



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΓΡΟΝΟΜΩΝ ΚΑΙ ΤΟΠΟΓΡΑΦΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ
ΤΟΜΕΑΣ ΑΝΘΡΩΠΙΣΤΙΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΠΙΣΤΗΜΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚΑΙΟΥ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

Η αστική ανάπτυξη στον ευρωπαϊκό και ελληνικό χώρο – Παράδειγμα του ιστορικού κέντρου της Αθήνας

Εκπόνηση: Μοσχίδου Αλεξάνδρα

Υπεύθυνη καθηγήτρια: Χατζοπούλου Τζίκα Α., Ομότιμη καθηγήτρια Ε.Μ.Π.

Επιβλέποντες: Μηλίδης Ι., Καθηγητής Ε.Μ.Π.
Γερασίμου Σ., Λέκτορας Ε.Μ.Π.

ΑΘΗΝΑ, 2011

ΕΥΧΑΡΙΣΤΗΡΙΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

Θα ήθελα να ευχαριστήσω την καθηγήτρια κ. Αλίκη Χατζοπούλου, που μου έδωσε την ευκαιρία να ασχοληθώ με το ενδιαφέρον θέμα των αστικών αναπλάσεων και την ίδια καθώς και τον κ. Στέφανο Γερασίμου για την καθοδήγησή τους κατά την διάρκεια εκπόνησης της Διπλωματικής μου εργασίας. Ακόμη, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Φώτη Σολδάτο και την Σταυρούλα Κουρούση για την ηθική, αλλά και έμπρακτη υποστήριξή τους όλο αυτό το διάστημα.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ.....	6
ABSTRACT.....	7
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	8
1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ.....	10
1.1 Ο Ορισμός της έννοιας της ανάπλασης	10
1.2 Βασικά είδη αναπλάσεων	13
1.2.1 Ριζική ανάπλαση – Κατεδάφιση – Νέα ανοικοδόμηση	13
1.2.2 Μερική ανάπλαση – εξυγίανση	15
1.3 Προγράμματα Ανάπλασης	16
2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ	19
2.1 Προβλήματα υποβαθμισμένων περιοχών	19
2.2 Προβλήματα περιοχών στον ελληνικό χώρο	20
3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ.....	23
3.1 Ιστορική εξέλιξη	23
3.2 Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό ...	25
3.3 Φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής	26
3.3.1 Κεντρική Διοίκηση	26
3.3.2 Περιφερειακή Διοίκηση	27
3.3.3 Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση.....	28
3.3.4 Δευτεροβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση	28
3.4 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο	29
3.4.1 Κτηματική Ομάδα (Ν.Δ. 16-8-1923)	30
3.4.2 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»)	30
3.4.3 Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»)	31
3.4.4 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ΖΕΕ, Ν.2508/1997, «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»)	32
3.4.5 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ΖΕΚ, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)	32
3.4.6 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)	33

3.4.7 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (N.1577/1985, Γ.Ο.Κ.).....	33
3.4.8 Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12, N.1577/1985, ΓΟΚ).....	34
4. Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ	36
4.1 Το παράδειγμα της Γαλλίας (Περιοχή Bercy)	37
4.2 Το παράδειγμα της Αγγλίας (Περιοχή Docklands).....	42
4.3 Το παράδειγμα της Ολλανδίας (η πόλη του Rotterdam)	48
4.4 Το παράδειγμα της Γερμανίας (η πόλη του Βερολίνου).....	55
4.5 Το παράδειγμα της Ισπανίας (η πόλη της Βαρκελώνης)	57
4.6 Συμπεράσματα από τα παραδείγματα της Ευρωπαϊκής εμπειρίας	63
5. Η ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ	64
5.1 Οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Αθήνας (1988).....	65
5.2 Το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας	66
5.2.1 Τα κύρια προβλήματα του Ιστορικού Κέντρου	67
5.3 Παραδείγματα αναπλάσεων στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας	68
5.3.1 Το παράδειγμα της Πλάκας	69
5.3.2 Το παράδειγμα της περιοχής Ψυρρή – Κουμουνδούρου	74
5.3.3 Το παράδειγμα του Μεταξουργείου	77
5.3.4 Το παράδειγμα του Εμπορικού Τριγώνου του κέντρου της Αθήνας.....	84
5.3.5 Ο Μεγάλος Περίπατος	92
6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	95
7. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ.....	99
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	101

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1 : Bercy, Παρίσι	40
Εικόνα 2 : Bercy, Παρίσι - Πανοραμική άποψη.....	41
Εικόνα 3 : Περιοχή Docklands σε σχέση με το κέντρο του Λονδίνου	43
Εικόνα 4 : Τα Docklands του Λονδίνου	45
Εικόνα 5 : Η επέκταση της γραμμής Jubilee	45
Εικόνα 6 : Το Docklands Light Railway (DLR).....	46
Εικόνα 7 : Το παράρτημα του Πανεπιστημίου του Ανατολικού Λονδίνου στα Docklands	47
Εικόνα 8 : Η πλατεία Schouwburgplein	51

Εικόνα 9 : Το Market Hall στην συνοικία Laurens	52
Εικόνα 10 : Τα σπίτια κύβοι στην συνοικία Blaak (Kubuswoning)	53
Εικόνα 11 : Η γέφυρα Erasmus Bridge.....	54
Εικόνα 12 : Rotterdam από πανοραμική άποψη	54
Εικόνα 13 : Οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή Kreuzberg	57
Εικόνα 14 : Βαρκελώνη	58
Εικόνα 15 : Παραλία. Προβλήτες για την συγκράτηση της άμμου	61
Εικόνα 16 : Παραλία.....	61
Εικόνα 17 : Πάρκο στο Poble Nou	62
Εικόνα 18 : Περιοχή Πλάκας - Ρωμαϊκή Αγορά	73
Εικόνα 19 : Πλατεία Κουμουνδούρου	77
Εικόνα 20 : Πλατεία Ηρώων.....	77
Εικόνα 21 : Πλατεία Αυδή.....	83
Εικόνα 22 : Πλατεία Καραϊσκάκη	83
Εικόνα 23 : Πλατεία Ομονοίας.....	88
Εικόνα 24 : Πλατεία Συντάγματος.....	89
Εικόνα 25 : Ο Μεγάλος Περίπατος	93

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Σκοπός αυτής της Διπλωματικής Εργασίας είναι η μελέτη του θεσμικού πλαισίου της Ελλάδας ως προς τις αστικές αναπλάσεις, η διερεύνηση ευρωπαϊκών παραδειγμάτων τέτοιων επεμβάσεων, καθώς και των αποτελεσμάτων τους και τέλος ο παραλληλισμός τους με ελληνικά παραδείγματα αναπλάσεων στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας.

Αρχικά, αναφέρεται η έννοια της ανάπλασης καθώς και τα προβλήματα των υποβαθμισμένων περιοχών. Στη συνέχεια, αναλύεται η χρονολογική – ιστορική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου, καταλήγοντας στην ισχύουσα κατάσταση και στην αναφορά των φορέων άσκησης πολεοδομικής πολιτικής. Παρακάτω, διερευνώνται κάποιες χαρακτηριστικές περιπτώσεις αστικών αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο, οι οποίες αποτελούν παραδείγματα ή και υποδείγματα τρόπων και μορφών ανάπλασης παγκοσμίως. Προχωρώντας και επιστρέφοντας στην ελληνική πραγματικότητα, η έρευνα επικεντρώνεται στην περιοχή του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας, στην κατάσταση που επικρατεί σήμερα, αλλά και στις πολεοδομικές διατάξεις που αφορούν σε αυτό. Αντίστοιχα με τα ευρωπαϊκά παραδείγματα, αναπτύσσονται περιπτώσεις περιοχών του Ιστορικού κέντρου που έχουν υποστεί μερικές αναπλάσεις και παρεμβάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα, με σκοπό να διαπιστωθεί η αποτελεσματικότητά τους και η μετέπειτα εξέλιξη των περιοχών αυτών. Τέλος, εξάγονται συμπεράσματα, αντιπαραθέτοντας την ευρωπαϊκή και την ελληνική εξέλιξη των πολεοδομικών παρεμβάσεων και την αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου και των φορέων ανάπλασης.

ABSTRACT

The aim of this thesis is to study the Greek institutional context of the urban reconstructions, to investigate European examples of this kind as much as their results and to make a parallelism between those examples and the Greek cases of urban interventions at the Historical center of Athens.

Firstly, the meaning of the urban reconstruction is being referred, as well as the problems that the degraded areas encounter. Continuing, there is an analysis of the historical development of the Greek institutional context and its current situation and also the operators who are responsible for the urban policies. Furthermore, there is an investigation of some typical cases of urban reconstructions in European countries that can be supposed as examples and worldwide models for the ways and forms of many kinds of interventions. Moving from the European to the Greek reality, the research focuses on the area of the Historical center of Athens, not only by analyzing the current situation of the urban environment but also giving the relevant urban conditions. Some cases of areas in Athens city center that have been reconstructed or undergone some urban interventions are being analyzed, respectively with the European examples. The aim of this is to determine the effectiveness of the projects and examine the future development of the above areas. Finally, by the contrast of the European and Greek evolution in the field of urban reconstructions and by the analysis of the institutional context and its effectiveness, there can be exported some conclusions giving a general view of the current situation and what may be helpful for future projects.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο της παρούσας Διπλωματικής εργασίας αποτελεί η έννοια της αστικής ανάπλασης και ο τρόπος με τον οποίο αυτή εξελίχθηκε μεταπολεμικά, τόσο σε επίπεδο ευρωπαϊκών πόλεων όσο και σε εθνικό επίπεδο και πιο συγκεκριμένα, επικεντρώνεται στο Ιστορικό κέντρο των Αθηνών και παραδείγματα αναπλάσεων και πολεοδομικών παρεμβάσεων.

Σκοπός της εργασίας είναι η ανάδειξη του καθοριστικού ρόλου της αστικής ανάπλασης για την εξέλιξη των πόλεων και των επιμέρους περιοχών τους και η σημασία της για τον αστικό και οικοδομικό ιστό, αλλά και για την κοινωνία ως σύνολο, η οποία είναι άμεσος αποδέκτης των αλλαγών που συμβαίνουν στον χώρο.

Η μεθοδολογία που ακολουθήθηκε ήταν η καταγραφή του θεσμικού πλαισίου της Ελλάδας, όπως αυτό εξελίχθηκε μέχρι σήμερα, όπου αναφέρονται οι ισχύουσες νομοθετικές ρυθμίσεις, η παρουσίαση χαρακτηριστικών παραδειγμάτων ευρωπαϊκών πόλεων που υπέστησαν ανάπλαση και αποτελούν υποδείγματα σε αυτόν τον τομέα και τέλος, η επικέντρωση στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας και σε χαρακτηριστικές περιοχές αυτού, τελειώνοντας με την εξαγωγή συμπερασμάτων ως προς την διαδικασία των αναπλάσεων, την αποτελεσματικότητα και τις διαφορές μεταξύ Ευρώπης και Ελλάδας.

Οι πηγές οι οποίες χρησιμοποιήθηκαν για την συγκέντρωση των απαραίτητων στοιχείων για τη Διπλωματική εργασία, είναι βιβλιογραφία και άρθρα που πραγματεύονται το θέμα της αστικής ανάπλασης καθώς και υλικό από συνέδρια και δημοσιεύσεις σχετικές με αυτήν.

Στο πρώτο κεφάλαιο δίνεται μία πρώτη προσέγγιση του θέματος, των γενικότερων προβλημάτων του αστικού χώρου, της έννοιας της ανάπλασης καθώς και των επιμέρους κατηγοριών στις οποίες χωρίζεται.

Στο δεύτερο κεφάλαιο, αναπτύσσονται οι περιοχές που ορίζονται ως περιοχές ανάπλασης, αλλά και τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι υποβαθμισμένες αυτές περιοχές τόσο γενικά όσο και πιο συγκεκριμένα στον ελληνικό χώρο.

Στο τρίτο κεφάλαιο, αναλύεται το κομμάτι του θεσμικού πλαισίου στην Ελλάδα, ξεκινώντας από την δεκαετία του '70 και καταλήγοντας στο ισχύον θεσμικό πλαίσιο, τις συνταγματικές ρυθμίσεις που αφορούν στην ανάπλαση καθώς και στους φορείς που ασκούν πολεοδομική πολιτική.

Στο τέταρτο κεφάλαιο, αναλύεται η Ευρωπαϊκή εμπειρία. Παρατίθενται κάποια χαρακτηριστικά παραδείγματα – υποδείγματα αστικών αναπλάσεων σε ευρωπαϊκές χώρες και πιο συγκεκριμένα στα Docklands της Αγγλίας, το Rotterdam της Ολλανδίας, το Bercy της Γαλλίας, την Βαρκελώνη της Ισπανίας και το Δυτικό Βερολίνο στη Γερμανία. Τέλος, εξάγονται συμπεράσματα ως προς την εξέλιξη και την αποτελεσματικότητα των αναπλάσεων αυτών στην ευρωπαϊκή πραγματικότητα.

Το πέμπτο κεφάλαιο επικεντρώνεται στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, αναλύοντας, αρχικά, τις ρυθμίσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, τα προβλήματα που αντιμετωπίζει και στη συνέχεια αναπτύσσονται χαρακτηριστικές περιπτώσεις περιοχών του κέντρου που αποτελούν ενδιαφέροντα παραδείγματα για ανάλυση. Συγκεκριμένα, αναφέρονται οι περιπτώσεις της Πλάκας, του Ψυρρή και της Πλατείας Κουμουνδούρου, του Μεταξουργείου, του Εμπορικού Τριγώνου και τέλος των αξόνων πεζοδρόμησης στα πλαίσια της ενοποίησης των Αρχαιολογικών χώρων.

Στο τελευταίο κεφάλαιο, αναπτύσσονται τα βασικότερα συμπεράσματα που προκύπτουν από τον παραλληλισμό της ευρωπαϊκής και της ελληνικής εμπειρίας. Ακόμη, αναφέρονται συμπεράσματα ως προς τους φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής και την αποτελεσματικότητα του θεσμικού πλαισίου για τις αστικές αναπλάσεις.

1. Η ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Η πόλη είναι τόπος ζωής και επομένως, οφείλει να εξασφαλίζει στους κατοίκους της τις απαραίτητες και αναγκαίες προϋποθέσεις για στοιχειώδη ποιότητα διαβίωσης. Η κατάσταση του αστικού περιβάλλοντος συνδέεται άμεσα και επηρεάζει πολλά από τα προβλήματα των σύγχρονων πόλεων, όπως η κυκλοφοριακή συμφόρηση, η υποβάθμιση των όρων ζωής, η εγκληματικότητα, οι κίνδυνοι ατυχημάτων και η ανεπάρκεια κοινόχρηστων χώρων. Ένας όρος ιδιαίτερα σημαντικός, είναι η «Βιώσιμη ανάπτυξη». Ο όρος αυτός δε θα πρέπει να σχετίζεται αποκλειστικά με οικονομικές μεταβλητές, αλλά με την γενικότερη και πιο ολοκληρωμένη έννοια της ανάπτυξης. Δηλαδή, η βιώσιμη ανάπτυξη, εκτός από την οικιστική ανάπτυξη, έχει σχέση με την κοινωνική, την πολιτιστική και την περιβαλλοντική ανάπτυξη.

Η ανάπτυξη υποβαθμισμένων αστικών περιοχών, είναι πλέον το επίκεντρο των επεμβάσεων στο αστικό περιβάλλον και δείχνει να είναι αναγκαία για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Συμβαίνει όλο και περισσότερο τα τελευταία χρόνια στις Ευρωπαϊκές πόλεις και έχει ξεκινήσει να συμβαίνει και σε διάφορες ελληνικές πόλεις και εντονότερα στην Αθήνα.

Σε αυτή την κατάσταση των υποβαθμισμένων κέντρων και αστικών περιοχών οδήγησαν πολλοί παράγοντες. Συγκεκριμένα στην Ελλάδα, το ιδιαίτερο καθεστώς ιδιοκτησίας γης, καθώς και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσής της έπαιξαν κυρίαρχο ρόλο. Η αντιπαροχή, η τμηματική και σταδιακή κατασκευή οικοδομών και του αστικού χώρου, χωρίς συγκεκριμένο πολεοδομικό σχεδιασμό, οι συνεχόμενες επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως με την ένταξη περιοχών αυθαιρέτων κατοικιών είναι βασικοί λόγοι για την υφιστάμενη κατάσταση των πόλεων. Ένας άλλος παράγοντας είναι, όπως προαναφέρθηκε, και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσης γης, που οδήγησαν στην εμπορευματοποίηση του προϊόντος της κατοικίας, καθώς και το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης και την συσσώρευση ενός τεράστιου αριθμού πολιτών στα αστικά κέντρα.

1.1 Ο Ορισμός της έννοιας της ανάπτυξης

Η αστική ανάπλαση έχει αποκτήσει διαφορετικές έννοιες και περιεχόμενα με το πέρασμα των χρόνων και δεδομένου ότι οι πόλεις εξελίσσονται και υπόκεινται συνεχώς σε διαδικασίες αλλαγής, ανάλογα με τις επικρατούσες συνθήκες, τις απειλές αλλά και τις ευκαιρίες τους εξωτερικού περιβάλλοντος.

Ένας ορισμός για την Αστική ανάπλαση, σύμφωνα με το άρθρο 8 του Ν.2508/1997 είναι ο εξής : Ανάπλαση περιοχής είναι το σύνολο των κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα, που προκύπτουν από σχετική μελέτη και που αποσκοπούν κυρίως στη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής.

Ο θεσμός της ανάπλασης στη χώρα μας θεωρείται «νέος» και οι λόγοι είναι οι εξής:¹

- Στην Ελλάδα η επικέντρωση του σχεδιασμού τείνει να είναι εκτός πόλης. Η έμφαση στις επεκτάσεις των πόλεων και οικισμών και στον εκτός σχεδίου χώρο, στον οποίο αναφέρονται πλήθος πολεοδομικών ρυθμίσεων, εμπόδισε γενικά την εφαρμογή εργαλείων ανάπλασης. Αυτό συνέβη γιατί η πολιτεία δεν πείστηκε μέχρι τώρα να βρει λύσεις για παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας εντός των πόλεων, καθώς τα αστικά προβλήματα δεν απέκτησαν την οξύτητα που έχουν σε πολλές ευρωπαϊκές μεγαλουπόλεις.
- Ο θεσμός της Ανάπλασης που εισήγαγε ο Ν.2508/1997 έμεινε μέχρι σήμερα ουσιαστικά ανενεργός. Από την άλλη πλευρά, είναι δεδομένο ότι οι αναπλάσεις έγιναν μέχρι σήμερα στην Ελλάδα αφορούσαν κυρίως αναβαθμίσεις δημόσιων χώρων/κτιρίων, ή ρυθμίσεις χρήσεων (π.χ. Πλάκα). Ελάχιστες ήταν οι περιπτώσεις παρέμβασης για επίλυση στεγαστικού προβλήματος (π.χ. Ταύρος).

Στην πραγματικότητα η ανάπλαση είναι ένα Πρόγραμμα ή καλύτερα ένα Επιχειρησιακό Σχέδιο (Project), το οποίο εντάσσεται στον ευρύτερο προγραμματισμό

¹ Αρβανιτάκη Α., Η ανάπλαση στον Ν.2508/1997 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο, Κέρκυρα, 2005

του κάθε Δήμου όπως αυτός απεικονίζεται στο αντίστοιχο Γ.Π.Σ./Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. ή το Ρυθμιστικό Σχέδιο. Με βάση την παραπάνω δομή, η Προκαταρκτική Πρόταση Ανάπλασης (Π.Π.Α.) είναι η προγραμματική μελέτη της ανάπλασης, η οποία περιέχει τη συνθετική ανάλυση της κατάστασης, τους γενικούς και ειδικούς στόχους της παρέμβασης και στη συνέχεια τις κατευθύνσεις και τα κύρια μέτρα για την εξυπηρέτηση των παραπάνω στόχων.

Το «Πρόγραμμα Ανάπλασης» είναι κατ' ουσία το επιχειρησιακό σχέδιο, το οποίο γι' αυτό το λόγο δεν θεσμοθετείται. Άρα, η ανάπλαση μπορεί να χωριστεί σε δύο σκέλη, το στρατηγικό και το εφαρμοσμένο:

- Στο στρατηγικό σκέλος ανήκει η Π.Π.Α., η οποία τροφοδοτείται με κατευθύνσεις από τον υπερκείμενο σχεδιασμό (Γ.Π.Σ., Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π., Ρ.Σ.) και το Πρόγραμμα Ανάπλασης. Αλληλένδετη με την Π.Π.Α. θα έπρεπε να θεωρείται και μια γενική Οικονομοτεχνική μελέτη, η οποία θα παίζει το ρόλο της «μελέτης σκοπιμότητας» της ανάπλασης και ενδεχομένως θα μπορούσε να υποδεικνύει διαφορετικά «σενάρια» παρέμβασης.
- Στο εφαρμοσμένο σκέλος ανήκει η Πολεοδομική Μελέτη Ανάπλασης καθώς και οι λοιπές ειδικές μελέτες. Σε αυτό το κομμάτι μπορεί να περιλαμβάνεται και μία πιο λεπτομερής Οικονομοτεχνική μελέτη των διαφόρων μηχανισμών εφαρμογής της ανάπλασης.

Για το θεσμό της Ανάπλασης του Ν.2508/1997 έχουν διατυπωθεί διάφορα σημεία κριτικής όπως:

- Ότι είναι σχετικά δυσκίνητος θεσμός.
- Ότι δεν καλύπτει πλήρως τα θέματα των φορέων ανάπλασης.
- Ότι δεν επιλύει το πρόβλημα της ενημέρωσης του κοινού και των ενδιαφερομένων/εμπλεκόμενων ομάδων και φορέων και δεν θέτει συγκεκριμένο πλαίσιο διαβούλευσης για την επίτευξη συναινέσεων.
- Ότι δεν εξειδικεύει είδη αναπλάσεων ανάλογα με το εύρος παρέμβασης (π.χ. ότι δεν προβλέπεται τύπος «ελαφρών» αναπλάσεων ή ότι δεν επεκτείνεται ο θεσμός και σε περιοχές εκτός σχεδίου).
- Ότι δεν καλύπτει τα νομικά θέματα παρέμβασης στην ιδιωτική ιδιοκτησία κ.λπ.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι επιμέρους στόχοι και το θεματικό εύρος των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα και από ένα πλήθος άλλων παραμέτρων, που σχετίζονται με τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών μελέτης, καθώς και την σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον. Σύμφωνα με τις κατευθύνσεις της Ευρωπαϊκής επιτροπής για το Γ' Κ.Π.Σ., το θέμα της «Ολοκληρωμένης Αστικής ανάπτυξης» αποτελεί μια από τις 3 κατευθύνσεις και προτεραιότητες. Ο κεντρικός στόχος των ολοκληρωμένων παρεμβάσεων είναι η ανασυγκρότηση και αειφόρος οικονομική και κοινωνική αναζωογόνηση αστικών περιοχών με πολλαπλά προβλήματα και εξειδικεύεται σε 23 ειδικούς στόχους που αφορούν στη:

- *Βιώσιμη ανάπτυξη* με έμφαση στη προστασία και βελτίωση του αστικού χώρου σε όλες τις συνιστώσες του:
 - ο *Στο φυσικό περιβάλλον*
 - ο *Στο δομημένο περιβάλλον*
 - ο *Στις αστικές λειτουργίες*
- *Ενδυνάμωση της κοινωνικής ευημερίας και κοινωνικής συνοχής*, με έμφαση στην ολοκληρωμένη προσέγγιση προβλημάτων που επηρεάζουν την τοπική απασχόληση, την ισότητα και την κοινωνική ένταξη.
- *Διακυβέρνηση των αστικών περιοχών* με έμφαση στη διασφάλιση κοινωνικής συναίνεσης και στη μμεγιστοποίηση της συμμετοχής των τοπικών κοινωνικών και οικονομικών εταίρων.

1.2 Βασικά είδη αναπλάσεων

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, μπορούμε να διακρίνουμε δύο βασικές κατηγορίες αναπλάσεων στον αστικό χώρο, κυρίως ως προς τον βαθμό και την κλίμακα παρέμβασης, τις ριζικές και τις μερικές αναπλάσεις.

1.2.1 Ριζική ανάπλαση – Κατεδάφιση – Νέα ανοικοδόμηση

Η παρέμβαση αυτή είναι ουσιαστικά ολοκληρωτική κατεδάφιση του προϋπάρχοντος οικοδομικού όγκου, δηλαδή πρόκειται για μία «τολμηρή» επέμβαση ανατρεπτικού χαρακτήρα, αφού μεταφράζεται σε ισοπέδωση και εκ νέου ανοικοδόμηση της περιοχής. Η ριζική ανάπλαση αποτέλεσε τη κυρίαρχη μορφή ανάπλασης προβληματικών περιοχών κατοικίας σε πολλές περιοχές της Δυτικής Ευρώπης και των Η.Π.Α μέχρι το 1970. Είναι φανερό ότι αποτελεί την δραστικότερη μορφή πολεοδομικής επέμβασης και έχει ως στόχο την ανασυγκρότηση και εξυγίανση μιας περιοχής, συνήθως των ιδιαίτερα υποβαθμισμένων αστικών κέντρων. Μετά την ισοπέδωση της περιοχής, είναι πιθανό να μην ακολουθήσει οργανωμένη δόμηση, αλλά να γίνει κατάτμηση του γηπέδου με βάση νέο ρυμοτομικό σχέδιο και νέους όρους δόμησης. Στην περίπτωση αυτή δε συντάσσεται σχέδιο πολεοδομικής διάταξης, παρά μόνο ίσως για εγκαταστάσεις που ελέγχονται από το Δημόσιο.

Από τα παραπάνω χαρακτηριστικά, συμπεραίνουμε ότι τέτοιου είδους ριζικές παρεμβάσεις συναντούν τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης και άλλων μέτρων αντιμετώπισης των προβλημάτων αυτών. Η ίδια η πολεοδομική παρέμβαση, αλλά και τα μέτρα που προαναφέρθηκαν για την αντιμετώπιση των δυσκολιών οδήγησαν σε διάφορα προβλήματα που έγιναν αντικείμενο εξέτασης επιστημονικών και άλλων φορέων. Αναφέρονται κάποια από τα πιο σημαντικά: (Αραβαντινός, 1997)

- Με τις απαλλοτριώσεις οικοπέδων υπέρ των φορέων ανάπλασης προέκυψαν, σε πολλά κράτη, προβλήματα χρηματοδότησης λόγω της γενικής περικοπής των δημοσίων δαπανών και της πολιτικής λιτότητας από τις αρχές της δεκαετίας του '70.
- Με το σύστημα της χρηματοδότησης και των κινήτρων του Δημοσίου ωφελήθηκαν βασικά οι οικοδομικές επιχειρήσεις, πολλές από τις οποίες λειτούργησαν αποκλειστικά με κερδοσκοπικά κριτήρια.
- Άλλαξε η δομή της ιδιοκτησίας στις περιοχές παρέμβασης με βασικό χαρακτηριστικό την συγκέντρωση της ιδιοκτησίας γης και κατοικίας στα χέρια των επιχειρήσεων.
- Οι αυξήσεις των ενοικίων είχαν αποτέλεσμα οι παλιοί ενοικιαστές να αναγκαστούν να εγκαταλείψουν την περιοχή. Αυτό γινόταν κατά κανόνα στις

περιπτώσεις που οι ενοικιαστές ανήκαν σε χαμηλά εισοδηματικά στρώματα ή σε εθνικές μειονότητες.

1.2.2 Μερική ανάπλαση – εξυγίανση

Από τα μέσα της δεκαετίας του '70, άρχισε να εφαρμόζεται η μερική ανάπλαση. Αυτό το είδος πολεοδομικής επέμβασης δεν περιελάμβανε αναδιάρθρωση μιας ολόκληρης περιοχής, αλλά παρεμβάσεις που θα βελτίωναν το υπάρχον δίκτυο να λειτουργεί καλύτερα. Έτσι, έχουμε αλλαγές όψεων κτιρίων, αλλαγές διαρρύθμισης στο εσωτερικό κτιρίων, παρεμβάσεις στους οικοδομήσιμους και κοινόχρηστους χώρους, δημιουργία ελεύθερων χώρων, χώρων πρασίνου, ενοποίηση χώρων, δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής.

Με την πολιτική των μερικών αναπλάσεων αποφεύχθηκαν κάποιες από τις αρνητικές επιπτώσεις των ριζικών αναπλάσεων, αφού εφαρμόζονταν στην αρχή σε μεμονωμένα κτίρια, οικοδομικά τετράγωνα και γειτονιές. Οι παρεμβάσεις αυτές, διατηρώντας το υπάρχον πολεοδομικό δίκτυο ανταποκρίνονταν και στη γενικότερη πολιτική μείωσης των δημοσίων δαπανών και την πτώση του κατασκευαστικού τομέα που επικρατούσε στα μέσα της δεκαετίας του '70. Με σκοπό την αντιμετώπιση των όποιων κοινωνικών αντιδράσεων, έγινε προσπάθεια ύπαρξης συμμετοχικής διαδικασίας στην λήψη αποφάσεων με τις ήδη οργανωμένες ομάδες πολιτών, αλλά και ευαισθητοποίησης στις εθνικές μειονότητες και στους εισοδηματικά ασθενέστερους.

Οι αρνητικές επιπτώσεις, όμως, ήταν αναπόφευκτες σε πολλές περιπτώσεις μερικών αναπλάσεων, αφού δημιουργήθηκε και πάλι το φαινόμενο της αύξησης των ενοικίων, με αποτέλεσμα την «εκούσια» απομάκρυνση των κατοίκων από τις περιοχές. Υπάρχουν ευρωπαϊκά παραδείγματα αναπλάσεων, τα οποία προσπάθησαν με ένα πιο ολοκληρωμένο πρόγραμμα να δώσουν λύση σε αυτά τα προβλήματα, με την κοινωνική συμμετοχή, την διατήρηση των ενοικίων, καθώς και με νέες μορφές διαχείρισης των κατοικιών.

Μπορούμε να συμπεράνουμε και από τις δύο μορφές αστικών αναπλάσεων, ότι μία τέτοια πολεοδομική παρέμβαση, μικρής ή μεγάλης κλίμακας, δεν έχει μόνο την

τεχνική «μεταβλητή» που πρέπει να ληφθεί υπ' όψιν, αλλά μία πληθώρα «μεταβλητών», όπως οι κοινωνικές, οι οικονομικές και οι πολιτικές.

1.3 Προγράμματα Ανάπλασης

Οι εφαρμογές των αστικών αναπλάσεων προέρχονται από τις δράσεις δύο διευθύνσεων του Υπουργείου Π.Ε.Κ.Α., τη Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών (Δ.Ε.Ε.Α.Π.) και τη Διεύθυνση Οικιστικής Πολιτικής και Κατοικίας (Ο.Π.Κ.).

Ο ρόλος της Δ.Ε.Ε.Α.Π. είναι να διαμορφώσει μια νέα σύγχρονη πολιτική αστικών αναπλάσεων με συνολική θεώρηση των προβλημάτων του αστικού χώρου και συντονισμένες πολυεπίπεδες δράσεις. Οι δράσεις της Δ.Ε.Ε.Α.Π. εντάσσονται στον Πυλώνα 3 του Στρατηγικού Σχεδιασμού 2010-2012 του Υ.Π.Ε.Κ.Α., που έχει ως κύριους στόχους μεταξύ άλλων, την Αστική Ανάπλαση και την προώθηση της Βιώσιμης κινητικότητας και αφορούν πιλοτικές μελέτες και έργα αναβάθμισης περιοχών, καθώς και επεξεργασία προτάσεων σχετικών κανονιστικών ρυθμίσεων. Ειδικότερα, στο πλαίσιο του επιτελικού ρόλου του Υπουργείου και των γενικών στόχων που έχουν τεθεί για την ανασυγκρότηση των Ελληνικών πόλεων, η Διεύθυνση Ειδικών Έργων Αναβάθμισης Περιοχών, προωθεί θεσμικές ρυθμίσεις και υλοποιεί πρόγραμμα μελετών και έργων αστικών αναπλάσεων πιλοτικού χαρακτήρα, που αποβλέπουν αφ' ενός μεν στη βελτίωση της ποιότητας ζωής στις συγκεκριμένες περιοχές και αφ' ετέρου στην αξιοποίηση της εμπειρίας για τη θέσπιση γενικών κανόνων, που θα πρέπει να εφαρμόζονται από τους φορείς που εκπονούν μελέτες και εκτελούν έργα στον ελεύθερο δημόσιο χώρο. Μερικά παραδείγματα για τις δράσεις της Διεύθυνσης είναι:

- Μελέτες διαμόρφωσης πλατειών Αθήνας σε υποβαθμισμένες περιοχές (π.χ. Πλατείες Αγ.Παντελεήμονα, Αγ.Νικολάου, Αττικής)
- Προκαταρκτική μελέτη ανάπλασης Προσφυγικών Δήμου Καισαριανής.
- Μελέτη υπερτοπικού ποδηλατικού άξονα Κηφισιά – Φάληρο. Η μελέτη «ποδηλατικού άξονα Κηφισιά – Φάληρικός Όρμος – Αναπλάσεις σε ελεύθερους χώρους κατά μήκος του» θα συνδέει την Κηφισιά (Σταθμός ΗΣΑΠ) με τη θάλασσα (Φαληρικός Όρμος) διαμέσου των αρχαιολογικών

χώρων του κέντρου της Αθήνας, στον οποίο θα αρθρώνονται τα τοπικά δίκτυα των Δήμων. Η μελέτη εντάσσεται στο σχεδιασμό του Μητροπολιτικού δικτύου αξόνων για το ποδήλατο, που προωθείται από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (Ο.Ρ.Σ.Α.) με προοπτική τη θεσμική κατοχύρωσή του στο πλαίσιο των διαδικασιών εξειδίκευσης του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας. Την Διεύθυνση υποστηρίζει μέσω σχετικού ερευνητικού Προγράμματος το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο (Ε.Μ.Π. - Μονάδα Βιώσιμης Κινητικότητας).

- Μελέτη διαμόρφωσης τμήματος Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή. Στα πλαίσια της επικαιροποίησης του ερευνητικού προγράμματος που εκπονήθηκε από το Ε.Μ.Π. (1990 – 2001), εκπονείται μελέτη διαμόρφωσης περιοχής, έκτασης περίπου 70στρ., η οποία βρίσκεται εντός του πυρήνα του Μητροπολιτικού Πάρκου Γουδή και χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη δύο ανοικτών κλάδων του Ιλισσού που την διατρέχουν και από την πυκνή δενδρώδη βλάστηση.

Η Διεύθυνση Ο.Π.Κ. του Υ.Π.Ε.Κ.Α. χειρίζεται το πρόγραμμα HABITAT Agenda, που αποτελεί ένα παγκόσμιο πρόγραμμα δράσης του ΟΗΕ για τους Βιώσιμους Ανθρώπινους Οικισμούς, συμμετέχει. Το 1998, στα πλαίσια του HABITAT II, κυκλοφορεί, από το τότε ΥΠ.Ε.ΧΩ.Δ.Ε., Οδηγός προς τους ΟΤΑ με τον οποίο καλούνται να εφαρμόσουν την πολιτική για τους βιώσιμους οικισμούς. Ειδικότερα σε σχέση με τις αναπλάσεις, οι ΟΤΑ παροτρύνονται να αναλάβουν πρωτοβουλίες «για το σχεδιασμό και την υλοποίηση προγραμμάτων αναπλάσεων στα πλαίσια των νέων θεσμών που εισήγαγε ο νέος οικιστικός νόμος Ν2508/1997». Στα πλαίσια του προγράμματος αυτού, οι δήμοι κλήθηκαν να υποβάλουν προτάσεις για χρηματοδότηση δράσεων βιώσιμης ανάπτυξης, με την παράλληλη υποχρέωση κατάρτισης ενός Ολοκληρωμένου Πλάνου Βιώσιμης Ανάπτυξης, στο οποίο να εντάσσονται οι επιμέρους δράσεις. Η μεγάλη επικάλυψη, που υπάρχει ανάμεσα στο παραπάνω Ολοκληρωμένο Πλάνο με το Γ.Π.Σ. και το Σ.Χ.Ο.Ο.Α.Π. του Ν.2508/1997, υπογραμμίζει την αναγκαιότητα συνεργασίας μεταξύ του προγράμματος HABITAT και του προγράμματος εκπόνησης μελετών του νόμου, τόσο από το Υ.Π.Ε.Κ.Α. όσο και από τους Δήμους.

Το πρόγραμμα URBAN αποτέλεσε το κατεξοχήν ευρωπαϊκό πρόγραμμα που καθιέρωσε τη λογική των ολοκληρωμένων αστικών παρεμβάσεων. Στην πραγματικότητα πρόκυψε, ακριβώς μετά τη διαπίστωση των εμπειρογνομόνων, ότι μεμονωμένες δράσεις πολεοδομικής υφής δεν αρκούν για να ανατρέψουν την πορεία υποβάθμισης και παρακμής ορισμένων αστικών θυλάκων, που για μια σειρά από λόγους εμφανίζονται τα τελευταία χρόνια σε πόλεις και μητροπόλεις της Ευρώπης. Μετά το URBAN I, και κάτω από την επίδραση της Ευρωπαϊκής ατζέντας για τις πόλεις (Urban Agenda) και του Σχεδίου Ανάπτυξης του Κοινοτικού Χώρου, εντάσσονται για πρώτη φορά στο Κ.Π.Σ. «οριζόντιες» δράσεις για χωρικές ενότητες μεταξύ των οποίων και για τις πόλεις, υπό τον τίτλο Ολοκληρωμένες Αστικές Παρεμβάσεις. Πρόκειται κι εδώ όπως και στο URBAN για προγράμματα και όχι για θεσμοθετημένα εργαλεία σχεδιασμού, τα οποία υπακούουν στις γενικές κατευθύνσεις του Συντονισμένου Προγράμματος Ανάπτυξης (Σ.Π.Α.) και στις εξειδικευμένες κατευθύνσεις του συγκεκριμένου κάθε φορά Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος (Π.Ε.Π.).

Η J.E.S.S.I.C.A. (Κοινοί Ευρωπαϊκοί Πόροι για Αειφόρες Επενδύσεις στα Αστικά Κέντρα - Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), αποτελεί πρωτοβουλία της Ευρωπαϊκής Επιτροπής σε συνεργασία με την Ευρωπαϊκή Τράπεζα Επενδύσεων και την Τράπεζα Ανάπτυξης του Συμβουλίου της Ευρώπης με σκοπό την προώθηση βιώσιμων επενδύσεων σε αστικές περιοχές. Η πρωτοβουλία JESSICA στοχεύει στη στήριξη επενδυτικών προγραμμάτων και έργων αστικής ανάπτυξης. Στόχος της JESSICA είναι η κινητοποίηση κεφαλαίων για τη χρηματοδότηση ολοκληρωμένων δράσεων αστικής ανάπτυξης με πιλοτικά προγράμματα να προβλέπονται για την πρώτη περίοδο σε επίπεδο Ο.Τ.Α.. Απώτερος στόχος είναι η ανάπτυξη αστικών κέντρων και η παροχή νέων θέσεων εργασίας. Οι οικονομικές ενισχύσεις θα χορηγούνται μετά τη σύνταξη Ολοκληρωμένου Σχεδίου Αστικής Ανάπτυξης, όπου θα προτείνεται η υλοποίηση έργων με χαρακτηριστικά παρέμβασης ολοκληρωμένου χαρακτήρα (ενεργειακά δίκτυα, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις κ.ά.).² Τα Συστήματα Εφαρμογής της πρωτοβουλίας JESSICA προβλέπουν τη δημιουργία Ταμείων Αστικής Ανάπτυξης (Urban Development Funds – UDFs) και Ταμείων Συμμετοχών (Holding Funds).

² <http://www.espa.gr/el/pages/staticJESSICA.aspx>

2. ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

Σύμφωνα με την Πολεοδομική νομοθεσία και το άρθρο 8 του Ν.2508/1997, δίνεται ο ορισμός της Περιοχής ανάπλασης:

Περιοχές ανάπλασης είναι εκείνες οι περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οριοθετημένων οικισμών, στις οποίες διαπιστώνονται προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπιστούν μόνο με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης. Η περιοχή ανάπλασης μπορεί να περιλαμβάνει μία ή περισσότερες πολεοδομικές ενότητες ή τμήματα πολεοδομικών ενοτήτων.

2.1 Προβλήματα υποβαθμισμένων περιοχών

Είναι γεγονός ότι οι αναπλάσεις περιβαλλοντικά και οικιστικά βεβαρημένων περιοχών των σημερινών πόλεων, αποτελούν την πλέον ενδεδειγμένη προσέγγιση τόσο για την εξασφάλιση της ισόρροπης αστικής ανάπτυξης, όσο και για την διασφάλιση της κοινωνικής συνοχής. Η ανάπλαση μιας περιοχής έχει πολλούς και ποικίλους στόχους, που αφορούν στην αξιοποίηση του υπάρχοντος χώρου, στην επαναξιολόγηση των χρήσεων γης, αλλά και στην βελτίωση της αισθητική στάθμης του περιβάλλοντος για τους κατοίκους και τους επισκέπτες. Τα προβλήματα υποβάθμισης των περιοχών, αλλά και οι τύποι της ανάπλασης, που κάθε φορά απαιτούνται, διαφέρουν από χώρα σε χώρα και εξαρτώνται από τα οικιστικά και κοινωνικοοικονομικά χαρακτηριστικά της περιοχής.

Υπάρχουν διαφορετικά κριτήρια σύμφωνα με τα οποία κατηγοριοποιούνται οι περιοχές ανάπλασης. Εδώ θα αναφερθούν οι περιοχές με βάση τα προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζουν και καθιστούν την ανάπλασή τους αναγκαία. Εντοπίζονται, λοιπόν, τέσσερις μεγάλες κατηγορίες:

- *Περιοχές με προβλήματα κελύφους*

Τα προβλήματα αυτά αναφέρονται αποκλειστικά στον κτιριακό όγκο της περιοχής και πιο συγκεκριμένα στην ενδεχόμενη παλαιότητα ή και ακαταλληλότητα των κτιρίων. Επομένως, αποτελούν περιοχές με προβληματικές στεγαστικές συνθήκες και

εξοπλισμό μέσα στα κτίρια, ή ανεπαρκή τεχνική και κοινωνική υποδομή, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της αισθητικής και της ποιότητας του δομημένου περιβάλλοντος, της περιοχής γενικότερα αλλά και των φυσικών στοιχείων.

- *Περιοχές με προβλήματα χρήσεων γης*

Στις περιοχές αυτές εντοπίζονται προβλήματα υποβάθμισης των χρήσεων γης είτε προβλήματα που προκύπτουν από συγκρούσεις ανάμεσα στις υπάρχουσες χρήσεις της περιοχής. Για παράδειγμα, σε αυτή την κατηγορία εντάσσεται το συχνό φαινόμενο περιοχών με ανθυγιεινές ή επικίνδυνες για το περιβάλλον δραστηριότητες, οι οποίες τις υποβαθμίζουν αισθητά, η έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, καθώς και η έλλειψη χώρων για κοινωφελείς εγκαταστάσεις.

- *Περιοχές με προβλήματα ανθρώπινου δυναμικού*

Στις περιοχές αυτής της κατηγορίας παρατηρούνται προβλήματα κοινωνικοοικονομικού περιεχομένου. Αυτά μπορεί να είναι ο υψηλός δείκτης ανεργίας, η ύπαρξη φαινομένων κοινωνικού αποκλεισμού λόγω ανομοιογένειας του πληθυσμού και το χαμηλό εκπαιδευτικό επίπεδο των κατοίκων.

- *Περιοχές ελλιπούς προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και χαρακτηριστικών*

Σε αυτή την τελευταία κατηγορία εντάσσονται περιοχές, οι οποίες ενώ διαθέτουν πλούσια ιστορική και πολιτιστική κληρονομιά, έχουν χάσει την ταυτότητά τους, δεν εκμεταλλεύονται την ύπαρξη αυτού του πλεονεκτήματος, με αποτέλεσμα να δημιουργείται μία εικόνα υποβάθμισής τους.

2.2 Προβλήματα περιοχών στον ελληνικό χώρο

Όπως προαναφέρθηκε, τα προβλήματα και οι αναγκαίες επεμβάσεις διαφέρουν από χώρα σε χώρα και έχουν τις ρίζες τους και στην κοινωνικοοικονομική και πολιτική κατάσταση που επικρατεί σε αυτήν. Παρακάτω παρουσιάζονται κάποια από τα συνηθέστερα προβλήματα που έχουν καταγραφεί στον ελληνικό χώρο:

- *Προβλήματα που οφείλονται στα φυσικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής.*

Παραδείγματα τέτοιου είδους προβλημάτων αποτελούν οι μικροκλιματικές συνθήκες, γεωμορφολογικά χαρακτηριστικά (μεγάλες κλίσεις, προβληματικό ανάγλυφο κ.α.), καθώς και ο κακός προσανατολισμός της περιοχής.

- *Δυσχέρεια πρόσβασης και κίνησης στην περιοχή.*

Τα προβλήματα αυτά αφορούν στη μετακίνηση των κατοίκων και των επισκεπτών με τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, με το Ι.Χ. μεταφορικό μέσο, καθώς και στο πρόβλημα στάθμευσης. Ακόμη, σχετίζονται και στην μετακίνηση με τα πόδια, αλλά και με την κίνηση των οχημάτων που προσφέρουν τακτικές ή έκτακτες υπηρεσίες στην περιοχή, όπως ασθενοφόρα, πυροσβεστικά οχήματα, απορριμματοφόρα και εμπορικά φορτηγά.

- *Πρόβλημα ανυπαρξίας ή ανεπάρκειας τεχνικής υποδομής.*

Εδώ εντάσσονται τα προβλήματα αποχετευτικού δικτύου, δικτύου ομβρίων, παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, δικτύου ύδρευσης, τηλεφωνίας, φωτισμού της περιοχής κ.α., τα οποία υποβαθμίζουν την ποιότητα διαβίωσης.

- *Πρόβλημα ανυπαρξίας ή ανεπάρκειας κοινωνική υποδομής.*

Απουσιάζουν ή δεν επαρκούν σχολεία, κοινωνικές, πολιτιστικές ή αθλητικές εγκαταστάσεις και ακόμα υπάρχουν περιορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι σε σχέση με τους ιδιωτικούς. Στους κοινόχρηστους χώρους εντάσσονται οι χώροι πρασίνου και οι ελεύθεροι χώροι.

- *Πρόβλημα ανάμειξης αντιμαχόμενων χρήσεων.*

Περιοχές «εργασίας» ή και μικτές περιοχές με προέχουσες οικονομικές λειτουργίες, του δευτερογενούς τομέα και των μεταφορών ή και άλλων σχετικών (βιομηχανία, βιοτεχνία, αποθήκες, χονδρεμπόριο, λειτουργίες λιμένων ή άλλων εγκαταστάσεων μεταφορών) που υφίστανται ακόμη ή οι οικονομικές τους λειτουργίες έχουν διακοπεί στα πλαίσια της αποβιομηχάνισης. Τα προβλήματα εδώ έχουν να κάνουν κυρίως με ανάμειξη αντιμαχόμενων χρήσεων που βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση μεταξύ τους.

- *Προβλήματα αυξημένων συντελεστών δόμησης.*

Οι αυξημένοι συντελεστές δόμησης που οδηγούν και σε μεγάλα ποσοστά κάλυψης και επομένων σε υψηλές πυκνότητες, έχουν πολλά επακόλουθα. Δημιουργούνται

προβλήματα φωτισμού, αερισμού, θέας, ποιότητας διαβίωσης, πρόβλημα στάθμευσης, περιορισμένοι ελεύθεροι χώροι και χώροι πρασίνου, με τις όποιες αρνητικές συνέπειες έχουν όλες αυτές οι παράμετροι.

Το φαινόμενο αυτό συναντάται στις κεντρικές περιοχές της Αθήνας σε πολύ μεγάλο ποσοστό και ξεκίνησε από την μεταπολεμική Ελλάδα, όπου άρχισε να λειτουργεί το σύστημα της αντιπαροχής και να αλλάζει ραγδαία και ριζικά την μορφή του κέντρου.

- *Κακή οικοδομική κατάσταση υπάρχοντος κτιριακού όγκου.*

Η παλαιότητα, η κίνδυνοι καταρρεύσεως σε περίπτωση σεισμού, οι κίνδυνοι πυρκαγιάς και ατυχημάτων υποβαθμίζουν την ποιότητα ζωής και δημιουργούν μεγάλους κινδύνους.

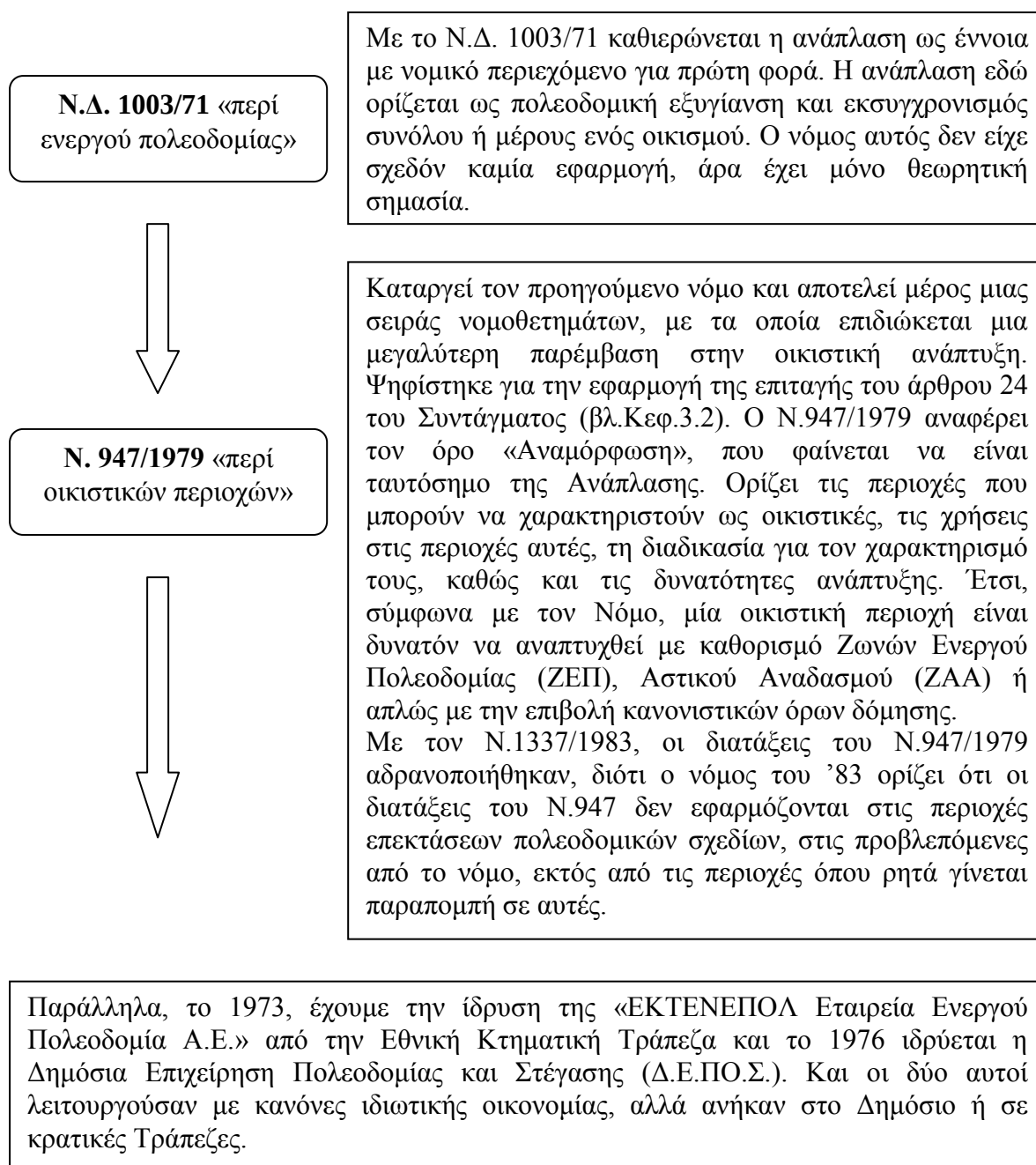
- *Περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου δόμησης.*

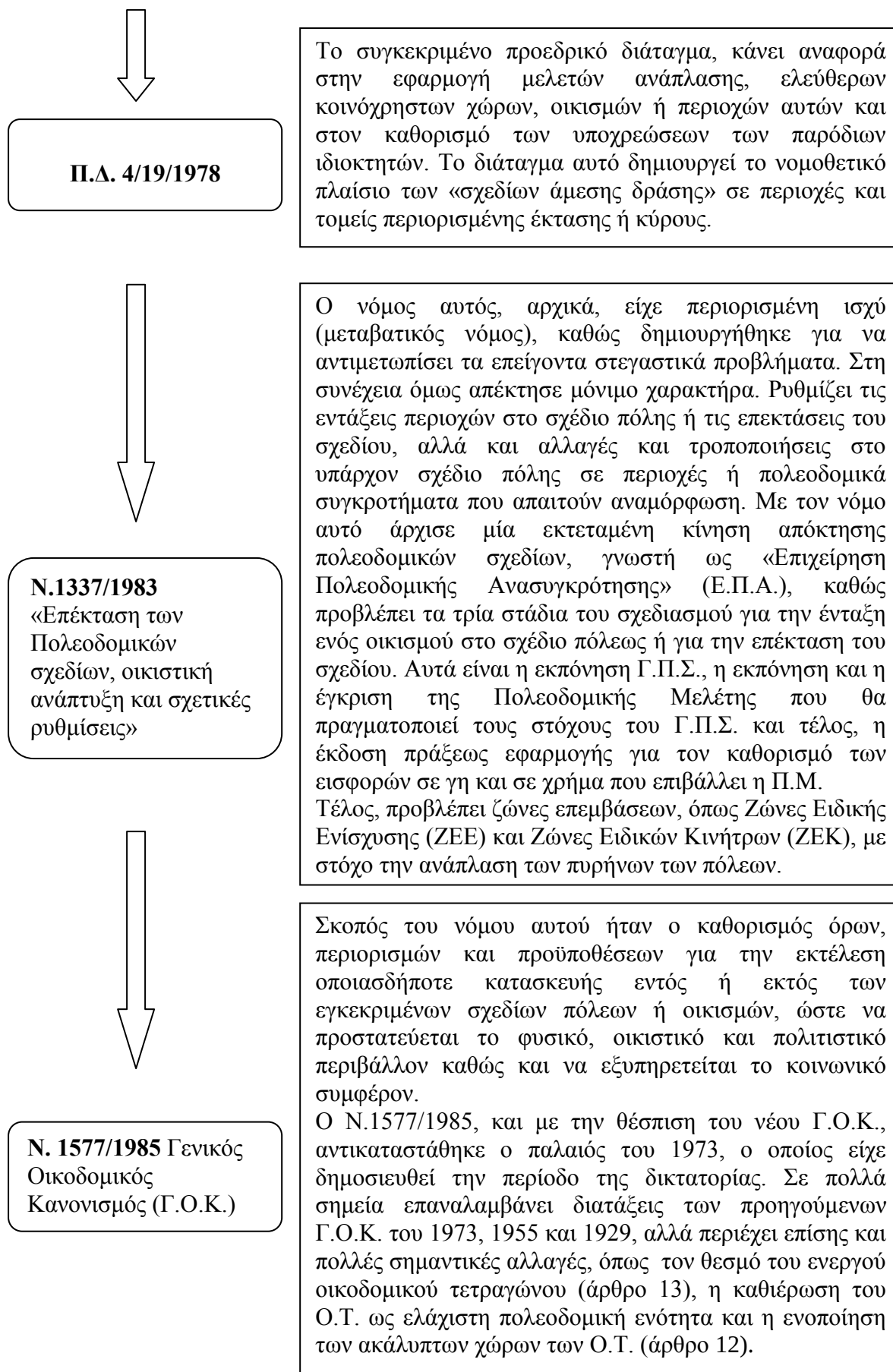
Τα λεγόμενα «αυθαίρετα» τα οποία επιδιώκουν να καλύψουν ανάγκες μόνιμης στέγασης, λόγω των υποβαθμισμένων στεγαστικών συνθηκών όσο και της ανεπάρκειας τεχνικοκοινωνικής υποδομής, καθιστούν τις κατοικίες αυτές, καθώς και την ευρύτερη περιοχή προβληματική.

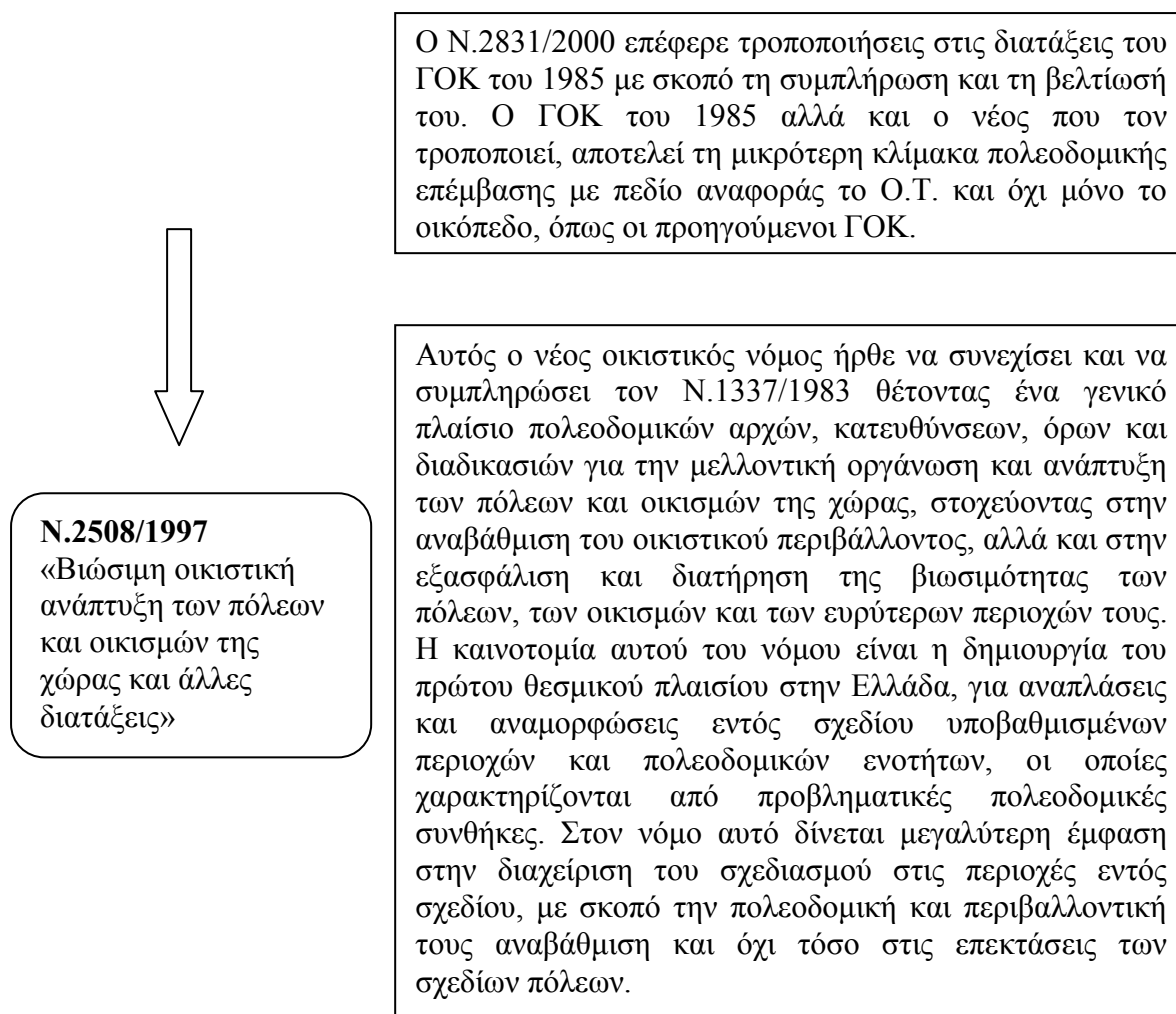
3. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

3.1 Ιστορική εξέλιξη

Στο κεφάλαιο αυτό θα παρουσιαστεί σε μορφή διαγράμματος, η εξέλιξη των νόμων, των διατάξεων και των διαφόρων θεσμών όπου φαίνεται πως η έννοια της ανάπλασης εντάχθηκε στο θεσμικό πλαίσιο της Πολεοδομίας στην Ελλάδα.







3.2 Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό

Το Σύνταγμα, στο άρθρο 24, περιέχει ορισμένες βασικές αρχές, με κοινωνικό περιεχόμενο, που αναφέρονται στο Περιβάλλον, τη Χωροταξία και την Πολεοδομία. Κατ' αρχήν, προβλέπεται η υποχρέωση του Κράτους για την προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος. Στη συνέχεια, αναφέρεται η ρυθμιστική αρμοδιότητα του Κράτους ώστε να εξυπηρετείται η λειτουργικότητα και η ανάπτυξη των οικισμών και να εξασφαλίζονται οι καλύτεροι δυνατοί όροι διαβίωσης για του πολίτες. Επίσης, ορίζει μία διαφορετική από την συνηθισμένη πολιτική απαλλοτρίωσης ως προς την αποζημίωση των ιδιοκτητών, σε οικιστικές περιοχές για την αξιοποίηση και την γενική διαρρύθμισή τους σύμφωνα με εγκεκριμένο σχέδιο. Στην τελευταία παράγραφο του άρθρου, τονίζεται η υποχρέωση του Κράτους να προστατεύει τα μνημεία, τις παραδοσιακές περιοχές και τα παραδοσιακά στοιχεία.

Στο άρθρο 17 του Συντάγματος, τονίζεται η προστασία της ιδιοκτησίας. «Η κοινωνικοποίηση του περιεχομένου της ιδιοκτησίας επιδρά ευνοϊκά στον πολεοδομικό σχεδιασμό, γιατί επιτρέπει στο κράτος να επεμβαίνει με ευχέρεια προς διευθέτηση του εδάφους υπέρ του κοινωνικού συνόλου». ³

Ακόμη, στο άρθρο 18 του Συντάγματος, προβλέπονται περιορισμοί που αφορούν στην λειτουργικότητα των πόλεων και για πρώτη φορά αναφέρεται η αναγκαστική συνιδιοκτησία συνεχόμενων ιδιοκτησιών αστικών περιοχών, εφόσον η αυτοτελής ανοικοδόμηση αυτών δεν ανταποκρίνεται στους ισχύοντες ή στους μελλοντικά ισχύοντες όρους δόμησης της περιοχής.

Τέλος, στο άρθρο 21, στην παράγραφο 4, αναφέρει την κοινωνική υποχρέωση του κράτους για απόκτηση κατοικίας από αυτούς που στερούνται ή στεγάζονται ανεπαρκώς.

3.3 Φορείς άσκησης πολεοδομικής πολιτικής

3.3.1 Κεντρική Διοίκηση

Με τον Ν.1032/1980 «Περί συστάσεως Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος» και συγκεκριμένα με το άρθρο 2, τίθεται αρμόδιο για τα πολεοδομικά θέματα, σε επίπεδο κεντρικής διοίκησης, το Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος, το οποίο μετονομάστηκε σε Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.) με τον Ν.1558/1985 και σήμερα λέγεται Υπουργείο Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής (Υ.Π.Ε.Κ.Α.), σύμφωνα με το Π.Δ. 189/2009.

Στο Υπουργείο αυτό λειτουργούν δύο Γενικές και τρεις Ειδικές Γραμματείες, όπως φαίνονται παρακάτω:

- Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού περιβάλλοντος
- Γενική Γραμματεία Ενέργειας και Κλιματικής αλλαγής

³ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997, σελ. 99

- Ειδική Γραμματεία Υδάτων
- Ειδική Γραμματεία Επιθεώρησης Περιβάλλοντος και Ενέργειας
- Ειδική Γραμματεία Δασών

Η Γενική Γραμματεία Χωροταξίας και Αστικού περιβάλλοντος αποτελείται από τις εξής τρεις Διευθύνσεις :

- Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας
- Γενική Διεύθυνση Προγραμματισμού και Έργων
- Διεύθυνση Χωροταξίας

Κάθε μία από αυτές τις Διευθύνσεις αποτελείται από επιμέρους Τμήματα, Υπηρεσίες και υποδιευθύνσεις που αφορούν στους διάφορους τομείς ενδιαφέροντος.

3.3.2 Περιφερειακή Διοίκηση

Σε περιφερειακό επίπεδο, το Υπουργείο έχει συστήσει 13 Διευθύνσεις Περιφέρειας με το Π.Δ. 404/1989, σε κάθε μία από τις 13 Περιφέρειες της χώρας, έτσι όπως καθορίστηκαν με τον Ν.1622/1986. Οι διευθύνσεις αυτές είναι οι εξής:

- Δ/νση Πολεοδομίας Σχεδιασμού Αττικής
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Ανατ. Μακεδονίας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Κεντρικής Μακεδονίας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Δυτικής Μακεδονίας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Ηπείρου
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Θεσσαλίας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Ιονίων Νήσων
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Δυτικής Ελλάδας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Στερεάς Ελλάδας
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Πελοποννήσου
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Βορείου Αιγαίου
- Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης

Κάθε Δ/νση Περιβάλλοντος και Χωροταξίας περιλαμβάνει Τμήμα Περιβάλλοντος, Τμήμα Χωροταξίας, Τμήμα Πολεοδομικού Σχεδιασμού και Τμήμα Γραμματείας.

3.3.3 Πρωτοβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση

Προχωρώντας στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης, έχουμε τον Ν.1065/1980 «Περί Δημοτικού και Κοινοτικού Κώδικος», ο οποίος συμπληρώθηκε από τον Ν.1270/1982 και τον Ν.1622/1986 και διαμορφώθηκε έτσι το θεσμικό πλαίσιο στο οποίο κινούνται οι ΟΤΑ.

Αρχικά, οι πρωτοβάθμιοι ΟΤΑ είχαν ιδιαίτερα περιορισμένο ρόλο ως προς τον Πολεοδομικό σχεδιασμό. Η συμμετοχή τους περιείχε τις εξής αρμοδιότητες:

- Σύνταξη και υποβολή προτάσεων εκπόνησης και έγκρισης ρυμοτομικών σχεδίων
- Γνωμοδότηση επί των ρυμοτομικών σχεδίων
- Εφαρμογή των ρυμοτομικών σχεδίων

Αργότερα, μεταβιβάστηκαν διάφορες επιπλέον αρμοδιότητες στους ΟΤΑ με Προεδρικό Διάταγμα, αλλά η έλλειψη πόρων και ανθρώπινου δυναμικού δεν τους επέτρεψαν στην πράξη να ασκήσουν τις νέες τους αρμοδιότητες.

Με τον Ν.1337/1983 και το άρθρο 33 αυτού, έγινε το πρώτο βήμα για την συμμετοχή των ΟΤΑ στον σχεδιασμό χωρίς την επέμβαση της κεντρικής διοίκησης. Μπορούσαν, δηλαδή, να εγκρίνουν με απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού συμβουλίου, τροποποιήσεις εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων, χωρίς όμως να έχουν το δικαίωμα να καθορίσουν τους όρους και περιορισμούς δόμησης, εκτός αν τους παρέχεται η δικαιοδοσία αυτή από π.δ..⁴

3.3.4 Δευτεροβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση

Η Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση, η οποία ιδρύθηκε με τον Ν.2218/1994 (ο οποίος συμπληρώθηκε από τον Ν.2240/1994) αποτελεί την Δευτεροβάθμια Τοπική Αυτοδιοίκηση. Οι νόμοι Δ.Ν.314/1968, Ν.Δ.1018/1971 και το Π.Δ. της 2.4.1985 ορίζουν τις παρακάτω αρμοδιότητες στην νομαρχιακή αυτοδιοίκηση:

⁴ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997

- Έγκριση ρυμοτομικών σχεδίων πυκνοδομημένου τμήματος οικισμών προ του 1923, κάτω των 5000 κατοίκων.
- Εγκρίσεις τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων οικισμών κάτω των 5000 κατοίκων.
- Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων και καθορισμός όρων δόμησης σε οικισμούς μέχρι 5000 κατοίκους χωρίς περιορισμούς.
- Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων χωρίς περιορισμούς καθώς και τροποποίηση των όρων δόμησης με περιορισμούς για οικισμούς από 5001 – 20000 κατοίκους.
- Τροποποιήσεις σχεδίων πόλεων και όρων δόμησης με περιορισμούς για οικισμούς >20001 κατοίκους.
- Αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών και εκτέλεσης οικοδομικών εργασιών.⁵

Σήμερα, με την εφαρμογή του Προγράμματος «Καλλικράτης», με τον Ν.3852/2010, ο Δευτεροβάθμιος Ο.Τ.Α. είναι η Περιφέρεια, η οποία διαιρείται σε Περιφερειακές ενότητες, που συνήθως συμπίπτουν με τους νομούς. Επομένως, όπου ορίζεται η Νομαρχιακή αυτοδιοίκηση ως φορέας ανάπλασης, αυτό τροποποιείται.

3.4 Ισχύον θεσμικό πλαίσιο

Εδώ θα δοθεί το νομοθετικό πλαίσιο της επέμβασης σε μια περιοχή, με στόχο την ανάπλασή της, δηλαδή θα παρατεθούν οι νομοθετημένες μορφές πολεοδομικής επέμβασης. Η πολεοδομική νομοθεσία αποτελεί ένα πολύ σημαντικό όπλο στην άσκηση πολιτικής και στη λήψη αποφάσεων και μπορεί να οδηγήσει στην επίτευξη κοινωνικών και οικονομικών στόχων, στη διαμόρφωση της αισθητικής του αστικού χώρου και γενικότερα στη προστασία του περιβάλλοντος. Τα νομοθετικά μέσα σχεδιασμού είναι τα Χωροταξικά σχέδια, τα Ρυθμιστικά σχέδια, τα Γενικά Πολεοδομικά σχέδια και οι Πολεοδομικές Μελέτες. Προφανώς, ο τρόπος χρησιμοποίησης και αξιοποίησης των μέσων αυτών δύναται να οδηγήσει στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος και κατ' επέκταση των όρων διαβίωσης των πολιτών. Για τις περιοχές εντάξεων ή επεκτάσεων προβλέπονται από την νομοθεσία οι ακόλουθες μορφές επέμβασης με στόχο την ανάπλαση:

⁵ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997

3.4.1 Κτηματική Ομάδα (Ν.Δ. 16-8-1923)

Η ανάπλαση, ως πολεοδομική δυναμική επέμβαση στον χώρο αναφέρεται ήδη με το Νομοθετικό Διάταγμα της 16-8-1923. Ο όρος «Κτηματική ομάδα» αναφέρεται με τρεις μορφές.⁶

- Κτηματική ομάδα για πολεοδομικούς λόγους. Όταν για οποιοδήποτε λόγο επιβάλλεται η ταυτόχρονη τακτοποίηση παρακειμένων εφαπτόμενων ή όχι οικοπέδων ο αρμόδιος Υπουργός συνιστά με απόφασή του «κτηματική ομάδα», η οποία αποτελείται από τα τακτοποιητέα και προσκυρωτέα οικοπέδα μετά από αφαίρεση των αναγκαίων τμημάτων για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.
- Κτηματική ομάδα για κοινωνικοοικονομικούς λόγους, ορίζει ως αντάλλαγμα των ιδιοκτητών για την αύξηση της αξίας των ακινήτων τους, η οποία προέρχεται από την ένταξη, επιβάλλεται η εισφορά σε γη για τη δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων.
- Κτηματική εφαρμογή για επείγουσα εφαρμογή του σχεδίου πόλης. Με αυτό τον τρόπο πραγματοποιείται αναγκαστική συνένωση των οικοπέδων και διανομή στους ιδιοκτήτες νέων οικοπέδων, όπως αυτά προκύπτουν από την αφαίρεση των αναγκαίων κοινόχρηστων χώρων και την εκτέλεση των αναγκαίων πράξεων, τακτοποιήσεων και αναλογισμού.

3.4.2 Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»)

Σύμφωνα με το άρθρο 52 του Ν.947/1979: Ενεργός πολεοδομία είναι η με βάση πλήρη πολεοδομικό σχεδιασμό και με την επέμβαση του κράτους, ή του φορέα που εξουσιοδοτείται από αυτό, αναμόρφωση υφιστάμενων ή δημιουργία νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, που εξυπηρετούν λειτουργικά τις ανάγκες της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής.

⁶ «Αστική Ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995, σελ. 158

Η περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη αυτής με τους παραπάνω τρόπους και μέσα καλείται ζώνη ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ).

Οι ΖΕΠ καθορίζονται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Ο καθορισμός ΖΕΠ μπορεί να γίνει και με το π.δ. έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης σύμφωνα με το άρθρο 44 του Ν.647/1979. Οι ΖΕΠ μπορεί να καταλαμβάνουν το σύνολο ή ορισμένα τμήματα της περιοχής του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Ο ανάδοχος φορέας, μετά την απόκτηση των ακινήτων της ΖΕΠ συνεχίζει με την εφαρμογή της συγκεκριμένης Πολεοδομικής μελέτης.

3.4.3 Ζώνες Αστικού Αναδασμού (ΖΑΑ, Ν.947/1979 «περί οικιστικών περιοχών»)

Σύμφωνα με το άρθρο 20 του Ν.947/1979: Αστικός αναδασμός μέσα σε Γενικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό, είναι το σύνολο των διαδικασιών, οι οποίες αποσκοπούν στην πολεοδομική ενεργοποίηση αυτής με τη συνεισφορά των ιδιοκτησιών τους από όλους τους ιδιοκτήτες για τη δημιουργία ή διαμόρφωση και εκ νέου παραχώρηση σε αυτούς οικοδομήσιμων γενικά χώρων που να εξυπηρετούν τις χρήσεις γης που προβλέπονται για την οικεία ζώνη.

Τα οικόπεδα που δημιουργούνται με τον αναδασμό και παραχωρούνται στους ιδιοκτήτες που συνεισέφεραν ακίνητα, με τα κτίσματα ή άλλες εγκαταστάσεις που τυχόν υπάρχουν σε αυτά πρέπει να έχουν ίση τουλάχιστον αξία με την αξία του συνόλου του ακινήτου που συνεισέφερε ο καθένας μετά την αφαίρεση της εισφοράς σύμφωνα με το άρθρο 45 του Ν.947/1979.

Η ΖΑΑ καθορίζεται με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου. Η διαδικασία για τον χαρακτηρισμό μιας περιοχής ως ΖΑΑ, μπορεί να αρχίσει μαζί με την εκπόνηση του Γ.Π.Σ., οπότε το περίγραμμα της περιοχής περιλαμβάνεται στην πρότασή του. Αν αρχίσει μεταγενέστερα, απαιτείται να προηγηθεί, από τον φορέα που υποβάλλει την πρόταση, η σύνταξη προγράμματος

αναδασμού και να δημοσιευθεί διάταγμα του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., μετά από την γνώμη του οικείου Δημοτικού συμβουλίου.

3.4.4 Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης (ZEE, Ν.2508/1997, «Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας»)

Σύμφωνα με το άρθρο 22 του Ν.2508/1997: Ζώνες ειδικής ενίσχυσης (ZEE) καθορίζονται σε πολεοδομούμενες περιοχές που ορίζονται για το σκοπό αυτό από Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ή Σχέδιο Χωρικής και Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής Πόλης (ΣΧΟΟΑΠ) και σε περιοχές με ήδη εγκεκριμένο σχέδιο ή περιοχές οριοθετημένων οικισμών προϋφισταμένων του έτους 1923, με σκοπό την αναμόρφωση, την ανάπλαση ή την ανάπτυξή τους.

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται με π.δ., που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, μετά από σχετική ενημέρωση ή πρόταση του οικείου δήμου ή κοινότητας. Ο καθορισμός αυτός μπορεί να γίνει και με την πολεοδομική μελέτη.

Οι ZEE αποσκοπούν στην κάλυψη ειδικών πολεοδομικών και κοινωνικών αναγκών, με ενεργό συμμετοχή των Ο.Τ.Α.. Στην ανάπλαση, δηλαδή, και εξυγίανση των υποβαθμισμένων περιοχών με εκτέλεση προγραμμάτων οικιστικής ανάπτυξης ή ανάπλασης. Η υλοποίηση του έργου στις ZEE γίνεται από το Δημόσιο, τους δημόσιους οργανισμούς του Ο.Τ.Α. και τις εταιρείες μικτής οικονομίας.

3.4.5 Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)

Οι ζώνες αυτές καθορίζονται για να κατασκευάζονται ή να αναμορφώνονται κτίρια ή τμήματά τους, αναγκαία για την αναβάθμιση των κέντρων των πολεοδομικών ενοτήτων, όπως κτίρια πολιτιστικών δραστηριοτήτων, στάθμευσης κ.λπ.. Με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α. μπορεί να καθορίζονται μέσα στις πολεοδομικές ενότητες, Ζώνες Ειδικών Κινήτρων (ZEK), μέσα στις οποίες

παρέχονται ειδικά χρηματοδοτικά και πολεοδομικά κίνητρα για τους παραπάνω σκοπούς.

Με π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Οικονομικών και Π.Ε.Κ.Α., μπορεί να κανονίζονται το ειδικότερο περιεχόμενο των κινήτρων, οι όροι που πρέπει να πληρούν τα κτίρια, οι διαδικασίες και κάθε σχετική λεπτομέρεια.

3.4.6 Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου (ZOE, Ν.1337/1983, «Επέκταση των Πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις»)

Σύμφωνα με το άρθρο 29 του νόμου, γύρω από τις πόλεις (γύρω από τα όρια του σχεδίου της πόλης) και κατά μήκος των ακτών, λιμνών, ή και σε άλλες θέσεις ειδικής προστασίας, προβλέπονται ZOE, στις οποίες ελέγχεται αυστηρά η χρήση γης. Ο καθορισμός μιας περιοχής ως Ζώνης Οικιστικού ελέγχου, στοχεύει εκτός από τον πολεοδομικό και οικονομικό έλεγχο της περιοχής, και στην δημιουργία τράπεζας γης, ώστε να διευκολυνθεί η μελλοντική επέκταση του σχεδίου πόλης.

Με π.δ. που εκδίδονται με πρόταση του Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., μετά από απλή γνώμη του Συμβουλίου του Ο.Τ.Α. και του Νομαρχιακού Συμβουλίου, ορίζονται οι πόλεις και οικισμοί γύρω από τα όρια των οποίων καθορίζεται Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (ZOE). Με τα π.δ. αυτά καθορίζεται και το πλάτος των ZOE σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση οικισμού ή θέσης του. Με τα παραπάνω π.δ. καθορίζονται, κατά τη συγκεκριμένη περίπτωση και οι όροι και περιορισμοί χρήσεων γης ή άλλοι όροι και περιορισμοί, που επιβάλλονται μέσα στις ZOE και ιδιαίτερα το όριο εμβαδού, κάτω από το οποίο δεν επιτρέπεται η κατάτμηση της γης. Σε περίπτωση που επεκτείνεται το πολεοδομικό σχέδιο μέσα στη ZOE ή και έξω από αυτή μπορεί να επεκταθεί με π.δ. που εκδίδεται με τον ίδιο τρόπο.

3.4.7 Ενεργό οικοδομικό τετράγωνο (Ν.1577/1985, Γ.Ο.Κ.)

Σύμφωνα με τον Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό και το άρθρο 13: Οικοδομικό τετράγωνο, δομημένο ή μη μπορεί να χαρακτηρίζεται ως ενεργό, με απόφαση του

Υπουργού Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, εφόσον συντρέχει μία από τις εξής προϋποθέσεις:

- Έλλειψη του απαραίτητου τεχνικού και κοινωνικού εξοπλισμού και γενικά υποβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων του Ο.Τ. ή της περιοχής.
- Ειδικές πολεοδομικές, οικιστικές ή περιβαλλοντικές συνθήκες στο Ο.Τ. που προκύπτουν ιδίως από την ύπαρξη ακάλυπτων μη οικοδομήσιμων οικοπέδων και διατηρητέων κτιρίων.

Ο χαρακτηρισμός ενός Ο.Τ. ως ενεργό στοχεύει στα παρακάτω:

- Στην οργάνωση της δόμησης με βάση ενιαία μελέτη, με στόχο την αρμονική ένταξη του τετραγώνου στο φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, η άρση των δυσμενών επιπτώσεων που δημιουργεί η μεμονωμένη μελέτη κάθε οικοπέδου, η αξιοποίηση του ακάλυπτου χώρου των οικοπέδων και η εξυπηρέτηση των κοινωνικών αναγκών των κατοίκων.
- Στην ανάπλαση του Ο.Τ., ιδίως με την ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων του, τη διάνοιξη στο ισόγειο των κτιρίων προσβάσεων από τους κοινόχρηστους χώρους στον ενοποιημένο ακάλυπτο χώρο του τετραγώνου, την κατασκευή αίθουσας κοινωνικών εκδηλώσεων, τη δημιουργία χώρων και εγκαταστάσεων κοινής χρήσης για την εξυπηρέτηση των κατοίκων του τετραγώνου, όπως κοινό λεβητοστάσιο κεντρικής θέρμανσης και χώρο απορριμμάτων, την αναμόρφωση του δώματος και των όψεων των κτιρίων και γενικά με επεμβάσεις που συμβάλλουν στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων.

Για να χαρακτηριστεί ως ενεργό ένα οικοδομικό τετράγωνο, η διαδικασία κινείται με πρωτοβουλία της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή του οικείου Ο.Τ.Α., μετά από γνώμη της Πολεοδομικής Επιτροπής Γειτονιάς (άρθρο 30, Ν.1337/1983) ή της Συνέλευσης των ιδιοκτητών του τετραγώνου.

3.4.8 Ενοποίηση ακάλυπτων χώρων (άρθρο 12, Ν.1577/1985, ΓΟΚ)

Με το άρθρο 12 του νόμου, οι υποχρεωτικοί ακάλυπτοι χώροι των οικοπέδων ενός οικοδομικού τετραγώνου, ενοποιούνται, τίθενται σε χρήση όλων των ενοίκων του

Ο.Τ. και διαμορφώνονται κατάλληλα για αυτή τη χρήση, χωρίς να θίγονται τα δικαιώματα κυριότητας. Για να γίνει αυτό, απαιτείται απόφαση της συνέλευσης των ιδιοκτητών των ακινήτων που βρίσκονται στο Ο.Τ., με την οποία καθορίζονται οι ειδικότεροι όροι και ο τρόπος ενοποίησης διαμόρφωσης και χρήσης των ακάλυπτων χώρων, καθώς και τα αναγκαία μέτρα, ώστε να εξασφαλίζεται η προσπέλαση σ' αυτούς.

Για την εφαρμογή αυτών των διατάξεων απαιτείται π.δ. που εκδίδεται με πρόταση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Π.Ε.Κ.Α., το οποίο ρυθμίζει όλα τα θέματα για την σύγκληση της Συνέλευσης των ιδιοκτητών, τη πρόσκληση των μελών, τη λήψη και γνωστοποίηση των αποφάσεων, τον τρόπο καθορισμού του συνολικού αριθμού των ψήφων και κατανομής τους στους ιδιοκτήτες, τον τρόπο εφαρμογής της απόφασης της συνέλευσης και τον ορισμό ειδικού διαχειριστή και την παροχή κινήτρων.

Αν κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου προβλέπεται η υποχρεωτική ενοποίηση των ακάλυπτων χώρων των οικοπέδων κάθε Ο.Τ. και η θέση των χώρων αυτών στη χρήση όλων των ενοίκων των κτιρίων, του τετραγώνου αυτού, η ενοποίηση γίνεται σύμφωνα με τους όρους που θεσπίζονται με το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ακόμη, αν κατά την έγκριση, επέκταση, αναθεώρηση ή τροποποίηση ρυμοτομικού σχεδίου μπορεί να προβλέπεται η δημιουργία δευτερεύοντος δικτύου ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων αποκλειστικά για πεζούς, τότε το δίκτυο αυτό αποτελείται από ακάλυπτους χώρους των οικοπέδων, πρόσφορους για προσπέλαση ημιυπαίθριους χώρους και υποχρεωτικές εσωτερικές στοές.

4. Η ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ

Η βιώσιμη (αειφόρος) ανάπτυξη, εμφανίζεται σήμερα, ως η μοναδική διέξοδος από το απειλητικό μέλλον που διαφαίνεται για τις πόλεις και τα κέντρα αυτών μετά την πολυμερή παγκόσμια κρίση των τελευταίων δεκαετιών. Ο όρος βιώσιμη ανάπτυξη, όπως προαναφέρθηκε, είναι μία ολοκληρωμένη έννοια της ανάπτυξης που περιλαμβάνει περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς, οικονομικούς και οικιστικούς στόχους, δίνοντας έμφαση στον πολιτισμό, την ιστορική κληρονομιά και την ανακύκλωση του αστικού χώρου.

Οι σχετικές εμπειρίες, στην Ευρώπη είναι πολλές και ενθαρρυντικές. Στην Ισπανία, τη Γαλλία, τη Γερμανία, την Ολλανδία, την Αγγλία, την Ιταλία και το Βέλγιο, η ανασυγκρότηση των πόλεων βασίζεται στις αναπλάσεις και την αναζωογόνηση των ιστορικών τους κέντρων, στην πολιτιστική και την ήπια τουριστική ανάπτυξη, σε συνδυασμό με την ανάμειξη και άλλων χρήσεων και κυρίως της κατοικίας.

Οι αρχές που διέπουν τις επεμβάσεις αυτές αφορούν στα ακόλουθα θέματα, τα οποία είναι ταυτόχρονα και οι βασικοί παράγοντες επιτυχίας τους, σύμφωνα με την Ευρωπαϊκή εμπειρία:

- Η ουσιαστική συμμετοχή των τοπικών κοινωνιών, στο σχεδιασμό και την υλοποίηση των επεμβάσεων.
- Η ανάδειξη της ιστορικής, πολιτιστικής κληρονομιάς και η προώθηση της αρχιτεκτονικής και της καλλιτεχνικής δημιουργίας.
- Η αναζωογόνηση του πολεοδομικού ιστού και η επαναχρησιμοποίηση του κτιριακού αποθέματος.
- Η εισαγωγή μιας πολιτικής και παράλληλα μιας νέας κουλτούρας αστικών μετακινήσεων με τα πόδια, το ποδήλατο, τα Μέσα Μαζικής Μεταφοράς, έτσι ώστε να μην αποκλείονται εντελώς τα αυτοκίνητα, ούτε να επιβαρύνουν την περιφέρεια και μάλιστα τις ζώνες κατοικίας.
- Η καταπολέμηση της υποβάθμισης των κεντρικών ζωνών με την ανάμειξη των χρήσεων.

Η Ευρωπαϊκή Επιτροπή παρουσίασε το 2007 το Πράσινο Βιβλίο με κυρίαρχο στόχο τη διαμόρφωση ενός νέου πολιτισμού για την Αστική Κινητικότητα, τα ζητήματα της

οποίας αποτελούν μία από τις βασικές παραμέτρους για την επίτευξη της βιώσιμης ανάπτυξης των πόλεων. Στην έννοια της Αστικής Κινητικότητας περιλαμβάνεται το σύνολο των πολιτικών και δράσεων που στοχεύουν στην εφαρμογή βιώσιμων μεταφορικών συστημάτων με κυρίαρχο άξονα μεταξύ άλλων τη βελτίωση της δημόσιας συγκοινωνίας και την προαγωγή των ήπιων μορφών μετακίνησης, βάδισμα και ποδήλατο, με απώτερο στόχο την προστασία του περιβάλλοντος και την προάσπιση της υγείας και εν γένει της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Οι τομείς δραστηριότητας της Ε.Ε. για την υλοποίηση της στρατηγικής προς τη βιώσιμη κινητικότητα και προς τη βιώσιμη πόλη είναι οι εξής:

- Η προώθηση της έρευνας για την ανάπτυξη των τεχνολογιών που θα υποστηρίξουν τη συγκρότηση και λειτουργία των Διευρωπαϊκών Δικτύων. (Πρόγραμμα Υψηλής Τεχνολογίας Τηλεματικής στις Μεταφορές – Advanced Transport Telematics)
- Η παραγωγή Πράσινων (γενικών κατευθύνσεων) και Λευκών (συγκεκριμένων οδηγιών) Βιβλίων, τα οποία αποτελούν τη θεωρητική βάση των πολιτικών και προτάσεων που εισηγείται η Ε.Ε.
- Η ενίσχυση της συγκρότησης Δικτύων Πόλεων, η οποίες ως κόμβοι Διευρωπαϊκών Δικτύων συνεργάζονται και ανταλλάσσουν εμπειρίες από δοκιμαστικές εφαρμογές κοινών προγραμμάτων προς την κατεύθυνση του πρώτιστου στόχου της διαμόρφωσης ενός ενιαίου πολιτικού χώρου και ενός βιώσιμου περιβάλλοντος.⁷

Στα υποκεφάλαια που ακολουθούν θα αναφερθούν Ευρωπαϊκά παραδείγματα ιστορικών αναπλάσεων, που άλλαξαν την δομή των πόλεων και των ευρύτερων περιοχών τους στοχεύοντας στη βιώσιμη ανάπτυξη τους.

4.1 Το παράδειγμα της Γαλλίας (Περιοχή Bercy)

Στην Γαλλία, κάθε δραστηριότητα ανάπλασης εξελίσσεται σύμφωνα με το νομοθετικό πλαίσιο των Ζωνών Συντονισμένης Διευθέτησης (Zones d'Aménagement Concerté, ZAC), στο οποίο επικρατεί ισότιμη συμμετοχή δημόσιου και ιδιωτικού

⁷ «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997

τομέα, σεβασμός της υπάρχουσας κτισμένης παραδοσιακής και ιστορικής κληρονομιάς, επαναχρησιμοποίηση των υπάρχοντων κελυφών και ευελιξία στο σχεδιασμό.

Το μέσο παρέμβασης που χρησιμοποιείται στη Γαλλία είναι το «Σχέδιο Πρόγραμμα» (Plan Programme) που συνοψίζει με τις αρχές του όλη τη σύγχρονη γαλλική φιλοσοφία των αναπλάσεων και το οποίο επιτρέπει, αλλαγές, βελτιώσεις και συμπληρώσεις, ανάλογα με τις συνθήκες και τις διάφορες παραμέτρους, που εμφανίζονται κατά τη διάρκεια μιας επιχείρησης. Επιπλέον, οι ZAC, που αναφέρθηκαν παραπάνω, δεν οριοθετούν αυστηρά μια ζώνη στην οποία απευθύνεται η παρέμβαση, αλλά ευνοούν συμπληρωματικές παρεμβάσεις στον περιβάλλοντα χώρο, ενώ ταυτόχρονα δίνεται σημασία και στις θετικές αναξιοποιήσιμες δυνατότητες της περιοχής. Το Σχέδιο αυτό, αποτελεί ένα στοιχείο καθορισμού πλαισίων, το οποίο προβλέπει, οργανώνει, συντονίζει το σύνολο των παρεμβάσεων τις οποίες η πόλη προτίθεται να ακολουθήσει για τα προσεχή χρόνια και οι οποίες μπορούν να τροποποιηθούν και να βελτιωθούν σταδιακά. Πρόκειται, δηλαδή, για ένα ευέλικτο μέσο, που ανταποκρίνεται άμεσα στις επιταγές της συνεχώς μεταβαλλόμενης σύγχρονης εποχής.

Επίσης, στη λογική της μεγαλύτερης ευελιξίας και ανταγωνιστικότητας, από τη δεκαετία του '80, ξεκινούν στη Γαλλία και σημαντικές αλλαγές στην κατανομή των αρμοδιοτήτων ανάμεσα στο κεντρικό κράτος και την τοπική αυτοδιοίκηση σε θέματα πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού, με βασικό αποτέλεσμα να αποκτήσουν η πρωτοβάθμια και η δευτεροβάθμια αυτοδιοίκηση διευρυμένες αρμοδιότητες σε θέματα χωροταξίας και πολεοδομίας. Κατά συνέπεια, στην πράξη, ο συνολικός Σχεδιασμός της επικράτειας παραμένει στα χέρια της κεντρικής κρατικής διοίκησης, ενώ ο σχεδιασμός κάθε περιφέρειας ανήκει σε αυτήν και τα Σχέδια Χρήσεων Γης ανατίθενται στις Κοινότητες. Ξεφεύγουμε λοιπόν από τον ισχυρό ρόλο του κεντρικού κράτους και περνάμε σε μία πιο στρατηγική αντιμετώπιση των ζητημάτων του χώρου.

Η εφαρμογή, όμως, αυτού του στρατηγικού σχεδιασμού των αποκεντρωμένων αρμοδιοτήτων, οδήγησε στην απόκτηση μεγάλης δύναμης από συγκεκριμένες μεγάλες πόλεις της Γαλλίας, με επακόλουθο να δημιουργηθεί ανταγωνιστικότητα μεταξύ τους και να έχουν ωφεληθεί από τον σχεδιασμό αυτό ένας μικρός αριθμός

περιοχών, κυρίως μητροπολιτικών. Έτσι, προς αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων, η Γαλλική κυβέρνηση προχώρησε στην πρόταση για ένα νέο χωροταξικό σχέδιο το 1993. Πρότεινε την ενίσχυση του ρόλου των Ο.Τ.Α. και της συμπληρωματικότητας των πόλεων της περιφέρειας, μέσω της διαδημοτικής συνεργασίας, ανάλογα με τον πληθυσμό τους.

Αυτή η διαδημοτική ομαδοποίηση έφτασε στην οριστική της μορφή την 1/1/2002 αποτελεί σίγουρα ένα βήμα για την ενδυνάμωση του τοπικού χαρακτήρα των περιοχών της περιφέρειας, αλλά και για την αποφυγή της κατασκευής έργων ανταγωνιστικών μεταξύ τους στην ίδια ευρύτερη περιοχή.

Το παράδειγμα της πόλης του Bercy

Χαρακτηριστικό επιτυχημένο δείγμα των γαλλικών αναπλάσεων που ξεκίνησαν τη δεκαετία του '80 αποτελεί η περίπτωση της περιοχής του Bercy στο 12^ο διαμέρισμα του ανατολικού Παρισιού. Σε αντίθεση με τη βαρύτητα και προσοχή που δεχόταν πάντα η δυτική πλευρά του Παρισιού, το ανατολικό του τμήμα ήταν πάντα συνυφασμένο με τον εργατικό κόσμο, τους μετανάστες και τις άσχημες συνθήκες στέγασης και διαβίωσης. Για το λόγο αυτό έχουν γίνει τις τελευταίες δεκαετίες ιδιαίτερες προσπάθειες αναβάθμισης της ευρύτερης περιοχής. Από το 1983 δημιουργήθηκαν εκεί έντεκα ZAC παράλληλα με άλλους δέκα τομείς παρέμβασης, ενώ δημιουργήθηκε και ιδιαίτερη Εταιρία Μικτής Οικονομίας, η S.E.M.A.EST, υπεύθυνη ειδικά για την ανατολική περιοχή του Παρισιού.⁸

Τα όρια της ZAC Bercy εκτείνονται σε μια τεράστια έκταση εκατέρωθεν του ποταμού Σηκουάνα, η οποία περιλαμβάνει και περιφερειακό αυτοκινητόδρομο της πόλης καθώς και τις ράγες του σιδηρόδρομου, ως μειονεκτικά στοιχεία όχλησης και διαχωρισμού από τις γειτονικές περιοχές. Η περιοχή του Bercy τη δεκαετία του '80 ήταν μια υποβαθμισμένη περιοχή, αν και μέχρι τα μέσα του 20^{ου} αιώνα εκεί ήταν εγκατεστημένοι οινοπαραγωγοί. Την περίοδο αυτή, ήταν μια κατ' εξοχήν περιοχή εμπορίου οίνου και αποθήκευσης ξυλείας, αλλά και αναψυχής, λόγω της ύπαρξης εστιατορίων κατά μήκος του Σηκουάνα, στοιχεία που έδιναν στο Bercy το χαρακτήρα

⁸ Γκάμα Ε.Ε., «Από τον καθολικό στον στρατηγικό σχεδιασμό : η ευρωπαϊκή και η ελληνική πρακτική. Το παράδειγμα του Bercy στο Παρίσι και των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα», 2006

γειτονιάς. Στις αρχές του '70 όμως τα συμβόλαια των οينوποιών με το κράτος δεν ανανεώθηκαν, με επακόλουθο την ερήμωση και υποβάθμιση της περιοχής.



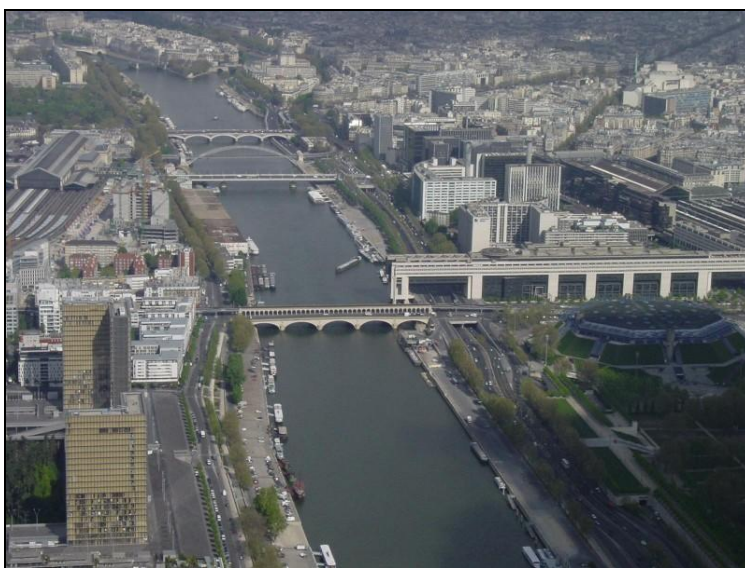
Εικόνα 1 : Bercy, Παρίσι⁹

Η επέμβαση στην περιοχή Bercy ήταν κομμάτι μιας συνολικής στρατηγικής για την ισόρροπη ανάπτυξη ανάμεσα στο ανατολικό και το δυτικό Παρίσι. Σύμφωνα με το Plan Programme, οι στόχοι της ανάπλασης ήταν τόσο η αξιοποίηση της περιοχής, με την βελτίωση των συνθηκών κατοικίας, τη δημιουργία χώρων πρασίνου, την ενίσχυση του δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα κ.α., όσο και γενικές δραστηριότητες για το πλαίσιο ζωής των κατοίκων της περιοχής. Ουσιαστικός και βασικός σκοπός της ανάπλασης ήταν η επανενσωμάτωση του Bercy στο υπόλοιπο Παρίσι και η αναδιαμόρφωση της εισόδου της πόλης.

Η ανάπλαση ξεκίνησε με αφορμή την πιθανή φιλοξενία των Ολυμπιακών Αγώνων του 1992, στο Παρίσι. Συμπεριλάμβανε την δημιουργία μεγάλου πάρκου, εκτεταμένης ζώνης κατοικιών και εγκαταστάσεων υπερτοπικού ψυχαγωγικού και εμπορικού χαρακτήρα. Ο λειτουργικός διαχωρισμός της περιοχής ήταν τριμερής και ανάλογα διαχωρίστηκαν και οι αρμόδιοι φορείς. Το δημόσιο αναλαμβάνει μόνο το πάρκο, οι φορείς της ζώνης των κατοικιών είναι κατά τα 2/3 επιχορηγούμενοι από το κράτος και τέλος οι φορείς της ζώνης δραστηριοτήτων, είναι αμιγώς ιδιωτικοί.

⁹ Πηγή: www.student.lboro.ac.uk

Η Διεύθυνση Πάρκων, Κήπων και Χώρων Πρασίνου αναλαμβάνει την ευθύνη του Πάρκου και αναθέτει σε έναν αρχιτέκτονα τον συντονισμό του έργου. Κατ' αντιστοιχία, και η S.E.M.A.EST ως φορέας της ζώνης κατοικιών και δραστηριοτήτων, αναθέτει σε ανάδοχες εταιρίες την κατασκευή των αντίστοιχων έργων, απ' όπου προκύπτουν και οι αντίστοιχοι αρχιτέκτονες συντονιστές. Οι συντονιστές αυτοί επικοινωνούν άμεσα και με τον Οργανισμό της Πολεοδομίας ώστε να υπάρχει απόλυτος έλεγχος της πορείας των έργων.



Εικόνα 2 : Bercy, Παρίσι - Πανοραμική άποψη¹⁰

Αξίζει να αναφερθούν οι ζώνες των κατοικιών και των δραστηριοτήτων. Στην περίπτωση των κατοικιών είναι αξιοσημείωτο, ότι ο συντονιστής της επιχείρησης καθορίζει τις θεμελιώδεις σχεδιαστικές αρχές των κατοικιών, ώστε να αποφευχθούν οι μορφολογικές παραφωνίες του παρελθόντος

Στην ζώνη των εμπορικών δραστηριοτήτων, η ανάδοχος εταιρία του έργου (ZEUS) θεωρείται πιο αυτόνομη από τις υπόλοιπες, παρά τις γενικές κατευθύνσεις που δίνονται από τους φορείς της ανάπλασης, δίνοντας έτσι μεγάλη ευελιξία στη δράση του επενδυτικού κεφαλαίου και διασφαλίζοντας την οικονομική βιωσιμότητα του έργου.¹¹

¹⁰ Πηγή: www.skyscrapercity.com

¹¹ Γκάμα Ε.Ε., «Από τον καθολικό στον στρατηγικό σχεδιασμό : η ευρωπαϊκή και η ελληνική πρακτική. Το παράδειγμα του Bercy στο Παρίσι και των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα», 2006

Συμπερασματικά, και χρησιμοποιώντας το Bercy ως παράδειγμα για άλλες τέτοιου είδους επεμβάσεις και κινήσεις, φαίνεται ότι η επιτυχία και η επίτευξη των στόχων που είχαν αρχικά τεθεί οφείλεται σε συνδυασμό διάφορων τακτικών, τόσο της κοινωνικής πλευράς, όσο και της στρατηγικής τεχνικής και την συνεισφορά του ιδιωτικού τομέα. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα να μένουν ικανοποιημένοι τόσο οι κάτοικοι της περιοχής, όσο και το επενδυτικό κεφάλαιο. Μάλιστα αξίζει να αναφερθεί ότι η Ζώνη Συντονισμένης Διευθέτησης του Bercy θεωρείται η πιο πετυχημένη ZAC της Γαλλίας.

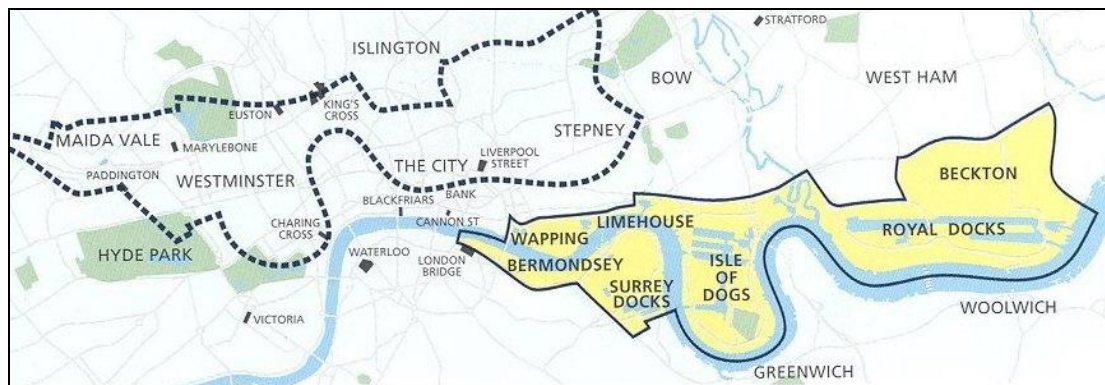
4.2 Το παράδειγμα της Αγγλίας (Περιοχή Docklands)

Στην Αγγλία, όπως και στην υπόλοιπη Ευρώπη, οι παρεμβάσεις ξεκίνησαν με την μορφή ριζικών ανακαινίσεων κατά ζώνες και κατά φάσεις. Η οργανωμένη κρατική παρέμβαση, γρήγορα έδωσε την θέση της σε μικρότερες ιδιωτικής πρωτοβουλίας επιχειρήσεις πιο ήπιας επέμβασης. Έτσι, μετά και από πολλές πιέσεις τόσο κοινωνικές όσο και εκ' μέρους του επιστημονικού κόσμου, οι παρεμβάσεις πήραν έναν χαρακτήρα περισσότερο ευέλικτο και ελαστικό.

Για την οργάνωση των επεμβάσεων, δημιουργήθηκαν το 1974, κάποιες ζώνες κινήτρων για κατοικία, τα «Housing Action Areas» (HAA). Οι ζώνες αυτές ιδρύονταν σε περιοχές με σημαντικά κοινωνικά προβλήματα και με στόχο να βελτιώσουν τα ίδια τα κτίρια, επαναχρησιμοποιώντας το παλιό κέλυφος και να τους δώσουν 15 χρόνια ζωής το πολύ. Όταν περάσει αυτό το χρονικό διάστημα, τα προβλήματα ξανατίθενται σε σχέση με τις νέες συνθήκες εξέλιξης της περιοχής και προτείνονται καινούριες επεμβάσεις. Η πολιτική των HAA επανεξετάστηκε, με στόχο, η ανανέωση του πολεοδομικού ιστού, να γίνεται με σταδιακό και συνεχόμενο τρόπο, σε μικρές φάσεις και σε μικρούς πυρήνες. Έτσι, η εγκύκλιος του 1975 για τις «Στρατηγικές ανακαίνισης σε πολεοδομικό περιβάλλον», χαρακτηρίστηκε ως «gradual renewal» ή «cellular renewal». Η αστική ανάπλαση πραγματοποιείται «με μια συνεχή μέθοδο μικρής ανοικοδόμησης και ανανέωσης» και πρέπει να δίνει «μία απάντηση στις

κοινωνικές ή φυσικές απαιτήσεις κατά το μέτρο της ανάπτυξής τους και των αλλαγών τους».¹²

Το παράδειγμα των Docklands



Εικόνα 3 : Περιοχή Docklands σε σχέση με το κέντρο του Λονδίνου¹³

Τα Docks είναι μία παράκτια περιοχή κατά μήκος του Τάμεση, περίπου 12 χιλιομέτρων. Βρίσκεται ανατολικά του Πύργου του Λονδίνου και αποτέλεσε το μεγαλύτερο εμπορικό λιμάνι του κόσμου πριν τον Β' Παγκόσμιο πόλεμο. Οι αποβάθρες (docks) λειτούργησαν και αναπτύχθηκαν για περισσότερα από 100 χρόνια. Επίσης, στην περιοχή αναπτύχθηκαν και οι σχετικές βιομηχανίες, όπως η διύλιση και η επεξεργασία, που χρησιμοποιούσαν τα εισαγόμενα προϊόντα και τις πρώτε ύλες, η ναυπηγική και η επισκευή. Αυτέ συνδυάστηκαν και με άλλες βιομηχανίες κατασκευής, συμπεριλαμβανομένων και αυτών που η τοποθέτησή τους μέσα στην πόλη του Λονδίνου ήταν απαγορευτική. Μέχρι τα μέσα της δεκαετίας τους '30, οι αποβάθρες βρίσκονταν στην ακμή τους, έχοντας πολύ έντονη βιομηχανική δραστηριότητα και οι δυνατότητες για εργασία ήταν πολύ μεγάλες. Μετά τον πόλεμο, όμως, η περιοχή βρέθηκε βομβαρδισμένη και κατεστραμμένη. Ο πολεοδομικός ιστός της αποκαταστάθηκε, αλλά δεν μπόρεσε να ανακτήσει την παλιά της δραστηριότητα. Η χρήση των containers είχε υποβαθμίσει τον ρόλο του ποταμού και οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις που άνθιζαν στην περιοχή, μεταφέρθηκαν ανατολικότερα, όπου η γη είναι φθηνότερη.

¹² «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

¹³ Πηγή: www.lddc-history.org.uk/transport/tranmon2.html

Από το 1965 ως το 1980 περίπου, τα παλιά Docks είχαν σχεδόν εγκαταλειφθεί. Τα Docklands αποτελούσαν ένα μεγάλο και επίπονο αστικό πρόβλημα για την αγγλική πρωτεύουσα και η ανάπλασή τους ήρθε να δώσει την λύση. Η ανάπλαση αυτή ήταν αποτέλεσμα μιας πολιτικής ελεύθερης παρέμβασης σε συνδυασμό με την ιδιωτική πρωτοβουλία, η οποία έπαιξε πολύ σημαντικό ρόλο. Έτσι, το 1981, μετά από διάφορες κινήσεις και συστάσεις επιτροπών, ιδρύθηκε η Εταιρεία ανάπτυξης των Docks, η London Docklands Development Corporation (L.D.D.C.). Η κυβέρνηση παραχώρησε στο L.D.D.C. πρωτοφανείς δικαιοδοσίες που μέχρι τότε ανήκαν στις τοπικές αρχές. Οι στόχοι του L.D.D.C. μπορούν να συμπυκνωθούν στα εξής:

- Διατήρηση των υπαρχουσών επιχειρήσεων
- Προσέλκυση νέων εταιρειών στην περιοχή
- Κατάρτιση και υποκίνηση των νέων πρωτοβουλιών

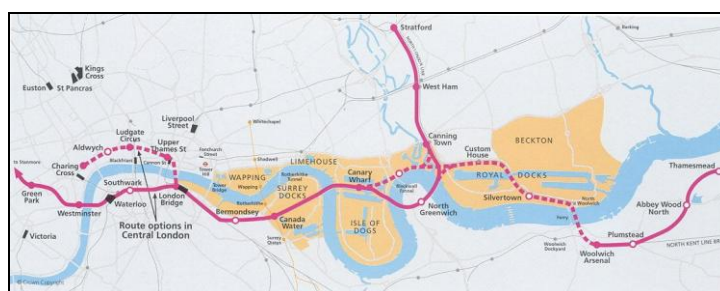
Ως προς τις βιομηχανίες που μετακινούνται σταδιακά στην περιοχή, παρατηρείται μία προτίμηση από την τυπογραφία. Έτσι, πολλές μεγάλες εφημερίδες μετακινούν εκεί την διοίκηση και τις τυπογραφικές μονάδες τους. Ακόμη και τα γραφεία των Reuters, καθώς και εταιρειών παραγωγής μεταφέρονται στην περιοχή.

Το λιανικό εμπόριο, με την ίδρυση μεγάλων σούπερ μάρκετ, πολυκαταστημάτων και outlets, προσφέρει επίσης, σημαντικό αριθμό θέσεων εργασίας. Τα Docklands, λοιπόν, αρχίζουν να παίρνουν σημαντική θέση στην αγορά, αφού διαθέτουν τους κατάλληλους χώρους για την ανάπτυξη τέτοιων επιχειρήσεων. Ως προς τις υπάρχουσες επιχειρήσεις, το L.D.D.C. αναλαμβάνουν την χρηματοδότηση, την επέκταση και την σταθεροποίησή τους. Επίσης, οι εταιρείες που δεν θα ταίριαζαν στην εικόνα και τον χαρακτήρα της περιοχής, θα μετακινούνταν.



Εικόνα 4 : Τα Docklands του Λονδίνου¹⁴

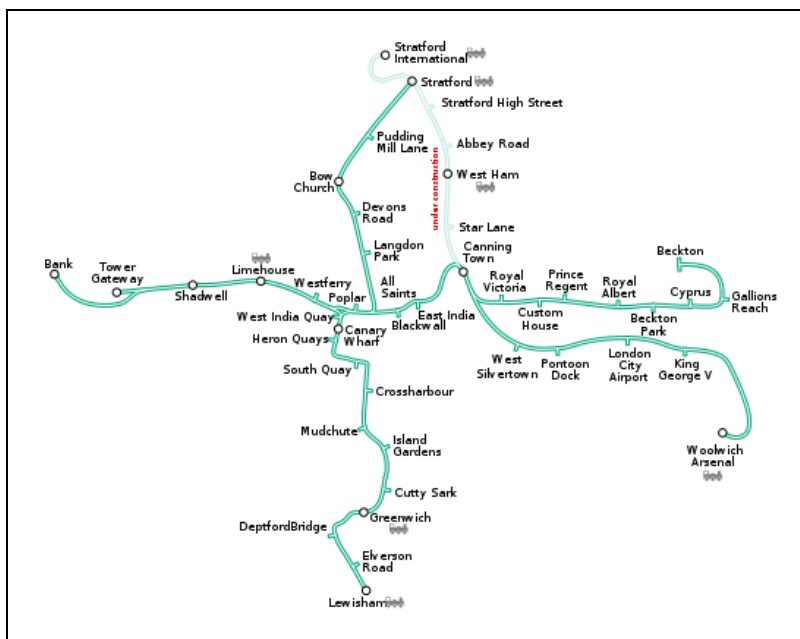
Μεγάλες και αποτελεσματικές αλλαγές έγιναν και στον τομέα των μεταφορών και της σύνδεσης της ευρύτερης περιοχής με το υπόλοιπο Λονδίνο. Έτσι, ο DLR (Docklands Light Railway) με τις επεκτάσεις του, η επέκταση της γραμμής Jubilee του μετρό και οι νέοι αυτοκινητόδρομοι πραγματοποίησαν ριζική αλλαγή στον τρόπο που λειτουργούσε μέχρι τότε το Ανατολικό Λονδίνο.



Εικόνα 5 : Η επέκταση της γραμμής Jubilee¹⁵

¹⁴ Πηγή: www.webbaviation.co.uk

¹⁵ Πηγή: www.lddc-history.org.uk/transport/tranmon3.html



Εικόνα 6 : Το Docklands Light Railway (DLR)¹⁶

Ως προς το αστικό και οικιστικό κομμάτι της περιοχής, δόθηκε ιδιαίτερη έμφαση στον σχεδιασμό, προσπαθώντας να δώσουν έναν χαρακτήρα στην περιοχή. Η συνέχεια, η ποικιλομορφία, η προσβασιμότητα, οι υδάτινες εκτάσεις, η ευελιξία, η ένταση της ανάπτυξης αποτέλεσαν το κύριο αντικείμενο συγκεκριμένης έρευνας που αφορούσε στο σχέδιο ανάπτυξης.

Αυτές οι βασικές κατευθύνσεις για το σχεδιασμό, δημοσιεύτηκαν με τη μορφή και τη φύση συγκεκριμένων οδηγιών για διάφορα ζητήματα. Η πρώτη δημοσίευση παρείχε οδηγίες για τους αρχιτέκτονες που σχεδίαζαν τα δημόσια κτήρια, τόσο για την πρόσβαση σε αυτά όσο και για την κίνηση εντός αυτών. Οι επόμενες δημοσιεύσεις παρείχαν οδηγίες προς τους ιδιοκτήτες σχετικές με την αλλαγή και την επέκταση των σπιτιών τους, προκειμένου να προστατευθεί ο χαρακτήρας της γειτονιάς, προς τους λιανοπωλητές σχετικά με το σχέδιο των προσόψεων των καταστημάτων, προς τα διαφημιζόμενα πρακτορεία για το σύστημα προβολής και διαφήμισης της περιοχής.

Το στοιχείο που δίνει ταυτότητα στην περιοχή είναι αναμφισβήτητα οι αποβάθρες στον Τάμεση και επομένως χαρακτηρίστηκαν ως σημαντικό προτέρημα που έπρεπε να διασωθεί, να ενισχυθεί και να προωθηθεί. Οι υδάτινες εκτάσεις θα διατηρούνταν ως αναπόσπαστο τμήμα της ανάπλασης. Το L.D.D.C. επεδίωξε να αναβαθμίσει και

¹⁶Πηγή: sv.wikipedia.org/wiki/Docklands_Light_Railway

πάλι μια περιοχή, που προηγουμένως είχε θεωρηθεί από τις χειρότερες του Λονδίνου. Ενώ η δυνατότητα του ποταμού να αποτελέσει ένα καλό υπόβαθρο για τις νέες εγκαταστάσεις είχε αναγνωριστεί, η αξία της περιοχής για τη συνολική εικόνα του Λονδίνου είχε ουσιαστικά αγνοηθεί στην πράξη κατά το παρελθόν.

Ο χαρακτήρας της ανάπλασης στα Docklands έχει ενισχύσει σημαντικά τον αστικό χαρακτήρα της περιοχής. Εμπορικές, βιομηχανικές χρήσεις καθώς και κατοικία έχουν τοποθετηθεί ιδιαίτερα κοντά ενισχύοντας τη διαφοροποίηση των χρήσεων γης. Ένα επιπλέον σημαντικό συστατικό στοιχείο στη στρατηγική χρήσεων γης ήταν οι ανοικτοί χώροι. Ο στόχος της στρατηγικής τοπίων του L.D.D.C. ήταν διπλός: Αφενός, έπρεπε να βελτιώσει σημαντικά την περιβαλλοντική ποιότητα της περιοχής των Docklands με τον εξωραϊσμό, την αποκατάσταση των βασικών κτιρίων και άλλων περιβαλλοντικών βελτιώσεων. Αφετέρου, η δημιουργία των νέων πάρκων, η αύξηση των ανοικτών χώρων και η δημιουργία των διαδρομών πεζών και ποδηλάτου ήταν θέματα προτεραιότητας. Σε μεγάλη έκταση κατά μήκος των Docklands χωροθετούνται δραστηριότητες σχετικές με το υδάτινο στοιχείο, όπως είναι τα θαλάσσια σπορ, οι μαρίνες και οι χώροι για ψάρεμα. Επιπλέον, τοποθετείται ένα νέο Πανεπιστήμιο (παράρτημα του Πανεπιστημίου του ανατολικού Λονδίνου στα Docklands).



Εικόνα 7 : Το παράρτημα του Πανεπιστημίου του Ανατολικού Λονδίνου στα Docklands¹⁷

¹⁷ Πηγή: en.wikipedia.org/wiki/File:UEL_Docklands_Campus.jpg

Η αναζωογόνηση των Docks πραγματοποιήθηκε σε πολύ μικρό χρονικό διάστημα για το εύρος της. Τα τελευταία 30 χρόνια, ο πληθυσμός υπερδιπλασιάστηκε και η περιοχή μετατράπηκε σε ένα ισχυρό εμπορικό και βιομηχανικό κέντρο, αλλά και σε μία όλο και πιο κοινωνικά αποδεκτή περιοχή κατοικίας. Τα κέρδη των ντόπιων εμπόρων αυξήθηκαν κατά πολύ και οι επιχειρήσεις προτιμούσαν την εγκατάστασή τους εκεί λόγω των χαμηλών ενοικίων και την μόλις 10 λεπτά απόσταση από το κέντρο του Λονδίνου. Πολύ σημαντικό αποτέλεσμα αυτής της μεγάλης προσπάθειας, αποτέλεσαν και οι 22.000 καινούριες κατοικίες, η περιβαλλοντική, οικονομική και κοινωνική εξέλιξη της περιοχής καθώς και η ανάπτυξη των μεταφορών.

Φυσικά, οι κριτικές και οι αρνητικές συνέπειες συνοδεύουν πάντα τέτοιες μεγάλες επεμβάσεις. Έτσι, υπήρξαν κριτικές ότι, παρ' όλες τις βελτιώσεις και επεμβάσεις, πολλές από αυτές δεν ωφέλησαν τους ίδιους τους παλιούς κατοίκους της περιοχής, καθώς και ότι πολλοί από αυτούς δεν είχαν την δυνατότητα να ανταποκριθούν στα υψηλά ενοίκια της κατοικίας. Επίσης, ότι δεν κατείχαν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την κάλυψη των πολλών νέων θέσεων εργασίας και τέλος υπήρξαν κριτικές ως προς την ανάμειξη των ντόπιων και των νεοφερμένων στην περιοχή και την διατάραξη της κοινωνικής συνοχής.

Η ανάπλαση των Docks αποτελεί σήμερα υπόδειγμα τρόπου και μορφής ανάπλασης σε παγκόσμια κλίμακα.

4.3 Το παράδειγμα της Ολλανδίας (η πόλη του Rotterdam)

Η αστική κατοικία στην Ολλανδία, μεταπολεμικά και μέχρι τα μέσα της δεκαετίας του 1960, παρουσιάζει το φαινόμενο της συνεχούς μείωσης της κατοίκησης των παλιών κτιρίων, τόσο λόγω της αυξημένης προσφοράς σε νέα κτίρια, όσο και λόγω της γενικότερης πολιτικής κατασκευής νέων κτισμάτων και εξυγίανσης περιοχών. Το παλιό κέλυφος των πόλεων, αν και θεωρούνταν σημαντικό, διέθετε λιγότερες ανέσεις και έτσι απευθυνόταν σε χαμηλότερες εισοδηματικά τάξεις, με αποτέλεσμα τα ιστορικά κέντρα (Amsterdam, Rotterdam) να έλκουν τους ανέργους και γενικά να υποβαθμίζονται.

Κατά την περίοδο 1950 – 1970, η πολιτική αστικής ανανέωσης της Ολλανδίας, είχε περισσότερο οικονομοκεντρικούς στόχους, ώστε να βελτιωθεί η οικονομική αστική βάση και να δημιουργηθεί έλξη για ειδικευμένα επαγγέλματα στον τριτογενή τομέα, με σκοπό η οικονομική δομή να είναι λιγότερο ευάλωτη. Τα προγράμματα προσπαθούσαν να μετατρέψουν τα κέντρα των πόλεων σε περιοχές επιχειρήσεων (Central Business Districts, C.B.D.). Η υλοποίηση αυτών των σχεδίων, δόθηκε στην ιδιωτική πρωτοβουλία, με δημόσια, όμως, οικονομική βοήθεια. Το πρωταρχικό πρόβλημα της υλοποίησης, ήταν η μη συνεργασία των ιδιωτικών και δημόσιων φορέων, με αποτέλεσμα, οι κάτοικοι των περιοχών που προαναφέρθηκαν, να επιβαρύνονται συνεχώς από την έλλειψη συντήρησης των παλαιών κτισμάτων και την κατεδάφιση πολλών από αυτά, με σκοπό να κατασκευαστούν πλατείες και λεωφόροι πλαισιωμένες από κτίρια γραφείων και εμπορικά κέντρα.

Τα επόμενα χρόνια, από το 1970 και μετά, αρχίζει να παρατηρείται ιδιαίτερη εξέλιξη. Έτσι, οι τρόποι επέμβασης άρχισαν να γίνονται περισσότερο καινοτόμοι και η καινούρια αντίληψη σχεδιασμού χαρακτηριζόταν από:¹⁸

- Επανάχρηση και επανακατασκευή κατοικιών.
- Διατήρηση των παραδοσιακών δομών, των γραφικών τόπων και καλυτέρευση των δημόσιων χώρων.
- Επίλυση των προβλημάτων των χαμηλών εισοδηματικών τάξεων.
- Επανεξέλιξη των βιομηχανικών ή λιμενικών ζωνών σε επαγγελματικές οικιστικές ζώνες, με την επανάχρηση των παλιών εργοστασίων, στρατιωτικών εγκαταστάσεων, μαγαζιών και γραφείων.
- Μικρά σχέδια γειτονιάς (αρχή των Ζωνών)
- Συμμετοχή των κατοίκων στον σχεδιασμό.

Αυτή η έντονη μεταστροφή και η αλλαγή στον σχεδιασμό, επηρέασε και την πολιτική της ιδιωτικής πρωτοβουλίας. Έτσι, για παράδειγμα, στο Amsterdam, μια εταιρεία αναλαμβάνει την ανακαίνιση των παλιών κατοικιών και έχει ρυθμό περίπου 40 κατοικίες τον χρόνο. Επίσης, λαμβάνονται σημαντικά και βοηθητικά κοινωνικά μέτρα για τον χαμηλό εισοδηματικό πληθυσμό, με την βοήθεια των Δήμων.

Η πόλη του Rotterdam υλοποιεί με ριζικό τρόπο τους καινούριους στόχους και παρακάτω αναλύεται το παράδειγμά της.

¹⁸ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

Το παράδειγμα της πόλης του Rotterdam

Η αναγέννηση του Rotterdam είναι αποτέλεσμα πολλών φάσεων και αποτυπώνει τις φάσεις που περιγράφηκαν και παραπάνω. Έτσι, λοιπόν, κατά την δεκαετία του '60 και '70 και με την υιοθέτηση της νέας πολιτικής συνείδησης, οι αρχές προσφέρθηκαν να ενισχύσουν οικονομικά οποιαδήποτε σχεδιαστική πρωτοβουλία κατάφερνε να έρθει σε συμφωνία με τους ντόπιους και να αναβαθμίσει περιοχές μέσα σε χρονικό διάστημα ενός έτους. Οι κατοικίες που δημιουργήθηκαν ήταν για χαμηλά εισοδήματα και όχι καλής κατασκευής, αλλά σταμάτησαν την παρακμή της αστικής γειτονιάς. Τις δεκαετίες '80 και '90, η συζήτηση σταδιακά μετατοπίστηκε στην ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος και την καλύτερη χρήση γης. Στην πράξη αποδείχθηκε ότι τα κοινωνικά προβλήματα αυξήθηκαν με την ανέγερση μη ποιοτικών κτιρίων και αναπτύχθηκε μια νέα πολιτική στην προσπάθεια αναζωογόνησης του ενδιαφέροντος και του στόχου της οικιστικής ανάπτυξης. Άρχισε, παράλληλα, να δίνεται προσοχή στο νότιο τμήμα της πόλης. Από τα μέσα του 1980, λοιπόν, έλαβαν χώρα σημαντικές αλλαγές, όπου το Rotterdam ωφελήθηκε από το ανανεωμένο πλέον ενδιαφέρον των επιχειρήσεων, αλλά και των υψηλότερων εισοδηματικά στρωμάτων για τις μεγάλες πόλεις. Εταιρείες που συνδέονταν με το λιμάνι, άρχισαν της μεγάλης κλίμακας επενδύσεις σε κτίρια γραφείων, κυρίως στο κέντρο της πόλης, γεγονός που έδωσε στο Rotterdam διεθνή ακτινοβολία.

Η μακρόχρονη αυτή διαδικασία, έχει αφήσει έντονα τα σημάδια της στην εικόνα της πόλης και η διαφορετικότητα των τάσεων και των αντιλήψεων για τον δημόσιο χώρο, είναι ιδιαίτερα αντιληπτή. Ανεξάρτητα, όμως, από την προσέγγιση που κατά καιρούς επικρατούσε, ο στόχος ήταν η μεταμόρφωση του κέντρου σε πραγματικό δημόσιο χώρο και σε αυτή την προσπάθεια, η αξία της γειτνίασης της πόλης με το νερό είχε από νωρίς αναγνωριστεί και με αυτό σαν μέσο, επιχειρήθηκε η βελτίωση της εικόνας της πόλης. Μετά το 1970, εγκαταλείφθηκε μεγάλο μέρος των λιμενικών εγκαταστάσεων και αυτό ήταν μια ευκαιρία για τον δημόσιο χώρο, να αναπτυχθεί ακόμα πιο κοντά στο νερό. Προς αυτή την κατεύθυνση, οι πιο σύγχρονες πολεοδομικές προσεγγίσεις, επέλεξαν την ανάπτυξη και ανάδειξή της μέσα από τον χώρο του πολιτισμού. Μάλιστα, το πρώτο παράδειγμα σε αυτό το πλαίσιο και αυτή τη λογική, ήταν το φεστιβάλ «Rotterdam: Η πόλη: μια σκηνή», που καθιερώθηκε το καλοκαίρι του 1988.

Ο συγκεκριμένος σχεδιασμός, περιελάμβανε τέσσερις ζώνες διαφορετικού ενδιαφέροντος. Το City, ως κέντρο διοίκησης εμπορικών καταστημάτων και αναψυχής, το Kor van zuid, ως την επιχειρηματική ζώνη, το πράσινο ή πολιτιστικό τρίγωνο για εκδηλώσεις πολιτισμού και διασκέδασης και τέλος, το Watersadt, για ανάπτυξη του θαλάσσιου τουρισμού. Οι δύο τελευταίες ζώνες είχαν απόλυτη σύνδεση με το υδάτινο περιβάλλον της πόλης. Παρακάτω, γίνεται εστίαση σε ορισμένες ζώνες αστικών αναπλάσεων μεγάλης ή μικρότερης κλίμακας, που αποτελούν δείγματα των μεταλλαγών που παρατηρούνται στην σύγχρονη πόλη του Rotterdam.

Η πλατεία Schouwburgplein, στο κέντρο της πόλης, αποτελεί ένα ενδιαφέρον παράδειγμα, προς το τέλος της δεκαετίας του 1990, ως προς τον μη συμβατικό σχεδιασμό της, καθώς και το σύνολο πολιτισμού Museumpark, συμπεριλαμβανομένου και του ολλανδικού ιδρύματος αρχιτεκτονικής. Η πλατεία, αρχικά, θεωρήθηκε ως προβληματικό αστικό κενό στο πυκνοχτισμένο νέο Rotterdam.



Εικόνα 8 : Η πλατεία Schouwburgplein¹⁹

Σήμερα, έχει κατορθώσει να λειτουργεί ως ένα κέντρο τέχνης, πλαισιωμένη από το δημοτικό θέατρο Schouwburg και την αίθουσα συναυλιών de Doelen. Επίσης, στο ίδιο τετράγωνο βρίσκεται και το φουτουριστικό κτίριο του κινηματογράφου Pathe. Ο

¹⁹ Πηγή: www.flickr.com

πολυχώρος πολιτισμού museumpark, που βρίσκεται επίσης στο ιστορικό κέντρο της πόλης, όπως προαναφέρθηκε, δημιουργήθηκε στα τέλη της δεκαετίας του 1980 και αποτελεί μία επίσης ενδιαφέρουσα περιοχή ανάπλασης. Υιοθετεί πρωτοποριακά και ιδιαίτερα αρχιτεκτονικά χαρακτηριστικά στα κτίρια και στους εκθεσιακούς του χώρους και αποτελεί ένα σύγχρονο αστικό πάρκο συνδέει πολλά από τα κομμάτια τέχνης του Rotterdam, συμπεριλαμβανομένων των μουσείων Φυσικής Ιστορίας (Kunsthal, Boijmans Van Beuningen, Chabot), το ίδρυμα ολλανδικής αρχιτεκτονικής (Nederland Architectuurinstituut) και το Sonneveld House.

Δύο επιπλέον περιοχές ενδιαφέροντος αποτελούν η συνοικία Laurens και η περιοχή Blaak. Στη συνοικία Laurens, που αποτελεί το προπολεμικό κέντρο του Rotterdam, κατασκευάζεται και αναμένεται να ολοκληρωθεί το 2014, το Market Hall. Το έργο αυτό, περιλαμβάνει μία υπαίθρια αγορά, η οποία λόγω των νέων περιορισμών περί υγιεινής της Ολλανδίας, θα πρέπει να καλυφθεί. Επίσης, περιλαμβάνει 246 κατοικίες, οι οποίες διαμορφώνουν ένα τόξο, που καλύπτει την περιοχή της αγοράς. Η περιοχή Blaak βρίσκεται κοντά στο παλιό λιμάνι, το Oude Haven και η εικόνα που δεσπόζει είναι τα σπίτια κύβοι (Kubuswoning). Έχει δημιουργηθεί μία αίσθηση χωριού μέσα στην πόλη με διάφορες λειτουργίες. Έτσι, υπάρχουν μικρής κλίμακας επιχειρήσεις, καταστήματα, ένα σχολείο, μια παιδική χαρά στο επίπεδο του εδάφους και κατοικίες στο πάνω επίπεδο.



Εικόνα 9 : Το Market Hall στην συνοικία Laurens²⁰

²⁰ Πηγή: www.worldarchitecturenews.com



Εικόνα 10 : Τα σπίτια κύβοι στην συνοικία Blaak (Kubuswoning)²¹

Η περιοχή Kop van Zuid, η οποία προαναφέρθηκε ως η ζώνη της πόλης, βρίσκεται στην ανατολική πλευρά του ποταμού Maas, απέναντι από το κέντρο της πόλης και κοντά σε κάποιες γειτονιές χαμηλών εισοδημάτων. Η πρώτη επέκταση του λιμανιού ξεκίνησε από αυτή την περιοχή και στο σύνολό της χωρίζεται σε 8 ζώνες, από τις οποίες άλλες έχουν περισσότερο επιχειρηματικό χαρακτήρα και άλλες οικιστικό. Οι κατοικίες που κατασκευάζονται είναι διαφορετικές και κρίνεται σημαντικό να μπορούν να καλύπτουν τις ανάγκες διαφόρων κοινωνικών τάξεων. Το Kop van Zuid έπρεπε να είναι εύκολα προσβάσιμο τόσο για τους επιχειρηματίες όσο και για τους κατοίκους και τους επισκέπτες της περιοχής. Γι' αυτό το λόγο η κυβέρνηση και ο Δήμος επένδυσαν στην κατασκευή της γέφυρας Erasmus Bridge, της οδογέφυρας Varkennoordse, του σταθμού Wilhelminaplein και το τραμ Tramlus. Με τη γέφυρα Erasmus Bridge, το Rotterdam έχει αποκτήσει ένα ορόσημο, αλλά έχει δημιουργήσει και σύνδεση μεταξύ του κέντρου της πόλης και της λιμενικής χερσονήσου Kop van Zuid, η οποία έχει μετατραπεί σε περιοχή κατοικίας και γραφείων 120 εκταρίων, κατά την διάρκεια των τελευταίων ετών. Η δυναμική ανάπτυξη στην περιοχή αυτή, έχει μετατοπίσει το κέντρο της πόλης προς τις όχθες του ποταμού, με την γέφυρα αυτή ως σύγχρονο ορόσημο.

²¹ Πηγή: www.beermad.org.uk



Εικόνα 11 : Η γέφυρα Erasmus Bridge²²

Στην Ολλανδία, μετά την μεταστροφή στην αντίληψη της ανάπλασης και την καινούρια ιδέα για επανάκτηση των αξιών των παλαιών κέντρων, κατάφερε να αποτελέσει ένα παγκοσμίου βεληνεκούς παράδειγμα. Συνδυάζοντας την αξιοσημείωτη κοινωνική πολιτική της με τις πολύ επιτυχημένες προσπάθειες παρεμβάσεων στα ιστορικά κέντρα, υιοθετεί την πολιτική των «ανασυσπειρωμένων πόλεων» και αρνείται την συνεχή επέκταση των πόλεων. Εκμεταλλεύεται τα αστικά κενά και αναβαθμίζει τις υποβαθμισμένες περιοχές, ώστε να πετύχει την εξυγίανση των πόλεων.



Εικόνα 12 : Rotterdam από πανοραμική άποψη²³

²² Πηγή: worldalldetails.com/pictureview.php?view=410

4.4 Το παράδειγμα της Γερμανίας (η πόλη του Βερολίνου)

Η τακτική αστικής ανάπλασης που κυρίως επικρατεί στην Γερμανία, είναι αυτή της ριζικής επέμβασης – κατεδάφισης. Το 1971, με έναν νόμο περί εκσυγχρονισμού, άρχισε να εκδηλώνεται ενδιαφέρον για πιο ήπιες επεμβάσεις που θα βελτίωναν την υπάρχουσα κατοικία. Έτσι, έχουν σημειωθεί αρκετές προσπάθειες τέτοιου είδους αστικών ανανεώσεων, παρά τους αυστηρούς προβλεπόμενους κανονισμούς.

Έτσι, έχουμε το παράδειγμα του Αμβούργου, όπου με το πρόγραμμα HafenCity, το κέντρο του Αμβούργου αναβαθμίζεται, οι εγκαταλειμμένες συνοικίες αναζωογονούνται, δημιουργούνται ανοικτοί υπαίθριοι χώροι, κτίρια υψηλής αρχιτεκτονικής και μία πολυεπίπεδη σχέση με το νερό, χωρίς να χάνεται η τυπική ατμόσφαιρα του λιμανιού. Προβλέπεται να δημιουργηθούν περίπου 2 εκ.μ² κτισμένων χώρων, παρέχοντας 5.500 κατοικίες για 12.000 κατοίκους και γραφειακούς χώρους δίνοντας εργασία σε 40.000 ανθρώπους, καθώς και πολλές άλλες χρήσεις.

Παρακάτω θα αναλυθεί το παράδειγμα του ιστορικού κέντρου του Βερολίνου, όπου φαίνεται, αν και αργοπορημένα σε σχέση με τις άλλες ευρωπαϊκές χώρες, η στροφή προς την επαναχρησιμοποίηση του κελύφους των πόλεων.

Το παράδειγμα της πόλης του Βερολίνου

Η αναδόμηση του δυτικού Βερολίνου, αποτελεί ένα σημαντικό κομμάτι στο τομέα των αστικών επεμβάσεων. Ο φορέας που ανέλαβε την κίνηση αυτή ήταν η Internationale Bauausstellung (IBA, Διεθνής Έκθεση Αρχιτεκτονικής, Δημόσιος Οργανισμός), η οποία ιδρύθηκε το 1979. Οι δράση του φορέα διαιρέθηκε σε δύο τομείς, που αναλύονται παρακάτω.

Ο πρώτος τομέας, ήταν αυτός των νέων καταστάσεων (Neubau), ο οποίος σχετίζεται με την ανοικοδόμηση των περιοχών που καταστράφηκαν από τον πόλεμο και ήταν ελεύθεροι. Η ανοικοδόμηση γίνεται βάση της υπάρχουσας πολεοδομικής παράδοσης, αλλά και των απαιτήσεων και τάσεων της σύγχρονης πολεοδομίας, κρατώντας τα

²³ Πηγή:
nl.wikipedia.org/wiki/Bestand:Rotterdam_Erasmusbrug_Kop_van_Zuid_20050928_40201.jpg

χαρακτηριστικά της συνοικίας. Ακόμη, λαμβάνει σοβαρά υπ' όψιν και την κοινωνικοοικονομική δραστηριότητα κάθε περιοχής.

Ο δεύτερος τομέας, ασχολείται με την ανάπλαση υποβαθμισμένων κτιριακών συνόλων (Altbau) και βασίζεται σε κάποιες αρχές για την επιτυχημένη εξυγίανση της πόλης. Οι αρχές αυτές είναι οι εξής:²⁴

- Στον σχεδιασμό πρέπει να συμμετέχουν οι οικονομικοί φορείς και οι κάτοικοι της περιοχής, καθώς και να διατηρηθεί το υπάρχον κτιριακό απόθεμα.
- Οι στόχοι και ο βαθμός της ανάκτησης θα πρέπει να συμφωνηθεί από τους μελετητές, τους κατοίκους και τους οικονομικούς φορείς.
- Πρέπει να διατηρηθεί ο ειδικός χαρακτήρας του Kreuzberg.
- Η ανανέωση του κτιριακού αποθέματος πρέπει να γίνει σταδιακά.
- Τονίζεται η σημασία της βελτίωσης της δομής του αστικού ιστού.
- Είναι αναγκαία η ανάπλαση και επέκταση των κοινόχρηστων χώρων.
- Είναι εφικτό να γίνουν αλλαγές στα ισόγεια προκειμένου να εξυπηρετηθούν νέες κοινωνικές και οικονομικές ανάγκες.
- Τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των αρμόδιων φορέων, αλλά και των ιδιοκτητών είναι απαραίτητο να καθοριστούν κατά τη διάρκεια του σχεδιασμού.
- Είναι αναγκαία η απ' ευθείας και σύντομη οικονομική κάλυψη των έργων.
- Θα πρέπει να συσταθεί ένα νέο εκτελεστικό σώμα, με διαχωρισμένα καθήκοντα από των κατασκευαστών.
- Τα έργα αστικής ανανέωσης θα πρέπει να συνεχιστούν και μετά το 1984.

Το αποτέλεσμα των επεμβάσεων ήταν επιτυχές και η επανάκτηση του ιστορικού κέντρου του Δυτικού Βερολίνου μπορεί να αποτελέσει ένα παράδειγμα αστικής εξυγίανσης για τέτοιου είδους επιχειρήσεις. Μέχρι το 1987, ολοκληρώθηκαν 600 νέες μονάδες κατοικίας, έγιναν 1.500 αναστηλώσεις, βρίσκονταν υπό κατασκευή 5 σχολεία και 23 παιδικοί σταθμοί για να εξυπηρετήσουν 1600 παιδιά. Μετά την ολοκλήρωση του έργου της, η IBA και αφού είχε ήδη πάρει τριετή παράταση, αυτή διαλύθηκε και η συνέχιση των εργασιών δόθηκε στην ιδιωτική εταιρεία STERN.

²⁴ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995



Εικόνα 13 : Οικοδομικό τετράγωνο στην περιοχή Kreuzberg²⁵

4.5 Το παράδειγμα της Ισπανίας (η πόλη της Βαρκελώνης)

Το παράδειγμα της Βαρκελώνης

Η Βαρκελώνη αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες ευρωπαϊκές πόλεις, με 4,2 εκατομμύρια κατοίκους και πολύ μεγάλη πυκνότητα πληθυσμού (περίπου 2.300 κατ./km²). Θα μπορούσε να θεωρηθεί η δεύτερη πρωτεύουσα της Ισπανίας. Η πόλη και η μητροπολιτική περιοχή της Βαρκελώνης έφτασε στο σημερινό μέγεθός της, μετά από μία περίοδο πολύ γρήγορης αύξησης του πληθυσμού της κατά την δεκαετία του 1960 και τις αρχές του 1970, στην διάρκεια της οποίας, ο πληθυσμός σχεδόν διπλασιάστηκε. Αυτό το φαινόμενο ήταν συχνό και σύνηθες στην περίοδο αυτή και σε άλλες ευρωπαϊκές πόλεις, λόγω της αστυφιλίας που επικράτησε σταδιακά μεταπολεμικά. Η διαφορετικότητα της Βαρκελώνης έγκειται στον «χαοτικό» ρυθμό με τον οποίο αυτό συνέβη. Κατά την περίοδο αυτή, στην Ισπανία επικράτησε ένα απολυταρχικό πολιτικό καθεστώς, το οποίο δεν απασχολήθηκε με την εφαρμογή κανόνων σχεδιασμού για τις ισπανικές πόλεις και δεν εφάρμοσε οποιοδήποτε μέτρο με σκοπό την βελτίωση του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων. Σαν αποτέλεσμα αυτής της απουσίας πολιτικής, παρατηρείται ένας αστικός πυρήνας με πολύ σοβαρά προβλήματα, και η υποβάθμιση των περιοχών της περιφέρειας.

²⁵ Πηγή: www.bing.com/maps



Εικόνα 14 : Βαρκελώνη²⁶

Όταν αποκαταστάθηκε το δημοκρατικό πολίτευμα, ασκήθηκαν μεγάλες πιέσεις ώστε να γίνουν κινήσεις και παρεμβάσεις ώστε να δημιουργηθούν ελεύθεροι χώροι, υπηρεσίες, εγκαταστάσεις και υποδομές που θα βελτίωναν τους όρους ζωής των κατοίκων. Έτσι, το 1979, ξεκίνησε ένα πολύ φιλόδοξο σχέδιο αστικής ανάπλασης, το οποίο βασίζεται τόσο στην αποκατάσταση και αναβάθμιση των περιοχών του αστικού κέντρου, όσο και στην ύπαρξη ισόρροπης ανάπτυξης μεταξύ αυτών και των περιφερειακών περιοχών.

Η υποψηφιότητα της πόλης της Βαρκελώνης για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 1992, έθεσε καινούριους στόχους για μια μεγαλύτερης κλίμακας, πιο ριζική επέμβαση. Είναι σημαντικό να σημειωθεί ότι γεγονότα τέτοιου βεληνεκούς και μεγάλες διοργανώσεις είναι σχεδόν «υποχρεωτικά» για τις μεγάλες πόλεις, προκειμένου να διατηρηθούν σε μία καλή κατάσταση ή και να βελτιωθούν και να κρατήσουν την διεθνή ανταγωνιστικότητά τους. Μάλιστα, στην περίπτωση της Βαρκελώνης, αυτό το είδος κινήτρου έχει λειτουργήσει αρκετές φορές τα τελευταία 100 χρόνια. Πιο συγκεκριμένα:

- Παγκόσμια Έκθεση (Universal Exhibition), 1888
- Παγκόσμια Έκθεση (Universal Exhibition), 1929
- Παγκόσμια θρησκευτική γιορτή των Καθολικών (Eucharistic Congress), 1952

²⁶ Πηγή: http://www.oeaw.ac.at/isr/comet/documents/Final_Results/COMET_CTT/largesc/largesc-194.html

- Ολυμπιακοί Αγώνες, 1992

Η πρώτη απόφαση που πάρθηκε ως προς τον χαρακτήρα των επεμβάσεων, ήταν ότι αυτοί οι Ολυμπιακοί Αγώνες θα είναι οι Ολυμπιακοί Αγώνες της Βαρκελώνης «στην» πόλη της Βαρκελώνης, εννοώντας ότι επιλέχθηκαν τέσσερις περιοχές μέσα στα όρια της πόλης, για να μελετηθούν και να δημιουργηθούν οι τέσσερις Ολυμπιακές περιοχές (Montjuïc, Diagonal, Vall d'Hebron, Poble Nou, Olympic Village). Το κοινό χαρακτηριστικό των περιοχών αυτών είναι ότι βρίσκονται ανάμεσα στην σχετικά καλά οργανωμένη πόλη και τους οικισμούς της περιφέρειας της δεκαετίας του 1960 και 1970. Το Poble Nou, όπου προγραμματίστηκε να εγκατασταθεί το Ολυμπιακό χωριό, ήταν μία παλιά βιομηχανική περιοχή και μάλιστα ένα από τα κέντρα της βιομηχανικής επανάστασης στην Βαρκελώνη και την Ισπανία.

Όταν το σχέδιο της παρέμβασης αποφασίστηκε, η περιοχή Poble Nou είχε ήδη εγκαταλειφθεί από τις βιομηχανικές δραστηριότητες, αφήνοντας πίσω τους σημαντικά θέματα που έπρεπε να λυθούν, όπως:

- Βιομηχανικές περιοχές
- Η παλιά ψαραγορά
- Στρατώνες
- Γυναικείες φυλακές
- Παραλίες που είχαν μετατραπεί σε χωματερές οικιακών και βιομηχανικών αποβλήτων.

Το έργο αναπτύχθηκε από μία ομάδα αρχιτεκτόνων και σχεδιαστών με επικεφαλής των Oriol Bohigas, έναν από τους πιο σημαίνοντες σχεδιαστές της Βαρκελώνης. Το σημείο εκκίνησης ήταν ότι Ολυμπιακό Χωριό, μετά το πέρας των Ολυμπιακών Αγώνων, θα έπρεπε να είναι μία κανονική περιοχή της πόλης, τέλεια ενταγμένη και ενσωματωμένη σ' αυτήν. Να είναι, δηλαδή, μία γειτονιά και όχι μία απομονωμένη και ασύνδετη περιοχή ή ένα αστικό γκέτο. Με αυτή την ιδέα ως εναρκτήρια, συγκροτήθηκε ένα σχέδιο με τρία βασικά κομμάτια:

Η υποδομή

Η ιδέα στον τομέα της υποδομής ήταν να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις για το άνοιγμα προς την θάλασσα. Για να συμβεί αυτό προβλέπονται οι εξής επεμβάσεις:

- Απομάκρυνση των παράκτιων σιδηροδρομικών γραμμών (4 km), οι οποίες δημιουργούν εμπόδιο ανάμεσα στην πόλη και τις παράκτιες περιοχές.

- Τοποθέτηση καινούριων υπόγειων σιδηροδρομικών γραμμών.
- Αποκατάσταση των παραλιών.
- Δημιουργία νέας υπόγειας εθνικής οδού, προκειμένου να αποφευχθεί ένα νέο εμπόδιο.

Αυτές οι επεμβάσεις έδιναν τη δυνατότητα για 18 εκτάρια παραλίας και 50 εκτάρια πάρκων και χώρων πρασίνου.

Η μορφολογία

Η ιδέα για την συνέχεια του αστικού συστήματος, των δρόμων, των οικοδομικών τετραγώνων και του κτιριακού όγκου δημιουργήθηκε από τον Ildefons Cerdà, ο μηχανικός που είχε σχεδιάσει την φυσική επέκταση της Βαρκελώνης τον 19^ο αιώνα και ένας από τους πρωτοπόρους του σύγχρονου σχεδιασμού.

Οι χρήσεις

Οι χρήσεις δε θα ήταν μόνο κατοικίας, αλλά και μεγάλες εμπορικές περιοχές, καταστήματα, γραφεία, χώροι αναψυχής κ.α.

Η ιδέες αυτές ξεκινούν από μία βασική αρχή, ότι είναι δυνατόν να αναμορφωθεί και να αναζωογονηθεί μία ευρωπαϊκή πόλη, δίνοντας έμφαση στην παραδοσιακή της μορφολογία και αποφεύγοντας τον κατακερματισμό της και την περιφερειακή της εξάπλωση. Για την εφαρμογή των αρχών αυτών σε φυσικούς όρους, ακολουθήθηκε ένα σύστημα που αποτελείται από 5 διαδοχικές ζώνες στην πλευρά της θάλασσας:

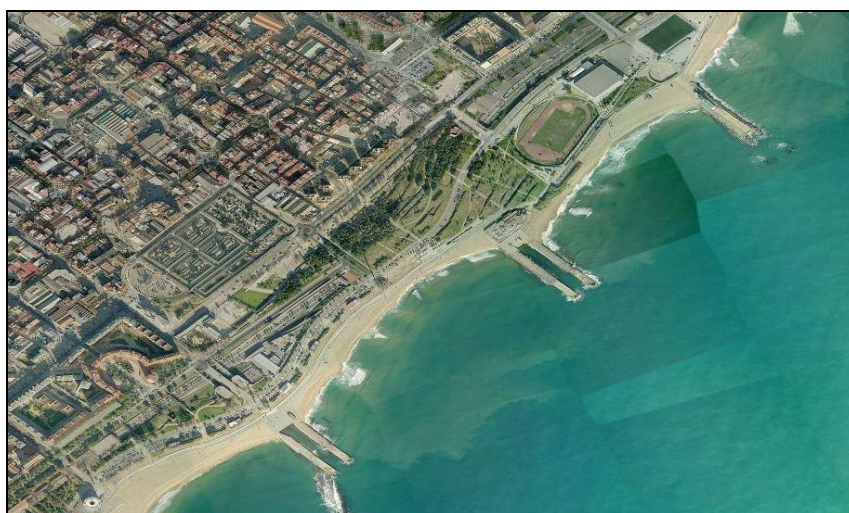
1. *Παραλίες και Ολυμπιακό λιμάνι.* Παραλίες συνολικού μήκους ενός χιλιομέτρου στην περιοχή που εκτείνεται μπροστά από το Ολυμπιακό χωριό, με μια σειρά από προβλήτες για την συγκράτηση της άμμου από ισχυρά ρεύματα. Το Ολυμπιακό λιμάνι θα έχει χωρητικότητα για 700 πλοία και το 75% της έκτασής του, θα καλύπτεται από δημόσιους χώρους (εμπορικά καταστήματα, χώροι αναψυχής, εστιατόρια κ.α.).
2. *Χώρος Περιπάτου (Seaport).* Θα περιλαμβάνει έναν παραλιακό δρόμο, πλάτους 30 μέτρων με καφετέριες, εστιατόρια και άλλες δραστηριότητες.
3. *Παράκτιες δραστηριότητες.* Προβλέπονται δύο πύργοι ύψους 100 μέτρων για τις χρήσεις γραφείων και ξενοδοχείου, καθώς και άλλα μικρότερα, δευτερεύοντα κτίρια.

4. *Εθνική Οδός*. Πρόκειται για έναν δρόμο με αρκετά μεγάλη κυκλοφοριακή φόρτιση (120.000 οχ./ημέρα), ο οποίος αποφασίστηκε να κατασκευαστεί υπογείως, ώστε να μη δημιουργεί εμπόδιο μεταξύ παράλιας περιοχής και κέντρου τόσο οπτικά όσο και ουσιαστικά. Για τις ανάγκες της εντός της πόλης κυκλοφορίας, σχεδιάζεται μία υπέργεια τοπική οδός.
5. *Αστικός πυρήνας*. Η βασική ιδέα είναι να συνδεθεί η νέα οικιστική περιοχή με την παραδοσιακή μορφολογία της πόλης. Χτίστηκαν περίπου 2.000 κατοικίες για να φιλοξενήσουν 15.000 αθλητές και 17.000 κατοίκους της περιοχής.

Τέλος, υπήρξε ένα ολοκληρωμένο σύστημα πάρκων, τόσο για τις ανάγκες των κατοίκων της Βαρκελώνης, αλλά και για την ευρύτερη περιοχή.



Εικόνα 15 : Παραλία. Προβλήτες για την συγκράτηση της άμμου²⁷



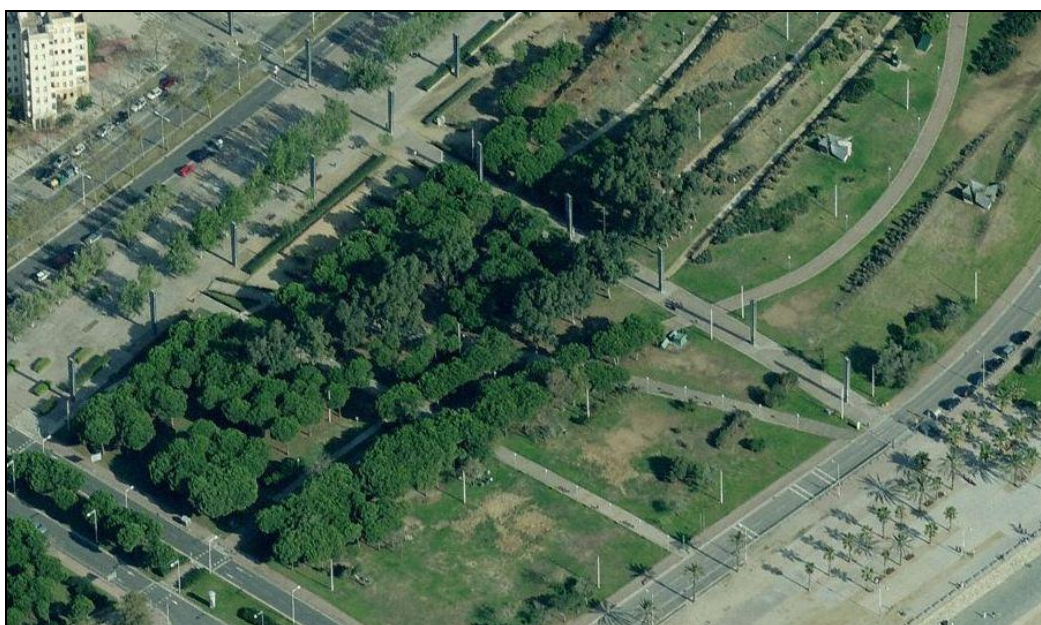
Εικόνα 16 : Παραλία²⁸

²⁷ Πηγή: www.bing.com/maps

²⁸ Πηγή: www.bing.com/maps

Το σχέδιο ανάπτυξης είχε ήδη ξεκινήσει όταν η Βαρκελώνη ανέλαβε και επισήμως τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 1992. Τον Δεκέμβριο του 1986, δημιουργήθηκε η 100% δημόσια εταιρεία Vila Olímpica Societat Anonima (VOSA), με σκοπό να ξεκινήσει το έργο. Η VOSA ανέλαβε για διάστημα δύο ετών, την απόκτηση γης μέσω απαλλοτριώσεων, την κατεδάφιση περίπου 200 επιχειρήσεων και 157 κατοικιών, την κατασκευή σύγχρονου συστήματος αποχέτευσης και την προστασία των ακτών. Για να εισχωρήσει όμως στην μεγάλη αυτή κίνηση και το ιδιωτικό κεφάλαιο, η VOSA το 1989 ίδρυσε την Nova Icaria Societat Anònima (NISA) της οποίας κατείχε το 40%, ενώ το υπόλοιπο 60% αγοράστηκε από εταιρείες ακινήτων και ιδιωτικές τράπεζες.

Η σύμπραξη δημοσίου και ιδιωτικού φορέα αποδείχθηκε, όπως έχει αναφερθεί και στα παραδείγματα των προηγούμενων ευρωπαϊκών χωρών, καθοριστικής σημασίας για την επιτυχία αυτού του φιλόδοξου έργου. Αξίζει παρ' όλα αυτά, να σημειωθεί ότι ενώ οι περισσότερες επενδύσεις ήταν ιδιωτικές, ο σχεδιασμός και η διαχείριση ήταν ως επί το πλείστον δημόσια, κάτι που αποδεικνύει την αποτελεσματικότητα των κρατικών φορέων, όταν αυτοί λειτουργούν ομαλά και βάση συγκεκριμένου σχεδιασμού.



Εικόνα 17 : Πάρκο στο Poble Nou²⁹

²⁹ Πηγή: www.bing.com/maps

4.6 Συμπεράσματα από τα παραδείγματα της Ευρωπαϊκής εμπειρίας

Αναλύοντας τα παραδείγματα των πόλεων που αναφέρθηκαν σε αυτό το κεφάλαιο, διαπιστώνουμε ότι η ανάπλαση στην Ευρώπη, πέρασε από τρία στάδια. Στις δεκαετίες '50 – '70 παρατηρούνται μεγάλης κλίμακας, ριζικές επεμβάσεις, στη συνέχεια, στις επόμενες δύο δεκαετίες, ιδιωτικές εταιρείες μαζί με την βοήθεια του δημοσίου, οργανώνουν και σχεδιάζουν ηπιότερες αλλαγές, ανακατασκευές, επισκευές συντήρησης, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων πάντα με σεβασμό στο υπάρχον κέλυφος και στην παραδοσιακή μορφολογία των περιοχών. Σήμερα, η πορεία των αναπλάσεων, ακολουθεί μία πολιτική μικροεπεμβάσεων, δηλαδή, επιλέγονται περιορισμένες περιοχές ή Ο.Τ. με προβλήματα και προτείνεται μία σειρά λύσεων, ώστε να βελτιωθεί το αστικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Από την Ευρωπαϊκή πραγματικότητα, θα μπορούσε κάποιος να παραδειγματιστεί ως προς τις πολιτικές και μεθόδους ανάπλασης των πόλεων επιτυγχάνοντας τη βιώσιμη ανάπτυξή τους. Σε αυτό το σημείο, θα ήταν σκόπιμο να διερευνηθεί κατά πόσο υπάρχουν οι κατάλληλες πολιτικές, οι οποίες, σε συνδυασμό με το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο στην Ελλάδα, μπορούν να αξιοποιήσουν την ευρωπαϊκή εμπειρία ως οδηγό και να δώσουν λύση στα προβλήματα του ελληνικού αστικού χώρου.

5. Η ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΗΣ ΑΘΗΝΑΣ

Στην Ελλάδα, η ανάπλαση βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο και η έλλειψη εμπειρίας είναι προφανής. Εδώ δεν εμφανίζονται οι τρεις ιστορικές φάσεις των Ευρωπαϊκών χωρών, αφού πλην της περίπτωσης της Πλάκας, καμιά άλλη επιχείρηση σημαντικής κλίμακας δεν υπάρχει. Οι προσπάθειες του Ε.Ο.Τ., στρεφόμενες μόνο στην αποκατάσταση μερικών κελυφών για τουριστική χρήση, απέχουν πολύ από τις αναπλάσεις που έχουν ως στόχο την επανακατάκτηση των τόπων από τους δικαιωματικούς χρήστες τους. Ισχνές προσπάθειες ανάπλασης με στόχο την εξυγίανση - ανακαίνιση κατοικίας εμφανίζονται από τη Δ.Ε.Π.Ο.Σ., η οποία όμως παρά τη θεσμική της κατοχύρωση και τους διατυπωμένους στόχους της δε μπόρεσε να επιτύχει αξιόλογα αποτελέσματα.³⁰

Η έννοια της ανάπλασης στην Αθήνα οριοθετείται γύρω στη δεκαετία του '80, παράλληλα με τη μετάθεση των κοινωνικών αιτημάτων προς την κατεύθυνση της περιβαλλοντικής αναβάθμισης. Τότε αρχίζει να διατυπώνεται και να διαπιστώνεται το πλαίσιο των προβλημάτων προς αντιμετώπιση, προβλήματα που συνηθίζεται να συνδέονται με ορισμένες κοινωνικοπολεοδομικές εκφάνσεις του σύγχρονου αστικού χώρου της πρωτεύουσας. Με αφετηρία αυτά τα κοινώς αποδεκτά προβλήματα, αρχίζει να τίθεται και να εφαρμόζεται το πλαίσιο των μέτρων και των παρεμβάσεων, που κρίνεται ως αναγκαίο για την αντιμετώπισή τους. Με άλλα λόγια δηλαδή, τις δύο τελευταίες δεκαετίες η πολιτική της αστικής αναβάθμισης θέτει συγκεκριμένες προτεραιότητες παρέμβασης, προτείνει ένα σύστημα ανίχνευσης, ιεράρχησης, αλληλεξάρτησης και επίλυσης κάποιων προβλημάτων και προωθεί ένα σύνολο μηχανισμών και προτύπων σχετικών με την υπόθεση της αστικής αναβάθμισης (σε επίπεδο κοινωνικό, πολεοδομικό, θεσμικό, οικονομικό, πολιτιστικό, περιβαλλοντικό, κ.λπ.)

Εξελισσόμενο ιστορικά, το θέμα των αναπλάσεων που αρχικά αφορούσε στην επανάχρηση ιστορικών κτιρίων και συγκροτημάτων, πέρασε στην μελέτη των χρήσεων των χώρων και στη συνέχεια προσπάθησε να αντιμετωπίσει το θέμα των χρηστών αφού συχνά παρουσιάστηκε το πρόβλημα μια ανάπλαση να έχει σαν αποτέλεσμα την εξαίρεση από το χώρο χρήσεων, των χρηστών που αρχικά υπήρχαν.

³⁰ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

Μελέτες αναπλάσεων έχουν εκπονηθεί στα πλαίσια Ρυθμιστικών Σχεδίων και έχει ήδη εφαρμοστεί η ανάπλαση στην Πλάκα, όπου διαπιστώνεται ότι η αποτελεσματικότητα των αναπλάσεων στη χώρα μας δεν εμποδίζεται μόνο από την έλλειψη θεσμικού πλαισίου, μια και σε σχέση με αυτό, η ανάπλαση της Πλάκας πέτυχε σε ικανοποιητικό βαθμό. Η κριτική στην προκειμένη περίπτωση, αφορά στο ότι οι μέχρι τώρα «αναπλάσεις» δεν προέκυψαν από ένα συνολικό πρόγραμμα ανάπλασης του κέντρου, αλλά έγιναν αποσπασματικά, χωρίς να αντιμετωπίζουν τις περιοχές ως τμήματα ενός ενιαίου κέντρου, ώστε να υπάρξει ο συσχετισμός των νέων χρήσεων. Για παράδειγμα, τα κυκλοφοριακά προβλήματα που δημιουργούνται στην περίμετρο μιας πεζοδρομημένης γειτονιάς οφείλονται στην έλλειψη εφαρμογής μιας συνολικής κυκλοφοριακής μελέτης και η ανεξέλεγκτη μετεγκατάσταση των οχλουσών χρήσεων σε άλλες περιοχές του κέντρου οφείλεται επίσης στην έλλειψη δυνατότητας εφαρμογής ενός Ρυθμιστικού Σχεδίου και ελέγχου χρήσεων στην πόλη της Αθήνας.

Τα τελευταία χρόνια γίνεται ολοένα και πιο επιτακτική η ανάγκη για «ποιότητα ζωής» στα κέντρα των πόλεων και επιβάλλεται την αναβάθμισή τους. Στην πόλη της Αθήνας, οι στόχοι αυτής της αναβάθμισης καθορίζονται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν.1515/1985), και στη συνέχεια εξειδικεύονται από το Γ.Π.Σ., και είναι συνοπτικά οι ακόλουθοι:

- Έλεγχος των χρήσεων και της εγκατάστασης νέων κεντρικών λειτουργιών
- Τόνωση και αναβάθμιση της κατοικίας
- Κυκλοφοριακή οργάνωση – αποσυμφόρηση
- Ενοποίηση ιστορικών και αρχαιολογικών χώρων – δημιουργία δικτύου χώρων πρασίνου και αναψυχής
- Η αναβάθμιση των δυτικών περιοχών του κέντρου.

5.1 Οι προβλέψεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου της Αθήνας (1988)

Οι γενικοί στόχοι του Γ.Π.Σ. της Αθήνας του 1988, αφορούσαν στη δημιουργία πολυκεντρικής δομής για την πόλη, στον εξορθολογισμό της οργάνωσης των χρήσεων γης, στην κάλυψη των αναγκών σε κοινωνικό εξοπλισμό και στην αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, ειδικότερα σε υποβαθμισμένες περιοχές της

πόλης. Ως κυρίαρχη χρήση ορίζονταν η Γενική Κατοικία, με εξαίρεση το κέντρο του Δήμου, την περιοχή του Ελαιώνα και ένα τμήμα στην περιοχή Γουδί.

Για την άρση της μονοκεντρικότητας της πόλης προτεινόταν «η συγκρότηση πολυλειτουργικών κέντρων, με τόνωση των λειτουργιών που λείπουν». Σε αυτή την κατεύθυνση, προτεινόταν ζώνες ειδικών κινήτρων (πολεοδομικά, οικονομικά) στους βασικούς πυρήνες των κέντρων, αλλά και βελτίωση της ελκυστικότητάς τους, με εκτεταμένες πεζοδρομήσεις και άλλες επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο. Τέλος, προτεινόταν ο έλεγχος και σταδιακός περιορισμός της ανάπτυξης κεντρικών λειτουργιών στις βασικές αρτηρίες, ώστε αυτές να κατευθυνθούν στα τοπικά κέντρα.

Για την τόνωση και αναβάθμιση της ποιότητας της κατοικίας προτεινόταν αναπλάσεις σε υποβαθμισμένες περιοχές, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις με εκτεταμένες πεζοδρομήσεις, αποκατάσταση παραδοσιακών κτιρίων και κτιρίων του μεσοπολέμου και απομάκρυνση οχλουσών χρήσεων (συνεργεία, μπαρ κ.ο.κ.). Ειδικά για το κέντρο του Δήμου, υπήρχε πρόβλεψη για επαναφορά της χρήσης της κατοικίας σε κτίρια γραφείων, μέσω κατάλληλων μηχανισμών. Τέλος, ιδιαίτερη πρόνοια δινόταν στην εξασφάλιση του απαραίτητου, βάσει σταθεροτύπων, κοινωνικού εξοπλισμού, όπως παιδικοί σταθμοί, σχολεία, χώροι για ηλικιωμένους, χώροι άθλησης κ.λπ..

5.2 Το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας

Ο Δήμος Αθηναίων χωρίζεται σε επτά διοικητικά διαμερίσματα. Το επονομαζόμενο και «Ιστορικό Κέντρο» των Αθηνών αποτελεί ουσιαστικά το πρώτο διαμέρισμα του Δήμου και τον «πυρήνα» της πρωτεύουσας. Περιλαμβάνει την Πλάκα και το λεγόμενο «Εμπορικό Τρίγωνο», τα οποία εφάπτονται σε τεράστιας σημασίας αρχαιολογικούς χώρους, όπως Ακρόπολη και Θησείο, σε κεντρικές περιοχές κατοικίας, αναψυχής και εμπορίου όπως Κολωνάκι και Ψυρρή, σε περιοχές κατοικίας και εκπαίδευσης με έντονη φοιτητική και καλλιτεχνική ζωή όπως τα Εξάρχεια, καθώς και σε άλλες ιστορικές περιοχές κατοικίας με έντονα λαϊκό χαρακτήρα και ανάγκη αναβάθμισης, όπως το Μεταξουργείο και ο Κεραμεικός.³¹

³¹ «Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας», Κουρκάκης Κ., 2009

Ο πολεοδομικός ιστός του Ι.Κ. χαρακτηρίζεται από μια ιστορική συνέχεια τριών χιλιετιών. Η Αθήνα των αρχών του 20^{ου} αιώνα, ήταν σαφώς περιορισμένη σε έκταση και μόλις άρχιζε να επεκτείνεται προς τις περιοχές του Κολωνακίου, της Νεάπολης και του Μεταξουργείου. Δομημένη βάσει του σχεδίου Κλεάνθη - Σάουμπερτ, όπως τροποποιήθηκε από τον Leo Von Klenze, ήταν μια πόλη που ακολουθούσε τα δυτικά πολεοδομικά πρότυπα η οποία όμως διατηρούσε τον ελληνικό της χαρακτήρα. Στο Ι.Κ. της Αθήνας δόθηκε ο χαρακτήρας του «κυρίαρχου κέντρου», που συνεπάγεται τη συγκέντρωση σε αυτό, κυρίαρχων και έντονων δραστηριοτήτων. Τα αρχιτεκτονικά μνημεία που σώζονται, προέρχονται από διάφορες ιστορικές περιόδους, αλλά το μεγαλύτερο δομημένο σύνολο διαμορφώθηκε κατά τον 19^ο αιώνα, με την ανέγερση κτιρίων «νεοκλασικού» ρυθμού. Ιστορικά, η Αθήνα δέχθηκε ισχυρές οικιστικές πιέσεις σε δύο περιόδους: αμέσως μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή, και τις δεκαετίες του '50 και του '60 με την έκρηξη της εσωτερικής μετανάστευσης (αστυφιλία). Στην πρώτη περίπτωση υπήρξε συγκροτημένη αντίδραση, στη δεύτερη όμως, όχι. Η οργάνωση των προσφυγικών οικισμών εξαντλείται συνήθως σε πολεοδομικές χαράξεις, με απλές κατοικίες στοιχειωδών ανέσεων, αλλά όσο προχωράμε στη δεκαετία του '30, η ανέγερση κτιρίων συμπίπτει με την άνθηση της πολυκατοικίας και του Μοντέρνου Κινήματος, η οποία συνεχίζεται και μεταπολεμικά, προσδίδοντας σταδιακά στο κέντρο της Αθήνας την εικόνα που παρουσίαζε περί τα τέλη της δεκαετίας του '70.³²

5.2.1 Τα κύρια προβλήματα του Ιστορικού Κέντρου

Το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, που αποτελεί την καρδιά της πόλης, έχει υποβαθμιστεί, με συνέπεια την απομάκρυνση της κατοικίας, τη μείωση των γηγενών (κυρίως όσων ανήκουν στα μεσαία και υψηλότερα κοινωνικά στρώματα), οι οποίοι μετακινούνται σε περιοχές κατοικίας των προαστίων³³, και την αποδυνάμωση τους σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό, ενισχύοντας σε πολλές περιπτώσεις την εικόνα της εγκατάλειψης. Η σημερινή εικόνα της Αθήνας οφείλεται, κατά κύριο λόγο, στην υπερσυγκέντρωση πληθυσμού σε αυτή, που είχε ως

³² «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη», Αθανάσιος Ι. Αραβαντινός, 1997

³³ «Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα», Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., σελ.311

επακόλουθο τον απρογραμματίστο τρόπο με τον οποίο αναπτύχθηκε, καθώς και στη μετέπειτα πολιτική αδράνεια ως προς την πραγματοποίηση ριζικών επεμβάσεων.

Μερικά μόνο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη είναι αυτά της αυξημένης δόμησης, της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, της αλλοίωσης ή και εγκατάλειψης των κτιρίων, της καταστροφής του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, της ανεπάρκειας κοινωνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών δυσκολιών (προσπέλασης, στάθμευσης, διέλευσης, τροφοδοσίας), της ρύπανσης, του θορύβου, καθώς και της υπολειτουργίας πολλών επιχειρήσεων. Οι συνθήκες αυτές, όπως είναι φυσικό, απωθούν τους κατοίκους του λεκανοπεδίου, οι οποίοι αναζητούν αγορές και εξυπηρετήσεις αναψυχής στα περιφερειακά κέντρα της πόλης.

Το σημαντικότερο πρόβλημα του κυκλοφοριακού και της στάθμευσης στο κέντρο της Αθήνας, που προκαλείται από τις οχλούσες χρήσεις γης, σε καμία περίπτωση δεν έχει επιλυθεί με την εφαρμογή των μέτρων του δακτυλίου και της ελεγχόμενης στάθμευσης. Η κυκλοφορική ροή διακόπτεται και η κίνηση των πεζών δυσχεραίνεται τόσο από τις παράνομες στάσεις και σταθμεύσεις, όσο και από την τροφοδοσία των καταστηματαρχών, που πραγματοποιείται χωρίς να τηρούνται τα ωράρια τροφοδοσίας. Το κόστος στάθμευσης σε ιδιωτικά parking κρίνεται πολύ υψηλό, ενώ και οι συγκοινωνίες που εξυπηρετούν την πόλη είναι ανεπαρκείς και προβληματικές.

Η οικοδομική αυθαιρεσία και τις παρανομίες στις χρήσεις γης οδήγησαν στη δημιουργία οικιστικών ασυνεχειών, και αυτές με τη σειρά τους στη δημιουργία κοινωνικών ασυνεχειών. Η ύπαρξη «κενών» ευνοεί την εγκατάσταση σε αυτά μειονοτήτων, με χαρακτηριστικό παράδειγμα τους μετανάστες στην περιοχή του Μεταξουργείου. Επίσης, η δημιουργία περιοχών με μονολειτουργικές χρήσεις, οι οποίοι «ερημώνουν» τη νύχτα, ευνοούν την παρείσφρηση περιθωριακών στοιχείων στις περιοχές αυτές και ενισχύουν την αίσθηση ανασφάλειας κατοίκων και επισκεπτών.

5.3 Παραδείγματα αναπλάσεων στο Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας

Στα υποκεφάλαια που ακολουθούν, αναφέρονται και αναλύονται κάποια παραδείγματα χαρακτηριστικών επεμβάσεων και αναπλάσεων, στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, με σκοπό να διαπιστωθεί η κατάσταση των περιοχών πριν, καθώς και η εξέλιξή τους μετά τις παρεμβάσεις. Συγκεκριμένα, αναφέρονται η περιοχή της Πλάκας, του Ψυρρή και της Πλατείας Κουμουνδούρου, του Μεταξουργείου, του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας, καθώς και η περίπτωση των πεζοδρομήσεων στα πλαίσια του Προγράμματος Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων.

5.3.1 Το παράδειγμα της Πλάκας

Η Πλάκα χωρίζεται σε τρεις ενότητες: την Κάτω Πλάκα με εμβαδό 18,5 εκτάρια, την Άνω Πλάκα με 14 εκτάρια, με ενδιάμεσο όριο την οδό Ανδριανού, καθώς και τα Αναφιώτικα ως τρίτη ενότητα. Η έκταση που συνολικά αναπλάστηκε είναι 32,5 εκτάρια και περιλαμβάνει 106 οικοδομικά τετράγωνα. Ξεκινώντας από τη βορειοανατολική πλευρά του βράχου της Ακρόπολης αναπτύσσεται ημικυκλικά γύρω από αυτόν. Εκείνο που είχε να παρουσιάσει η Πλάκα πριν την ανάπλαση, ήταν υποβαθμισμένα παραδοσιακά κτίρια, τόσο από άποψη παροχής ανέσεων στους κατοίκους τους, όσο και από άποψη αλλοιώσεων που είχαν υποστεί από τις νέες χρήσεις, όπως κέντρα διασκεδάσεως αποθήκες ή βιοτεχνίες. Τα κτίρια αυτά καταστρέφονταν σταδιακά, αφού πρακτικά δεν μπορούσαν να αντικατασταθούν από καινούρια, εξαιτίας των χαμηλών υψών (ο μόνος έλεγχος στο δομημένο περιβάλλον) που προβλέπονταν, αλλά και των απαλλοτριώσεων της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας. Από την άλλη πλευρά, η εισβολή των πολυκατοικιών στις παρυφές της περιοχής είχε δημιουργήσει έναν κλοιό γύρω από το βράχο της Ακρόπολης εμποδίζοντας τη θέα του και η ενδεχόμενη συνέχιση του φαινομένου, θα είχε σαν άμεσο αποτέλεσμα να χαθεί η πολεοδομική συγκρότηση, η κλίμακα και ο χαρακτήρας της περιοχής. Η υποβάθμιση όμως αυτή, συνδυαζόταν και με τις νέες χρήσεις που είχαν εισβάλλει στην περιοχή, φτάνοντας στο σημείο να έχουν παραμορφώσει την παραδοσιακή αυτή συνοικία της Αθήνας. Η κυκλοφορία και η στάθμευση των οχημάτων στους στενούς της δρόμους επιδείνωναν ακόμα περισσότερο την υποβάθμιση της περιοχής. Παρ' όλα, όμως, τα προβλήματα η Πλάκα εξακολουθούσε να είναι αρκετά συμπαγής και να διατηρεί τον παραδοσιακό της χαρακτήρα.

Η πρώτη μελέτη ανάπλασης της Πλάκας εκπονήθηκε το 1974 και είχε τίτλο «Μελέτη παλαιάς Πόλεως Αθηνών»³⁴ για λογαριασμό του Υπουργείου Δημοσίων Έργων. Περιείχε εναλλακτικές προτάσεις, αλλά μέχρι και το 1978 δεν είχε ληφθεί κανένα μέτρο από το κράτος για την υλοποίησή τους. Έτσι, το 1979, συγκροτείται καινούρια επιτροπή με επικεφαλής τον καθηγητή Ζήβα Δ., όπου με βάση την αρχική μελέτη, διατυπώθηκαν μέτρα και τρόποι εφαρμογής για την αποκατάσταση της περιοχής.

Οι βασικές παραδοχές της μελέτης είναι οι εξής:³⁵

- Επίλυση του προβλήματος μέσα στα πλαίσια της υφιστάμενης ελληνικής νομοθεσίας.
- Επίλυση του προβλήματος με διατήρηση του υφιστάμενου ιδιοκτησιακού καθεστώτος.
- Επίλυση του προβλήματος με τη δημιουργία ενός πλαισίου μέτρων και έργων, κατάλληλων να δημιουργήσουν προϋποθέσεις για την προστασία και αναβίωση με την πρωτοβουλία πλέον των ίδιων των ενδιαφερομένων.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της στρατηγικής της επέμβασης αφορούν αρχικά στην κοινή γνώμη. Θα πρέπει οι στόχοι της παρέμβασης να είναι αποδεκτοί από τους κατοίκους της περιοχής και γνωστοποιημένοι σε αυτούς ύστερα από συζήτηση, ανταλλαγή απόψεων και συμφωνία στο μέγιστο δυνατό βαθμό. Ακόμη, θα πρέπει να αποδεικνύεται αξιοπιστία εκ μέρους του κράτους, ως προς τον σχεδιασμό της επέμβασης, την αποτελεσματικότητά της, αλλά και την εφαρμογή της μέχρι το πέρας της. Τέλος, απαιτείται, η επέμβαση να σχεδιαστεί ώστε να εκτελείται σε σταδιακά βήματα, χωρίς να προκαλείται μεγάλη αναστάτωση στη ζωή της γειτονιάς.

Ο σχεδιασμός της ανάπλασης προβλέπει την ταυτόχρονη επέμβαση σε διαφορετικά επίπεδα. Εφαρμόζεται ταυτόχρονα, το νέο σύστημα κυκλοφορίας πεζών και οχημάτων και γίνεται σταδιακή αντικατάσταση της αστικής υποδομής, καθώς και η διαμόρφωση των κοινόχρηστων χώρων.

³⁴ Ομάδα μελέτης υπό τον καθηγητή Ζήβα Δ., αποτελούμενη από τους Τραυλό Ι., Μάνδικα Π., Λαμπίρη-Δημάκη Ι., Τζίκα-Χατζοπούλου Α. και Παππά Π.

³⁵ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

Μετά την έκδοση του π.δ. 21.9.1979 για τον χαρακτηρισμό την περιοχής ως «παραδοσιακό τμήμα της πόλεως των Αθηνών», έχουμε τις προτάσεις της μελέτης, οι οποίες είναι οι εξής:³⁶

- Η πεζοδρόμηση του μεγαλύτερου μέρους της περιοχής και η σύνταξη κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων (π.δ. 15.11.1979, «περί αποκαταστάσεως κανονισμών λειτουργίας πεζοδρόμων περιοχών εμπορικού κέντρου και Πλάκας και εγκρίσεως νέων τοπίων»). Παράλληλα, προβλέπεται επισκευή, συντήρηση και ανακατασκευή όλων των αναγκαίων δικτύων.
- Η προστασία και ανάδειξη του υφιστάμενου πολεοδομικού ιστού, ο οποίος με τους ισχύοντες όρους δόμησης και τις δυνατότητες επέμβασης που προβλέπονταν από τα ρυμοτομικά σχέδια, έχανε την παραδοσιακή του μορφή (π.δ. 19.9.1980, «περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών, κατάργηση υφιστάμενων διατάξεων, συντήρηση ιστορικού ιστού»).
- Η προστασία, επισκευή, συντήρηση και ανάδειξη του αξιόλογου κτιριακού όγκου της περιοχής, με τον καθορισμό 500 περίπου κτιρίων ως διατηρητέων, τις δυνατότητες επισκευής, εκσυγχρονισμού, στατικής ενίσχυσης και εσωτερικής διαμόρφωσής τους και παράλληλα της διατήρησης της αρχικής μορφής αποκατάστασής τους (π.δ. 24.10.1980, «περί χαρακτηρισμού ως διατηρητέων κτιρίων κειμένων εντός της περιοχής της Πλάκας»).
- Η βελτίωση της οπτικής εικόνας της περιοχής, δεδομένου ότι αυτή είχε υποστεί σημαντική μορφολογική αλλοίωση. Αυτό οφειλόταν κυρίως, στο πλήθος, το μέγεθος και την αντιαισθητική πολυμορφία των εμπορικών επιγραφών και διαφημίσεων (π.δ. 8.11.1980, «περί επιβολής όρων και περιορισμών κατά την τοποθέτηση διαφημίσεων φωτεινών επιγραφών κ.λπ., επί των όψεων των κτιρίων της περιοχής της Πλάκας της πόλεως των Αθηνών»).
- Ο καθορισμός των χρήσεων γης και των κτιρίων, με στόχο την απομάκρυνση εκείνων των χρήσεων, οι οποίες αλλοίωναν τις παραδοσιακές λειτουργίες του οικισμού και την ενδυνάμωση αυτών των τελευταίων και κυρίως της κατοικίας. Ακόμη, επιδιώκεται η διεύρυνση των κοινόχρηστων και λοιπών ελεύθερων χώρων του Ρυθμιστικού σχεδίου Αθηνών (π.δ. 23.11.1982,

³⁶ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

«Καθορισμός ειδικών χρήσεων γης στην περιοχή της Πλάκας», το οποίο τροποποιήθηκε με π.δ. του 1986).

- Ο καθορισμός ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης των οικοπέδων της περιοχής της Πλάκας (π.δ. 1987)
- Η σύσταση του Γραφείου της Πλάκας, ως ιδιαίτερη Υπηρεσία του Υπουργείου Χωροταξίας και Περιβάλλοντος, για τον συντονισμό όλων των επεμβάσεων, την εποπτεία και τον έλεγχο της περιοχής, καθώς και για την έκδοση των οικοδομικών αδειών.

Το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών, στο πλαίσιο όλων αυτών των επεμβάσεων για την ανάπλαση της περιοχής της Πλάκας, τον Μάιο του 1980, με την Διεύθυνση Αναστηλώσεως νεότερων μνημείων, αναλαμβάνει κάποιες πρωτοβουλίες. Έτσι, επέβαλλε με 132 υπουργικές αποφάσεις, επεμβάσεις για 132 αντίστοιχες όψεις κτιρίων, τα οποία είχαν σοβαρές αλλοιώσεις. Μάλιστα, αν υπεύθυνοι για τις αλλοιώσεις αυτές είναι οι ίδιοι οι ιδιοκτήτες και οι ενοικιαστές, τότε οι ίδιοι είναι υπόχρεοι για την εκτέλεση των εργασιών. Η κίνηση αυτή δεν προχώρησε, όπως ξεκίνησε, αφού τον Ιανουάριο του 1981, οι ιδιοκτήτες σχεδόν όλων των καταστημάτων, μπαρ κ.λπ. ζητούν από τον Υπουργό Πολιτισμού και Επιστημών να ανασταλεί η εφαρμογή των υπουργικών αποφάσεων και να υπάρξει οικονομική συμμετοχή του κράτους στα έξοδα αποκατάστασης των όψεων των κτιρίων τους. Μόνο το πρώτο κομμάτι του αιτήματος έγινε αποδεκτό και τελικά, το ίδιο το ΥΠ.Π.Ε., αναστήλωσε ή συντήρησε αξιόλογα κτίρια, ώστε να συμβάλλει και αυτό στην βελτίωση της εικόνας της περιοχής.



Εικόνα 18 : Περιοχή Πλάκας - Ρωμαϊκή Αγορά³⁷

Συμπερασματικά, το παράδειγμα της Πλάκας μπορεί να θεωρηθεί μία ανάπλαση με θετικά αποτελέσματα, η οποία κατόρθωσε να διατηρήσει τον συνοικιακό χαρακτήρα της περιοχής, καθώς και να απομακρύνει τις οχλούσες χρήσεις, βελτιώνοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Ακόμη, επισκευάστηκε ή συντηρήθηκε ένας μεγάλος αριθμός κτιρίων, με αποτέλεσμα την σημαντικότερη βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος, κάτι στο οποίο βοήθησε και η απαγόρευση των ανεξέλεγκτων διαφημιστικών πινακίδων, αλλά και η υπόγεια σύνδεση καλωδίων ρεύματος και τηλεόρασης. Επιπλέον, έγιναν κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, πεζοδρομήσεις, διαμορφώθηκαν οι ελεύθεροι χώροι και βελτιώθηκε η μορφή και η λειτουργία των κοινόχρηστων χώρων.

Είναι σημαντικό να αναφερθεί το θέμα του γενικού χαρακτήρα στον σχεδιασμό μίας επέμβασης. Στις περισσότερες περιπτώσεις, όπως και στο παράδειγμα της Πλάκας, η παρέμβαση σε μία περιοχή μελετάται μεμονωμένα και δεν εντάσσεται στα πλαίσια ενός γενικότερου πολεοδομικού σχεδιασμού. Αυτό, συνεπάγεται διάφορα αρνητικά αποτελέσματα. Συγκεκριμένα, όπως προαναφέρθηκε, από την Πλάκα απομακρύνθηκαν πολλές οχλούσες χρήσεις με έντονη οικονομική δραστηριότητα. Όμως, επειδή ο σχεδιασμός δεν αφορούσε σε όλο το κέντρο της πόλης, αυτές μεταφέρθηκαν σε άλλα σημεία της ευρύτερης περιοχής. Κάτι αντίστοιχο είχε γίνει, όταν την δεκαετία του '60, είχε γίνει εκκαθάριση του λιμανιού του Πειραιά, και πολλές από τις οχλούσες χρήσεις που υπήρχαν εκεί, μεταφέρθηκαν στην Πλάκα.

³⁷ Πηγή: www.bing.com/maps

Επομένως, τα προβλήματα μιας περιοχής, μεταφέρονται σε κάποια άλλη και η κατάσταση αυτή ανακυκλώνεται συνεχώς. Ακόμη, παρατηρήθηκε αύξηση των κενών κτισμάτων, είτε λόγω της γενικής τάσης που είχε σημειωθεί από την δεκαετία του '70, λόγω υποβάθμισης της περιοχής, είτε λόγω της απομάκρυνσης των εμπορικών οχλουσών χρήσεων, όπου οι ιδιοκτήτες των κτισμάτων που τις στέγαζαν, μετέφεραν και την κατοικία τους στην περιοχή μετεγκατάστασής τους.

5.3.2 Το παράδειγμα της περιοχής Ψυρρή – Κουμουνδούρου

Η συνοικία του Ψυρρή, δεν έχει ιδιαίτερα μεγάλη έκταση, αλλά έχει χαρακτηριστεί ως μία από τις πιο παλιές συνοικίες της Αθήνας στα βορειοδυτικά της Ακρόπολης. Εκεί, κατοικούσαν τα περισσότερα χρόνια της ιστορίας της, κατά κύριο λόγο, οι ασθενέστερες οικονομικά τάξεις των Αθηναίων πολιτών, όπως συνέβαινε και στο Γκάζι, στο Μεταξουργείο, στο Θησείο και στο Γεράνι. Τα όρια της συνοικίας του Ψυρρή, καθορίζονται από τις οδούς Ευριπίδου, Αθηνάς, Ερμού, Αγίων Ασωμάτων και Πειραιώς. Οι βασικότερες πλατείες της περιοχής είναι, η πλατεία Ηρώων, που αποτελεί και την κεντρική πλατεία του Ψυρρή, καθώς και η πλατεία Κουμουνδούρου στην οδό Πειραιώς. Υπάρχουν και άλλες τρεις πλατείες, μικρότερου μεγέθους, η πλατεία Αγίων Ασωμάτων, η πλατεία Αγίων Αναργύρων και η πλατεία Αγίου Δημητρίου, οι οποίες, μαζί με τις δύο μεγάλες πλατείες της περιοχής, αποτελούν τη μοναδική πηγή πρασίνου της περιοχής.

Μετά τα σχέδια των Κλεάνθη – Schaubert (1883) και του Klenze (1936), όπου διανοίγονται οι οδοί Ερμού, Αθηνάς και Πειραιώς και διαμορφώνεται η πλατεία Κουμουνδούρου με τα γύρω οικοδομικά τετράγωνα, η περιοχή εντάσσεται σταδιακά στο βιομηχανικό – βιοτεχνικό πόλο της αστικής Αθήνας, μαζί με το Μεταξουργείο, το Γκάζι και τον Κεραμικό. Αναπτύσσονται κυρίως, εργαστήρια που εξειδικεύονται στον τομέα του δέρματος, σε συνδυασμό με τον πόλο εργαστηρίων που προϋπάρχει στο Μοναστηράκι.

Η ανάπτυξη βιομηχανικών – βιοτεχνικών δραστηριοτήτων προσέλκυσε χαμηλά κοινωνικά στρώματα, τα οποία αναζήτησαν κατοικία στη συγκεκριμένη περιοχή, εξαιτίας της γειτνίασης με τις θέσεις εργασίας τους. Το χαμηλό κεφαλαιακό προφίλ

των κατοίκων της περιοχής συντέλεσε στην υποβάθμιση του κτιριακού αποθέματος, γεγονός που εντάθηκε με την εισροή των προσφύγων μετά το 1922. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα, οι αντικειμενικές αξίες να διατηρούνται σε πολύ χαμηλά επίπεδα και να μη διαμορφώνονται οι κατάλληλες συνθήκες ανοικοδόμησης και ανάπτυξης της περιοχής.

Τα βασικά χαρακτηριστικά της μεταπολεμικής περιόδου, συνοψίζονται στην καθ' ύψος ανάπτυξη της πόλης, εξαιτίας της αύξησης των συντελεστών δόμησης, στην ενίσχυση του εμπορίου και των βιοτεχνικών δραστηριοτήτων στο κέντρο της και στη σταδιακή απομάκρυνση των μεσαίων στρωμάτων, τα οποία αναζητούν ελεύθερο χώρο σε μονοκατοικίες στα προάστια της Αθήνας. Η περίοδος ακμής της βιομηχανίας – βιοτεχνίας διήρκησε μέχρι τη δεκαετία του '80, όπου με το π.δ. 84/1984 δεν δίνεται καμία νέα άδεια εγκατάστασης βιοτεχνικών εργαστηρίων στην περιοχή.³⁸

Η έγκριση του Γ.Π.Σ. της Αθήνας το 1988, αξιολογεί την ανάπλαση της περιοχής του Ψυρρή σε πρώτη προτεραιότητα και μεταξύ άλλων, μειώνει το μέσο συντελεστή δόμησης από 3,56 σε 2,17. Η εισήγηση για το π.δ., τον Οκτώβριο του 1996 περιλαμβάνει τη βασική παραδοχή πως ο Ψυρής πρέπει να διατηρήσει το βιοτεχνικό του χαρακτήρα και προβλέπει την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων βιοτεχνίας. Το π.δ., «Περί καθορισμού χρήσεων γης και ειδικών όρων και περιορισμών δόμησης στη περιοχή Ψυρρή – Κέντρου (Ομόνοιας)», που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 233Δ/1998, δεν προβλέπει χρήση αμιγούς κατοικίας, επιτρέπει τη λειτουργία του χονδρεμπορίου που σχετίζεται με ορισμένες λειτουργίες παραδοσιακού χαρακτήρα και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και χαρακτηρίζει την περιοχή, κορεσμένη από κέντρα αναψυχής.

Οι αναπλάσεις που πραγματοποιήθηκαν από τη δεκαετία του '90 και μετά, έγιναν με βάση του στόχους παρέμβασης της Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε., του Δήμου Αθηναίων, και του Υ.Π.Ε.ΧΩ.Δ.Ε. (σήμερα Υ.Π.Ε.Κ.Α.) και συγκεκριμένα στην περιοχή του Ψυρρή τα μέτρα έχουν ως εξής:

- Ανάπλαση της πλατείας Κουμουνδούρου

³⁸ Από το συγκεκριμένο π.δ., εξαιρούνται τα βιοτεχνικά εργαστήρια για επισκευές υποδημάτων και δερμάτων ειδών.

- Αναπλάσεις όψεων κτιρίων, στα πλαίσια του προγράμματος «Πρόσοψη» της Αναπτυξιακής Εταιρείας του Δήμου Αθηναίων (Α.Ε.Δ.Α.).
- Αναπλάσεις πρασίνου και ελεύθερων χώρων, με πρωτοβουλία του Δήμου Αθηναίων, με ιδιαίτερη έμφαση στην πλατεία Κουμουνδούρου.
- Χαρακτηρισμός διατηρητέων κτιρίων, με προώθηση τόσο μεμονωμένων κηρύξεων διατηρητέων κτιρίων (30) όσο και μαζικών κηρύξεων 193 κτιρίων (ΦΕΚ 545Δ/1993), τα οποία και σηματοδοτούν την ιστορική φυσιογνωμία της περιοχής αυτής.
- Πιλοτικό πρόγραμμα «Δημόσιες τοιχογραφίες – ανάπλαση Ψυρρή», το οποίο εφαρμόστηκε με συνεργασία του Δήμου Αθηναίων, της Α.Ε.Δ.Α., της «Πρόσοψη» και της ομάδας Carpe Diem. Συνέχιση του προγράμματος αυτού, αποτέλεσε το πρόγραμμα «Ζωγραφίζοντας Προσώψεις», το οποίο υλοποιείται από τους παραπάνω φορείς.

Οι αναπλάσεις στην περιοχή του Ψυρρή, είχαν ως στόχο, με βάση το Γ.Π.Σ., την αναβάθμιση του αστικού ιστού καθώς και την διατήρηση του βιοτεχνικού χαρακτήρα της περιοχής. Στην πραγματικότητα όμως, οδήγησαν στην δημιουργία ενός πόλου έλξης για την εγκατάσταση χρήσεων υγειονομικού ενδιαφέροντος. Η έλλειψη σχεδιασμού είχε ως αποτέλεσμα την ανεξέλεγκτη ανάπτυξη αυτών των χρήσεων, που συνεπάγεται την υποβάθμιση, τελικά, της φυσιογνωμίας της περιοχής, λόγω της λειτουργίας οχλουσών δραστηριοτήτων αναψυχής, του αυξημένου θορύβου, της επακόλουθης κυκλοφοριακής συμφόρησης και των μεγάλων προβλημάτων στάθμευσης. Η ποιοτική αναβάθμιση, που αρχικά επιδιώχθηκε, δε συμβαδίζει με τη μονόπλευρη και υπέρμετρη επέκταση των χρήσεων αναψυχής. Μπορεί να εξασφαλιστεί στο πλαίσιο ολοκληρωμένης παρέμβασης, ανάδειξης, αναβάθμισης των παραδοσιακών περιοχών και θα πρέπει, μεταξύ άλλων, να περιλαμβάνει και την αναβάθμιση της κατοικίας, την υποστήριξη της παραδοσιακής βιοτεχνίας και τον συσχετισμό των νέων χρήσεων με τον σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής του κέντρου της Αθήνας.



Εικόνα 19 : Πλατεία Κουμουνδούρου³⁹



Εικόνα 20 : Πλατεία Ηρώων⁴⁰

5.3.3 Το παράδειγμα του Μεταξουργείου

Η περιοχή του Μεταξουργείου αποτελεί μία συνοικία του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας και περικλείεται από τις συνοικίες: Ακαδημία Πλάτωνος, Κολωνός, Ομόνοια, Ελαιώνας και Κεραμεικός. Το πρώτο σχέδιο για την Αθήνα (Κλεάνθη – Schaubert) προέβλεπε την ανέγερση των ανακτόρων στη περιοχή του Κεραμεικού, με αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ενδιαφέρον από τους εύπορους Αθηναίους να αποκτήσουν γη κοντά στα ανάκτορα. Όμως, με το σχέδιο του Leo von Klenze, τα

³⁹ Πηγή: www.bing.com/maps

⁴⁰ Πηγή: www.flickr.com

ανάκτορα, προβλέπονταν στη θέση της σημερινής Ομόνοιας και, ενώ λίγο αργότερα, σύμφωνα με το επόμενο σχέδιο, στην πλατεία του Συντάγματος, όπου και τελικά χτίστηκαν. Στα τέλη του 19ου αι. έχει αρχίσει να αποκρυσταλλώνεται ο χαρακτήρας της περιοχής, ο οποίος συνεχίζει στην ίδια πάντα κατεύθυνση και τον 20^ο αιώνα. Πρόκειται για μια λαϊκή, μικροαστική συνοικία με μικτές χρήσεις (κατοικία, εμπόριο, παραγωγή) διάχυτες στον ιστό της. Χαρακτηριστικό είναι ότι στη δεκαετία του '30, το ένα στα τρία σπίτια της περιοχής ήταν ή στέγαζε στο ισόγειό του, εργαστήριο ή κατάστημα. Επιπλέον, σημειώνεται ένα μόνο εστιατόριο ανάμεσα σε πλήθος οινομαγειρείων και καφενείων. Η παρουσία ενός κινηματογράφου και δύο θεάτρων στην περιοχή του Μεταξουργείου, όταν όλα τα υπόλοιπα ήταν συγκεντρωμένα στον άξονα πλατεία Συντάγματος – Ομόνοιας - Λαυρίου, μαρτυρεί ότι η συγκεκριμένη ψυχαγωγία συνιστούσε σημαντική παράμετρο της κοινωνικής ζωής της συνοικίας.

Εκτός από τη μεγάλη ποικιλία των χρήσεων, αξιοσημείωτη είναι και η συγκέντρωση των διαφόρων χρήσεων σε επιμέρους τμήματα μέσα στη συνοικία. Στους κεντρικούς άξονες της συνοικίας συγκεντρώνονται εμπορικές και παραγωγικές λειτουργίες και εργαστήρια μετάλλου, ξύλου, οικοδομικών υλικών και τυπογραφεία. Στο δυτικό τμήμα είναι περιοχή αμιγούς κατοικίας με καταστήματα τροφίμων, ενώ βορειοανατολικά παρατηρείται μεγάλη συγκέντρωση υπηρεσιών και ελεύθερων επαγγελματιών.

Από τα παραπάνω διαφαίνεται ότι η περιοχή έχει αποκτήσει έναν ολοκληρωμένο αστικό χαρακτήρα που συνδέεται με την ύπαρξη μεγάλης ποικιλίας χρήσεων, όπως χώροι αναψυχής, εκπαίδευσης, υγείας, καταστήματα, ενώ οι παραγωγικές λειτουργίες όχι μόνο δεν είναι αποκομμένες από την καθημερινότητα, αλλά αποτελούν αναπόσπαστο κομμάτι της γειτονιάς, ενισχύοντας ταυτόχρονα τις άλλες λειτουργίες.

Από την περίοδο του πολέμου και ιδιαίτερα κατά τις δεκαετίες του '50 και του '60, η περιοχή υποβαθμίζεται έντονα. Στις δεκαετίες αυτές, η περιοχή προσέλκυσε τις λιγότερο ευνοημένες ομάδες μεταναστών, εφόσον διέθετε φθηνή στέγη και δυνατότητα εργασίας στις βιοτεχνίες και τα συνεργεία. Η ένταση των παραγωγικών δραστηριοτήτων, ο κατακερματισμός των οικοπέδων, η «εξ αδιαιρέτου» ιδιοκτησία, το μικρό πλάτος των δρόμων αλλά και ο υπόγειος αρχαιολογικός πλούτος, στάθηκαν

ανασταλτικοί παράγοντες στην διαδικασία της πολυκατοικιοποίησης την περίοδο 1950 – 1970, όταν ανθούσε το φαινόμενο της αντιπαροχής σε όλη τη πρωτεύουσα.

Η υποβάθμιση της περιοχής συνεχίζεται, καθώς οι ασυμβίβαστες με την κατοικία χρήσεις (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες, οίκοι ανοχής) διογκώνονται, ενώ παράλληλα ο παράγων όχλησης και ρύπανσης είναι έντονος, λόγω της επιφόρτισης της κυκλοφορίας, εφόσον αφενός στα όρια της περιοχής υπάρχουν σημαντικοί οδικοί άξονες (Πειραιώς, Λένορμαν, Κωνσταντινουπόλεως) και αφετέρου συνορεύει με την πολυσύχναστη πλατεία Ομονοίας. Ωστόσο, η περιοχή συνεχίζει να διατηρεί το χαρακτήρα μιας λαϊκής - μικροαστικής συνοικίας, όπου η κατοικία συνυπάρχει με τις παραγωγικές δραστηριότητες, οι οποίες παρέμειναν στην περιοχή και προσαρμόστηκαν στα νέα δεδομένα. Η περιοχή μέχρι τη δεκαετία του '60 διατηρούσε, παρά τις ιδιομορφίες της το συνεκτικό χαρακτήρα της παλιάς αθηναϊκής γειτονιάς.

Οι ανωτέρω παράγοντες σε συνδυασμό με την έλλειψη πρασίνου και δημοσίων χώρων, σταδιακά υποβαθμίζουν κοινωνικά την περιοχή, και κατά τις δεκαετίες '70 και '80, σημαντικός αριθμός των κατοίκων που εγκαταστάθηκαν στην περιοχή ως τα τέλη της δεκαετίας του '60, μετακινούνται προς αναζήτηση ανώτερου ποιοτικά επιπέδου ζωής. Στη συνέχεια, αντικαθίστανται από την εισροή μεταναστών, οι οποίοι εγκαθίστανται σε εγκαταλειμμένα κτίρια στο Μεταξουργείο, το Γκάζι και το Βοτανικό. Η γειτνίαση με την Ομόνοια, όπου συχνάζουν προς εύρεση εργασίας, τα χαμηλά ενοίκια, η ύπαρξη παραγωγικών δραστηριοτήτων, αλλά και η οικειότητα που αισθάνονται με το χώρο λόγω της εγκατάστασης εκεί ομοεθνών τους είναι κάποιοι από τους λόγους που τους προσέλκυαν τους μετανάστες σε αυτή την περιοχή.

Με το π.δ. της 21.9.1979, η περιοχή του Μεταξουργείου, εντάσσεται στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Σε μία προσπάθεια εξυγίανσης του περιβάλλοντος της περιοχής, εκδίδεται ένα διάταγμα το οποίο απαγόρευε την αύξηση της υποδύναμης και την ίδρυση νέων βιομηχανιών, με αποτέλεσμα την άμεση πλήξη, από τη δεκαετία του '80, της παραγωγικής βάσης της περιοχής. Οι περισσότερες παραδοσιακές βιοτεχνίες ενέπιπταν στις διατάξεις του άρθρου και οδηγήθηκαν σε αναγκαστικό κλείσιμο. Παράλληλα, πολλοί ιδιοκτήτες παλαιών κτιρίων, λόγω έλλειψης χρημάτων για επαρκή συντήρησή τους και από φόβο μήπως κηρυχθούν διατηρητέα, τα κατεδαφίζουν. Έτσι, προς το τέλος της δεκαετίας του '80 το Μεταξουργείο έχει την

όψη μιας παροπλισμένης συνοικίας με πολλά εγκαταλελειμμένα κτίρια, που εναλλάσσονται με κενά οικόπεδα και πολυκατοικίες.

Τα φαινόμενα υποβάθμισης της περιοχής από άποψη κοινωνική, αρχιτεκτονικού αποθέματος και δημοσίου χώρου είναι προφανή. Τα κυριότερα προβλήματα της περιοχής εκτός από την έλλειψη πρασίνου, ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, είναι πολλά. Η ρύπανση και η κυκλοφοριακή φόρτιση οφείλονται αφενός στη μεγάλη εγγύτητα της περιοχής με την πλατεία Ομονοίας, και αφετέρου στη λειτουργία των δρόμων του Μεταξουργείου ως συνδετικοί άξονες μεταξύ των μεγάλων λεωφόρων και οδών. Μεγάλο μέρος του κτιριακού δυναμικού του Μεταξουργείου αποπνέει εγκατάλειψη, καθώς κακόμορφες πολυκατοικίες του '60 συνυπάρχουν με ελλιπώς συντηρημένα και ερειπωμένα νεοκλασικά κτίρια, τα οποία συχνά γίνονται καταφύγιο ναρκομανών, και αυτά με τη σειρά τους συνορεύουν με παλιές μικρές κατοικίες και κενά οικόπεδα, ενώ δε λείπει η παρουσία, παροπλισμένων συχνά, συνεργείων, αποθηκών και βιοτεχνιών. Η αυξημένη παρουσία αλλοδαπών σε συλλογικές συμβιώσεις σε συνδυασμό με τη λειτουργία ανεπιθύμητων χρήσεων, με βασικότερη τους οίκους ανοχής, και την παραμονή οικογενειών με παιδιά στην ίδια περιοχή αποτελεί σημαντικό πρόβλημα διαβίωσης και δημιουργεί αίσθημα ανασφάλειας στους κατοίκους.

Οι πρώτες θεσμικές ενέργειες για την εξυγίανση της περιοχής, λαμβάνουν χώρα την δεκαετία του '90, όπου μέσω των φορέων του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., του Υπουργείου Πολιτισμού και του Δήμου Αθηναίων, δίνονται οι εξής κατευθύνσεις για την αναβάθμιση της περιοχής:

- Αξιοποίηση των ιστορικών και μορφολογικών στοιχείων του δομημένου περιβάλλοντός.
- Ένταξη της περιοχής σε ένα ευρύτερο σχήμα πολιτιστικής αναβάθμισης της πρωτεύουσας.
- Προώθηση ενός περιβάλλοντος εναρμονισμένου προς την ανθρώπινη κλίμακα.

Οι μετέπειτα δράσεις εστιάζονται, κυρίως, σε μελετητικές πρωτοβουλίες, σε σημειακές παρεμβάσεις βελτίωσης του φυσικού περιβάλλοντος και σε πολεοδομικά σχήματα - μηχανισμούς παρέμβασης στην περιοχή. Μεταξύ αυτών αναφέρεται η μελέτη για την αναβάθμιση της περιοχής, που διεξήχθη μεταξύ 1990 - 1995, από την

Εταιρεία Μελετών Περιβάλλοντος και, αφού αντιμετωπίζει την περιοχή ως χώρο κατάλληλο για κατοικία, προσδοκά την επαναφορά των κατοίκων σε αυτήν. Γι αυτό το σκοπό, πραγματοποιήθηκαν δενδροφυτεύσεις, πεζοδρομήσεις, κηρύξεις και αποκαταστάσεις διατηρητέων, οι οποίες ωστόσο δεν άλλαξαν ή επηρέασαν τις συνθήκες ζωής των κατοίκων. Οι προτάσεις της μελέτης θεσμοθετήθηκαν με π.δ. που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 616Δ/1998, όπου θεσπίζεται για το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής η χρήση «γενική κατοικία», εξειδικεύοντάς τη σε ορισμένα σημεία με τον αποκλεισμό ορισμένων χρήσεων. Ο Σ.Δ. στον εσωτερικό ιστό της συνοικίας ορίζεται σε 2.2. Η διαπίστωση ότι οι παραπάνω προτάσεις δεν παρέχουν τις απαιτούμενες προϋποθέσεις για την ανάπτυξη της περιοχής οδήγησαν στη διεξαγωγή νέας μελέτης το 2001, η οποία ως στόχους θέτει: την ενσωμάτωση του Μεταξουργείου στη δομή του κέντρου μαζί με ενόητες κατοικίας, την ανάδειξη της περιοχής ως μέρος του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας, την εμπλοκή, εκτός από τους δημόσιους φορείς, και των ιδιωτικών κεφαλαίων για την επιτυχία της ανάπλασης κ.α.

Την τελευταία δεκαετία αυξάνεται η ζήτηση κατοικιών σε περιοχές όπως στο Γκάζι, στου Ψυρρή και στο Μεταξουργείο. Ως παράγοντες ζήτησης θα μπορούσαν να οριστούν η καλή συγκοινωνιακή κάλυψη, η μειωμένη ανάγκη χρήσης Ι.Χ., η συμβολική αξία του κτιριακού αποθέματος, η εγγύτητα της περιοχής σε ήδη αναπτυγμένους θύλακες κατοικίας και κατανάλωσης (υψηλών κοινωνικά στρωμάτων) καθώς και η μείωση του επιχειρηματικού ρίσκου κατόπιν και της κρατικής παρέμβασης. Συμπληρωματικά στα παραπάνω, η διαδικασία του ξεχειλίσματος (overspill), που συμβαίνει σε περιοχές όπου η ζήτηση για κατοικία, χώρους αναψυχής και ψυχαγωγίας ξεπερνάει το διαθέσιμο κτιριακό απόθεμα μιας περιοχής, πράγμα που οδηγεί σε αναζήτηση αντίστοιχων χώρων σε γειτονικές όχι και τόσο αναβαθμισμένες περιοχές, επεκτείνοντας περεταίρω τις διαδικασίες της εξυγίανσης. Έτσι οι δραστηριότητες αναψυχής – ψυχαγωγίας, σταδιακά εξαπλώνονται και έξω από τα στενά όρια του Ψυρρή και της περιμέτρου του Γκαζοχωρίου και επεκτείνονται προς το δυτικό μέρος της Αθήνας.

Έτσι, η ιδιωτική πρωτοβουλία επενδύσεων κινείται σε δύο τάσεις: στην ανέγερση πολυτελών και εναλλακτικών συγκροτημάτων κατοικιών και τη δημιουργία χώρων αναψυχής και πολιτισμικού ενδιαφέροντος. Στις 4.02.2009 ολοκληρώθηκε το συγκρότημα κατοικιών στην οδό Μυλέρου με χρηματοδότηση της εταιρείας Γ.Ε.Κ.

ΤΕΡΝΑ Α.Ε., απευθυνόμενο σε μία μερίδα του πληθυσμού που επιλέγει ένα νέο τρόπο ζωής στην πόλη, μετά από χρόνια στα προάστια. Τον Οκτώβριο του 2009 οργανώνεται έκθεση των διακεκριμένων προτάσεων του διαγωνισμού UPTO35 της εταιρείας OLIAROS . Οι συμμετέχοντες στο διαγωνισμό κλήθηκαν να υποβάλουν προτάσεις για την ανάπτυξη κατοικίας για την στέγαση 18 φοιτητών σε οικόπεδο στην οδό Μαραθώνος 34, ιδιοκτησίας της εταιρίας, προβλέποντας παράλληλα, τη δυνατότητα επανάληψης στοιχείων του αρχιτεκτονικού σχεδίου σε γειτονικά οικόπεδα, ώστε δυνητικά να δημιουργηθεί ένα νέο φοιτητικό κέντρο στην περιοχή. Το 2009 πραγματοποιείται το ReMap 2 παράλληλα με την Μπιενάλε της Αθήνας. Τον Οκτώβριο του 2009 γίνονται τα εγκαίνια του κτιρίου της Ταινιοθήκης της Ελλάδος στη συμβολή των οδών Ιεράς Οδού και Μεγάλου Αλεξάνδρου.

Παρόλη την πολεοδομική πολιτική σε συνδυασμό με σημειακά έργα αποκατάστασης του δημοσίου χώρου και παρεμβάσεις σε θύλακες παραδοσιακής κατοικίας, αγνοήθηκε η κοινωνική μέριμνα και η οικονομική διάσταση του ήδη υπάρχοντος δυναμικού. Η μεμονωμένη υλοποίηση κάποιων δημοσίων χώρων ή κτιρίων άρχισε από την ανάπλαση της πλατείας Αυδή και Δουρούτη το 2001, καθώς και της πλατείας Καραϊσκάκη παράλληλα με την κατασκευή του σταθμού του μετρό στο Μεταξουργείο. Στα οικοδομικά τετράγωνα που συνορεύουν με τις αναβαθμισμένες περιοχές του Γκαζιού, του Ψυρρή και του Εμπορικού τριγώνου, παρατηρείται υψηλή συγκέντρωση αποκατεστημένων κτιρίων, νέων οικοδομών και χρήσεων αναψυχής και πολιτισμού. Αντίθετα στο κομμάτι που συνορεύει με την Ομόνοια και όπου καταγράφεται και το μεγαλύτερο ποσοστό εγκαταλελειμμένων κτιρίων, αδόμητων χώρων και ακρόφημων χρήσεων.



Εικόνα 21 : Πλατεία Αυδή⁴¹



Εικόνα 22 : Πλατεία Καραϊσκάκη⁴²

Καταλήγοντας, είναι προφανές ότι στην περιοχή του Μεταξουργείου, εκτός από κάποιες μεμονωμένες κινήσεις, σημειακές παρεμβάσεις και μικρές ιδιωτικές πρωτοβουλίες, δεν έχει γίνει ποτέ μία ολοκληρωμένη μελέτη παρέμβασης, με στόχο την επίλυση των πολλών και ποικίλων προβλημάτων της. Ως αποτέλεσμα, η περιοχή συνεχίζει να υποβαθμίζεται και οι προοπτικές εξέλιξής της να φαίνονται όλο και πιο δυσμενείς.

⁴¹ Πηγή: <http://metaxourgeio.wordpress.com/2008/02/17/arxitektoniki/>

⁴² Πηγή: <http://www.panoramio.com/photo/36941368>

5.3.4 Το παράδειγμα του Εμπορικού Τριγώνου του κέντρου της Αθήνας

Το Εμπορικό Τρίγωνο (Ε.Τ) έχει έκταση 397 στρέμματα, οριοθετείται από τους τρεις βασικούς άξονες των οδών Αθηνάς, Μητροπόλεως και Σταδίου και έχει ως κορυφές τις πλατείες Συντάγματος, Ομόνοιας και Μοναστηρακίου. Ο χαρακτήρας της περιοχής, εκτός από έντονα εμπορικός, αποτελεί τον πυρήνα του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας τον οποίο περιβάλλουν το πλέγμα των Αρχαιολογικών Χώρων της Αρχαίας Αγοράς, της Ακρόπολης, της Πλάκας, του Ολυμπίου κλπ.

Οι γειτονικές περιοχές του Ε.Τ. είναι: Κολωνάκι, Εξάρχεια, Μουσείο, Μεταξουργείο, Ψυρρή, Πλάκα. Τα χαρακτηριστικά και οι μεταβολές της αστικής δομής που λαμβάνουν χώρα στις γειτονικές περιοχές, δημιουργούν πιέσεις και αλληλεξαρτήσεις με το Ε.Τ. οι οποίες διαμορφώνουν τη δομή και τη λειτουργία του. Μερικά τέτοιου είδους παραδείγματα είναι ο έλεγχος των χρήσεων γης στην Πλάκα, η ανάπτυξη των εμπορικών δραστηριοτήτων κατά μήκος της οδού Πανεπιστήμιου, η υπερσυγκέντρωση λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας στην Ομόνοια, η ραγδαία αύξηση των μεταναστευτικών πληθυσμών στα συνορεύοντα οικοδομικά τετράγωνα με την Οδό Αθηνάς και την πλατεία Ομονοίας, η υποβάθμιση της περιοχής των Εξαρχείων.

Οι μεταβολές στη δομή του Ε.Τ. από τον 19^ο αιώνα μέχρι και την μεταπολίτευση αφορούν κυρίως τη ρυμοτομία της περιοχής και δίνεται έμφαση στη διάνοιξη των οδών. Η σύνδεση του υφιστάμενου οικισμού με την νέα πόλη δημιούργησε προβλήματα, μιας και το παλαιό πρότυπο διάταξης αποτελούνταν από στενούς δρόμους και πυκνή δόμηση το οποίο δεν συμβάδιζε με τις κυκλοφοριακές ανάγκες που δημιουργήθηκαν στην πορεία. Με βάση το σχέδιο Klenze πραγματοποιήθηκε η βαθειά τομή της διάνοιξης της Ερμού και δημιουργήθηκε η βασική χάραξη του Ε.Τ. όπως το ξέρουμε σήμερα.

Προχωρώντας στην περίοδο μετά τη Μεταπολίτευση, όπου ξεκινάνε οι διαδικασίες αντιμετώπισης των πολεοδομικών προβλημάτων του κέντρου με σταδιακή αλλαγή στον θεσμικό τρόπο αντιμετώπισης τους μέσα από πιο ολοκληρωμένες προτάσεις πολεοδομικού σχεδιασμού. Πιο συγκεκριμένα, με το Π.Δ.21-9/ΦΕΚ567Δ/13-10-1979

έχουμε το χαρακτηρισμό του Ε.Τ. ως Ιστορικό Κέντρο Αθηνών μαζί με κάποιες άλλες περιοχές. Περαιτέρω ρυθμίσεις που εντάσσονται σε έναν ολοκληρωμένο πολεοδομικό σχεδιασμό είναι η ανάδειξη του ιστορικού χαρακτήρα της περιοχής, η προστασία της αρχιτεκτονικής της φυσιογνωμίας μέσα από τον χαρακτηρισμός των διατηρητέων, η απομάκρυνση των οχλουσών δραστηριοτήτων και η μετατροπή της σε εμπορικό κέντρο υπερτοπικής σημασίας.

Όσον αφορά στις χρήσεις γης, με βάση το Π.Δ.1985 (ΦΕΚ349Δ, 30-5-1985) θεσμοθετούνται ως επιτρεπόμενες χρήσεις σε μέρος του Ε.Τ. οι εξής: θρησκευτικοί χώροι, κοινόχρηστοι χώροι και λοιπές μεικτές χρήσεις, τις οποίες περιλαμβάνουν, πλην της κατοικίας, εμπορικά καταστήματα, ξενώνες, μη οχλούσες βιοτεχνίες, πολιτιστικά κτίρια, παιδικοί σταθμοί, επαγγελματικά εργαστήρια. Οι απαγορευμένες χρήσεις αφορούν σε κάθε νέα ίδρυση ή εγκατάσταση συγχωνευμένων βιομηχανιών-βιοτεχνιών και αποθηκών, καταστημάτων χονδρεμπορίου καθώς και όλες εκείνες τις χρήσεις που από τη φύση τους είναι οχλούσες. Οι διατάξεις αφορούν τις νέες χρήσεις που θα εγκατασταθούν στην περιοχή αλλά απαιτείται και η συμμόρφωση των υφιστάμενων ώστε να λειτουργούν νόμιμα και να μην αποτελούν πηγή όχλησης.

Το παραπάνω διάταγμα κρίθηκε ανεπαρκές από το ΕΜΠ συγκεντρώνοντας τα σημεία διαφωνίας τους στα εξής:

- Καλύπτει μόνο ένα τμήμα του Εμπορικού Τριγώνου.
- Ο καθορισμός των χρήσεων γης γίνεται με τρόπο γενικό και αόριστο, χωρίς να στηρίζεται σε μελέτη των λειτουργικών δεδομένων και αναγκών της περιοχής με αποτέλεσμα ούτε ο ιδιαίτερος χαρακτήρας και τα προβλήματα του κάθε Ο.Τ. να αναδεικνύονται ούτε και ο αποτελεσματικός έλεγχος των χρήσεων γης να διασφαλίζεται.
- Δεν θεσπίζονται κίνητρα για τη σταδιακή απομάκρυνση και μετεγκατάσταση των οχλουσών ή ασύμβατων με την περιοχή χρήσεων γης και αντίστοιχα κίνητρα για την ανάδειξη και ανάπτυξη επιθυμητών χρήσεων και λειτουργιών.
- Δεν προβλέπονται αποτελεσματικοί μηχανισμοί για τον έλεγχο των θεσμοθετημένων χρήσεων γης.

Η παραπάνω κριτική είχε ως αποτέλεσμα την ανάθεση και επιχορήγηση του Σπουδαστηρίου Πολεοδομικών Ερευνών του ΕΜΠ για την σύνταξη «πολεοδομικής έρευνας και προγραμματισμού αναβάθμισης του Εμπορικού Τριγώνου του Κέντρου της Αθήνας» η οποίας ξεκίνησε τον Απρίλιο του 1989.

Την παραπάνω έρευνα ακολούθησε η σύνταξη νέου Προεδρικού Διατάγματος (ΦΕΚ 704,13-07-1994) με βάση το οποίο, καταρχάς το Ε.Τ. χαρακτηρίζεται ως Πολεοδομικό Κέντρο και αντιμετωπίζεται ως σύνολο και όχι τμηματικά, όπως στην περίπτωση του προηγούμενου διατάγματος, και όσον αφορά στις χρήσεις θεωρείται ότι όλες οι χρήσεις συμβιβάζονται. Πιο συγκεκριμένα, καθορίστηκαν οι χρήσεις και ορίστηκαν νέοι όροι δόμησης, οι οποίοι περιλαμβάνουν:

- Μείωση των συντελεστών δόμησης (από 4,2 σε 3,4).
- Μείωση του ύψους των οικοδομών (από 32 μέτρα σε 21) .
- Καθορισμό ειδικών χρήσεων γης με στόχο την τόνωση της χρήσης της κατοικίας.
- Απομάκρυνση των χρήσεων που επιβαρύνουν την περιοχή.
- Απαγόρευση δημιουργίας νέων υπαίθριων χώρων στάθμευσης.

Οι χρήσεις που επιτρέπονται είναι:

- Κατοικία
- Ξενώνες, ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- Εμπορικά καταστήματα
- Γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια
- Αναψυκτήρια
- Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
- Χώροι συνάθροισης κοινού
- Πολιτιστικά κτίρια και εν γένει πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Κτίρια εκπαίδευσης
- Θρησκευτικοί χώροι
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης
- Κτίρια, γήπεδα στάθμευσης

- Πρατήρια βενζίνης
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων
- Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

Το νέο διάταγμα επιφέρει περιορισμούς κατά επιμέρους χρήση. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον παρουσιάζουν τα μέτρα για την τόνωση της κατοικίας, όπου σε υφιστάμενα κτίρια (όταν ζητείται αλλαγή χρήσης), σε νέα κτίρια και σε προσθήκες σε υφιστάμενα διατηρητέα ή μη κτίρια, επιβάλλεται η χρήση κατοικίας σε όλους τους ορόφους πάνω από τον τρίτο. Κατ' εξαίρεση στα υφιστάμενα κτίρια επιτρέπονται συναφείς προς την κατοικία χρήσεις, δηλαδή, εστιατόρια, ζαχαροπλαστεία, εκπαίδευση, κοινωνική πρόνοια, αθλητικές εγκαταστάσεις. Επίσης, είναι δυνατή η συνέχιση της χρήσης ως επαγγελματική στέγη εφόσον ισχύουν οι εξής προϋποθέσεις: έχει επιφάνεια μικρότερη των 50τ.μ. , είναι μοναδική ιδιοκτησία του ενδιαφερόμενου και δεν οχλεί την κατοικία.

Επίσης, δεν είναι επιβεβλημένη η χρήση κατοικίας σε υφιστάμενα κτίρια που η νόμιμη άδεια της πολεοδομικής αρχής προβλέπει άλλες χρήσεις, σε διατηρητέα κτίρια που έχουν κτιστεί για άλλες χρήσεις, στα κτίρια που έχουν πρόσωπο επί των οδών Σταδίου και Αθηνάς και επί των πλατειών Συντάγματος και Ομόνοιας, στα κτίρια χρήσεων πολιτιστικών δραστηριοτήτων, κοινωνικής πρόνοιας, ξενώνων και ξενοδοχείων, γραφείων διοίκησης κοινωφελών οργανισμών, εκπαίδευσης, στάθμευσης, με την προϋπόθεση ότι κάθε μία από τις παραπάνω χρήσεις καταλαμβάνει ολόκληρο το κτίριο, και στην περίπτωση του συνόλου του κτιρίου στεγάζεται μία επιχείρηση, ένας οργανισμός ή ένας φορέας.

Το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. στο πλαίσιο του Προγράμματος της Ενοποίησης των Αρχαιολογικών Χώρων στο κέντρο της Αθήνας, ξεκίνησε ένα μεγάλο Πρόγραμμα που περιλαμβάνει αναπλάσεις, έργα, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις στο Εμπορικό Τρίγωνο με στόχο την ανάδειξη της ταυτότητας, την αισθητική αναβάθμιση και τη βελτίωση της λειτουργίας Εμπορικού Κέντρου της Πρωτεύουσας. Χαρακτηριστικά παραδείγματα σημαντικών αναπλάσεων αποτελούν τα:

- Διαμόρφωση της Πλατείας Συντάγματος
- Ανάπλαση της Πλατείας Ομονοίας

- Διαμόρφωση Οδού Αθηνάς, η οποία πραγματοποιείται σε δύο φάσεις, η πρώτη από την πλατεία Ομονοίας έως την οδό Λυκούργου και η δεύτερη από την οδό Λυκούργου μέχρι την οδό Ερμού.
- Διαμόρφωση Οδού Μητροπόλεως
- Διαμόρφωση της Πλατείας Δημοπρατηρίου, έργο το οποίο συνδέεται με τη διαμόρφωση της οδού Μητροπόλεως.
- Διαμόρφωση Οδού Κολοκοτρώνη
- Διαμόρφωση Οδού Αιόλου (τμήμα από την οδό Σταδίου μέχρι την οδό Σοφοκλέους), η οποία είχε ως στόχο εκτός από την αισθητική βελτίωση της οδού, τη γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής και την ανάδειξη του αρχαιολογικού χώρου στην πλατεία Κοτζιά.
- Διαμόρφωση Οδών Περικλέους και Αθηναΐδος
- Διαμόρφωση Οδών Ρόμβης και Κτενά, οι οποίες, μέσω της πεζοδρόμησης τους, συνδέουν τις εμπορικές οδούς Κολοκοτρώνη και Περικλέους.
- Αποκατάσταση και συντήρηση περιβάλλοντος χώρου του Μνημείου του Αγνώστου Στρατιώτη



Εικόνα 23 : Πλατεία Ομονοίας⁴³

⁴³ Πηγή: www.bing.com/maps



Εικόνα 24 : Πλατεία Συντάγματος⁴⁴

Αυτό που έχει ενδιαφέρον σε αυτό το σημείο είναι το εάν οι στόχοι των παρεμβάσεων στην περιοχή του Ε.Τ. επιτεύχθηκαν καθώς και το ποια είναι η σημερινή πραγματικότητα που υφίσταται στην περιοχή και διαμορφώνει τις τάσεις εξέλιξης της στο μέλλον.

Η Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Προστασίας Περιβάλλοντος της Βουλής κατέληξε στο πόρισμα «Ένα Σχέδιο για το Ιστορικό Κέντρο της Αθήνας» στις 29 Μαρτίου 2010. Στη συνέχεια παραθέτονται μερικά από τα συμπεράσματα που προέκυψαν δίνοντας έμφαση σε εκείνα που αφορούν στο Ε.Τ. :

- Η εικόνα της Αθήνας αποτυπώνει τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν πολλά μεγάλα αστικά κέντρα. Όμως στην περίπτωση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας τα πράγματα είναι περισσότερο περίπλοκα καθώς η υποβάθμιση που παρατηρείται, κυρίως από το 2004 και μετά, είναι ραγδαία και οδηγεί με μαθηματική ακρίβεια σε μη αναστρέψιμες καταστάσεις.
- Ειδικότερα η υποβάθμιση αφορά στον παραμελημένο κτιριακό ιστό, στη δραματική έλλειψη ελεύθερων χώρων, στα υψηλά επίπεδα αέριας ρύπανσης και ηχορύπανσης, στην επικράτηση του ιδιωτικού χώρου έναντι του δημόσιου, στην υπερβολική συγκέντρωση καταστημάτων υγειονομικού ενδιαφέροντος («βιομηχανία διασκέδασης»), στην απομάκρυνση δημόσιων υπηρεσιών, στη μείωση της νόμιμης επιχειρηματικής

⁴⁴ Πηγή: <http://www.astynet.gr/projects.php?c=15&p=28>

δραστηριότητας και στην αύξηση του παραεμπορίου, στις αλλαγές χρήσεων γης που οδηγούν σε αισθητική και κοινωνική υποβάθμιση, στην αυξημένη συγκέντρωση μεταναστών χωρίς όμως τις αντίστοιχες υποδομές ή τα αναγκαία μέσα ενσωμάτωσης, στην αυξημένη παραβατικότητα, κ.α.

- Η Επιτροπή επισημαίνει ότι οι δημόσιες Επενδύσεις για έργα ανάπλασης και ανάδειξης του Ιστορικού Κέντρου μέσω της ΕΑΧΑ Α.Ε. περιορίστηκαν σε 15 περίπου εκ. ευρώ συνολικά για το διάστημα 2004-2009 ενώ το προηγούμενο διάστημα (2000-2004) ανέρχονταν στα 120 εκ ευρώ. Η ύφεση αυτή στη δραστηριοποίηση της ΕΑΧΑ Α.Ε. είχε ως αποτέλεσμα το πάγωμα έργων πολεοδομικής αναβάθμισης του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας. Περιοχές που υποβαθμίζονται πολεοδομικά συχνά συνοδεύονται και από φαινόμενα οικονομικής και κοινωνικής παρακμής.
- Σύμφωνα με έρευνα της Ευρωπαϊκής Επιτροπής (2008), η Αθήνα είναι μαζί με το Αμβούργο και τη Μπρατισλάβα, οι ευρωπαϊκές πόλεις στις οποίες αναπτύσσονται με ανησυχητικό ρυθμό περιοχές – γκέτο με σημαντικά ποσοστά ανεργίας.
- Τα ποσοστά κατοίκησης στο Ιστορικό Κέντρο αγγίζουν το μόλις 3-4%, ενώ η υπερσυγκέντρωση μεταναστών με νόμιμα ή μη έγγραφα γίνεται χωρίς να υπάρχουν οι αναγκαίες υποδομές με αποτέλεσμα να εγκλωβίζονται χιλιάδες άνθρωποι σε καθεστώς ημιπαρανομίας και να καθίστανται ευάλωτοι και αναλώσιμοι.
- Σε ότι αφορά στις περιβαλλοντικές επιδόσεις, η Αθήνα κατατάσσεται 22η σε σύνολο των 30 πόλεων που περιλαμβάνονται στον Ευρωπαϊκό Δείκτη Πράσινης Πόλης, με βαθμολογία 53,09 στα 100. Σε σύγκριση με άλλες πόλεις που βρίσκονται σε θερμά κλίματα, η Αθήνα βρίσκεται χαμηλότερα από τη Μαδρίτη, τη Ρώμη και τη Λισσαβόνα, αλλά υψηλότερα από την Κωνσταντινούπολη και το Βελιγράδι. Η γενική βαθμολογία της πόλης είναι χαμηλή, εξαιτίας της ποιότητας του αέρα, στα προβλήματα ως προς τη διαχείριση απορριμμάτων και τις χρήσεις γης καθώς και της έλλειψης ενεργειακά αποδοτικών κτιρίων.
- Σύμφωνα με πρόσφατη έρευνα (Public Issue, 2008), οι κάτοικοι των περιοχών του Ιστορικού Κέντρου αντιμετωπίζουν καθημερινά σύνθετα προβλήματα όπως η στάθμευση (84%), η παραβατικότητα/ εγκληματικότητα (79%), η

ατμοσφαιρική ρύπανση (69%), τα ναρκωτικά (64%), οι υποδομές (57%), ο θόρυβος (56%), η αστυνόμευση (54%), η κατάσταση των ελεύθερων χώρων (42%), τα απορρίμματα (42%) κτλ.

- Σύμφωνα με την ίδια έρευνα της ΕΞΑ, χαμηλή είναι η αξιολόγηση και όλων των στοιχείων αστικής εξυπηρέτησης, χρήσης και αστικού εξοπλισμού της πόλης εκτός των ΜΜΜ. (από το καλύτερο προς το χειρότερο: αναψυχή-διασκέδαση, σήμανση – πληροφόρηση, πράσινο – πάρκα, ασφάλεια, κατάσταση πεζοδρομίων και πλατειών, δημόσια καθαριότητα, ατμοσφαιρική ρύπανση, ηχορύπανση).
- Διαπιστώνεται σταδιακή αύξηση της διαθεσιμότητας εμπορικών χώρων στο Κέντρο (πρόκειται για χώρους που παραμένουν χωρίς μίσθωση). Ειδικότερα ο Δείκτης διαθεσιμότητας Εμπορικών Χώρων Αθήνας (2009) ανέρχεται σε 18,8% (Έρευνα ΕΣΑ, 2009), με τη διαθεσιμότητα να αγγίζει το 25% στα Εξάρχεια – Νεάπολη, το 5% στο Κολωνάκι, στο 16.4% στους κεντρικούς εμπορικούς δρόμους και στο 17% στο Ιστορικό Τρίγωνο.
- Διαπιστώνεται σταδιακή απομάκρυνση παραδοσιακών ελληνικών επιχειρήσεων. Ειδικότερα στον εμπορικό τομέα που περικλείεται από την Πλατεία Ομονοίας – Αγ. Κωνσταντίνου – Αχιλλέως – Κολοκυνθούς – Ευριπίδου – Αθηνάς – Πλατεία Ομονοίας, η παρουσία των αλλοδαπών επιχειρήσεων εκτιμάται ότι ξεπερνά το 30% της συνολικής εμπορικής δραστηριότητας με αυξητικές τάσεις οι οποίες ενισχύονται. Ειδικότερα στις αγορές στις οδούς Σοφοκλέους, Σωκράτους, Ευριπίδου, Κολοκυνθούς το ποσοστό αυτό ανέρχεται στο 40%.
- Υποχώρηση της οικοδομικής και κατασκευαστικής δραστηριότητας στο Κέντρο της Αθήνας, συμπεριλαμβανόμενης και της δραστηριότητας της ανάπλασης των όψεων κτηρίων. Σε αυτό το επίπεδο παρατηρείται σημαντική αύξηση του αριθμού των αδιάθετων χώρων, σημαντική αύξηση της προσφοράς γραφειακών μικρού εμβαδού –έως 30 τ.μ.- σε πολυκατοικίες ηλικίας άνω των 30 ετών με ταυτόχρονη επιμήκυνση του απαιτούμενου χρόνου απορρόφησης του υφιστάμενου αδιάθετου αποθέματος και υποχώρηση των τιμών ενοικίασης των λιγότερων προβεβλημένων επαγγελματικών χώρων (γραφείων και καταστημάτων) καθώς η ζήτηση χαρακτηρίζεται ιδιαίτερα περιορισμένη.

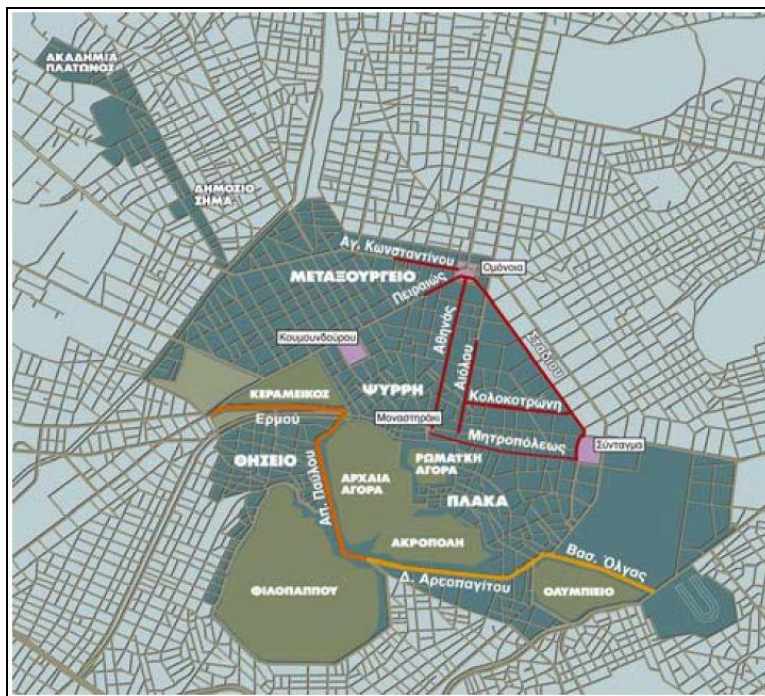
- Αποχώρηση από το Κέντρο μεγάλων Δημοσίων ή ημι-δημόσιων Υπηρεσιών όπως αυτή του Υπουργείου Παιδείας, του ΙΚΑ (Πειραιώς), του Χρηματιστηρίου Αθηνών, των Κεντρικών Γραφείων της Εθνικής Ασφαλιστικής, κ.α.

Με βάση την παραπάνω καταγραφή της σημερινής εικόνας του κέντρου της Αθήνας, καταλήγουμε στο ότι ο υπάρχον σχεδιασμός δεν είναι αρκετός ώστε να μπορέσει να αντιμετωπίσει τα σύγχρονα προβλήματα της πόλης, όπως αυτά διαμορφώνονται από τις κοινωνικοοικονομικές μεταβολές που συμβαίνουν σε παγκόσμιο επίπεδο.

5.3.5 Ο Μεγάλος Περίπατος

Στα πλαίσια του προγράμματος της Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε. και σε συνεργασία με τα Υπουργεία ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και Πολιτισμού, εκπονήθηκε σχέδιο δράσης για τη δημιουργία του Μεγάλου Περιπάτου. Περιλαμβάνει τις πεζοδρομήσεις των οδών Διονυσίου Αρεοπαγίτου, Αποστόλου Παύλου, Αδριανού, Ερμού, τη διαμόρφωση και ανάπλαση της οδού Μακρυγιάννη, καθώς και τα έργα για την ανάδειξη των αρχαιολογικών χώρων.

Ο στόχος της πεζοδρόμησης είναι η αμεσότερη σύνδεση του Εμπορικού Τριγώνου με την περιοχή της Πλάκας και του Θησείου, με σκοπό τη δημιουργία μιας μεγάλης πεζοδρομημένης επιφάνειας, η οποία θα περιβάλλεται από αρχαιολογικούς χώρους, καθιστώντας την έτσι έναν ελκυστικό χώρο στην καρδιά της πρωτεύουσας. Επιπλέον, οι παρεμβάσεις αυτές διευκολύνουν την πρόσβαση στα σπουδαιότερα μνημεία της Αθήνας κατά μήκος του Μεγάλου Περιπάτου (Ακρόπολη, Στύλοι Ολυμπίου Διός, Θέατρο Διονύσου, Ωδείο Ηρώδου Αττικού, Πνύκα, Άρειος Πάγος, Στοά του Αττάλου, Ηφαιστείο, Κεραμεικός κ.α.). Το γεγονός της εύκολης προσέγγισης των μνημείων αυτών και η δυνατότητα θέασής τους έξω από τους αρχαιολογικούς χώρους έκαναν τα μνημεία πολύ πιο προσιτά στο ευρύ κοινό. Δημιουργήθηκαν νέες πλατείες και νέοι ελεύθεροι δημόσιοι χώροι στο σκεπτικό ενός «Ανοικτού Μουσείου».



Εικόνα 25 : Ο Μεγάλος Περίπατος⁴⁵

Μετά την ολοκλήρωση των έργων των παρεμβάσεων και των θεσμικών ρυθμίσεων που έχουν προγραμματιστεί για την περιοχή, στόχος είναι η Αθήνα ως Μητροπολιτικό Κέντρο να μπορέσει να διατηρήσει την ταυτότητα του Ιστορικού της Κέντρου και παράλληλα να αποκτήσει μια Εμπορική Ζώνη σε έναν αναβαθμισμένο αισθητικά και περιβαλλοντικά χώρο, με χαρακτηριστικό παράδειγμα την πεζοδρόμηση του εμπορικότερου δρόμου της Αθήνας, της οδού Ερμού.

Οι στόχοι στους οποίους αποσκοπούν οι πεζοδρομήσεις, εκτός από τους παραπάνω ειδικούς στόχους της περιοχής είναι οι εξής (Κουρκάκης Κ., 2008):

- Η προστασία και άνετη διακίνηση των πεζών.
- Η τόνωση ειδικών χρήσεων γης ή λειτουργιών που υποβαθμίζονταν.
- Η τόνωση του λειτουργικού συσχετισμού μεταξύ συναφών στοιχείων κοινωνικού και πολιτιστικού εξοπλισμού (π.χ. διασύνδεση ελεύθερων χώρων και χώρων πρασίνου στο κέντρο της πόλης).
- Η διαμόρφωση υπαίθριων κοινόχρηστων ελεύθερων χώρων που δημιουργούν συνθήκες για καλύτερη ανθρώπινη επαφή και επικοινωνία.

⁴⁵ Πηγή: www.astynet.gr

- Η τοπική ή ευρύτερη ανάπλαση με απομάκρυνση της κυκλοφορίας, μείωση του θορύβου, αισθητική βελτίωση του περιβάλλοντος, μείωση της ατμοσφαιρικής μόλυνσης κτλ.

6. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με την παρούσα Διπλωματική εργασία έγινε προσπάθεια ανάδειξης του σημαντικού ρόλου των αναπλάσεων στα αστικά τοπία και στους πληθυσμούς τους, μέσα από την ευρωπαϊκή και ελληνική εμπειρία. Η αναπόφευκτη σύγκριση μεταξύ των δύο εμπειριών έχει ως αποτέλεσμα την ανάδειξη των προβλημάτων στον αστικό σχεδιασμό με χαρακτηριστικά παραδείγματα την ανεπάρκεια των φορέων σχεδιασμού, τις ελλείψεις του θεσμικού πλαισίου και την απουσία συμμετοχής και κοινής δράσης των πολιτών.

Η Ανάπλαση, που θα πρέπει να είναι άρρηκτα συνδεδεμένη με τις αρχές της Βιώσιμης Ανάπτυξης, φαίνεται να αποτελεί τη μόνη διέξοδο από τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι ιδιαίτερα πυκνοκτισμένες περιοχές των συνεκτικών – αστικών κέντρων. Είναι όρος και εργαλείο της πολεοδομίας και του πολεοδομικού σχεδιασμού και σημαίνει μια βαθιά και ριζική πολεοδομική επέμβαση σε καίριους πόλους των αστικών κέντρων και στις προβληματικές πολεοδομικές ενότητές τους, στις οποίες παρουσιάζονται τόσο σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης και αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος που δεν μπορούν να αντιμετωπισθούν με τις συνήθεις πολεοδομικές διαδικασίες αλλά με την ειδική διαδικασία της Ανάπλασης. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι περιοχές, προκύπτουν από μία σειρά παραγόντων που για μεγάλο χρονικό διάστημα επηρεάζουν το αστικό περιβάλλον. Το ιδιαίτερο καθεστώς ιδιοκτησίας γης, αλλά και οι μηχανισμοί αξιοποίησης και εκμετάλλευσής της, το φαινόμενο της αντιπαροχής και της τμηματικής – σταδιακής κατασκευής οικοδομών, καθώς και οι συνεχόμενες επεκτάσεις των σχεδίων πόλεως είναι κάποιοι από τους πιο σημαντικούς παράγοντες που προαναφέρθηκαν. Επιπρόσθετα, σημαντικό ρόλο έπαιξε η εμπορευματοποίηση του προϊόντος της κατοικίας αλλά και το φαινόμενο της εσωτερικής μετανάστευσης (αστικοποίηση).

Μετά την μελέτη των περιοχών ανάπλασης με βάση τα προβλήματα τα οποία αντιμετωπίζουν, προέκυψε η κατηγοριοποίησή τους σε περιοχές με προβλήματα κελύφους, χρήσεων γης, ανθρώπινου δυναμικού και τέλος περιοχές ελλιπούς προστασίας και ανάδειξης των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων και

χαρακτηριστικών. Γενικεύοντας στα προβλήματα που παρουσιάζονται στον ελληνικό αστικό χώρο καταγράφηκαν τα εξής:

- Προβλήματα που οφείλονται στα φυσικά χαρακτηριστικά μιας περιοχής.
- Δυσχέρεια πρόσβασης και κίνησης στην περιοχή.
- Πρόβλημα ανυπαρξίας ή ανεπάρκειας τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.
- Πρόβλημα ανάμειξης αντιμαχόμενων χρήσεων.
- Προβλήματα αυξημένων συντελεστών δόμησης.
- Κακή οικοδομική κατάσταση υπάρχοντος κτιριακού όγκου.
- Περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου δόμησης (αυθαίρετα κτίσματα).

Όταν κάποια περιοχή αντιμετωπίζει κάποιο ή κάποια από τα παραπάνω προβλήματα, τότε η ανάπλαση συνίσταται ή επιβάλλεται, σε συνάρτηση με τον αριθμό και την ένταση των προβλημάτων.

Η ανυπαρξία θεσμικού πλαισίου για τις αστικές αναπλάσεις στο παρελθόν, δικαιολογούσε την μη υλοποίησή του. Σήμερα, υφίσταται θεσμικό πλαίσιο, το οποίο κατοχυρώνει τον όρο της αστικής ανάπλασης και θέτει τους όρους κάτω από τους οποίους μπορεί να υλοποιηθεί. Ο Γ.Ο.Κ. του '85 προσεγγίζει το αντικείμενο με τα πρωτοποριακά άρθρα του για την «Παραχώρηση σε κοινή χρήση ακάλυπτων χώρων» και το «Ενεργό Οικοδομικό Τετράγωνο». Ακόμη, με τον οικιστικό νόμο 2508/1997 το θέμα των αστικών αναπλάσεων αντιμετωπίζεται με πιο συστηματικό και θεσμικό τρόπο. Όσον αφορά στις Συνταγματικές ρυθμίσεις για τον Πολεοδομικό και Χωροταξικό σχεδιασμό, είναι γεγονός ότι η ψήφιση του άρθρου 24 (που αναθεωρήθηκε το 2001) για την προστασία του περιβάλλοντος και για τον ορθολογικό πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό προσέδωσε ιδιαίτερη σημασία στην αρχή της αειφορίας. Η ώθηση που αρχικά έδωσε το ΣτΕ στην προστασία του περιβάλλοντος, καθιερώνοντας αρχές και απαγορεύοντας στη Διοίκηση να παρανομεί, έρχεται σε αντίθεση με τον συντηρητισμό που επιδεικνύει στην περίπτωση της ανάπλασης.

Αξίζει να αναφερθεί η άποψη της καθηγήτριας κ^ας Αλίκης Χατζοπούλου ως προς την ανάγκη θεσμικών αποφάσεων για το θέμα της αστικής ανάπλασης: «Υπό τις παρούσες συνθήκες και με τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η πόλη μας, υποβάθμιση, μετανάστες, παραβατικότητα, ανασφάλεια, εξαθλίωση του κτιριακού πλούτου κυρίως στο κέντρο της και λόγω της οικονομικής συγκυρίας, έχει το

Δικαστήριο τη δυνατότητα μέσω της νομολογίας του, όπως ανέδειξε στα πρώτα χρόνια αρχές που έδωσαν ώθηση στην προστασία του περιβάλλοντος, να ερμηνεύσει την έννοια της ανάπλασης με τέτοιο τρόπο, ώστε να αποτελέσει ένα πολεοδομικό εργαλείο για την άσκηση κοινωνικής και οικονομικής πολιτικής και να διαμορφώνει ένα όραμα για μια αειφόρο πόλη.»⁴⁶

Από τα μέχρι τώρα παραδείγματα παρεμβάσεων στον ελληνικό χώρο, η συνεργασία της Τοπικής Αυτοδιοίκησης και του Δημοσίου φαίνεται να είναι αποτελεσματική. Είναι, όμως, προφανές ότι υπάρχει ανάγκη για ενεργοποίηση του ιδιωτικού τομέα, γεγονός το οποίο θα επεκτείνει το εύρος των παρεμβάσεων αλλά και την αποτελεσματικότητά τους. Κάτι τέτοιο επιτυγχάνεται δημιουργώντας κίνητρα, τα οποία θα δημιουργήσουν μέσα προσέλκυσης για τις ιδιωτικές επιχειρήσεις. Οι Ο.Τ.Α. σε συνεργασία με συνεταιρισμούς και εταιρίες μπορούν να συγκροτήσουν μεικτούς φορείς, επιτρέποντας, έτσι, την ουσιαστική τους συμμετοχή, όχι μόνο στο σχεδιαστικό αλλά και στο οικονομικό μέρος, κάτι που εξασφαλίζει τον κοινωνικό έλεγχο και την πιο εύκολη χρηματοδότηση⁴⁷.

Από την ανάλυση των ευρωπαϊκών παραδειγμάτων ανάπλασης στο Bercy του Παρισιού, στα Docklands του Λονδίνου, στο Rotterdam, στο Βερολίνο και στη Βαρκελώνη, διαπιστώνουμε ότι η ανάπλαση στην Ευρώπη, πέρασε από τρία στάδια. Στις δεκαετίες '50 – '70 παρατηρούνται μεγάλης κλίμακας, ριζικές επεμβάσεις, στη συνέχεια, στις επόμενες δύο δεκαετίες, ιδιωτικές εταιρείες μαζί με την βοήθεια του δημοσίου, οργανώνουν και σχεδιάζουν ηπιότερες αλλαγές, ανακατασκευές, επισκευές συντήρησης, διαμόρφωση κοινόχρηστων χώρων πάντα με σεβασμό στο υπάρχον κέλυφος και στην παραδοσιακή μορφολογία των περιοχών. Σήμερα, η πορεία των αναπλάσεων, ακολουθεί μία πολιτική μικροεπεμβάσεων, δηλαδή, επιλέγονται περιορισμένες περιοχές ή Ο.Τ. με προβλήματα και προτείνεται μία σειρά λύσεων, ώστε να βελτιωθεί το αστικό και κοινωνικό περιβάλλον.

Με βάση τα δεδομένα από την ευρωπαϊκή εμπειρία, ο ολοκληρωμένος σχεδιασμός, η συνύπαρξη πολεοδομικών – αρχιτεκτονικών – οικονομοτεχνικών επεξεργασιών και

⁴⁶ Αλίκη Τζίκα Χατζοπούλου, Στέφανος Γερασίμου, «Η νομολογία του ΣτΕ εφελτήριο για την ανάπλαση;», Ιούνιος 2011, Ημερίδα «Αστικές Αναπλάσεις», Ε.Ε.Δ.Π.Χ.

⁴⁷ «Αστική ανάπλαση», Στεφάνου Ι., Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Σ., 1995

υλοποίηση έργων – παρεμβάσεων αποτελούν πάγια πρακτική, ενώ στην Ελλάδα, συνήθως, είτε γίνεται ένας αένας σχεδιασμός χωρίς προοπτική υλοποίησης είτε λόγω έλλειψης χρόνου με πρόχειρες μελέτες κι επεξεργασίες υλοποιούνται έργα που δεν εντάσσονται σε έναν γενικότερο πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό των πόλεων.

Στην Ελλάδα, η ανάπλαση βρίσκεται ακόμα σε πρώιμο στάδιο και η έλλειψη εμπειρίας είναι προφανής. Πιο συγκεκριμένα, η περιοχή που εξετάστηκε είναι το Ιστορικό κέντρο της Αθήνας, η υποβάθμιση του οποίου έχει ως συνέπεια την απομάκρυνση της κατοικίας, τη μείωση του γηγενούς πληθυσμού και την αποδυνάμωσή του σε επίπεδο οικονομικό, κοινωνικό και πολιτιστικό. Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει το Ιστορικό κέντρο είναι αυτά της αυξημένης δόμησης, της υποβάθμισης του αστικού περιβάλλοντος, της αλλοίωσης ή και εγκατάλειψης των κτιρίων, της καταστροφής του παραδοσιακού πολεοδομικού ιστού, της ανεπάρκειας κοινωνικής υποδομής, των κυκλοφοριακών δυσκολιών, της ρύπανσης, του θορύβου, της αυξημένης μετανάστευσης καθώς και της υπολειμτικής πολλών επιχειρήσεων. Σε μία προσπάθεια επίλυσης των προβλημάτων που προαναφέρθηκαν, αναφέρονται και αναλύονται κάποια παραδείγματα χαρακτηριστικών επεμβάσεων και αναπλάσεων, στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας. Συγκεκριμένα, αναφέρονται η περιοχή της Πλάκας, του Ψυρρή και της Πλατείας Κουμουνδούρου, του Μεταξουργείου, του Εμπορικού Τριγώνου της Αθήνας, καθώς και η περίπτωση των πεζοδρομήσεων στα πλαίσια του Προγράμματος Ενοποίησης Αρχαιολογικών Χώρων. Το γεγονός ότι εφαρμόζονται σημειακές παρεμβάσεις, οι οποίες αφορούν σε υποπεριοχές του Ιστορικού κέντρου της Αθήνας, χωρίς όμως να εντάσσονται στα πλαίσια ενός συνολικού σχεδιασμού αναβάθμισής του, καταδεικνύει την έλλειψη ενός Ολοκληρωμένου Προγράμματος Ανάπλασης που θα αντιμετωπίζει το Ιστορικό κέντρο ως ολότητα.

Υπάρχει ανάγκη για ένα σχέδιο με βραχυπρόθεσμα αποτελέσματα και μακροπρόθεσμη αξιοπιστία. Παρότι το ιδιοκτησιακό και το άκαμπτο θεσμικό πλαίσιο αποτελούν μείον, είναι επιτακτικής σημασίας η δημιουργία μέτρων για βιώσιμη ανάπτυξη με στρατηγική για τις υποδομές, τις αστικές αναπλάσεις, τα μεγάλα έργα, για νέους τομείς – νέες αγορές (τεχνολογίες αιχμής, διευρωπαϊκά δίκτυα ενέργειας, ενιαία αγορά χρηματοπιστωτικών συστημάτων κ.λπ.).

7. ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ

Στα πλαίσια των παρεμβάσεων σε ιστορικά κέντρα πόλεων, ένα πολύ σημαντικό ζήτημα είναι η ανάκτηση του δημόσιου χώρου και η απόδοση του σε ομάδες κατοίκων. Ο πρωταρχικός ρόλος των δημόσιων χώρων είναι να αποτελέσουν τόπους έκφρασης των κοινωνικών ομάδων. Άρα, ένα βασικό θέμα για την πόλη και το δημόσιο χώρο σήμερα είναι ο καθορισμός των προϋποθέσεων, ώστε να επιτευχθεί αστική συνέχεια και της συνεκτικότητας. Μέσα στην ασφυκτική πίεση που δημιουργεί το κτισμένο αστικό περιβάλλον, η ύπαρξη κενού δημόσιου χώρου αποτελεί ίσως τη μεγαλύτερη πολυτέλεια και κάθε πολυτέλεια απαιτεί προσεκτική διαχείριση.

Για την προσεκτική διαχείριση του κενού δημόσιου χώρου προτείνονται ορισμένες βασικές κατευθύνσεις ώστε οι ολοκληρωμένες σημειακές παρεμβάσεις (ή παρεμβάσεις μικρής κλίμακας) να σχεδιάζονται υπό την έννοια ενός αστικού δικτύου, εκτεταμένου και συνεχώς αναπτυσσόμενου:

- Οργάνωση συνολικών παρεμβάσεων, ώστε να επιτευχθεί δημιουργία δικτύων αστικών παρεμβάσεων, με σκοπό ο δημόσιος χώρος να αποτελεί το στοιχείο που ενοποιεί την πόλη, κοινωνικά και λειτουργικά.
- Διευκόλυνση της κινητικότητας – σχεδιασμός των ροών, που αποτελεί και το στοιχείο λειτουργικής σύνδεσης των σημείων της παρέμβασης. Αυτό επιτυγχάνεται με την αναβάθμιση της κίνησης των πεζών και την υιοθέτηση της λογικής των ευέλικτων μέσων μαζικής μεταφοράς και του ποδηλάτου, με βάση τις αρχές της βιώσιμης κινητικότητας. Δημιουργία προσβάσεων ατόμων με ειδικές ανάγκες, παιδιών και ηλικιωμένων σε όλους ή στους περισσότερους, κατά το δυνατόν, χώρους της πόλης.
- Δημιουργία της αίσθησης της διαφάνειας και της εύκολης πρόσβασης, τόσο σε επίπεδο κελυφών, όσο και σε επίπεδο ενδιάμεσων χώρων. Τα «μέτωπα» μιας περιοχής δεν θα πρέπει να δίνουν την εντύπωση μιας κλειστής και άδειας πόλης, που προκαλεί φόβο από την απουσία ζωής μετά από κάποια ώρα της ημέρας.
- Είναι σημαντικό, στα πλαίσια μίας παρέμβασης, να επιτευχθεί η αίσθηση ότι ο χώρος δεν ελέγχεται ούτε ορίζεται μονοσήμαντα από κάποιους (κοινωνικές ομάδες, υψηλά κοινωνικά στρώματα κ.λπ.). Για να γίνει αυτό, κυρίαρχο ρόλο

παίζει η διαχείριση των χρήσεων γης και της υπεραξίας που αποκτάται μετά τις παρεμβάσεις, ώστε να μην επικρατήσει μια μονολειτουργική άποψη που μπορεί να συμφέρει περισσότερο την αγορά και όχι το κοινωνικό σύνολο (π.χ. οι περιπτώσεις του Θησείου και του Ψυρρή).

- Είναι σημαντικό να αποβληθεί ο «φόβος» για ανώδυνες παρεμβάσεις στην ιδιωτική κατοικία και το οικοδομικό τετράγωνο. Στην Ελλάδα δεν έχουν αξιοποιηθεί οι δυνατότητες των Νόμων 1337/1983 και 2508/1997 για τα ενεργά οικοδομικά τετράγωνα. Έτσι, το θέμα του ανασχεδιασμού των εσωτερικών αυλών και η ενοποίηση τους παραμένει επίκαιρο.
- Διατήρηση και ανάδειξη των στοιχείων της πόλης που συνδέονται με τη συλλογική μνήμη και την ιστορία, αξιοποιώντας τις περιοχές αρχαιολογικού, αρχιτεκτονικού και ιστορικού ενδιαφέροντος (επανάχρηση κτιρίων και συνόλων).

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Αλεξίου Ι., Φωτοπούλου Φ., 2008, *Η κοινωνική κατοικία στο Παρίσι. Άλλοτε και τώρα*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Αραβαντινός Αθανάσιος, 1997, *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μία Βιώσιμη Ανάπτυξη του Αστικού χώρου*, Αθήνα, Συμμετρία

Αραβαντινός Αθανάσιος, 2011, *Έννοια, Σκοπιμότητα και μορφές Αναπλάσεων. Η ανακολουθία μεταξύ θεσμών και πρακτικής στην Ελλάδα*, Αθήνα, Ημερίδα «Αστικές Αναπλάσεις», Ε.Ε.Δ.Π.Χ.

Αρβανιτάκη Άννα, 2005, *Η Ανάπλαση στον Ν.2508/97 και λοιπές αστικές παρεμβάσεις: πρόκληση για νέες μορφές διακυβέρνησης σε κεντρικό και τοπικό επίπεδο*, Κέρκυρα

Γαλάνη Ντόρα, 2004, *Πρόγραμμα Ενοποίησης Αρχαιολογικών χώρων Αθήνας. Η Ανάπλαση του Ιστορικού κέντρου της πόλης*, Αθήνα, Ε.Α.Χ.Α. Α.Ε.

Γιαννακοπούλου Μαριάννα, 2009, *Νέες κοινωνικοοικονομικές μεταβολές των κεντρικών περιοχών της πόλης. Η περίπτωση της περιοχής «Μεταξουργείο – Γκάζι» στην Αθήνα*, Αθήνα, Δ.Ε. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Γκάμα Ελένη – Ελευθερία, 2006, *Από τον καθολικό στον στρατηγικό σχεδιασμό: η ευρωπαϊκή και ελληνική πρακτική. Το παράδειγμα του Bercy στο Παρίσι και των Ολυμπιακών Αγώνων στην Αθήνα*, Αθήνα, Δ.Π.Μ.Σ. Ε.Μ.Π.

Γκανιάς Κωνσταντίνος, 2006, *Η Αναβάθμιση της περιοχής του Ψυρρή*, Αθήνα, Δ.Ε. Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο

Γκότση Α., Παπαδοπούλου Α., 2005, *Ανάπλαση κεντρικής πλατείας Μεταξουργείου*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Γκούντρα Άννα – Ανθή, 2008, *Χρήσεις γης στο Εμπορικό τρίγωνο της Αθήνας*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Δρίτσα Αθηνά, 2009, *Αναπλάσεις Αστικών περιοχών – Φαινόμενα Gentrification. Το παράδειγμα του Μεταξουργείου*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Ειδική Μόνιμη Επιτροπή Προστασίας Περιβάλλοντος, 2010, *Ανασυγκρότηση των πόλεων – Ιστορικό κέντρο της Αθήνας*, Αθήνα, Βουλή των Ελλήνων

Καλαθέρη Ειρήνη, 2008, *Προσέγγιση στο φαινόμενο του «εξευγενισμού» (gentrification) – Η περίπτωση του Ψυρρή*, Αθήνα, Δ.Π.Μ.Σ. Ε.Μ.Π.

Καλαντζοπούλου Μ., Σαμαρίνης Π., Χατζηκωνσταντίνου Ε., 2011, *Πρόγραμμα στρατηγικών αναπλάσεων σε πυκνοδομημένες περιοχές κατοικίας / μεικτών χρήσεων.*, Αθήνα, Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

Καραβιά Ευαγγελία, 2006, *Αστικές αναπλάσεις υποβαθμισμένων περιοχών*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Κουρκάκης Κωνσταντίνος, 2008, *Πεζοδρομήσεις στο Ιστορικό κέντρο της Αθήνας*, Αθήνα, Δ.Ε. Ε.Μ.Π.

Μαλούτας Θ., Αλεξανδρή Γ., *Αστικές αναπλάσεις και μεταβολές των κοινωνικών δομών στο κέντρο της Αθήνας στη στροφή του αιώνα*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

Πατρίκιος Γ., Πολύζος Ι., Πολυχρονόπουλος Δ., 2006, *Στόχοι και Πολιτικές των Προγραμμάτων Ήπιας Ανάπλασης σε ιστορικά κέντρα των πόλεων*

Χατζοπούλου Α., Νικολαΐδου Β., Στεφάνου Ι., 1995, *Αστική ανάπλαση. Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*, Αθήνα, Τ.Ε.Ε.

Χατζοπούλου Αλίκη, 2002, *Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.)*, Αθήνα, Εκδόσεις Ε.Μ.Π.

Χατζοπούλου Αλίκη, 2000, *Πολεοδομικό Δίκαιο*, Αθήνα, Πανεπιστημιακές εκδόσεις Ε.Μ.Π.

Χατζοπούλου Α, Γερασίμου Σ., 2011, *Η νομολογία του ΣτΕ εφαλτήριο για την ανάπλαση*;, Ημερίδα «Αστικές Αναπλάσεις», Αθήνα, Ε.Ε.Δ.Π.Χ.

Nel·lo, Oriol, 1997, *The Olympic Games as a tool for urban renewal: the experience of Barcelona'92 Olympic Village* [online article]. *Barcelona: Centre d'Estudis Olímpics UAB*.

ΔΙΚΤΥΑΚΟΙ ΤΟΠΟΙ

www.astynet.gr

<http://www.elzoni.gr/html/ent/227/ent.9227.asp>

www.et.gr

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=395&language=el-GR>

<http://www.ypeka.gr/Default.aspx?tabid=394&language=el-GR>

www.minenv.g

<http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=4257&lang=1&catpid=1>

<http://www.nomosphysics.org.gr/articles.php?artid=4252&lang=1&catpid=1>

[http://geobytesgcse.blogspot.com/2007/03/inner-cities-case-study-regeneration of.html](http://geobytesgcse.blogspot.com/2007/03/inner-cities-case-study-regeneration-of.html)

http://www.oeaw.ac.at/isr/comet/documents/Final_Results/COMET_CTT/largesc/largesc-194.html

www.organismosathinas.gr

http://www.geostudies.gr/demo1/index.php?option=com_content&view=article&id=73

<http://www.anoihtipoli.gr/blog-syneisfores/ena-schedio-gia-to-istoriko-kentro-tis-athinas>

http://www.nkaklamanis.gr/αυτοδιοικηση/δημόσιες_τοιχογραφίες_ανάπλαση_ψυρρ

<http://www.cityofathens.gr/katoikoi/poleodomikos-sxediasmos/programma-prosopsi>

<http://www.anoihtipoli.gr/arthra/gia-ton-ekseygenismo-toy-metaksoyrgeioy>

<http://www.anoihtipoli.gr/blog-syneisfores/ena-schedio-gia-to-istoriko-kentro-tis-athinas>

<http://www.espa.gr/el/pages/staticJESSICA.aspx>