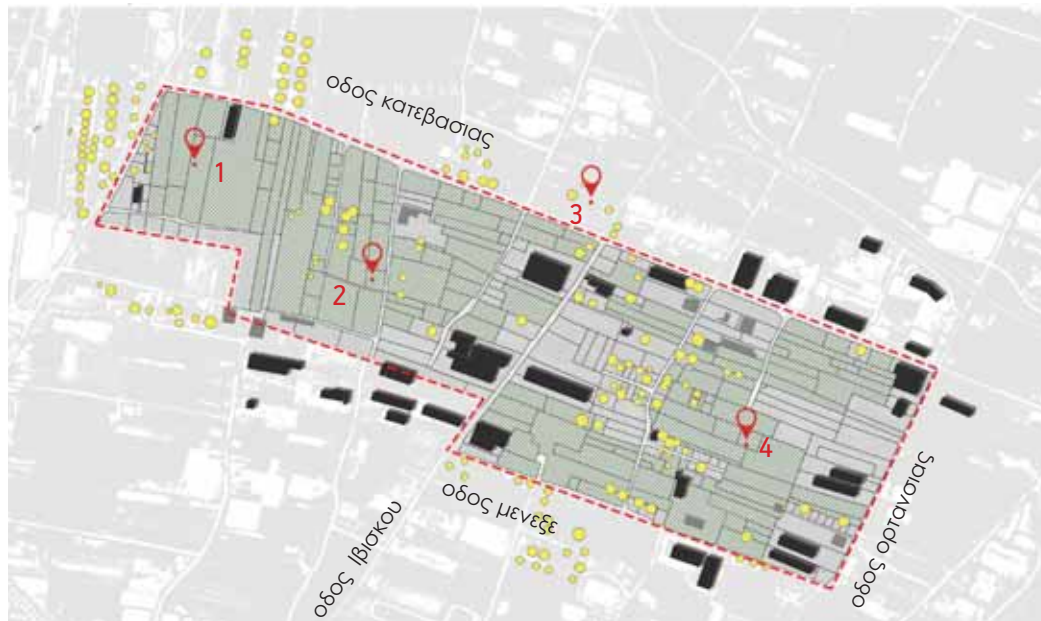
Η εισαγωγή της ζώνης «ΒΙΠΑ προς εξυγίανση» από το ΓΠΣ, με τις χρήσεις που αυτή περιλαμβάνει, δημιουργεί ένα διπλό προβληματισμό όσον αφορά στην υφιστάμενη κατάσταση. Αφενός δεν ανταποκρίνεται στα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της περιοχής, και αφετέρου, οριοθετεί μια ζώνη και την αντιμετωπίζει ως διακριτή χωρική ενότητα, η οποία ουσιαστικά αποτελεί τμήμα μιας ευρύτερης ενότητας τόσο ως προς τα όρια της όσο ως προς τη φυσιογνωμία και τις χρήσεις που περιλαμβάνει. Συνεπώς, η θεσμοθέτηση του «ΒΙΠΑ προς εξυγίανση» αδυνατεί να αντιμετωπίσει τα ιδιαίτερα ζητήματα οργάνωσης και συνοχής που εντοπίζονται στην ενότητα που μελετάμε, αντιμετωπίζοντάς την ουσιαστικά/πρακτικά σαν περιοχή «εκτός σχεδίου». Υπάρχει η εκτίμηση ότι η συγκεκριμένη τροποποίηση του ΓΠΣ παρέχει τη θεσμική κάλυψη σε μια βίαιη μεταλλαγή του χαρακτήρα της, η οποία θα περιλαμβάνει περαιτέρω καταπάτηση των αγροτικών εκτάσεων, εισαγωγή χρήσεων ασύμβατων μεταξύ τους, επιβαρυντικών προς το φυσικό και περιαστικό περιβάλλον, υποβάθμιση των βιομηχανικών-βιοτεχνικών μονάδων και ενίσχυση υπερτοπικών δραστηριοτήτων του τριτογενή παραγωγικού τομέα. Στην παραπάνω εκτίμηση συνδράμει και η άμεση γεινίαση της περιοχής με πρωτεύουσες οδικές αρτηρίες αλλά και με το Ολυμπιακό χωριό, για το οποίο υπάρχει πρόβλεψη δημιουργίας πολεοδομικού κέντρου.

Οι διαφαινόμενες αναπτυξιακές δυναμικές σε συνδυασμό με το μεγάλο ποσοστό αδόμητων εκτάσεων που εμφανίζονται στην έκταση του ΒΙΠΑ και στην ευρύτερη περιοχή αποτελούν παράγοντες που επιτρέπουν την επιτυχή εφαρμογή πολεοδομικών παρεμβάσεων στην περιοχή και θεωρούμε ότι το καθιστούν σημαντικό πεδίο προς διερεύνηση.



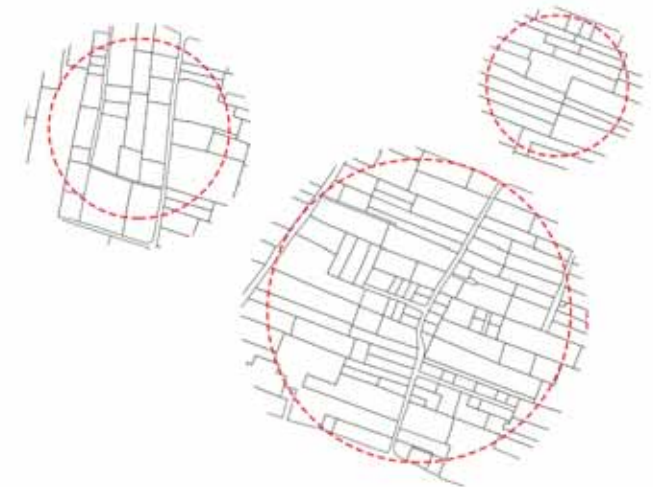
φωτογραφία περιοχής  
(bing maps)

απεικόνιση ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ στην περιοχή του ΒΙΠΑ προς εξυγιάνση



παραγωγ. μοναδες  
 αποθηκες  
 κατοικια  
 αγροτικες εκτασεις

κατατμηση και οικοπεδοποιηση αγροτικης γης



1



καλλιεργειες κηπευτικων

2



αγροτικος δρομος

3



αδομητες εκτασεις

4



εκτασεις ελαιωνα

5



θερμοκηπια

## χωρική εξειδίκευση

### προτεινόμενες παρεμβασεις



Το στάδιο της απεικόνισης των χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής παρέμβασης, ακολουθεί η διατύπωση μιας εναλλακτικής πρότασης για τη διαχείριση της ζώνης του ΒΙΠΑ προς εξυγίανση. Βασικό κριτήριο διαμόρφωσης της πρότασής μας αποτελεί η ανάπτυξη των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ως βασικού μοχλού ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας του Δήμου Αχαρνών, μέσω της αξιοποίησης του λανθάνοντος δυναμικού που εντοπίζεται στο σύνολό του. Με δεδομένο ότι η παραγωγική βάση του δήμου στηρίζεται στον κλάδο της μεταποίησης, σε δραστηριότητες χονδρικού-λιανικού εμπορίου, και μέχρι πρότινος και στην κατασκευή, είναι αναγκαία η λήψη πρωτοβουλιών που θα στηρίζουν την τοπική οικονομία και επιχειρηματικότητα.

Σε αυτό το πλαίσιο και λαμβάνοντας υπόψη την τρέχουσα συνθήκη της καπιταλιστικής κρίσης, η πρότασή μας επιδιώκει να είναι ρεαλιστική ως προς τον απαιτούμενο χρόνο πραγματοποίησής της και το κόστος υλοποίησης. Παράλληλα στοχεύει να ενεργοποιήσει τη συμμετοχή των κατοίκων και του δήμου στα στάδια και τις διαδικασίες της παρέμβασης, εξασφαλίζοντας πόρους από την Τοπική Αυτοδιοίκηση και λοιπούς δημόσιους φορείς.

#### **ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΟΥΣ ΑΞΟΝΕΣ ΤΗΣ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗΣ ΜΑΣ ΑΠΟΤΕΛΟΥΝ:**

1. Η ενίσχυση του πρωτογενή τομέα παραγωγής με την ταυτόχρονη διατήρηση και επέκταση των αγροτικών και καλλιεργήσιμων εκτάσεων.
2. Η ενίσχυση του δευτερογενή τομέα παραγωγής με την οργανωμένη χωροθέτηση των παραγωγικών μονάδων, τη βελτίωση των μεταξύ τους συνδέσεων και την επανα-ιεράρχηση του τοπικού οδικού δικτύου
3. Η προστασία της χρήσης της κατοικίας, όπου αυτή εντοπίζεται, ως «συνδετική» ουσία για τον περιορισμό φαινομένων διάρρηξης της κοινωνικής συνοχής.

## ΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΠΡΩΤΟΓΕΝΗ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Στην περιοχή εντοπίζεται σημαντικό ποσοστό αγροτικών εκτάσεων, οι οποίες με τις κατάλληλες πολιτικές διαχείρισής μπορούν να αξιοποιηθούν για την ενίσχυση των γεωργικών δραστηριοτήτων του δήμου. Το όφελος από την αξιοποίηση της αγροτικής γης είναι διπλό. Αφενός στις δραστηριότητες αυτές μπορεί να βρει απασχόληση το υψηλό ποσοστό της άνεργης νεολαίας, αλλά και εκείνο των χειρώνακτων εργατών που με την πτώση της κατασκευής οδηγήθηκαν στην ανεργία. Αφετέρου η ενίσχυση δραστηριοτήτων του πρωτογενή συμβάλλει στην ανάπτυξη της τοπικής οικονομίας μέσω της παραγωγής και εμπορίας γεωργικών ειδών, κηπευτικών κλπ κλπ.

## ΑΣΤΙΚΗ ΓΕΩΡΓΙΑ

Πιο συγκεκριμένα προτείνεται στο Δήμο η υιοθέτηση ενός προγράμματος αστικής γεωργίας, καλλιέργειας δηλαδή, επεξεργασίας και διανομής τροφίμων μέσα στην πόλη. Πρόκειται για ένα πρόγραμμα κοινωνικό, χαμηλού κόστους, που θα συμβάλλει στην ενδυνάμωση της τοπικής οικονομίας του δήμου και θα αποφέρει οικονομικά οφέλη από την εκμετάλλευση και εξαγωγή των παραγόμενων προϊόντων. Η αξιοποίηση των αδόμετων αγροτικών εκτάσεων που εντοπίζονται στην περιοχή με τον παραπάνω σύγχρονο τρόπο, μπορεί να συνδράμει στην αυτάρκεια των νοικοκυριών της πόλης, στον περιορισμό φαινομένων υποσιτισμού που είναι ήδη ορατά στη χώρα, αλλά και στη βελτίωση της ποιότητας των φυσικών προϊόντων που διατίθενται προς κατανάλωση.

Έχοντας επίγνωση των συνθηκών του εδάφους και του κλίματος της περιοχής και έπειτα από επικοινωνία με τον γεωπόνο κ. Ηλία Κάνταρο, προτείνουμε την καλλιέργεια κηπευτικών – λαχανικών, ως είδη με μικρό κύκλο ζωής που δεν επηρεάζονται από τα μολυσμένα εδάφη. Επιπλέον, διατηρούνται οι υπάρχουσες δενδροκομικές καλλιέργειες που μπορούν να συμβάλλουν στην «απορρύπανση» της περιοχής. Αναφορικά με τις μεθόδους καλλιέργειας της γης προτείνεται ένα σύστημα εντατικής, οργανικής καλλιέργειας, με οργανικά φυτοφάρμακα και λίπανση, δεδομένου ότι η χρήση φυτοφαρμάκων μέσα στα όρια της πόλης είναι απαγορευτική.

Σε αυτό το σημείο κρίνεται αναγκαία η συμβολή των γεωπόνων του Δήμου, οι οποίοι μπορούν να οργανώσουν τη διανομή της γης στους ενδιαφερόμενους δημότες και την αντίστοιχη επιμόρφωσή τους, αξιοποιώντας τη συσσωρευμένη εμπειρία παραδειγμάτων από τους αστικούς και δημοτικούς λαχανόκηπους



δημος Αλεξανδρουπολης



Δημος Αγ. Δημητρίου



Δημος Νεάπολης - Συκεών

τόσο σε χώρες του εξωτερικού, όσο και στην Ελλάδα.

Συγκεκριμένα στην Ελλάδα, εντοπίζει κανείς αστικούς λαχανόκηπους σε μια σειρά δήμων, όπως του Αμαρουσίου, της Πεύκης, του Αγ. Δημητρίου, του Ηρακλείου, της Αλεξανδρούπολης κ.α., οι οποίοι λειτουργούν ως διαφορετικό πρότυπο επιβίωσης και συλλογικής παραγωγής - διαχείρισης οικολογικών κηπευτικών προϊόντων, αποτέλεσμα της υιοθέτησης του προγράμματος αστικής γεωργίας από τη διοίκηση των αντίστοιχων δήμων.

---

Για την υλοποίηση του παραπάνω προγράμματος είναι απαραίτητη η λήψη μέτρων προστασίας των αγροτικών εκτάσεων που αποψιλώνονται σταδιακά εξαιτίας της αυθαίρετης δόμησης και της άναρχης χωροθέτησης των βιομηχανικών – βιοτεχνικών μονάδων στην περιοχή. Έτσι λοιπόν προτείνεται η θεσμοθέτηση ζώνης προστασίας της αγροτικής γης στις εκτάσεις δυτικά της οδού Ιβίσκου, με την επέκταση της ΖΩΝΗΣ Β, που προβλέπει το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Στη ζώνη αυτή θα επιτρέπονται μόνο αγροτικές αποθήκες για την εξυπηρέτηση του πρωτογενή τομέα, αλλά και θερμοκήπια και κατοικίες με χαμηλούς όρους δόμησης (ΣΔ, % κάλυψης, μέγιστο ύψος).

### ΔΡΑΣΕΙΣ ΣΤΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΓΕΝΗ - ΤΡΙΤΟΓΕΝΗ ΤΟΜΕΑ ΠΑΡΑΓΩΓΗΣ

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο δευτερογενής τομέας κυριαρχεί στο Δήμο Αχαρνών, με τον κλάδο των «Μεταποιητικών Βιομηχανιών» να αποτελεί την κύρια πηγή απασχόλησης, συγκεντρώνοντας το μεγαλύτερο ποσοστό του οικονομικά ενεργού πληθυσμού. Ως εκ τούτου, η διατήρηση και η περαιτέρω ενίσχυση των παραγωγικών μονάδων αποτελεί βασική κατεύθυνση της πρότασής μας. Η μετεγκατάσταση και η οργανωμένη χωροθέτηση των μονάδων (που εντοπίζονται με άναρχο τρόπο στον ιστό της ευρύτερης περιοχής) στις προβλεπόμενες θεσμοθετημένες ζώνες ΒΙ.ΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ. προβάλλει ως πιο αποτελεσματική και ριζοσπαστική παρέμβαση, και θα έδινε ριζική λύση με μακροπρόθεσμα αποτέλεσμα στην ασύμβατη μίξη χρήσεων. Ωστόσο μια τέτοια πρωτοβουλία προϋποθέτει τη διάθεση σημαντικού κεφαλαίου τόσο για την παροχή κινήτρων στις



βιομηχανίες προς μετεγκατάσταση όσο και για τις ενδεχόμενες αποζημιώσεις στους βιομηχάνους και τη διάθεση πόρων για τη δημιουργία νέων υποδομών.

Με δεδομένο ότι η πρόταση αυτή αποτελεί μια μακροπρόθεσμη και δαπανηρή ενέργεια, άμεση προτεραιότητα του Δήμου μπορεί να αποτελέσει η διακοπή αδειοδοτήσεων για εγκατάσταση νέων βιομηχανικών μονάδων στην περιοχή, και η εκ νέου αξιοποίηση των υπάρχοντων ανενεργών εγκαταστάσεων ή/και άδειων κελυφών που εντοπίζονται στην στη ζώνη του ΒΙΠΑ προς εξυγίανση αλλά και στις όμορες σε αυτήν περιοχές. Ως προς τη λειτουργία των μονάδων αυτών προκρίνονται δραστηριότητες που σχετίζονται με τον πρωτογενή παραγωγικό τομέα και αφορούν στην αποθήκευση – συσκευασία και μεταποίηση των προϊόντων που θα παράγονται στις αγροτικές εκτάσεις. Παράλληλα, κρίνεται απαραίτητη η εγκατάσταση υπηρεσιών του τριτογενή τομέα, που θα εξυπηρετούν την ολοκλήρωση του «κύκλου» διακίνησης, διάθεσης και εξαγωγής των παραγόμενων προϊόντων, τόσο εντός του δήμου όσο και στο υπόλοιπο της Αττικής και της χώρας. Ωστόσο, η επιτυχής λειτουργία και συνεργασία των τριών παραγωγικών τομέων θα ήταν αδύνατη δίχως την ιεράρχηση του τοπικού οδικού δικτύου, με στόχο τη δημιουργία λειτουργικών υποδομών διασύνδεσης των μονάδων του δευτερογενή-τριτογενή τομέα μεταξύ τους, αλλά και με τους βασικούς συγκοινωνιακούς άξονες.

---

Τα βήματα υλοποίησης των παραπάνω κατευθύνσεων αποτελούν αντικείμενο διερεύνησης μιας ολοκληρωμένης πολεοδομικής παρέμβασης για το σύνολο του Δήμου Αχαρνών. Η μελέτη αυτή αποτελώντας προϊόν διεπιστημονικής έρευνας, θα στοχεύει κυρίως στην αναδιάρθρωση της παραγωγικής βάσης του Δήμου Αχαρνών και την ενίσχυση της τοπικής οικονομίας. Στο βαθμό που τα παραπάνω δεν μπορούν να διερευνηθούν στα πλαίσια μιας ερευνητικής εργασίας, επιχειρούμε μια διαγραμματική πρόταση πολεοδομικής οργάνωσης της περιοχής. **Έτσι λοιπόν, προβαίνουμε στη διαμόρφωση δύο διαγραμμάτων, που αφορούν: στην οργάνωση του τοπικού οδικού δικτύου, και στη χωροθέτηση των χρήσεων γης - δραστηριοτήτων.**

## χωρική εξειδίκευση

Το διάγραμμα οργάνωσης του οδικού δικτύου, στηρίζεται σε μεγάλο βαθμό στην υπάρχουσα κατάσταση αναδεικνύοντας τα ίχνη των υφιστάμενων αγροτικών οδών με την κατάλληλη ιεράρχησή τους και τη διαμόρφωση των απαραίτητων γεωμετρικών – λειτουργικών χαρακτηριστικών. Η οδός Ιβισκου αναδεικνύεται σε άξονα κοινωφελών δραστηριοτήτων συνδέοντας την υπό μελέτη περιοχή, με το Ολυμπιακό Χωριό, στο οποίο προβλέπονται λειτουργίες κέντρου, και την περιοχή Μονομάτι, όπου είναι θεσμοθετημένο τοπικό κέντρο γειτονιάς. Αντίστοιχα οι δρόμοι που περιβάλλουν την περιοχή αναβαθμίζονται ώστε να τη συνδέσουν οργανικά με το κεντρικό πυρήνα του Μενιδίου αίροντας τον υφιστάμενο “αποκλεισμό” της από τις υπόλοιπες οικιστικές ενότητες.



Όσον αφορά στο διάγραμμα οργάνωσης των χρήσεων γης αξιοποιούμε τον υφιστάμενο αγροτικό χαρακτήρα της περιοχής, αλλά και τα ενιαία χαρακτηριστικά που εμφανίζει συγκριτικά με τις όμορες περιοχές και προτείνουμε τον αποχαρακτηρισμό της έκτασης του ΒΙΠΑ προς εξυγίανση. Στα πλαίσια της απαραίτητης αναθεώρησης του ΓΠΣ, προτείνεται η θεσμοθέτηση ζώνης προστασίας της αγροτικής γης με την επέκταση της Ζώνης Β στο τμήμα δυτικά της οδού Ιβίσκου, και η πολεοδόμηση της υπόλοιπης περιοχής ανατολικά της οδού. Στην τελευταία αυτή περιοχή προβλέπεται η δημιουργία οικιστικής ενότητας με χαμηλούς όρους δόμησης και προσδιορισμένες περιοχές χωροθέτησης παραγωγικών μονάδων – αποθηκών. Διευκρινίζουμε σε αυτό το σημείο, ότι οι «ζώνες» αυτές δεν αποτελούν αυστηρά οριοθετημένες χωρικές ενότητες, αντίθετα προκύπτουν από την υφιστάμενη συγκέντρωση των δραστηριοτήτων αυτών και την πρόθεση καλύτερης χωροθέτησής τους. Η ανάμιξη των χρήσεων της κατοικίας – βιοτεχνίας διατηρείται, καθώς δεν κρίνεται ασύμβατη και αντιπαραθετική.



## βιβλιογραφικές αναφορές

Γεωργακόπουλος, Ν. (2006) **Σχολιασμός Μελετών Πολεοδομικής Οργάνωσης διαφορετικών πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου Αχαρνών**, μεταπτυχιακή εργασία στο ΔΠΜΣ του ΕΜΠ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου» - Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα

ΕΜΠ, (επ. υπεύθυνος: Γ. Πολύζος), (2000-2001), ερευνητικό πρόγραμμα: **Διερεύνηση Πολεοδομικών – Κοινωνικών παραμέτρων στο Δ. Αχαρνών. Διατύπωση κατευθύνσεων στρατηγικού σχεδιασμού για μια βιώσιμη ανάπτυξη**, Αθήνα

Μαυρίδου, Μ. (1987), **Η συγκυριακή ανάπτυξη μιας περιφερειακής συνοικίας: Ν. Λιόσια. Πολεοδομικές και κοινωνικές επιπτώσεις από τη διαμόρφωση αστικής γαιοπροσόδου μέσω της αυθαιρέτης, εκτός σχεδίου δόμησης**.  
διαθέσιμο στο: <http://thesis.ekt.gr/>

Σαρηγιάννης, Γ., **«Τα ρυθμιστικά σχέδια Αθηνών και οι μεταβολές των πλαισίων τους»**, 11-10-2010 /  
διαθέσιμο στο: <http://www.greekarchitects.gr>

Σερράος Κ. (2000), **Η διάρθρωση εντατικών χρήσεων γης μέσα από την πρακτική του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδιασμού στην Ελλάδα – σχετικές κατευθυντήριες αρχές**

---

Μπαλαμπανίδης, Δ., Παπαγιαννάκης, Σ., Περούλιου – Σεργάκη, Ι. ( 2009) **Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδίου στην Ελλάδα**, μεταπτυχιακή εργασία στο ΔΠΜΣ του ΕΜΠ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου» - Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα

Αναγνωστάκης, Κ., Ανδρίτσος, Θ., Καλαμά, Β., Κωσταγιάννη, Μ., (2011) **Προσεγγίσεις του εφαρμοσμένου σχεδίου στην Ελλάδα**, μεταπτυχιακή εργασία στο ΔΠΜΣ του ΕΜΠ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου» - Κατεύθυνση Β': Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα

---

Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης | ΦΕΚ 166 Δ

Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Αχαρνών (2004) | ΦΕΚ 13/4/2004

Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Αχαρνών 2012-2015 – Στρατηγικός Σχεδιασμός

Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας – Αττικής και άλλες διατάξεις | ν. 4277 / 1-8-2014