



Ανάπλαση Κεντρικών Περιοχών Κατοικίας

Μελέτη περίπτωσης Κάτω Πατήσια

(Έκδοση Τομέα Πολεοδομίας-Χωροταξίας ΕΜΠ, 1992)

Το βιβλίο αυτό είναι το δεύτερο μιας νέας σειράς εκδόσεων του Τομέα Πολεοδομίας-Χωροταξίας, με τίτλο «Ερευνητικές Δημοσιεύσεις», που βασίζεται σε ερευνητικά προγράμματα του Τομέα που έχουν ολοκληρωθεί. Η συγκεκριμένη εργασία, αποτελεί παρουσίαση των αποτελεσμάτων της έρευνας που ανατέθηκε από το ΥΠΕΧΩΔΕ σε ομάδα μελέτης του Ε.Μ.Π., αποτελούμενη από τους αρχιτέκτονες και πολεοδόμους: *Γιάννη Λιάπη*, που πρόσφατα χάθηκε, *Τζένη Κοσμάκη*, *Δημήτρη Λουκόπουλο*, *Μαρία Μαντουβάλου* και *Γιάννη Πολύζο*. Την κύρια ερευνητική ομάδα πλαισίωσαν, ως ειδικοί συνεργάτες, ο συγκοινωνιολόγος *Ι. Φραντζεσκάκης* και ο οικονομολόγος *Α. Αντωνόπουλος*. Η έρευνα πραγματοποιήθηκε σε μια προκαταρκτική και τρεις κύριες φάσεις, από το Σεπτέμβριο του 1985 έως τον Οκτώβριο του 1988, και ανακοινώθηκε σε διεθνή συνέδρια και συναντήσεις.

Αντικείμενο της έρευνας ήταν ο προσδιορισμός των προβλημάτων και οι δυνατότητες ανάπλασης των περιοχών κατοικίας/μικτών χρήσεων, γύρω από το κέντρο της Αθήνας, που αναπτύχθηκαν μεταπολεμικά με αντιπαροχή (δεκαετίες '60 και '70), και χαρακτηρίζονται από υψηλό νομοθετημένο

και πραγματοποιημένο συντελεστή δόμησης, μεγάλα ποσοστά κάλυψης και μεγάλες πυκνότητες.

Ως προς τις χρήσεις ισογείου, στις περιοχές αυτές κυριαρχούν, σε μεγάλο βαθμό, το εμπόριο και οι εγκαταστάσεις ψυχαγωγίας και τα κτίρια υπηρεσιών, τοπικής ή και ευρύτερης σημασίας. Παράλληλα, διαπιστώνεται σημαντικό έλλειμμα σε κοινωνικές εξυπηρετήσεις, ελεύθερους χώρους πρασίνου, ενώ η έλλειψη αδόμητων οικοπέδων, περιορίζει τις προοπτικές αύξησης και βελτίωσης αυτής της υποδομής. Επίσης, ένα σημαντικό πρόβλημα στις περιοχές αυτού του τύπου, είναι το κυκλοφοριακό, το οποίο και συνεχώς εντείνεται λόγω της πολιτικής που συστηματικά, θα λέγαμε, ασκείται υπέρ του Ι.Χ. αυτοκινήτου. Οι στενοί δρόμοι και η υφιστάμενη οργάνωση του κτισμένου και υπαίθριου χώρου, δεν μπορούν να εξασφαλίσουν συνθήκες ομαλής κυκλοφορίας και στάθμευσης, με αποτέλεσμα την κατάληψη και συμπίεση των περισσότερων χώρων κίνησης-στάσης πεζών από το αυτοκίνητο και επιπτώσεις στο μικροπεριβάλλον της κατοικίας.

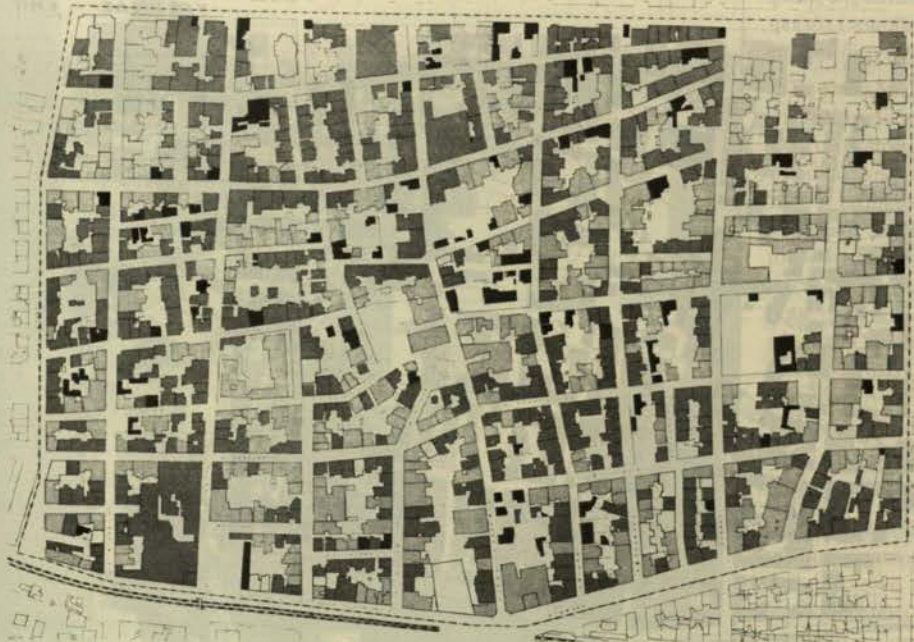
Επισημαίνεται ότι τα χαρακτηριστικά αυτά αφορούν όχι μόνο στις κεντρικές περιοχές κατοικίας της Αθήνας,

αλλά και σε τμήματα άλλων συνοικιών και προαστείων των ελληνικών πόλεων. Πρόκειται δηλαδή, για τυπικά χαρακτηριστικά του αστικού ιστού περιοχών που αναπτύχθηκαν με βάση την ισχύουσα πολεοδομική πρακτική και τους κυρίαρχους τρόπους οικοδόμησης. Από ένα σημείο όμως της ανάπτυξης των περιοχών αυτών και έπειτα, οι κάτοικοι αντιλαμβάνονται τα χαρακτηριστικά αυτά ως προβληματικά, δημιουργούνται δε καταστάσεις, τις οποίες οι δυνάμεις της αγοράς, δεν φαίνονται ικανές να αντιμετωπίσουν. Αποτέλεσμα, να εμφανίζονται ακόμη και σημάδια υποβάθμισης και εγκατάλειψης των περιοχών αυτών. Πώς μπορούμε να διατυπώσουμε μια προβληματική για την εξέλιξη των περιοχών αυτών; Υπάρχουν τρόποι που θα μπορούσαν να δραστηριοποιηθούν, στο πλαίσιο μιας ανάπλασης, την αγορά ακινήτων και μέσω αυτής να εξασφαλισθούν οι αναγκαίοι χώροι και εξοπλισμοί; Θα ήταν αναγκαίο στην ανάπλαση αυτή να συμμετέχει το κράτος και η τοπική αυτοδιοίκηση; Ποιό είναι το δυναμικό αυτών των περιοχών που θα μπορούσε να αποτελέσει τη βάση για τη βελτίωση των συνθηκών ζωής των κατοίκων;

ΥΠΕΧΩΔΕ - ΕΜΠ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-
-
-
-



ΥΠΕΧΩΔΕ - ΕΜΠ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

-
-
-
-

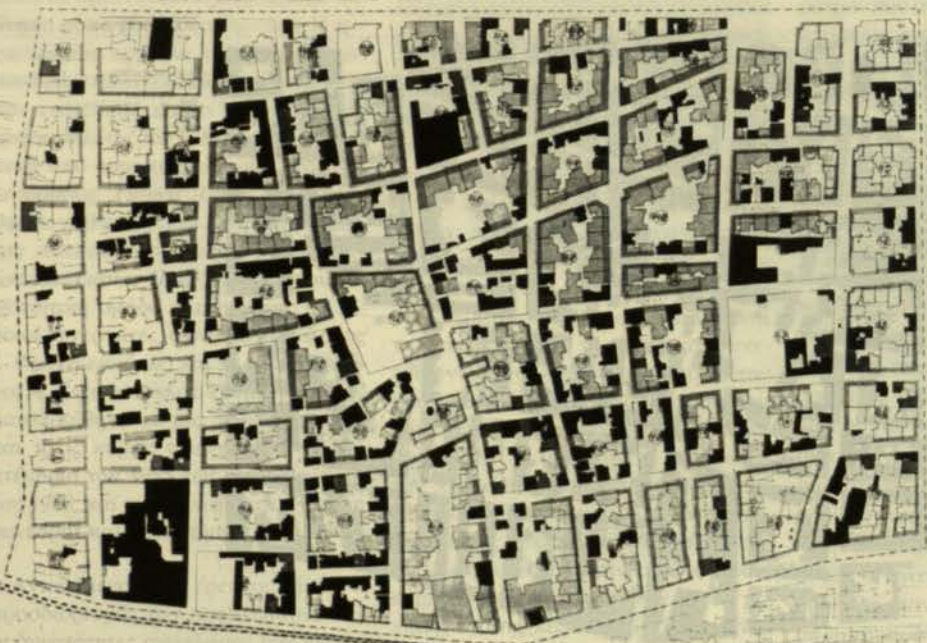


Χάρτης 1, 2: Κατάσταση και κατασκευή κτιρίων.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ



ΥΠΟΜΝΗΜΑ



Χάρτης 3, 4: Ηλικία πτερίων, ύψη και πραγματοποιημένος Σ.Α.



Για την προσέγγιση αυτών των ζητημάτων, η ομάδα έρευνας προσανατολίστηκε στη συστηματική διερεύνηση της περιοχής των Κάτω Πατησίων, που περιλαμβάνεται από τις οδούς Πατησίων-Καυταντζόγλου-Λεφ. Ιωνίας-Αχαρνών και Νικολόλεως. Μια έκταση 50 περίπου Ha, με 79 οικοδομικά τετράγωνα και 20.000 κατοίκους το 1981.

Στόχος της έρευνας, ήταν η διατύπωση -μέσα από την εξέταση της συγκεκριμένης περιοχής -μιας μεθολογίας για την προσέγγιση των ενδογενών προβλημάτων των κεντρικών περιοχών κατοικίας και των δυνατοτήτων αντιμετώπισής τους στα πλαίσια του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού.

Ο στόχος αυτός προσεγγίστηκε μέσα από τη σταδιακή διερεύνηση ερωτημάτων, σχετικά με:

— Τις εκφράσεις υποβάθμισης της περιοχής (μείωση πληθυσμού, πτώση τιμών γης, υποβάθμιση δομημένου πε-

ριβάλλοντος) και τους ενδογενείς παράγοντες που την προκαλούν (απώλεια ελκτικότητας, δυσμενείς σχέσεις στην οργάνωση και λειτουργία του δομημένου χώρου και, ειδικότερα, του δημοσίου χώρου).

— Την ύπαρξη λανθάνοντος δυναμικού στα πλαίσια του πολεοδομικού ιστού με δυνατότητες ενεργοποίησης (κενά οικοπέδα, εγκαταλειμμένα κτίρια, κτίρια σε κακή κατάσταση, εσωτερικές αυλές με ικανό μέγεθος).

— Τη δυνατότητα διατύπωσης ενός σχεδιαστικού πλαισίου προσέγγισης των προβλημάτων μέσα στα όρια ελαστικότητας και εξελισσιμότητας που προσφέρει ο πολεοδομικός ιστός (σημειακές παρεμβάσεις με ενεργοποίηση υφιστάμενου δυναμικού, στο πλαίσιο μιας στρατηγικής οργάνωσης της περιοχής που διατυπώνεται σε Σχέδιο Γενικής Διάταξης).

— Τα όρια και τους όρους διαχείρισης της ανάπλασης από ένα δημόσιο φορέα (νομοθετικό πλαίσιο, οικονομική και διαχειριστική εφικτότητα).

Σε επίπεδο μεθοδολογίας, ιδιαίτερη σημασία αποδόθηκε στο δυναμικό των ΟΤ, στα οποία δεν έχει συμπληρωθεί η οικοδόμηση όλων των οικοπέδων τους ή διαθέτουν οικοπέδα με κτίρια παλιά και ΣΔ πολύ μικρότερο από τον ισχύοντα στην περιοχή ή διαθέτουν σχετικά μεγάλους εσωτερικούς χώρους. Τέτοια «ασυμπλήρωτα» ΟΤ, ή τμήματα ΟΤ σημαντικού μεγέθους, χαρακτηρίστηκαν ως «πακέτα γής» και αποτέλεσαν τη βάση της προτεινόμενης ανάπλασης.

Τα συμπεράσματα της έρευνας αναφέρονται:

— Στη δυνατότητα αναστροφής της αρχόμενης υποβάθμισης της περιοχής που, χωρίς να είναι ραγδαία, μπορεί να επιδεινωθεί στο μέλλον. Στην επισημάνση της σημασίας που παίζει η ανεπάρκεια και η έλλειψη οργάνωσης του δημόσιου χώρου, υπαίθριου και κτισμένου, στην πορεία υποβάθμισης της περιοχής.

— Στη δυνατότητα ενεργοποίησης τμήματος του λανθάνοντος δυναμικού, σε ιδιωτική γη και κτίρια, από ένα φορέα ανάπλασης ο οποίος αναλαμβάνει την απελευθέρωση γης για κοινοφελείς σκοπούς μέσω της ανταλλαγής της με κτισμένη επιφάνεια εντός της περιοχής.

— Στην εξασφάλιση σχετικής ανταποδοτικότητας για την όλη επιχείρηση ανάπλασης, έτσι ώστε, να διασφαλίζεται η οικονομική εφικτότητα του προγράμματος.

Η παραπάνω εργασία, που αναπτύσσεται σε 7 κεφάλαια με 140 περίπου σελίδες και συνοδεύεται από 9 πίνακες, 16 χάρτες και 13 φωτογραφίες, θεματική βιβλιογραφία, περιλήψεις στα αγγλικά και γαλλικά, διατίθεται στο εμπόριο και ειδικότερα στο Διεθνές Τεχνικό Βιβλιοπωλείο ΠΑΠΑΣΩΤΗΡΙΟΥ, Στουρνάρα 35, και στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, Καραγ. Σεργίας 4.

*Π. Κοσμάκη, Ι. Λιάτης,
Α. Λουκάπουλος, Μ. Μαντουβάλου,
Ι. Πολύζος*