

Ευχαριστούμε πολύ την καθηγήτριά μας, κ. Αλίκη Τζίκα – Χατζοπούλου, καθώς χωρίς τη συμβολή και καθοδήγησή της η διπλωματική μας δε θα είχε το επιθυμητό αποτέλεσμα. Επίσης, ευχαριστούμε θερμά, τον κ. Στέφανο Γερασίμου για τη βοήθεια, συμπαράσταση και την υποδειγματική συνεργασία.

Τέλος επιθυμούμε να ευχαριστήσουμε τον Κο Κασιμάτη Δήμαρχο του Δήμου Κορυδαλλού για τα πολύτιμα στοιχεία που μας προσκόμισε καθώς επίσης και την Κα Λαυρεντιάδου για την επικοδομητική της βοήθεια.

<u>ΕΙΣΑΓΩΓΗ</u>	4
<u>1 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ</u>	6
1.1 <u>Ιστορική αναδρομή</u>	6
1.2 <u>Πολεοδομική εξέλιξη</u>	8
1.3 <u>Υφιστάμενη κατάσταση</u>	12
1.3.1 <u>Χωροταξική ένταξη δήμου</u>	12
1.3.2 <u>Πολεοδομικές ενότητες</u>	13
1.3.3 <u>Πληθυσμιακή εξέλιξη και κατανομή ανά πολεοδομική ενότητα</u>	15
1.3.4 <u>Πολεοδομικός ιστός</u>	18
1.3.5 <u>Οργάνωση – λειτουργία συνοικιών</u>	22
1.3.6 <u>Χρήσεις γης</u>	29
1.3.7 <u>Θεσμικό πλαίσιο δόμησης</u>	31
1.3.8 <u>Ιδιοκτησιακό καθεστώς</u>	34
1.3.9 <u>Μεταφορική υποδομή</u>	36
1.4 <u>Προβλήματα - συμπεράσματα</u>	40
1.4.1 <u>Γενική εικόνα πολεοδομικού ιστού</u>	40
1.4.2 <u>Περιβαλλοντική υποβάθμιση</u>	43
<u>2 ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ</u>	44
2.1 <u>Ιστορική αναδρομή</u>	44
2.2 <u>Πολεοδομική εξέλιξη</u>	49
2.3 <u>Υφιστάμενη κατάσταση</u>	52
2.3.1 <u>Χωροταξική ένταξη δήμου</u>	52
2.3.2 <u>Πληθυσμιακή εξέλιξη</u>	55
2.3.3 <u>Πολεοδομική οργάνωση – θεσμικό πλαίσιο</u>	60
2.3.4 <u>Χρήσεις γης</u>	82
2.3.5 <u>Ιδιοκτησιακό καθεστώς</u>	101
2.3.6 <u>Μεταφορική υποδομή</u>	102

2.4	<u>Προβλήματα - συμπεράσματα</u>	105
2.4.1	<u>Γενική εικόνα πολεοδομικού ιστού</u>	106
2.4.2	<u>Έλλειψη καθορισμού χρήσεων γης</u>	108
2.4.3	<u>Περιβαλλοντική υποβάθμιση</u>	110
3	<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ – ΚΟΙΝΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ</u>	111
3.1	<u>Θεσμική θεώρηση</u>	111
3.2	<u>Πολεοδομική θεώρηση</u>	113
3.2.1	<u>Πολεοδομικός ιστός</u>	113
3.2.2	<u>Ασυμβίβαστες – οχλούσες χρήσεις γης</u>	113
3.2.3	<u>Ανεπάρκεια κοινόχρηστων – κοινοφελών χώρων</u>	114
3.3	<u>Φυσικό περιβάλλον</u>	115
4	<u>ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ – ΝΕΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟΥ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ</u>	116
4.1	<u>Βασικές αρχές οργάνωσης</u>	116
4.2	<u>Χρήσεις γης</u>	119
4.3	<u>Περιοχές προς πολεοδόμηση - επεκτάσεις</u>	121
4.4	<u>Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης</u>	123
4.5	<u>Κυκλοφοριακή υποδομή</u>	125
5	<u>ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗ</u>	126
5.1	<u>Προτάσεις ανάπτυξης Δήμου Νίκαιας</u>	126
5.2	<u>Προτάσεις ανάπτυξης Δήμου Κορυδαλλού</u>	141
5.3	<u>Κοινές προτάσεις ανάπτυξης</u>	145
	<u>ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ</u>	147

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Αντικείμενο: Η παρούσα διπλωματική εργασία έχει ως αντικείμενο την πολεοδομική ανάλυση των Δήμων Νίκαιας και Κορυδαλλού.

Σκοπός: Η εργασία αυτή αποτελεί μια προσπάθεια διερεύνησης των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν σήμερα οι υποβαθμισμένοι (κυρίως πολεοδομικά) δήμοι της Νίκαιας και του Κορυδαλλού και αποβλέπει στην ανάπλαση αυτών μέσω συγκεκριμένων προτάσεων.

Μεθοδολογία: Αρχικά, μελετήθηκε το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α) – Νόμος 1515/85, το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Νίκαιας (1985) και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Κορυδαλλού (1985). Στη συνέχεια εντοπίστηκαν τα προβλήματα των ανωτέρω δήμων και παρουσιάστηκαν οι προτάσεις για την ανάπλαση αυτών.

Πηγές:

- Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας (Ρ.Σ.Α) – Νόμος 1515/85
- Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις – Νόμος 2742 (Φ.Ε.Κ 207/Α/1999)
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Κορυδαλλού (1985)
- Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) Δήμου Κορυδαλλού
- Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο στα Δήμου Κορυδαλλού
- Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Νίκαιας (1985)
- Επιχειρησιακό Σχέδιο Δήμου Νίκαιας
- Σύστημα GIS Δήμου Νίκαιας και Κορυδαλλού
- Γενική Δομική Πληροφορική
- Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Κορυδαλλού
- Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών Δήμου Νίκαιας
- Συνεντεύξεις με Δήμαρχο Κορυδαλλού, Αντιδήμαρχο Κορυδαλλού, Κα Λαυρεντιάδου – τοπογράφο μηχανικό στον Δήμο Νίκαιας

- Τεχνικό γραφείο «Σπύρος & Γιάννης Λαγάνης»

Η τελική διαμόρφωση του κειμένου πραγματοποιήθηκε με τη συμβολή και καθοδήγηση του επιβλέποντα καθηγητή.

Δομή: Το παρόν σύγγραμμα αποτελείται από πέντε (5) κεφάλαια και παράρτημα.

Στο κεφάλαιο 1 με τίτλο «Η περίπτωση του δήμου Νίκαιας» (σελ. 6 - 43), εξετάζεται η πολεοδομική εξέλιξη, η υφιστάμενη κατάσταση και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δήμος Νίκαιας.

Στο κεφάλαιο 2 με τίτλο «Η περίπτωση του δήμου Κορυδαλλού» (σελ. 44 - 110), εξετάζεται η πολεοδομική εξέλιξη, η υφιστάμενη κατάσταση και τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Δήμος Κορυδαλλού.

Στο κεφάλαιο 3 με τίτλο «Κοινά προβλήματα - συμπεράσματα» (σελ. 111 - 115) αναφέρονται τα κοινά προβλήματα που αντιμετωπίσουν οι δύο δήμοι καθώς και τα συμπεράσματα τα οποία διεξάγονται από την ανάλυση τους.

Στο κεφάλαιο 4 με τίτλο «Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Κορυδαλλού» (σελ. 116 - 125) αναφέρεται αναλυτικά η αναθεώρηση του Γ.Π.Σ Κορυδαλλού και γίνεται κριτική εξέταση αυτής.

Στο κεφάλαιο 5 με τίτλο «Προτάσεις για ανάπτυξη» (σελ. 126 - 145) παρουσιάζονται οι προτάσεις οι οποίες θα αναβαθμίσουν τις περιοχές αυτές.

Το παράρτημα περιλαμβάνει πολεοδομικούς χάρτες για τον Δήμο Νίκαιας και Κορυδαλλού, οι οποίοι αναφέρονται στην διπλωματική μας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΝΙΚΑΙΑΣ

1.1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Η Νίκαια ή Κοκκινιά είναι προάστιο νοτιοανατολικά του Πειραιά με πληθυσμό 93.806. Βρίσκεται περίπου 8 χλμ από το κέντρο της Αθήνας και 4 χλμ από το κέντρο του Πειραιά και αποτελεί συνδυαστικό κρίκο μεταξύ Αθήνας και Πειραιά. Η Νίκαια ανήκει στις προσφυγικές εκείνες πόλεις που δημιουργήθηκαν μετά την μεγάλη εθνική καταστροφή του 1922. Έγινε η νέα πατρίδα των ξεριζωμένων προσφύγων της Μικράς Ασίας, που έφεραν μαζί τους μια πολιτιστική κληρονομιά 3.000 χιλιάδων χρόνων. Ο δήμος κατοικήθηκε από πρόσφυγες που κατάγονταν από διάφορα μέρη της Μικράς Ασίας και του Πόντου (Σμύρνη, Μαγνησία, Βιθυνία, Μούγλα, Τραπεζούντα κλπ) και μέχρι σήμερα διακατέχεται έντονα από το Μικρασιατικό στοιχείο.

Εναρκτήρια ημερομηνία για την δημιουργία της Νίκαιας είναι η 18^η Ιουνίου 1923, ημέρα δηλαδή που τοποθετήθηκε ο θεμέλιος λίθος της και ξεκίνησε η δημιουργία του προσφυγικού συνοικισμού που έφερε το όνομα Νέα Κοκκινιά. Η κυβέρνηση Πλαστήρα παίρνει την απόφαση να εγκαταστήσει όπως- όπως τους πρόσφυγες. Απαλλοτριώνει, λοιπόν, ένα μεγάλο μέρος της περιοχής της Κοκκινιάδας για να χτίσει την Κοκκινιά. Η περιοχή αυτή εκτείνεται από το λόφο του Βώκου, διέρχεται μέσα απ'το μικρό – μεγάλο Καραβά και φθάνει μέχρι την Παλιά Κοκκινιά. Ανεβαίνει πάνω από την οδό Λαοδικείας και κλείνει εκεί που είναι η περιοχή Χαλκηδόνας. Στη συνέχεια απαλλοτριώθηκαν κι άλλες περιοχές όπως η περιοχή όπου στήθηκαν το 1927 οι Γερμανικές Παράγκες και λίγα οικόπεδα που παραχώρησε το κράτος στο Κουτσουκάρι, το σημερινό Κορυδαλλό.

Τον Ιανουάριο του 1934 ο συνοικισμός της Νέας Κοκκινιάς, που ανήκε διοικητικά στο Δήμο Πειραιά, αναγνωρίζεται ως ανεξάρτητος Δήμος Κοκκινιάς, με πρώτο δήμαρχο τον Στυλιανό Κοραή, ενώ το 1940 μετονομάζεται σε Νίκαια από την ιστορική Νίκαια Βιθυνίας. Μετονομάστηκε σε Νίκαια τον Σεπτέμβριο του 1940 με το 271 Προεδρικό Διάταγμα. Για να αλλάξει το όνομα όμως έγινε πανελλήνιος διαγωνισμός με χρηματικά έπαθλα από τον τότε δήμαρχο Μήλιο. Στο διαγωνισμό αυτό συμμετείχαν 415 πολίτες από όλη την Ελλάδα, ακόμα και ομογενείς που έστειλαν την πρότασή τους. Μερικά από τα ονόματα που

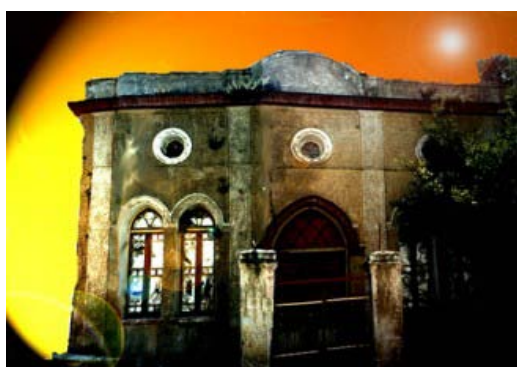
προτάθηκαν ήταν τα *Τροία, Φρυγία, Βασιλείας, Φοινίκη, Ανατολή, Τραπεζούντα* κ.α.. Τελικά υπερίσχυσε το *Νίκαια* το οποίο είχαν προτείνει 56 άτομα. Το 1944, ήταν η τελευταία χρονιά της κατοχής στην Ελλάδα και σηματοδεύτηκε από γεγονότα φρίκης, όπως σφαγές αμάχων, ολοκαυτώματα χωριών αλλά και μπλόκα και εκτελέσεις στην Αθήνα και άλλες μεγάλες πόλεις. 17 Αυγούστου 1944 – Το πιο αιματηρό από τα μπλόκα των κατακτητών και των ντόπιων συνεργατών τους. Η Κοκκινιά γνώρισε την βαρβαρότητα του κατακτητή με το μπλόκο της Κοκκινιάς στην Πλατεία Οσίας Ξένης.

Η Νίκαια σήμερα είναι το διοικητικό κέντρο της Β' περιφέρειας του Πειραιά, έδρα πολλών οργανισμών και συλλόγων, Υποθηκοφυλακείου, Ειρηνοδικείου κ.λ.π.

Ο σημερινός επισκέπτης της Νίκαιας μπορεί να επισκεφτεί διάφορα μέρη που αναδεικνύουν την πρόσφατη της ιστορία: τα προσφυγικά τετράγωνα και το ανακαινισμένο Λουτρό της πόλης «Χαμάμ» δίνουν μια εικόνα για το πώς ζούσαν οι πρώτοι πρόσφυγες που την κατοίκησαν μετά το 1922. Άλλα μέρη που μπορεί να επισκεφτεί κανείς είναι η «Μάντρα» και το Μουσείο για το «Μπλόκο της Κοκκινιάς», το συγκρότημα της Άρσης Βαρών, το Κατράκειο Θέατρο και ο Δημοτικός Κήπος με το Κηποθέατρο ή ο καταπράσινος λόφος της Δεξαμενής.



Ο ξεριζωμός των προσφύγων της Μ.Ασίας



Το Λουτρό της πόλης «Χαμάμ»



Το «μπλόκο της Κοκκινιάς»

1.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Ο Δήμος αναπτύχθηκε με την έλευση των Μικρασιατών προσφύγων στην δεκαετία του 1920. Η επιλογή της Κοκκινιάς για την εγκατάσταση των προσφύγων, έγινε λόγω κυρίως της ύπαρξης στην περιοχή ελεύθερων αδόμητων εκτάσεων, σε μικρή απόσταση από ένα σημαντικό πόλο προσφοράς εργασίας (λιμάνι Πειραιά). Το γεγονός αυτό καθόρισε, τόσο τον οικονομικό και κοινωνικό χαρακτήρα της Νίκαιας, όσο και το πολεοδομικό της περιβάλλον. Η ανάπτυξη του Δήμου υπήρξε ραγδαία. Μέσα σε λίγα χρόνια εξελίχθηκε στο μεγαλύτερο προσφυγικό συνοικισμό της Πρωτεύουσας και το 1928 συγκέντρωνε 33.000 κατοίκους.

Η μεγάλης έκτασης προσφυγικές διανομές, η οργανωμένη δόμηση ελαχίστου μεγέθους και ανέσεων, η εργατική προσέλευση του πληθυσμού με περιορισμένες οικονομικές δυνατότητες, συνέβαλαν στη δημιουργία ενός οικιστικού περιβάλλοντος χαμηλής ποιότητας, που πολύ λίγο έχει μεταβληθεί στη διάρκεια του χρόνου. Από το 1930 και μετά, με την αποκατάσταση του προσφυγικού κύματος, η ανάπτυξη της πόλης επιβραδύνεται. Η εσωτερική μετανάστευση μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο, οδηγεί σταδιακά σε αύξηση του πληθυσμού όπως σε όλες τις περιοχές του λεκανοπεδίου της Αττικής που γειτνιάζουν με βιομηχανικές ζώνες.

Οι αδόμητες εκτάσεις στη συνέχεια της Παλιάς Κοκκινιάς του Πειραιά υποδέχτηκαν ένα σημαντικό κύμα προσφύγων Μικρασιατών. Τα προσφυγικά τετράγωνα που αναπτύχθηκαν γρήγορα κατέλαβαν μία σημαντική έκταση η οποία σήμερα ταυτίζεται με το Κέντρο της πόλης. Πρόκειται για 250 περίπου τετράγωνα που εκτείνονται βόρεια της οδού Π.Ράλλη και μεταξύ των οδών Αττάλειας, Ανωγείων και Ικονίου και νότια αυτής μέχρι τα όρια του Δήμου Πειραιά. Ο τρόπος που έγινε η αποκατάσταση των προσφύγων δημιουργεί μέχρι και σήμερα οξυμένα προβλήματα στην πόλη.

Ο οικιστικός ιστός είναι πυκνοκατοικημένος και διαμορφωμένος πάνω σε οριακά κομμάτια γης κείφα στο κέντρο της πόλης. Οι διαθέσιμοι χώροι για την κάλυψη των κανονικών αναγκών είναι ελάχιστοι. Οι ελεύθεροι χώροι καταλαμβάνουν το 8% της έκτασης του εγκεκριμένου σχεδίου καλύπτοντας το 1/3 των αναγκών των κατοίκων. Αλλά και αυτοί που υπάρχουν λόγω ακριβώς του τρόπου που δημιουργήθηκε η πόλη αλλά και της έλλειψης πολεοδομικού σχεδιασμού στη συνέχεια και της στέρησης πόρων για πολλές δεκαετίες που

επέβαλε η κεντρική εξουσία, βρίσκονται στα όρια των δυτικών και βόρειων συνοικιών, ενώ οι ανατολικές και κεντρικές στερούνται από μεγάλο έως και απόλυτο βαθμό τέτοιων χώρων.

Στην περίοδο 1955-1964 ο όγκος της οικοδομικής δραστηριότητας δεκαπλασιάζεται σε σχέση με την προπολεμική περίοδο. Οι νέες οικοδομές που κτίστηκαν στην περιοχή της πρωτεύουσας την περίοδο αυτή αντιπροσώπευαν το 45,7% του συνόλου των νέων οικοδομών της χώρας. Κύρια συμμετοχή στη χρηματοδότηση τους είχε ο ιδιωτικός τομέας, ενώ το ποσοστό συμμετοχής του δημοσίου τομέα δεν ξεπερούσε το 4,03%. Η οικοδομική δραστηριότητα στην Αθήνα συνεχίστηκε με υψηλούς ρυθμούς στις επόμενες δεκαετίες '60 και '70. Ειδικότερα, οι νέες κατοικίες στην πρωτεύουσα στην περίοδο 1960-1965 ξεπέρασαν το 50% στο σύνολο της χώρας, ενώ στην περίοδο 1965-1972 υποχώρησαν στο 42%. Η γενίκευση του συστήματος της αντιπαροχής την περίοδο αυτή οδήγησε στην κατεδάφιση πολλών νεοκλασικών κτιρίων και στην αντικατάστασή τους από πολυώροφες οικοδομές. Παράλληλα, τα πρώτα χρόνια της δικτατορίας, η ψήφιση ευνοϊκών θεσμικών ρυθμίσεων τόσο στο επίπεδο του νομοθετικού πλαισίου (αύξηση συντελεστών δόμησης) όσο και στο επίπεδο της χρηματοδότησης (αύξηση στεγαστικών δανείων) συντέλεσε στην υπερεκμετάλλευση του αστικού εδάφους, με αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό των πολυώροφων οικοδομών και τη συνολική υποβάθμιση της ποιότητας του αθηναϊκού αστικού χώρου.

Στην γενικότερη υποβάθμιση συντέλεσε επίσης και η απουσία θεσμοθετημένου ρυθμιστικού σχεδίου κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής, ή σε μεγάλο βαθμό χρηματοδότησης της κατοικίας από ιδιωτικά κεφάλαια (μείωση κόστους οικοδόμησης με παράλληλη υποβάθμιση της ποιότητας κατασκευής), η αδυναμία και η αδιαφορία του κράτους για την υποστήριξη της αυξημένης οικοδομικής δραστηριότητας με τα κατάλληλα έργα υποδομής (δίκτυα αποχέτευσης, υδροδότησης, ηλεκτροδότησης, τηλεπικοινωνιών) και κοινωνικού εξοπλισμού και ο πολλαπλασιασμός των αυθαίρετων κτισμάτων. Η αυθαίρετη δόμηση, λανθάνουσα μορφή της λειτουργίας του κυκλώματος παραγωγής κατοικίας της μεταπολεμικής περιόδου, αποτέλεσε αρχικά διέξοδο ανάγκης στο οξύ στεγαστικό πρόβλημα που αντιμετώπιζαν οι εσωτερικού μετανάστες που δεν διέθεταν τα οικονομικά μέσα για τη νόμιμη στέγασή τους. Οι αυθαίρετοι οικισμοί γεννήθηκαν και διαμορφώθηκαν σταδιακά μέσα στο χώρο και στο χρόνο και μαρτυρούν σε ατομικό επίπεδο την πάλη του ανθρώπου για επιβίωση στο χώρο της πόλης, παράλληλα όμως υπογραμμίζουν και την αδιαφορία της πολιτείας προς τους πολίτες της.

Το κράτος, ενώ με τις πολεοδομικές διατάξεις απαγόρευε αυστηρά τη δημιουργία αυθαιρέτων οικισμών και επέβαλλε νομοθετικά την κατεδάφισή τους (μηχανισμός καταστολής), κάτω από τις κοινωνικές πιέσεις και το οξύ κοινωνικό πρόβλημα που αυτοί αντιπροσώπευαν, τους νομιμοποιούσε και τους ενέτασσε στο σχέδιο πόλης (μηχανισμός ελέγχου). Έτσι, μέσα από μηχανισμούς καταστολής και ελέγχου (απαγόρευση-νομιμοποίηση) επιβλήθηκε –και επιβάλλεται ακόμα – ένας εντονότατος κοινωνικός διαχωρισμός των διαφόρων περιοχών κατοικίας στον αστικό χώρο (νόμιμες-παράνομες). Ανάλογα με τις κοινωνικές πιέσεις ή σκοπιμότητες, οι διάφορες περιοχές εντάσσονται ή παραμένουν εκτός σχεδίου, με αρνητικά αποτελέσματα για τον συνολικό αστικό χώρο.



Τα σπίτια στα «Προσφυγικά»





Το παλιό παντοπωλείο



Το Επισκοπείο



Το Γυμναστήριο «ΠΛΑΤΩΝΑΣ»



Ο Δημοτικός Κήπος

1.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

1.3.1 Χωροταξική ένταξη δήμου

Ο Δήμος Νίκαιας βρίσκεται στη νοτιοδυτική περιοχή του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας και διοικητικά στη Νομαρχία Πειραιά. Καταλαμβάνει έκταση περίπου 950 Ha και έχει πληθυσμό 92.552 κατοίκους¹.

Σύμφωνα με τις διατάξεις του Νόμου 1515/85 «Ρυθμιστικό Σχέδιο για την προστασία περιβάλλοντος της Αθήνας» υπάγεται στην χωροταξική υποενοότητα του Λεκανοπεδίου της Αθήνας.

Ο Δήμος συνορεύει :

Βόρεια: με το Δήμο Κορυδαλλού

Ανατολικά: με τους Δήμους Αιγάλεω, Αγ.Ιωάννη Ρέντη και Κορυδαλλού (εν μέρει)

Νότια: με τον Δήμο Πειραιά

Δυτικά: με τον Δήμο Κερατσινίου

Από την περιοχή του Δήμου διέρχονται σημαντικοί οδικοί άξονες, οι λεωφόροι Γρ.Λαμπράκη (πρώην Λεωφόρος Αθηνών) και η Π.Ράλλη, οι οποίοι συνδέουν την Αθήνα με τους δυτικούς Δήμους της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά-Κερατσίνι, Πέραμα- με την περιοχή του Σχιστού οδηγούν στην Εθνική Οδό Αθηνών-Κορίνθου.

Ο Δήμος συγκεντρώνει εμπορικές λειτουργίες υπερτοπικής σημασίας (εκθέσεις αυτοκινήτων κλπ.), κυρίως κατά μήκος της λεωφόρου Γρ.Λαμπράκη, με συνέπεια να εξυπηρετεί κατοίκους της ευρύτερης περιοχής του Πειραιά και των νοτιοδυτικών περιοχών της Αθήνας.

Το εμπορικό κέντρο του Δήμου εμφανίζεται αποδυναμωμένο και οι κάτοικοι της Νίκαιας εξυπηρετούνται από τον Πειραιά και τον Κορυδαλλό.

¹ Σύμφωνα με τα προσωρινά αποτελέσματα απογραφής της ΕΣΥΕ του έτους 2001.

1.3.2 Πολεοδομικές ενότητες

Η πόλη της Νίκαιας μπορεί να χωριστεί εμπειρικά σε 8 περίπου μεγάλες περιοχές οι οποίες είναι:

Η περιοχή I της Άνω Νεάπολης - Ανάληψης αποτελεί κυρίως περιοχή κατοικίας και χαρακτηρίζεται από πολύ καλή ποιότητα κατοικίας και σχετικά χαμηλή πυκνότητα πληθυσμού. Το οδικό δίκτυο είναι μεν ικανοποιητικό εκτός από τα υψηλά σημεία όπου οι κλίσεις είναι ακατάλληλες για την ευχερή κυκλοφορία βαρέων οχημάτων.

Η περιοχή II της Νεάπολης - Προσφυγικά, αποτελεί κυρίως περιοχή κατοικίας αλλά και με παράλληλη εμπορική δραστηριότητα. Στην περιοχή βρίσκεται το Δημοτικό Νεκροταφείο της Ανάληψης. Οι εμπορικές χρήσεις της περιοχής συγκεντρώνονται κυρίως στην πλατεία της Ανάληψης και στην πλατεία Κουμπάκη καθώς και κατά μήκος της Λ.Λαμπράκη και των οδών Βουρνόβα και Πλούτωνος, Μουσών, Κουταίση. Η περιοχή χαρακτηρίζεται από σχετικά καλή ποιότητα κατοικίας και μεσαία πυκνότητα πληθυσμού.

Η περιοχή III, χαρακτηρίζεται από σχετικά καλή ποιότητα κατοικίας και μεσαία πυκνότητα πληθυσμού αποτελεί κυρίως περιοχή κατοικίας. Στην περιοχή αυτή οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά μήκος της Λ. Λαμπράκη, Ελλησπόντου, της Κουταίσι Φιλαδέλφειας, της οδού Ανωγείων καθώς και στην πλατεία Δημοκρατίας. Στην περιοχή αυτή βρίσκεται και το Δημοτικό Γήπεδο του Ιωνικού όπου οι κλίσεις του οδικού δικτύου είναι τοπικά αρκετά υψηλές.

Η περιοχή IV της Χαλκηδόνας, βρίσκεται βόρεια της πλατείας Χαλκηδόνας και σε επαφή με το λόφο του Σελεπίτσαρι. Στην περιοχή αυτή η επικρατούσα χρήση είναι η κατοικία, ενώ οι κλίσεις του οδικού δικτύου είναι τοπικά αρκετά υψηλές. Η υπόλοιπη περιοχή με αντίστοιχα ικανοποιητικό οδικό δίκτυο και μικρά προβλήματα κλίσεων πάνω από την οδό Ακροπόλεως (Σελεπίτσαρι) χαρακτηρίζεται και αυτή ως αμιγούς κατοικίας. Οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά μήκος των οδών Π. Ράλλη και 28^{ης} Οκτωβρίου. Τέλος στον λόφο Σελεπίτσαρι βρίσκεται και το ολυμπιακό αθλητικό συγκρότημα του Σταδίου της Άρσης Βαρών.

Η περιοχή V των Προσφυγικών, χαρακτηρίζεται από κατοικία κακής ποιότητας. Το οδικό δίκτυο είναι μέτριας κατάστασης με μικρές κλίσεις αλλά σχετικά στενούς δρόμους ιδιαίτερα στο νότιο τμήμα της (οδός Αμερικανίδων Κυριών και Τζαβέλα). Κύριο χαρακτηριστικό της περιοχής αυτής είναι η ύπαρξη παρόδων στα περισσότερα οικοδομικά τετράγωνα όπου δεν

είναι δυνατό να προσεγγίσουν τα απορριμματοφόρα. Οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά μήκος των οδών Π.Ράλλη, Γρεβενών, 7^{ης} Μαρτίου, Π.Τσαλδάρη και Τζαβέλα. Η περιοχή αυτή λαμβάνει ένα τμήμα της κεντρικής περιοχής του Δήμου καθώς και την περιοχή γύρω από το άλσος Βώκου στα όρια με το Δήμο Πειραιά. Πρόκειται για προσφυγικές κατοικίες με τα προβλήματα που έχουν ήδη αναφερθεί. Στο δεύτερο τμήμα της περιοχής, γύρω από το λόφο Βώκου και νότια της οδού Τζαβέλα (Μανιάτικα) η επικρατούσα χρήση είναι επίσης κατοικία αλλά με κακή ρυμοτομία: στενοί δρόμοι, υψηλές κατά μήκος κλίσεις, ύπαρξη παρόδων σε πολλά Ο.Τ. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα ιδιαίτερη δυσκολία στην αποκομιδή των απορριμμάτων.

Η περιοχή VI, περιλαμβάνει επίσης περιοχή κατοικίας. Πρόκειται για περιοχή κατοικιών στο μεγαλύτερο τμήμα της, όπου παρουσιάζεται επίσης το πρόβλημα της ύπαρξης παρόδων και της δυσκολίας προσέγγισης των απορριμματοφόρων για την αποκομιδή. Οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται γύρω από την πλατεία Δαβάκη καθώς και κατά μήκος της Π.Ράλλη, Π.Τσαλδάρη, Γρεβενών, Λαοδικείας, Κύπρου, Χρυσοστόμου Σμύρνης.

Η περιοχή VII των Άσπρων Χωμάτων, περιλαμβάνει περιοχή κατοικίας μάλλον υποβαθμισμένη ποιοτικά με ιδιαίτερα στενούς δρόμους και κακή ρυμοτομία. Αυτό έχει σαν αποτέλεσμα ιδιαίτερη δυσκολία στη διαδρομή του οχήματος αποκομιδής. Οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά μήκος των Λεωφόρων Π.Ράλλη, Θηβών, Μπελογιάννη καθώς και της 7^{ης} Μαρτίου.

Η περιοχή VIII, αποτελεί επίσης περιοχή κατοικίας αλλά μάλλον καλής ποιότητας. Η ρυμοτομία της περιοχής είναι αρκετά καλή με σχετικά φαρδείς δρόμους και μικρές κατά μήκος κλίσεις. Οι εμπορικές χρήσεις συγκεντρώνονται κατά μήκος των Λεωφόρων Λαμπράκη και Π.Ράλλη, Θηβών, καθώς και της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης. Στην περιοχή συμπεριλαμβάνεται και το Γενικό Κρατικό Νοσοκομείο της Νίκαιας καθώς και το Εθνικό Αθλητικό Κέντρο Νίκαιας (Πλάτωνας). Τέλος, στην περιοχή αυτή υπάρχει και το Τρίτο Νεκροταφείο Αθηνών.

1.3.3 Πληθυσμιακή εξέλιξη και κατανομή ανά πολεοδομική ενότητα

Ο πληθυσμός του Δήμου Νίκαιας σύμφωνα με τα προσωρινά αποτελέσματα της απογραφής της ΕΣΥΕ για το έτος 2001, ανέρχεται σε 92.552 κατοίκους. Η πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου φαίνεται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας: Πληθυσμιακή εξέλιξη του Δήμου Νίκαιας						
Πληθυσμός	1951	1961	1971	1981	1991	2001
	72.176	83.266	86.269	90.368	87.597	92.552
Μεταβολή (%)		+ 15,37%	+ 3,61%	+ 4,75%	- 3,07%	+ 5,66%

Σήμερα ο πληθυσμός του Δήμου Νίκαιας αποτελεί το 17,65% του πληθυσμού της Νομαρχίας Πειραιά. Το ποσοστό της πληθυσμιακής μεταβολής της δεκαετίας 1991-2001 του Δήμου είναι αρκετά μεγαλύτερο του αντίστοιχου της Νομαρχίας Πειραιά που ανέρχεται σε 3,40% και υπολείεται από το αντίστοιχο της Χώρας το οποίο ανέρχεται σε 6,70% ².

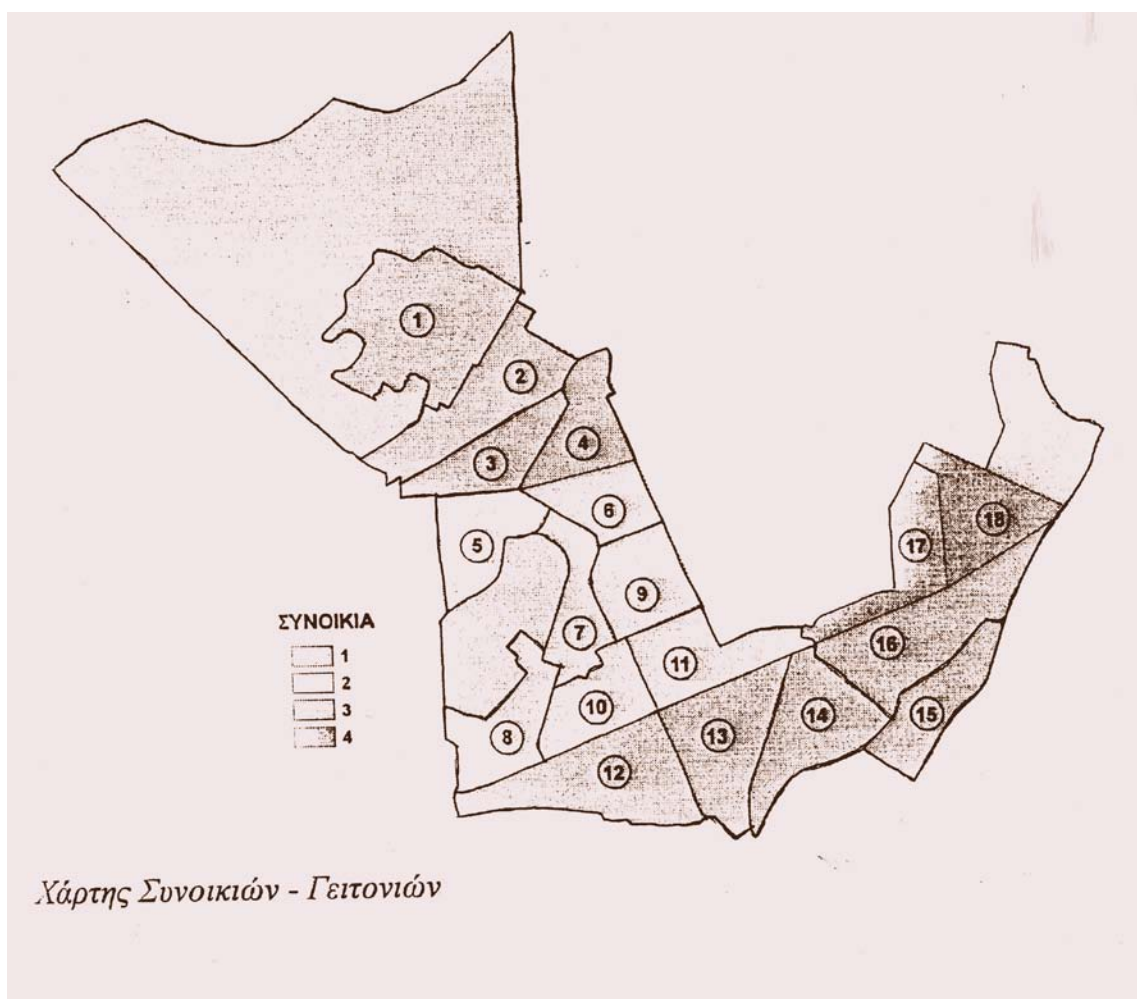
Στην πληθυσμιακή αύξηση της τελευταίας δεκαετίας, συντέλεσε, εκτός από τη φυσική αύξηση του πληθυσμού και η εγκατάσταση οικονομικών μεταναστών και νεοπροσφύγων, οι οποίοι κατοικούν στις υποβαθμισμένες περιοχές του Δήμου.

Αποδεχόμενοι μια σταθεροποίηση του ποσοστού μεταβολής στο μέγεθος αυτό της τελευταίας δεκαετίας, σε 6%, ο πληθυσμός του Δήμου Νίκαιας για το έτος 2011 υπολογίζεται σε 98.000 κατοίκους.

Η χωρική διάρθρωση του Δήμου Νίκαιας αποτελείται από 4 συνοικίες και 18 γειτονιές σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα και τον χάρτη Συνοικιών – Γειτονιών:

² Συγκεντρωτικά πληθυσμιακά στοιχεία τα οποία προσκομήθηκαν από τον Δήμο Νίκαιας, σύμφωνα με τα αποτελέσματα απογραφής της ΕΣΥΕ του έτους 2001.

Συνοικία 1	Γειτονιά 1,2,3,4
Συνοικία 2	Γειτονιά 5,6,7,8,9,10,11
Συνοικία 3	Γειτονιά 12,13,14,15,16
Συνοικία 4	Γειτονιά 17,18



Στον παρακάτω πίνακα καταγράφονται ο πληθυσμός του έτους 2001, (92.552 κάτοικοι) και η κατανομή του ανά Πολεοδομική Ενότητα, με βάση τα αναλυτικά στοιχεία της ΕΣΥΕ για το έτος 1991 (άτομα / Ο.Τ) για το έτος 1991 (άτομα / Ο.Τ)

Πίνακας: Κατανομή πληθυσμού ανά Πολεοδομική Ενότητα (έτος 2001)			
ΣΥΝΟΙΚΙΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Ha)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001
I ΑΝΑΛΗΨΗ και ΝΕΑΠΟΛΗ	1	51,40 Ha	4.258 κατ.
	2	33,15 Ha	5.790 κατ.
	3	20,10 Ha	3.872 κατ.
	4	14,90 Ha	3.634 κατ.
II ΝΕΑΠΟΛΗ και ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ	5	21,18 Ha	2.582 κατ.
	6	17,66 Ha	4.868 κατ.
	7	23,58 Ha	6.098 κατ.
	8	25,00 Ha	5.311 κατ.
	9	19,91 Ha	5.077 κατ.
	10	18,82 Ha	4.215 κατ.
	11	23,84 Ha	5.207 κατ.
III ΧΑΛΚΗΔΟΝΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ και ΑΣΠΡΑ ΧΩΜΑΤΑ	12	39,15 Ha	6.923 κατ.
	13	31,76 Ha	6.258 κατ.
	14	30,18 Ha	6.332 κατ.
	15	22,60 Ha	4.199 κατ.
	16	37,57 Ha	6.491 κατ.
IV ΑΣΠΡΑ ΧΩΜΑΤΑ	17	23,36 Ha	5.788 κατ.
	18	23,16 Ha	5.649 κατ.
ΣΥΝΟΛΟ		477,32 Ha	92.552 κατ

1.3.4 Πολεοδομικός ιστός

Ο Δήμος Νίκαιας έχει έκταση περίπου 950 Ha, εκ των οποίων τα 477,32 Ha είναι περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο. Η υπόλοιπη έκταση είναι περιοχή «εκτός σχεδίου» η οποία βρίσκεται στις παρυφές του όρους Αιγάλεω και προστατεύεται σύμφωνα με τον Νόμο 2742/99 (ΦΕΚ 207 Α΄/99)³.

Το ρυμοτομικό σχέδιο έχει θεσμοθετηθεί σταδιακά και ως επί το πλείστον αποσπασματικά, έτσι ώστε σήμερα ο πολεοδομικός ιστός να παρουσιάζει ανομοιογένεια σχεδιασμού. Είναι προφανές ότι η αποσπασματική προσάρτηση στο σχέδιο περιοχών δεν ακολούθησε ένα γενικότερο πλαίσιο σχεδιασμού, με αποτέλεσμα να έχουν συσσωρευτεί προβλήματα ως προς τις χρήσεις γης, την κοινωνική υποδομή, την κυκλοφορία οχημάτων και πεζών κλπ.

Σαν παράδειγμα αναφέρουμε το σχεδιασμό των περιοχών στη νότια περιοχή – «Προσφυγικά» - και στη βόρεια περιοχή του Δήμου – Άνω Νεάπολη -, όπου παρατηρούμε ότι:

- Η περιοχή των Προσφυγικών σχεδιάστηκε για να καλύψει την έκτακτη ανάγκη στέγασης οικογενειών, με ιδιομορφία σχεδιασμού των Οικοδομικών Τετραγώνων, με μικρές ιδιοκτησίες (50-130 τ.μ) και χωρίς να καθοριστούν οι επιτρεπόμενες χρήσεις με αποτέλεσμα την υποβάθμιση της περιοχής.
- Η περιοχή της Άνω Νεάπολης σχεδιάστηκε σε έκταση, η οποία είχε ήδη κατατμηθεί και υπήρχε αυθαίρετη δόμηση για να καλύψει τις ανάγκες των κατοίκων. Έτσι, καθορίστηκε χαμηλός συντελεστής δόμησης και ως επιτρεπόμενη χρήση η Αμιγής Κατοικία, με αποτέλεσμα στην περιοχή να εξασφαλίζονται καλύτερες συνθήκες διαβίωσης για τους κατοίκους.

Επίσης, ο πολεοδομικός σχεδιασμός χωρίς το γενικότερο πλαίσιο δεν αξιολόγησε και δεν ανέδειξε τα φυσικά και τοπογραφικά χαρακτηριστικά της περιοχής (ρέματα, μορφολογία, ανάγλυφο εδάφους).

Ο οικιστικός ιστός του Δήμου Νίκαιας διασχίζεται από δύο βασικούς οδικούς άξονες που διασπών-τριχοτομούν-την οικιστική περιοχή του Δήμου και δημιουργούν σοβαρά προβλήματα στην ομαλή λειτουργία της πόλης.

³ Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις. Νόμος 2742/99 (ΦΕΚ 201 Α΄/99).

Οι άξονες αυτοί είναι:

- Η οδός Π.Ράλλη που βρίσκεται στη νότια περιοχή του Δήμου και εκτείνεται από ανατολικά προς δυτικά, σε μήκος περίπου 7,5 χλμ.
- Η οδός Γρηγ.Λαμπράκη που βρίσκεται στη βόρεια περιοχή του Δήμου, εκτείνεται από ανατολικά προς τα δυτικά, σε μήκος περίπου 2,6 χλμ και οριοθετεί – απομονώνει – τις περιοχές Νεάπολη και Άνω Νεάπολη από τον υπόλοιπο οικιστικό ιστό, ενώ διέρχεται και από τη βορειοανατολική περιοχή του Δήμου (Γ' Νεκροταφείο Αθηνών) σε μήκος περίπου 1,5 χλμ.

Η πολεοδομική περιοχή διαιρείται σε τέσσερις (4) Συνοικίες, οι οποίες περιλαμβάνουν δεκαοκτώ (18) Πολεοδομικές Ενότητες – Γειτονιές.

Κατά μήκος των οδικών αξόνων Γρ.Λαμπράκη και Π.Ράλλη αναπτύσσονται χρήσεις Υπερτοπικού χαρακτήρα που εξυπηρετούν κυρίως την ευρύτερη περιοχή. Το Κέντρο του Δήμου, όπου βρίσκεται στη νότια περιοχή του Δήμου, περιοχή η οποία αποτελούσε το ιστορικό κέντρο της Νίκαιας, στην Πολεοδομική Ενότητα 13. Το εμπορικό κέντρο αναπτύσσεται κυρίως κατά μήκος της οδού Κονδύλη, το οποίο τα τελευταία χρόνια παρουσιάζει μειωμένη εμπορική δραστηριότητα. Οι κάτοικοι των βορείων περιοχών (Συνοικία I) εξυπηρετούνται από το αναπτυσσόμενο εμπορικό κέντρο του Κορυδαλλού, των ανατολικών περιοχών (Συνοικία IV) από το Αιγάλεω, ενώ οι κάτοικοι των νοτίων περιοχών (Συνοικία III) εξυπηρετούνται από τον Πειραιά.

Οι καθημερινές ανάγκες των κατοίκων σε εμπόριο και εξυπηρέτησεις καλύπτονται από μικρά καταστήματα που έχουν αναπτυχθεί κατά μήκος των δρόμων ή γύρω από τις πλατείες και αποτελούν γραμμικά «Τοπικά Κέντρα». Τα περισσότερα «κέντρα» αναπτύσσονται σε δρόμους, οι οποίοι εξυπηρετούν και το λεωφορειακό δίκτυο των περιοχών αυτών. Στα τοπικά αυτά «κέντρα» έχουν αναπτυχθεί και ορισμένες χρήσεις «εβδομαδιαίας» εξυπηρέτησης των κατοίκων, όπως φαρμακεία, καθαριστήρια, ζαχαροπλαστεία, φροντιστήρια κλπ., ενώ λείπουν χρήσεις κοινωνικού χαρακτήρα και αναψυχής με αποτέλεσμα να μη δημιουργείται ένας πόλος ζωής ευρύτερης ακτινοβολίας σε κάθε περιοχή – συνοικία. Παρουσιάζουν έλλειψη ιδιαίτερου χαρακτήρα και περιορίζονται σε εμπορικές χρήσεις στα ισόγεια των πολυκατοικιών.

Η κυρίαρχη χρήση στον πολεοδομικό ιστό του Δήμου είναι η κατοικία. Οι μικρές κατοικίες, σε μεγάλο ποσοστό, έδωσαν την θέση τους σε εμπορικές πολυκατοικίες, οι οποίες κτίστηκαν κτίφως με αντιπαροχή. Η ποιότητα των κατασκευών διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή και παρουσιάζεται από μέτρια έως καλή στις κεντρικές και βόρειες περιοχές του Δήμου, ενώ στις νότιες περιοχές η ποιότητα των κατασκευών είναι μέτρια έως κακή. Η πυκνότητα κατοίκησης στη Νίκαια παρουσιάζει μεγάλες διαφορές μεταξύ των Πολεοδομικών Ενοτήτων και κυμαίνεται από 83 ατ/Ha, σε περιοχή της Άνω Νεάπολης, έως 276 ατ/Ha στην περιοχή των Προσφυγικών.

Στον πίνακα που ακολουθεί καταγράφονται αναλυτικά η επιφάνεια των Πολεοδομικών Ενοτήτων, ο αντίστοιχος πληθυσμός για το έτος 2001, η μέση πυκνότητα που αντιστοιχεί σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα, καθώς και ο πληθυσμός και η μέση πυκνότητα σε κάθε Συνοικία του Δήμου.

Πίνακας: Κατανομή πληθυσμού ανά Πολεοδομική Ενότητα (έτος 2001)				
ΣΥΝΟΙΚΙΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (Ha)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001	ΜΙΚΤΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (ατ/Ha)
I ΑΝΑΛΗΨΗ και ΝΕΑΠΟΛΗ	1	51,40 Ha	4.258 κατ.	83 ατ/Ha
	2	33,15 Ha	5.790 κατ.	174 ατ/Ha
	3	20,10 Ha	3.872 κατ.	193 ατ/Ha
	4	14,90 Ha	3.634 κατ.	244 ατ/Ha
ΣΥΝΟΛΟ I		119,55 Ha	17.554 κατ.	147 ατ/Ha
II ΝΕΑΠΟΛΗ και ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ	5	21,18 Ha	2.582 κατ.	122 ατ/Ha
	6	17,66 Ha	4.868 κατ.	276 ατ/Ha
	7	23,58 Ha	6.098 κατ.	259 ατ/Ha
	8	25,00 Ha	5.311 κατ.	212 ατ/Ha
	9	19,91 Ha	5.077 κατ.	255 ατ/Ha
	10	18,82 Ha	4.215 κατ.	224 ατ/Ha
	11	23,84 Ha	5.207 κατ.	218 ατ/Ha
ΣΥΝΟΛΟ II		149,99 Ha	33.358 κατ.	222 ατ/Ha
III ΧΑΛΚΗΔΟΝΑ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΑ και ΑΣΠΡΑ ΧΩΜΑΤΑ	12	39,15 Ha	6.923 κατ.	177 ατ/Ha
	13	31,76 Ha	6.258 κατ.	197 ατ/Ha
	14	30,18 Ha	6.332 κατ.	210 ατ/Ha
	15	22,60 Ha	4.199 κατ.	186 ατ/Ha
	16	37,57 Ha	6.491 κατ.	173 ατ/Ha
ΣΥΝΟΛΟ III		161,26 Ha	30.203 κατ.	187 ατ/Ha
IV ΑΣΠΡΑ ΧΩΜΑΤΑ	17	23,36 Ha	5.788 κατ.	248 ατ/Ha
	18	23,16 Ha	5.649 κατ.	244 ατ/Ha
ΣΥΝΟΛΟ IV		46,52 Ha	11.443 κατ.	246 ατ/Ha
ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ		477,32 Ha	92.552 κατ	194 ατ/Ha

Στοιχεία από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας

1.3.5 Οργάνωση – Λειτουργία Συνοικιών

Την υπάρχουσα κοινωνική υποδομή της Νίκαιας κρίνεται σκόπιμο να εξετάσουμε κατά τις μεγάλες διακεκριμένες περιοχές, τις Συνοικίες, που οργανικά και λειτουργικά αποτελούν τέσσερις (4) ξεχωριστές οικιστικές ενότητες.

1.3.5.1 Συνοικία I (Νεάπολη – Άνω Νεάπολη)

Στη Συνοικία I η περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο έχει εμβαδόν 119,55 Ha και πληθυσμό 17.554 κατοίκους. Πρόκειται για το βόρειο – βορειοδυτικό τμήμα της έκτασης του Δήμου, το οποίο εκτείνεται βόρεια του οδικού άξονα Γρηγορίου Λαμπράκη και περιλαμβάνει τις Πολεοδομικές Ενότητες 1,2,3 και 4. Η βορειοδυτική περιοχή της Συνοικίας – η Πολεοδομική Ενότητα 1 – εντάχθηκε σχετικά πρόσφατα στο σχέδιο πόλης και μέχρι και σήμερα υπάρχει μικρός αριθμός Οικοδομικών Τετραγώνων στα ακραία τμήματα της περιοχής, για τα οποία δεν έχει ολοκληρωθεί η εφαρμογή του ρυμοτομικού σχεδίου – δεν έχουν υλοποιηθεί. Επίσης, στην Π.Ε 1 υπάρχει μεγάλος αριθμός αδόμητων ιδιωτικών οικοπέδων. Η επιτρεπόμενη χρήση γης είναι Αμιγής κατοικία.

Οι χρήσεις υπερτοπικής σημασίας (εκθέσεις αυτοκινήτων κλπ), αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος της οδού Γρηγορίου Λαμπράκη, ενώ οι δραστηριότητες «συνοικιακού επιπέδου» (εμπόριο, αναψυχή) που αφορούν τις εξυπηρετήσεις των κατοίκων αναπτύσσονται γραμμικά κατά μήκος των οδών Κουταΐση, Βουρνόβα, γύρω από την πλατεία Κουμπάκη καθώς και στο άκρο της οδού Μουσών, κοντά στο Νεκροταφείο Αναλήψεως.

Στην υπόλοιπη περιοχή επικρατεί η χρήση της κατοικίας με διάσπαρτες δραστηριότητες καθημερινού εμπορίου και προσωπικών υπηρεσιών μικρής εμβέλειας και τοπικής σημασίας.

• Στην περιοχή υπάρχουν Οικοδομικά Τετράγωνα ή τμήματα αυτών στα οποία στεγάζονται κτίρια εκπαίδευσης και χωροθετούνται ανά Π.Ε ως εξής:

Π.Ε 1 → 2 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά, 1 Γυμνάσιο, 1 Λύκειο

Π.Ε 2 → 1 Νηπιαγωγείο, 2 Γυμνάσια

Π.Ε 3 → 1 Νηπιαγωγείο, 2 Δημοτικά

Π.Ε 4 → δεν υπάρχει κανένα σχολείο, οι μαθητές της περιοχής εξυπηρετούνται είτε από τις όμορες Π.Ε είτε από τον Δήμο Κορυδαλλού.

• Στο σύνολο της οικιστικής περιοχής στη Συνοικία I δεν έχουν θεσμοθετηθεί αθλητικοί χώροι. Μικρά γήπεδα υπάρχουν στους αύλειους χώρους των σχολείων για την εξυπηρέτηση των μαθητών, με εξαίρεση ένα μικρό γήπεδο basket στην Πολεοδομική Ενότητα 1.

Βορειοδυτικά της Π.Ε 1 και έξω από τον οικιστικό ιστό, στους πρόποδες του όρους Αιγάλεω, έχει κατασκευαστεί κλειστό Γυμναστήριο, το οποίο λειτουργεί κυρίως, ως χώρος προπονήσεων και ένα Γήπεδο ποδοσφαίρου. Η χωροθέτηση των εγκαταστάσεων αυτών έγινε σύμφωνα με τον Νόμο 2742/99, ο οποίος ορίζει την περιοχή ως Ζώνη Β «περιοχή περιαστικού πάρκου με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων».

• Στην περιοχή έχουν θεσμοθετηθεί ορισμένοι χώροι ως ελεύθεροι χώροι – πλατείες, παιδικές χαρές και χώροι πρασίνου – οι περισσότεροι των οποίων εντοπίζονται στην Π.Ε 1 (Ανω Νεάπολη). Στα βορειοδυτικά όρια του ρυμοτομικού σχεδίου υπάρχουν ορισμένοι κοινόχρηστοι χώροι, οι οποίοι δεν έχουν ακόμα υλοποιηθεί. Οι μεγαλύτεροι ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι είναι:

- Ο λόφος της Δεξαμενής, ο οποίος έχει καθοριστεί ως «Πάρκο» που βρίσκεται στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού στην Π.Ε 1 και έχει εμβαδόν 6,91 στρέμματα.
- Ένας μη υλοποιημένος χώρος, θεσμοθετημένος ως «Πάρκο» στους πρόποδες του όρους Αιγάλεω, στην Π.Ε 2.
- Η πλατεία Κουμπάκη επί της λεωφόρου Γρηγ.Λαμπράκη, η οποία έχει εμβαδόν 9,40 στρέμματα, καλύπτεται από πυκνά και ψηλά δέντρα και βρίσκεται στην Π.Ε 3.

1.3.5.2 Συνοικία II (Νεάπολη – Προσφυγικά)

Η Συνοικία II οριοθετείται μεταξύ των οδών Γρηγ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και των Δήμων Κερατσινίου, Κορυδαλλού και περιλαμβάνει τις Πολεοδομικές Ενότητες (Π.Ε) 5,6,7,8,9,10 και 11. Η περιοχή με εγκεκριμένο σχέδιο (εκτός της περιοχής του Σελεπίτσαρι) έχει εμβαδόν 149,99 Ha και πληθυσμό 33.358 κατοίκους.

Οι οδικές αρτηρίες της Γρηγ.Λαμπράκη προς βορρά και Π.Ράλλη προς νότο, αποτελούν ουσιαστική τομή στη συνέχεια του πολεοδομικού ιστού και οριοθετούν τη Συνοικία αυτή σε σχέση με τις Συνοικίες I και III.

Καθ'όλο το μήκος της οδού Γρηγ.Λαμπράκη (κυρίως), αλλά και σε μεγάλο τμήμα της οδού Π.Ράλλη, υπάρχουν χρήσεις υπερτοπικής σημασίας. Στην πλατεία Δημοκρατίας λειτουργούν χώροι υπηρεσιών και προσωπικών εξυπηρετήσεων (τράπεζες, καταστήματα κλπ) όπου εξυπηρετούνται οι κάτοικοι της Συνοικίας. Δραστηριότητες «συνοικιακού επιπέδου» αναπτύσσονται και κατά μήκος των οδών Ελλησπόντου, Ανωγείων, 28^{ης} Οκτωβρίου, Παν.Τσαλδάρη.

Στην υπόλοιπη περιοχή επικρατεί η χρήση της κατοικίας με διάσπαρτες δραστηριότητες καθημερινού εμπορίου και προσωπικών υπηρεσιών για την εξυπηρέτηση των κατοίκων σε επίπεδο γειτονιάς – πολεοδομικής ενότητας, μικρής εμβέλειας και τοπικής σημασίας.

• Στην περιοχή υπάρχουν Οικοδομικά Τετράγωνα ή τμήματα αυτών στα οποία στεγάζονται κτίρια εκπαίδευσης και χωροθετούνται ανά Π.Ε ως εξής:

Π.Ε 5 → 1 Νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό, 1 Γυμνάσιο

Π.Ε 6 → 3 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά

Π.Ε 7 → 2 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά, 2 Εσπερινά Γυμνάσια, 2 Εσπερινά Λύκεια

Π.Ε 8 → 1 Νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό, 2 Γυμνάσια, 1 Λύκειο

Π.Ε 9 → 1 Δημοτικό

Π.Ε 10 → 1 Νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό

Π.Ε 11 → 2 Νηπιαγωγεία, 1 Δημοτικό

• Στην Συνοικία II υπάρχει θεσμοθετημένος χώρος ως «Δημοτικό Γυμναστήριο Νεάπολης», ο οποίος έχει έκταση 14,80 στρέμματα και βρίσκεται επί της λεωφόρου Γρ.Λαμπράκη στην Πολεοδομική Ενότητα 5. Στον χώρο αυτόν υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου, το οποίο είναι έδρα των επαγγελματικών ομάδων Ιωνικού και Χαλκηδόνας.

Στον πολεοδομικό ιστό της περιοχής δεν υπάρχουν άλλοι θεσμοθετημένοι χώροι για αθλητισμό, Έχουν όμως κατασκευαστεί 1-2 μικρά γήπεδα basket δίπλα στα σχολικά συγκροτήματα στην περιοχή Σελεπίτσαρι, στα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων 7 και 8.

Στο Σελεπίτσαρι, κατασκευάστηκε το Ολυμπιακό Γυμναστήριο Νίκαιας, στα πλαίσια των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, το οποίο φιλοξένησε το «Σπίτι της Άρσης Βαρών». Το κτίριο αυτό σχεδιάστηκε με τη δυνατότητα να φιλοξενήσει, επιπλέον, πολιτιστικές και συνεδριακές εκδηλώσεις.

• Στην Συνοικία II βρίσκεται ο μεγαλύτερος ελεύθερος χώρος πρασίνου του Δήμου, ο «Δημοτικός Κήπος». Πρόκειται για μια πυκνά δενδροφυτεμένη έκταση, η οποία βρίσκεται στα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων 7,9,10 και 11 και καταλαμβάνει έκταση 12,40 στρεμμάτων. Επίσης στην περιοχή υπάρχουν η πλατεία Δημοκρατίας, έκτασης 4,70 στρεμμάτων στα όρια των Πολεοδομικών Ενοτήτων 6,7 και 9, η πλατεία της 25^{ης} Μαρτίου, έκτασης 4,90 στρεμμάτων, επί της λεωφόρου Π.Ράλλη, στα όρια των Πολεοδομικών

Ενοτήτων 8 και 10 καθώς και άλλες μικρότερες πλατείες, όπως η πλατεία Ηρώων, η πλατεία του Αγ.Γεωργίου και η πλατεία 25^{ης} Μαρτίου (πλατεία Χαλκηδόνας).

1.3.5.3 Συνοικία III (Χαλκηδόνα – Προσφυγικά – Άσπρα Χώματα)

Η Συνοικία III βρίσκεται στη νότια περιοχή του Δήμου και εκτείνεται νότια της οδού Π.Ράλλη μέχρι την οδό Θηβών και τα όρια του Δήμου Πειραιά. Περιλαμβάνει τις Πολεοδομικές Ενότητες 12,13,14,15 και 16 από την περιοχή του Άλσους του Βώκου μέχρι και το Κρατικό Νοσοκομείο Πειραιά. Η περιοχή έχει εμβαδόν 161,26 Ha και πληθυσμό 30.203 κατοίκους.

Στην περιοχή αυτή βρίσκεται το Δημαρχείο και άλλες υπηρεσίες (ΕΛΤΑ, ΟΤΕ κπλ) καθώς και το εμπορικό κέντρο του Δήμου επί της οδού Κονδύλη. Επομένως, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ, η έκταση που καταλαμβάνουν αυτές οι χρήσεις ορίζεται ως «Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου». Επίσης, επί της οδού Π.Ράλλη και της οδού Θηβών αναπτύσσονται χρήσεις υπερτοπικής σημασίας καθώς και εξυπηρετήσεις που αφορούν τις ανάγκες τόσο του Δήμου όσο και της Συνοικίας (εμπόριο, τράπεζες κλπ).

Οι δραστηριότητες «συνοικιακού επιπέδου» (εμπόριο, αναψυχή κλπ), αναπτύσσονται κυρίως κατά μήκος των δρόμων και γύρω από τις πλατείες, όπως στην οδό Τζαβέλα Τσαλδάρη, Σμύρνης καθώς και στις πλατείες του Αγ.Νικολάου και του Ελευθ.Βενιζέλου.

Στην υπόλοιπη περιοχή επικρατεί η χρήση της κατοικίας με διάσπαρτες χρήσεις καθημερινού εμπορίου και προσωπικών εξυπηρετήσεων (κομμωτήρια, καθαριστήρια κ.α). Τέλος, επισημαίνεται ότι στη νότια περιοχή της Συνοικίας III και κυρίως επί των οδών Τζαβέλα, Μπελογιάννη και Θηβών είναι εγκατεστημένα αρκετά συνεργεία και φανοποιεία που εξυπηρετούν την ευρύτερη περιοχή και όχι μόνο τον Δήμο της Νίκαιας, με αποτέλεσμα την υποβάθμιση του οικιστικού περιβάλλοντος και την ποιότητα κατοικίας.

• Στην περιοχή υπάρχουν Οικοδομικά Τετράγωνα ή τμήματα αυτών στα οποία στεγάζονται κτίρια εκπαίδευσης και χωροθετούνται ανά Π.Ε ως εξής:

Π.Ε 12 → 2 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά, 1 Γυμνάσιο, 1 Λύκειο

Π.Ε 13 → 2 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά

Π.Ε 14 → 1 Νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό, 1 Γυμνάσιο

Π.Ε 15 → 1 Νηπιαγωγείο, 1 Δημοτικό

Π.Ε 16 → 2 Νηπιαγωγεία, 2 Δημοτικά, 1 Γυμνάσιο, 1 Λύκειο

• Στην Συνοικία III δεν υπάρχουν θεσμοθετημένοι χώροι αθλητισμού μέσα στον οικιστικό ιστό. Υπάρχουν μόνο μικρά γήπεδα στους αύλειους χώρους των σχολείων για την εξυπηρέτηση των μαθητών.

Στο ανατολικό άκρο της Συνοικίας – και του Δήμου – βρίσκονται δύο (2) μεγάλοι χώροι στους οποίους έχουν κατασκευαστεί αθλητικές εγκαταστάσεις. Οι χώροι αυτοί ανήκουν στον Δήμο και είναι:

- Οι αθλητικές εγκαταστάσεις, στη θέση του Κολυμβητηρίου «Πλάτων» στη συμβολή των οδών Π.Ράλλη και Θηβών (Π.Ε 16) και καταλαμβάνουν έκταση 13,89 στρ. Στον χώρο αυτό υπάρχουν κλειστό Γυμναστήριο, κλειστό Κολυμβητήριο, 3 γήπεδα αθλοπαιδιών με κερκίδες και Αίθουσες για Πάλη, Άρση Βαρών, Πυγμαχίας και Πινγκ-Πονγκ, οι οποίες όμως λειτουργούν ως προπονητήρια.
- Το κλειστό Γυμναστήριο, το οποίο κατασκευάστηκε πρόσφατα και βρίσκεται επί της οδού Θηβών στο χώρο της «Μηχανικής Καλλιέργειας» στην Π.Ε 16. Στην έκταση αυτή, που έχει εμβαδόν 18,92 στρ., έχει κατασκευαστεί επίσης Αίθουσα Πολιτιστικών Εκδηλώσεων, ενώ μεγάλο τμήμα της είναι διαμορφωμένος ως ελεύθερος χώρος.

Επισημαίνουμε ότι, οι υπάρχουσες αθλητικές εγκαταστάσεις είναι απομονωμένες από τις περιοχές κατοικίας και θεωρούνται υπερτοπικής σημασίας, με συνέπεια να μην εξυπηρετούν τις δραστηριότητες των κατοίκων της Συνοικίας.

• Στην Συνοικία III έχουν θεσμοθετηθεί ορισμένοι χώροι ως ελεύθεροι κοινόχρηστοι χώροι. Οι μεγαλύτεροι ελεύθεροι χώροι είναι το Άλσος του Βώκου και η έκταση του πρώην εργοστασίου Δηλαβέρη. Αναλυτικά, οι ελεύθεροι χώροι που υπάρχουν στην περιοχή είναι:

- Το Άλσος του Βώκου. Πρόκειται για πυκνόφυτο λόφο που βρίσκεται στο νότιο όριο του Δήμου, στην Π.Ε 12 και καταλαμβάνει έκταση 18,38 στρέμματα.
- Ο χώρος του πρώην εργοστασίου Δηλαβέρη, ο οποίος βρίσκεται στο νοτιοδυτικό όριο του Δήμου, στην Π.Ε 15 επί της οδού Θηβών, σε έκταση 17,05 στρεμμάτων. Σήμερα ο χώρος αυτός έχει παραχωρηθεί για τη στέγαση των σεισμοπλήκτων, του σεισμού της Πάρνηθας (Σεπτέμβριος 1999) και δεν έχει αξιοποιηθεί.
- Η πλατεία Ελ Βενιζέλου, η οποία βρίσκεται στο ιστορικό κέντρο της Νίκαιας δίπλα στην εκκλησία του Αγ.Νικολάου (Π.Ε 13) και έχει εμβαδόν 4,19 στρέμματα.
- Η πλατεία της 17^{ης} Αυγούστου η οποία βρίσκεται επί των οδών Κύπρου, μπροστά από το Μητροπολιτικό Κέντρο, στην Π.Ε 12.

- Η πλατεία Ηρώων Πολυτεχνείου, η οποία βρίσκεται επί της οδού Π.Ράλλη στην Π.Ε 16 και έχει εμβαδόν 4,30 στρέμματα.
- Τμήμα της πλατείας Δαβάκη, η οποία βρίσκεται στη συμβολή των οδών Π.Ράλλη και Σολωμού, στα όρια των Π.Ε 13, 14 και 16.
- Επίσης, υπάρχουν και άλλοι ελεύθεροι χώροι – πλατείες και παιδικές χαρές μικρής επιφάνειας χωροθετημένες κυρίως στις Π.Ε 16 και 17 (Άσπρα Χώματα).

1.3.5.4 Συνοικία IV (Άσπρα Χώματα)

Η Συνοικία αυτή βρίσκεται στο βοριοανατολικό άκρο του Δήμου και εκτείνεται βόρεια της οδού Π.Ράλλη, από την πλατεία Δαβάκη μέχρι το Γ΄ Νεκροταφείο Αθηνών και περιλαμβάνει τις Πολεοδομικές Ενότητες 17 και 18. Η περιοχή έχει έκταση 46,52 Ηα και πληθυσμό 11.443 κατοίκους.

Κατά μήκος της οδού Π.Ράλλη αναπτύσσονται χρήσεις υπερτοπικής σημασίας καθώς και χρήσεις συνοικιακού επιπέδου (τράπεζες, εμπόριο, αναψυχή κλπ). Δραστηριότητες συνοικιακού επιπέδου, επίσης αναπτύσσονται, κατά μήκος της οδού Χρυσοστόμου Σμύρνης η οποία αποτελεί το όριο των Πολεοδομικών Ενοτήτων 17 και 18. Εξυπηρετήσεις συνοικιακού επιπέδου αλλά και υπερτοπικής σημασίας αναπτύσσονται, εκατέρωθεν της οδού Γρ.Λαμπράκη, στο τμήμα που διέρχεται από την περιοχή.

Στην υπόλοιπη περιοχή κυριαρχεί η κατοικία με διάσπαρτες χρήσεις εμπορίου και προσωπικών εξυπηρετήσεων τοπικής σημασίας.

- Στην περιοχή υπάρχουν Οικοδομικά Τετράγωνα ή τμήματα αυτών στα οποία στεγάζονται κτίρια εκπαίδευσης και χωροθετούνται ανά Π.Ε ως εξής:

Π.Ε 17 → 3 Νηπιαγωγεία, 3 Δημοτικά, 1 Γυμνάσιο και η σχολή «ΗΡΑΚΛΕΙΤΟΣ»

Π.Ε 18 → δεν υπάρχει κανένα σχολείο, οι μαθητές της περιοχής εξυπηρετούνται είτε από τις όμορες Π.Ε είτε από τον Δήμο Κορυδαλλού. Έχει θεσμοθετηθεί χώρος μεταξύ των οδών Π.Ράλλη, Δραγατσάνιου, Ιερολοχιτών και Σανταρόζα στο Ο.Τ 75 για το 8^ο, 18^ο και 19^ο Νηπιαγωγείο, ο οποίος δεν έχει υλοποιηθεί και είναι δομημένος.

- Στην Συνοικία IV ο μοναδικός αθλητικός χώρος που υπάρχει είναι το «Δημοτικό Γυμναστήριο Νίκαιας», ο οποίος έχει έκταση 10,11 στρέμματα. Στον χώρο αυτό υπάρχει γήπεδο ποδοσφαίρου το οποίο είναι έδρα της επαγγελματικής ομάδας «Προοδευτική», βρίσκεται στην Π.Ε 18 στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού.

Επίσης ανατολικά του Γ΄ Νεκροταφείου Αθηνών, επί της οδού Θηβών και σε απόσταση από την Συνοικία IV, υπάρχει ελεύθερη έκταση εμβαδού 20,11 στρεμμάτων, η οποία περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Νίκαιας. Η έκταση αυτή έχει καθοριστεί ως «χώρος Αθλητικών Εγκαταστάσεων» και μέχρι σήμερα, παραμένει αδιαμόρφωτος.

- Στην Συνοικία IV οι διαμορφωμένοι χώροι είναι σχεδόν ανύπαρκτοι. Οι μόνοι χώροι που υπάρχουν είναι η πλατεία Άρεως, η οποία διχοτομείται από την οδό Γρ. Λαμπράκη και μία ακόμη πλατεία επί της οδού Π.Ράλλη στο ανατολικό άκρο της περιοχής, δίπλα στο Γ΄ Νεκροταφείο Αθηνών.

1.3.6 Χρήσεις γής

Από την επιτόπια έρευνα και καταγραφή των χρήσεων γής στο σύνολο της περιοχής του Δήμου, παρατηρούμε τα εξής:

* **Η Κατοικία** είναι η κυρίαρχη χρήση στον πολεοδομικό ιστό της Νίκαιας. Η πληθυσμιακή αύξηση από το 1951 και μετά, συνέτεινε στις επεκτάσεις του ρυμοτομικού σχεδίου προς βορρά και στην ανοικοδόμηση – παραγωγή κατοικίας. Η ποιότητα των κατασκευών στις περιοχές αυτές, οι οποίες κτίστηκαν κυρίως με αντιπαροχή λόγω των υψηλών συντελεστών δόμησης, παρουσιάζεται από μέτρια έως καλή. Βελτιωμένη παρουσιάζεται η εικόνα των κατασκευών στις νεοαναγειρόμενες οικοδομές, κυρίως στην περιοχή της Άνω Νεάπολης.

* **Οι ελεύθεροι Κοινόχρηστοι Χώροι**, που βρίσκονται μέσα στον οικιστικό ιστό, είναι σε ποσοστιαία αναλογία περίπου 7,5% ως προς το σύνολο του εγκεκριμένου σχεδίου της περιοχής. Η αναλογία αυτή θεωρείται ανεπαρκής και αντιστοιχεί σχεδόν στο 1/3 των απαιτούμενων ελεύθερων χώρων. Οι ελεύθεροι χώροι είναι μικρής έκτασης, με εξαίρεση τον Δημοτικό Κήπο και οι περισσότεροι βρίσκονται πάνω σε οδικούς άξονες μεγάλης κυκλοφορίας.

* **Οι Κοινοφελείς Χώροι**, παρουσιάζουν ελλείψεις τόσο ως προς την έκταση τους, όσο και ως προς τον κτιριακό τους εξοπλισμό. Οι περισσότεροι και σημαντικότεροι – μεγαλύτεροι – χώροι βρίσκονται περιφερειακά του πολεοδομικού ιστού και όχι ορθολογικά κατανομημένοι ανάλογα με το πληθυσμιακό μέγεθος κάθε περιοχής.

* **Το Εμπόριο**, αναπτύσσεται κυρίως κατά μήκος των οδικών αξόνων, στα ισόγεια των κτιρίων και γύρω από πλατείες. Εμπορικά καταστήματα προσωπικών εξηγηρητήσεων (κομμωτήρια, καθαριστήρια κλπ) βρίσκονται, επίσης, και διάσπαρτα στον οικιστικό ιστό της πόλης.

* **Η Βιοτεχνική Χρήση**, στο επίπεδο της οικογενειακής επαγγελματικής επιχείρησης υπάρχει διάσπαρτη, κυρίως στις νότιες περιοχές της πόλης αλλά και στην περιοχή των Προσφυγικών.

* **Τα Συνεργεία, τα φανοποιεία και οι αποθήκες**, είναι συγκεντρωμένα επίσης στις νότιες περιοχές και δημιουργούν προβλήματα υποβάθμισης του πολεοδομικού περιβάλλοντος.

* **Οι Χώροι Διοίκησης** της πόλης και οι περισσότερες υπηρεσίες είναι συγκεντρωμένοι στα όρια σχεδόν με τον Δήμο Πειραιά, γύρω από τη συμβολή των οδών Κονδύλη και Π.Τσαλδάρη, όπου υπάρχει το Δημαρχείο, το κτίριο του Ο.Τ.Ε κ.α.

* **Το Νεκροταφείο** που βρίσκεται στην περιοχή της Νεάπολης (νεκροταφείο Αναλήψεως) περιλαμβάνεται στα όρια του Δήμου Νίκαιας και καταλαμβάνει έκταση 54,10 στρεμμάτων.

Ιδιαίτερη αναφορά γίνεται σε δύο (2) χρήσεις οι οποίες χαρακτηρίζουν τον Δήμο:

- Το «Μνημείο της Μάντρας» και το «Μουσείο Εθνικής Αντίστασης» τα οποία βρίσκονται στο ιστορικό κέντρο της Νίκαιας και θυμίζουν την εκτέλεση των αντιστασιακών από τους Γερμανούς την εποχή της Κατοχής, στις 17 Αυγούστου 1944.
- Το «Σπίτι της Άρσης Βαρών», έργο το οποίο κατασκευάστηκε στην περιοχή του Σελεπίτσαρι και στο οποίο διεξήχθησαν οι αγώνες του αθλήματος Άρσης Βαρών, στα πλαίσια των Ολυμπιακών Αγώνων 2004.

1.3.7 Το θεσμικό πλαίσιο δόμησης

• Στο Δήμο Νίκαιας, η περιοχή με εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ανέρχεται σε 477,32 Ha. Η ένταξη των περιοχών αυτών σε «σχέδιο πόλης» έχει γίνει τμηματικά, από τη δεκαετία του 1920 μέχρι σήμερα.

Η περιοχή που παραμένει «εκτός σχεδίου» εκτείνεται στους νότιους πρόποδες του όρους Αιγάλεω και στο Σελεπίτσαρι.

Όσον αφορά στη δόμηση των περιοχών του Δήμου ισχύουν τα εξής:

* **Η δόμηση στην «εκτός σχεδίου» περιοχή** διέπεται από τις διατάξεις της «εκτός σχεδίου» δόμησης, όπως αυτές περιορίζονται και από τις ειδικότερες συναφείς διατάξεις που αφορούν τον Ν.Αττικής:

- Ο Νόμος 2742 / 99 (ΦΕΚ 207 Α/99).
- Το από 05.12.79 Πρ.Δ/γμα (ΦΕΚ 707Δ/79)⁴.
- Το από 22.06.83 Πρ.Δ/γμα (ΦΕΚ 284Δ/83)⁵.

Ο Νόμος 2742/99 «Χωροταξικός Σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», στο άρθρο 21, καθορίζει ζώνες – περιοχές προστασίας στο Όρος Αιγάλεω καθώς και χρήσεις και όρους δόμησης σε αυτές.

Στην περιοχή του Αιγάλεω που περιλαμβάνεται στα διοικητικά όρια της Νίκαιας έχουν θεσμοθετηθεί οι εξής ζώνες:

Ζώνη Α, ως περιοχή απόλυτης προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος, στην οποία επιτρέπεται μόνον η εγκατάσταση υπαίθριων και ημιυπαίθριων καθιστικών.

Ζώνη Β, ως περιοχή περιαστικού πάρκου με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πράσινου και πολιτιστικών εκδηλώσεων. Επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων αναψυκτηρίων καφενείων, εστιατορίων πολιτιστικών χρήσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων.

⁴ Περί τροποποιήσεως των όρων δομήσεως εκτός σχεδίου πόλεως στον Ν.Αττικής. ΦΕΚ 707Δ/79.

⁵ Περί καθορισμού ΖΟΕ στον Ν.Αττικής. (ΦΕΚ 284 Δ/83).

Ζώνη Η, ως περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας, με πυκνότητα μέχρι 60 άτομα / Ηα και Συντελεστή Δόμησης 0,4 στο σύνολο της έκτασης.

Ζώνη Η1, στους πρόποδες του Σελεπίτσαρι, ως περιοχή ανάπτυξης οργανωμένων προγραμμάτων στέγασης για πρώτη κατοικία, με πυκνότητα μέχρι 100 άτομα / Ηα, Συντελεστή Δόμησης 0,8 στο σύνολο της έκτασης, ύψος κτιρίων 10,50μ. και μέγιστη επιφάνεια ανά κτίριο 300 τ.μ.

* **Η δόμηση στην «εντός σχεδίου» περιοχή** προσδιορίζεται από τα σχετικά Δ/γματα ένταξης των περιοχών αυτών στο σχέδιο τα οποία καθορίζουν τις αρτιότητες των οικοπέδων, του συντελεστή δόμησης και το επιτρεπόμενο ύψος (σε ορισμένες περιπτώσεις).

Σημαντικό πρόβλημα στο σύνολο του οικιστικού ιστού της πόλης της Νίκαιας αποτελεί το ότι δεν έχουν θεσμοθετηθεί οι επιτρεπόμενες χρήσεις των κτιρίων. Εξαιρέση αποτελεί η περιοχή της Άνω Νεάπολης (Π.Ε 1), η οποία εντάχθηκε σε σχέδιο στα πλαίσια του Οικιστικού Νόμου 1337 / 83 με τη γενική χρήση «αμιγής κατοικία».

Οι επιτρεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης καθορίζονται ανάλογα με τις επιμέρους περιοχές του Δήμου. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι νότιες περιοχές, οι πρώτες περιοχές που «εντάχθηκαν σε σχέδιο» έχουν το μεγαλύτερο συντελεστή δόμησης και την μικρότερη αρτιότητα οικοπέδων, ενώ οι βορειοδυτική περιοχή, η Άνω Νεάπολη, που εντάχθηκε πρόσφατα έχει τον μικρότερο Συντελεστή Δόμησης.

Οι επιτρεπόμενοι Συντελεστές Δόμησης καθορίζονται ως εξής:

Σ.Δ = 2,6, στο μεγαλύτερο τμήμα της έκτασης, οριοθετείται από τα νότια όρια του Δήμου μέχρι το Νεκροταφείο της Αναλήψεως και την οδό Μουσών και περιλαμβάνει τη Χαλκηδόνα, τα Προσφυγικά, τα Άσπρα Χώματα και το νότιο τμήμα της Νεάπολης.

Σ.Δ = 1,8, στην περιοχή που εκτείνεται βόρεια των οδών Μουσών και Περικλέους και περιλαμβάνει τμήμα της Νεάπολης και τμήμα της Άνω Νεάπολης (Νεάπολη Α)

Σ.Δ = 0,8, σε τμήμα της Άνω Νεάπολης (Νεάπολη Β) μέχρι τους πρόποδες του όρους Αιγάλεω.

Επίσης, για τις «εντός σχεδίου» περιοχές της Αττικής ισχύει το Πρ.Δ/γμα από 10.04.91⁶ Σύμφωνα με τις διατάξεις του παραπάνω Πρ.Δ/γματος ο Δήμος της Νίκαιας εμπίπτει στη Ζώνη Γ.

Είναι φανερό ότι το πλαίσιο δόμησης, όπως θεσμικά κατοχυρώνεται, αποτελεί καθοριστικό παράγοντα, που διαμορφώνει τον χαρακτήρα και την ποιότητα του κτισμένου περιβάλλοντος.

Οι κατευθύνσεις της πολεοδομικής οργάνωσης μιας περιοχής ή ενός υπάρχοντος πολεοδομημένου ιστού (μελέτες Γ.Π.Σ κλπ) υλοποιούνται σε σημαντικό βαθμό, μέσω του θεσμικού πλαισίου δόμησης σε κανόνες που σταδιακά οδηγούν στο επιθυμητό σύστημα ανάπτυξης. Έτσι, θεωρούμε ότι το πλαίσιο αυτό πρέπει να παρακολουθείται συνεχώς και να αναμορφώνεται με βάση τις νέες προοπτικές.

Ο εμπλουτισμός του πλαισίου αυτού, τα τελευταία χρόνια, με καθορισμό επιτρεπτών χρήσεων γης (έλεγχος λειτουργίας ιδιωτικών κτιρίων) θεωρείται σημαντική παρέμβαση για την υλοποίηση των πολεοδομικών κατευθύνσεων των περιοχών.

⁶ Περί καθορισμού του απαιτούμενου αριθμού θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων αναλόγως των χρήσεων και του μεγέθους των κτιρίων στην ευρύτερη περιοχή των Αθηνών.

1.3.8 Το Ιδιοκτησιακό Καθεστώς ⁷

• Στην πόλη της Νίκαιας υπάρχουν μεγάλες εκτάσεις, οι οποίες ανήκουν στον Δήμο Νίκαιας και είναι:

— Το Νεκροταφείο της Αναλήψεως που βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του Δήμου στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού και καταλαμβάνει έκταση 54,10 στρέμματα.

— Ο χώρος της πρώην «Μηχανικής Καλλιέργειας», ο οποίος παραχωρήθηκε από τον Υπ.Γεωργίας και αξιοποιήθηκε από τον Δήμο ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου και αθλητικών εγκαταστάσεων. Η έκταση αυτή βρίσκεται στο ανατολικό όριο του Δήμου, στα όρια με τον Δήμο Αγ.Ιωάννη Ρέντη και έχει εμβαδόν 18,95 στρέμματα.

— Ο ελεύθερος χώρος, ο οποίος βρίσκεται ανατολικά του Γ΄ Νεκροταφείου στα όρια με το Δήμο Αιγάλεω και έχει εγκριθεί ως χώρος αθλητικών εγκαταστάσεων. Ο χώρος αυτός έχει εμβαδόν 20,11 στρέμματα.

— Το άλσος Βώκου το οποίο βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Δήμου, στα όρια με τον Δήμο Πειραιά. Πρόκειται για μια λοφώδη έκταση εμβαδού 18,38 στρεμμάτων, η οποία είναι εγκεκριμένη ως πάρκο.

— Ο λόφος της Δεξαμενής που βρίσκεται στο βόριο τμήμα του Δήμου στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού, ο οποίος είναι χαρακτηρισμένος ως πάρκο, συνολικού εμβαδού 6.910 στρεμμάτων.

— Ο χώρος του Δημοτικού Κήπου, εντός του οποίου υπάρχει και το υπαίθριο Δημοτικό Κηποθέατρο, βρίσκεται κοντά στην πλατεία Ηρώων και έχει εμβαδόν 13,38 στρέμματα.

— Ο χώρος στο πρώην «εργοστάσιο Δηλαβέρη», ο οποίος βρίσκεται επί της οδού Θηβών, στην Πολεοδομική Ενότητα 15 και έχει θεσμοθετηθεί ως χώρος σχολείου και χώρος πρασίνου.

⁷ Κατόπιν προσωπικής συνέντευξης με το Δήμαρχο Νίκαιας.

Επίσης, στην ιδιοκτησία του Δήμου ανήκουν όλοι οι υφιστάμενοι ελεύθεροι «εντός σχεδίου» χώροι (πλατείες, αθλητικοί χώροι, παιδικές χαρές κλπ) και ορισμένα οικόπεδα που έχουν εγκριθεί για την ανέγερση κτιρίων πρόνοιας στην Άνω Νεάπολη η οικοπεδική έκταση όπου βρίσκεται το κτίριο του Δημαρχείου, ορισμένες εκτάσεις στο Σελεπίτσαρι κ.α

1.3.9 Μεταφορική Υποδομή

1.3.9.1 Το Οδικό Δίκτυο

- Το βασικό οδικό δίκτυο του Δήμου Νίκαιας έχει ιδιαίτερο ρόλο στην ευρύτερη περιοχή του Πειραιά, εφ' όσον περιλαμβάνει τις βασικές λεωφόρους Γρ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και Θηβών. Είναι λοιπόν ευνόητο ότι το βασικό κυκλοφοριακό δίκτυο της Νίκαιας είναι δυνατόν να μελετηθεί μόνο σε συνδυασμό με το βασικό κυκλοφοριακό δίκτυο της ευρύτερης περιοχής.
- Οι βασικές προσβάσεις στην περιοχή του Δήμου Νίκαιας γίνονται μέσω των λεωφόρων Γρ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και Θηβών από την περιοχή της Αθήνας και μέσω, κυρίως, της οδού Γρεβενών από τον Πειραιά.
- Η ιεράρχηση του υφιστάμενου οδικού δικτύου στο Δήμο, σύμφωνα με τις ισχύουσες προδιαγραφές, δεν είναι εύκολο να διατυπωθεί διότι πολλοί από τους δρόμους έχουν υψηλή δυναμικότητα, η οποία όμως δεν είναι αποτέλεσμα των φόρτων που καλύπτουν.

Υπάρχουν δηλαδή στενοί δρόμοι με υπερβολική κυκλοφορία, δρόμοι που από άποψη γεωμετρικών χαρακτηριστικών κατατάσσονται σε χαμηλή κατηγορία, ενώ από άποψη της κυκλοφορίας που περνά από αυτούς, κατατάσσονται υψηλά.

- Η περιοχή μελέτης διασχίζεται από ένα πλήθος οδικών αξόνων. Το κύριο βάρος των μετακινήσεων παραλαμβάνουν οι κύριες αρτηρίες Π.Ράλλη, Γρ.Λαμπράκη και Θηβών. Είναι δρόμοι που εξυπηρετούν σχετικά μεγάλες ενδοαστικές μετακινήσεις με 1-3 λωρίδες κατά κατεύθυνση, χωρίς ανισόπεδους κόμβους και με σημαντικούς κυκλοφοριακούς φόρτους.

Στη συμβολή των οδών αυτών, στην είσοδο από Αθήνα, έχει κατασκευαστεί ανισόπεδος κόμβος.

Η ελαχιστοποίηση των διαμπερών κινήσεων στις παραπάνω κύριες αρτηρίες περιορίστηκαν σε ελεγμένες διασταυρώσεις με φωτεινή σηματοδότηση για την ασφαλή μετακίνηση των οχημάτων και των πεζών. Όσον αφορά, τους δρόμους αυτούς:

- Η λεωφόρος Π.Ράλλη διατηρεί τον ρόλο της βασικής αρτηρίας στο εξεταζόμενο οδικό δίκτυο. Στον ρόλο αυτό υποβοηθάται, σε κάποιο τμήμα της, από την οδό Λοδικείας μεταξύ των οδών Θράκης και Τζαβέλα, με την οποία αποτελεί ζεύγος μονόδρομων.

— Η λεωφόρος Γρ.Λαμπράκη είναι δρόμος με 3 λωρίδες ανά κατεύθυνση και νησίδα σε όλο το μήκος, με πολλή μεγάλη διερχόμενη κυκλοφορία η οποία οριοθετεί – «απομονώνει» - τις περιοχές Νεάπολη και Άνω Νεάπολη από την κυρίως έκταση του Δήμου.

— Η λεωφόρος Θηβών, στο τμήμα που διέρχεται από τη Νίκαια, έχει 1-2 λωρίδες ανά κατεύθυνση και αποτελεί το όριο μεταξύ των Δήμων Νίκαιας και Αγ.Ιωάννη Ρέντη.

- Υπάρχουν ακόμη αρκετοί συλλεκτήριοι δρόμοι που διανέμουν την κυκλοφορία στο τοπικό δίκτυο. Είναι μονοδρομημένοι, σε μεγάλο ποσοστό, κατά ζεύγη παραλλήλων οδών αντιθέτου κυκλοφορίας.

Με βάση την έρευνα προέλευσης – προρισμού μετακινήσεων του ΟΑΣΑ και του ΗΛΠΑΠ προκύπτει ότι οι περισσότερες μετακινήσεις γίνονται στο εσωτερικό του Δήμου από και προς τους Δήμους Κορυδαλλού και Πειραιά. Σημαντικός είναι ακόμη ο αριθμός των μετακινήσεων από και προς την Αθήνα.

- Κύριο χαρακτηριστικό του οδικού δικτύου είναι η ανεπάρκεια του σε σχέση με τους ψηλούς φόρτους που υπάρχουν. Η περιοχή μελέτης είναι πυκνοκατοικημένη με αναπτυγμένες εμπορικές δραστηριότητες οι δρόμοι στενοί ως επί το πλείστον και λειτουργούν σε επίπεδο κορεσμού. Σε αρκετές διασταυρώσεις των αρτηριών οι φόρτοι έχουν υπερβεί τα γενικά αποδεκτά όρια που επιβάλλουν την εγκατάσταση φωτεινών σηματοδοτών.

- Η μονοδρόμηση παράλληλων δρόμων – ακόμη και τμημάτων αρτηριών π.χ Π.Ράλλη, Λαοδικείας – κατά ζεύγη αντιθέτου κυκλοφορίας μερικά μόνο λύνει τα κυκλοφορικά προβλήματα συμφόρησης που οξύνονται στις ώρες αιχμής και ανεβάζουν σημαντικά τους χρόνους των μετακινήσεων στην περιοχή.

- **Κόμβοι**

Στα σημεία που διασταυρώνονται οι οδικές αρτηρίες, κυρίως οι πρωτεύουσες, υπάρχουν διαμορφωμένοι ισόπεδοι κόμβοι, οι περισσότεροι από τους οποίους διαθέτουν φωτεινή σηματοδότηση. Κόμβοι με φωτεινή σηματοδότηση υπάρχουν και σε συλλεκτήριους δρόμους.

Ανισόπεδος κόμβος υπάρχει στην περιοχή του Γ΄ Νεκροταφείου, στην είσοδο του Δήμου από Αθήνα, και συγκεκριμένα στην διασταύρωση των λεωφόρων Γρ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και Θηβών.

1.3.9.2 Η Στάθμευση

- Στις κεντρικές περιοχές του Δήμου οι υφιστάμενες χρήσεις γης σε συνδυασμό με την πυκνή δόμηση είναι οι βασικοί λόγοι που εντείνουν το πρόβλημα της στάθμευσης στην περιοχή.

Στις περιοχές κατοικίας των βορείων περιοχών η στάθμευση δεν αποτελεί ακόμη έντονο κυκλοφοριακό πρόβλημα. Την τελευταία δεκαετία, σύμφωνα με τη ισχύουσα νομοθεσία, στα κτίρια που οικοδομούνται επιβάλλεται η κατασκευή χώρων στάθμευσης. Θεωρούμε όμως ότι, λόγω του υψηλού συντελεστή δόμησης που ισχύει στον Δήμο, η περιοχή θα πρέπει να ενταχθεί στη Ζώνη Β, αντί της Ζώνης Γ που ισχύει σήμερα.

1.3.9.3 Η Συγκοινωνία

- Ο Δήμος Νίκαιας συνδέεται με δημόσια συγκοινωνία με την Αθήνα και τον Πειραιά καθώς και τους γύρω Δήμους. Η περιοχή εξυπηρετείται από αστικά λεωφορεία και τρόλεϊ.

* Οι βασικές λεωφορειακές γραμμές που εξυπηρετούν την περιοχή είναι:

- Από Αθήνα
 - B18 Αθήνα – Πέραμα, μέσω Π.Ράλλη
 - Γ18 Αθήνα – Πέραμα, μέσω Γρ.Λαμπράκη
 - 820 Αθήνα – Κερατσίνι, μέσω Π.Ράλλη
 - 851 Αθήνα – Νεάπολη

- Από Πειραιά
 - 846 Πειραιάς – Νεάπολη Α
 - 847 Πειραιάς – Νεάπολη Β
 - 814 Πειραιάς – Καραβάς – Σχιστό
 - 824 Πειραιάς – Αγ. Αντώνιος Α
 - 825 Πειραιάς – Αγ. Αντώνιος Β
 - 871 Πειραιάς – Ελευσίνα

Επίσης, από τη Λ.Θηβών υπάρχουν διερχόμενες λεωφορειακές γραμμές που εξυπηρετούν τη νοτιοανατολική περιοχή του Δήμου, τα Άσπρα Χώματα και τη Χαλκηδόνα.

* Η γραμμή του ΗΛΠΑΠ που εξυπηρετεί την περιοχή είναι:

— 21 Αθήνα – Νίκαια, μέσω Π.Ράλλη.

• Πρόσφατα, στο Δήμο Νίκαιας άρχισε να λειτουργεί Δημοτική Συγκοινωνία με στόχο την καλύτερη εξυπηρέτηση των κατοίκων και των εργαζομένων στις μετακινήσεις τους μέσα στα όρια του Δήμου.

Οι δημοτικές λεωφορειακές γραμμές είναι οι εξής:

— Άνω Νεάπολη – Πειραιάς

— Σχιστός – Νοσοκομείο Νίκαιας

— Νεκροταφείο Σχιστού – Νοσοκομείο Νίκαιας (κυκλική διαδρομή)

• Σημαντική αναφορά πρέπει να γίνει στην κατασκευή του ΜΕΤΡΟ⁸ μέσω της Επέκτασης της Γραμμής 3 (Τμήμα Χαϊδάρη – Πειραιάς). Ο συγκεκριμένος σταθμός προβλέπεται να κατασκευαστεί στην περιοχή του Αγ. Νικολάου μεταξύ των οδών Καρακουλουξή – Εφέσου – Γρεβενών – Γέμελου και ο οποίος θα αναβαθμίσει το υπάρχων συγκοινωνιακό δίκτυο και να δώσει νέα ώθηση ανάπτυξης στον δήμο.

⁸ Στοιχεία από την εταιρεία ΜΕΤΡΟ Α.Ε.

1.4 ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

1.4.1 Γενική εικόνα του πολεοδομικού ιστού

1.4.1.1 Διάσπαση του πολεοδομικού ιστού

• Ο Δήμος Νίκαιας βρίσκεται σε θέση μεταξύ των δυτικών περιοχών της Αθήνας (Αιγάλεω κλπ) και των δυτικών Δήμων του Πειραιά (Κερατσίνι, Πέραμα). Από τον πολεοδομικό ιστό της περιοχής της Νίκαιας περνούν οι βασικές οδικές αρτηρίες της ευρύτερης περιοχής οι λεωφόροι Γρ.Λαμπράκη και Π.Ράλλη, οι οποίες συνδέουν τις δυτικές περιοχές του Πειραιά με την Αθήνα. Ιδιαίτερα η λεωφόρος Γρ.Λαμπράκη δέχεται, επί πλέον, την διερχόμενη υπεραστική κυκλοφορία προς Πέραμα – Σαλαμίνα και Σχιστό – Εθνική Οδό Αθηνών – Κορίνθου, με αποτέλεσμα να παρουσιάζει μεγάλο κυκλοφορικό φόρτο. Επισημαίνεται δε ότι, στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας η λεωφόρος Γρ.Λαμπράκη ορίζεται ως «πρωτεύουσα βασική οδική αρτηρία» του Λεκανοπεδίου Αθηνών.

• Η διέλευση αυτών των σημαντικών οδικών αξόνων και κυρίως η Γρ.Λαμπράκη, από τον πολεοδομικό ιστό της Νίκαιας δημιουργούν μεγάλα προβλήματα στη συνοχή του οικιστικού ιστού του Δήμου και διασπούν – «τριχοτομούν» - την περιοχή. Ως συνέπεια έχουμε την απομόνωση των περιοχών Νεάπολης και Άνω Νεάπολης (Συνοικία Ι) και τη δυσχερή επικοινωνία των Συνοικιών ΙΙ και ΙV με το κέντρο του Δήμου, όπου υπάρχουν συγκεντρωμένες οι κεντρικές λειτουργίες (εμπόριο και διοίκηση) της πόλης.

Επισημαίνουμε ότι, για την απομόνωση των περιοχών της Νεάπολης και της Άνω Νεάπολης σημαντικό πρόβλημα αποτελεί και η μεγάλη απόσταση των περιοχών αυτών από το κέντρο του Δήμου, η οποία κυμαίνεται από 2,5 – 5,0 χλμ.

1.4.1.2 Οικιστική υποβάθμιση

Η υποβάθμιση ορισμένων περιοχών στα Προσφυγικά προκαλείται από την υφιστάμενη μικροδομή των περιοχών αυτών σε συνδυασμό με τη μεγάλη κατάτμηση (πολύ μικρά οικοπέδα) και το καθεστώς της συνιδιοκτησίας, παράγοντες που εμποδίζουν την ανανέωση του κτιριακού περιβάλλοντος. Αξίζει επίσης να σημειωθεί ότι επί των οδών Μενεμένης – Μαγνησίας – Λοδικείας – Γρεβενών και Βοσπόρου υπάρχουν πλινθόκτιστα συγκροτήματα κατοικιών τα οποία έχουν κατασκευαστεί τη δεκαετία του 1920 και αφορούν διόροφες κατοικίες με στέγη. Τα συγκεκριμένα κτίσματα έχουν υποστεί ήδη ζημιές λόγω κακής

συντήρησης – παλαιότητας από τον σεισμό του 1999 και μονομερείς παρεμβάσεις ιδιοκτητών σε κτίριο που λειτουργεί ενιαία.

Επίσης, οι υψηλοί συντελεστές δόμησης σε συνδυασμό με τον ισχύοντα Γ.Ο.Κ (Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό) επιτρέπουν την δόμηση πολυωρόφων με αποτέλεσμα το οικιστικό περιβάλλον να υποβαθμίζεται και να ασφυκτιά.

1.4.1.3 Ασυμβίβαστες και Οχλούσες χρήσεις γης

- Η υπάρχουσα κατάσταση ως προς τις χρήσεις γης, στον πολεοδομικό ιστό της Νίκαιας διαμορφώθηκε με ιδιωτική πρωτοβουλία, χωρίς να υπάρχει προηγούμενα ένας συνολικός σχεδιασμός για τον καθορισμό των χρήσεων και την χωροθέτηση των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων.

Εξαίρεση αποτελεί η πρόσφατη επέκταση του σχεδίου στην περιοχή της Άνω Νεάπολης (Νεάπολη Β) η οποία εντάχθηκε ως περιοχή Αμιγούς Κατοικίας, με στόχο τη διαφύλαξη της κατοικίας από ασυμβίβαστες, οχλούσες, χρήσεις.

- Οι περιοχές στις οποίες υπάρχει εντονότερο το πρόβλημα της ύπαρξης ασυμβίβαστων χρήσεων γης είναι νότιες του Δήμου, κυρίως στις Πολεοδομικές Ενότητες 12, 14 και 15. Στις περιοχές αυτές και κυρίως πλησίον των οδών Τζαβέλλα, Μπελογιάννη και Θηβών, είναι εγκατεστημένες απόθηκες, συνεργεία αυτοκινήτων και φανοποιεία τα οποία εξυπηρετούν τη ευρύτερη περιοχή.

Οι χρήσεις αυτές συνυπάρχουν με τη χρήση της κατοικίας και δημιουργούν προβλήματα λειτουργικά, κυκλοφοριακά και προβλήματα υποβάθμισης της οικιστικής περιοχής.

1.4.1.4 Τοπικά Κέντρα

- Τα υφιστάμενα τοπικά κέντρα, τα περισσότερα των οποίων αναπτύσσονται γραμμικά, κατά μήκος των δρόμων – παρουσιάζονται αδύναμα, με αρκετά προβλήματα οργάνωσης και λειτουργίας

Τα κυριότερα προβλήματα των γραμμικών – τοπικών κέντρων είναι:

- Ανάμειξη των κινήσεων οχημάτων και πεζών
- Διάσπαση της ομαλής λειτουργίας τους από τους οδικούς άξονες, κυρίως τους λεωφοριοδρόμους.

- Ανάπτυξη των εμπορικών λειτουργιών με καταστήματα στα ισόγεια πολυκατοικιών, χωρίς την παρουσία άλλων στοιχείων που να διανθίζουν τη διαδρομή των επισκεπτών
- Έλλειψη ελεύθερων χώρων συνάντησης των κατοικιών και άλλων χώρων παραμονής και αναψυχής, οι οποίοι να είναι οργανικά ενταγμένοι στην περιοχή των τοπικών κέντρων (εξαιρέση αποτελεί ο πεζόδρομος στην οδό Π.Τσαλδάρη).

1.4.1.5 Ανεπάρκεια κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων

- Η καταγραφή των υφιστάμενων κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων ως προς την χωροθέτησή τους και το μέγεθός τους, σε συνδυασμό με τα αποδεκτά πολεοδομικά σταθερότυπα, αποδεικνύουν τις ελλείψεις που υπάρχουν στην περιοχή. Οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης με μόνο στόχο τη νομιμοποίηση της κατοικίας, χωρίς την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης, δημιούργησαν ασφυκτικές συνθήκες διαβίωσης.
- Οι ανάγκες για χώρους εκπαίδευσης και πρόνοιας είναι μεγάλες, ιδιαίτερα στις πυκνοκατοικημένες περιοχές του Δήμου και δυστυχώς δεν υπάρχουν ελεύθεροι οικοπεδικοί χώροι, σε κατάλληλες θέσεις, ώστε να καλύψουν τις ανάγκες αυτές.

Για τον λόγο αυτό, ορισμένα σχολεία – ακόμα και πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης – λειτουργούν με εναλλασσόμενη βάρδια και ορισμένοι παιδικοί σταθμοί στεγάζονται σε εντελώς ακατάλληλες αίθουσες.

- Οι χώροι για αθλητικές δραστηριότητες των κατοίκων είναι ελάχιστοι. Οι αθλητικές εγκαταστάσεις που υπάρχουν βρίσκονται έξω από τον οικιστικό ιστό στα άκρα του Δήμου και δεν καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων, εφ' όσον πρόκειται κυρίως για γήπεδα επαγγελματικών σωματείων, είτε για προπονητήρια.

1.4.2 Περιβαλλοντική υποβάθμιση

Η υποβάθμιση των περιοχών κατοικίας που βρίσκονται επί των λεωφόρων Γρ.Λαμπράκη, Π.Ράλλη και Θηβών προκαλείται από τη μεγάλη κυκλοφορία, με αποτέλεσμα να δέχονται τη ρύπανση από τα καυσαέρια, τον θόρυβο και την κυκλοφοριακή συμφόρηση.

Η έκταση πρασίνου στο Δήμο Νίκαιας αφορά το αστικό πράσινο, το πράσινο στις εκτός σχεδίου περιοχές και στο όρος Αιγάλεω.

Η συνολική έκταση πρασίνου σε εκτός σχεδίου περιοχές είναι 18. 100 τμ.

Η έκταση πρασίνου στο όρος Αιγάλεω που ανήκει στο Δήμου Νίκαιας είναι 2.283 στρέμματα. Στο Δήμο Νίκαιας δεν υπάρχουν οικοσυστήματα ιδιαίτερης οικολογικής αξίας. Υπάρχει μόνο ένα ρέμα που βρίσκεται στη Νεάπολη, «Χοάνη Παλαμά», με μήκος περίπου εκατό μέτρα. Από άποψης καθαριότητας είναι σε καλή κατάσταση. Περιοχές υπό καθεστώς προστασίας υπάρχουν μόνο στο όρος Αιγάλεω.

Πίνακας: Ζώνες προστασίας του όρους Αιγάλεω σύμφωνα με το άρθρο 21 του Ν.2742/99 (ΦΕΚ 207/Α/7.10.99)

Ζώνη	Έκταση (στρ.)	Θέση	Χαρακτηρισμός
Ζώνη Α	1.658	Όρος Αιγάλεω	Ορεινό - ημιορεινό
Ζώνη Β	279	Όρος Αιγάλεω	Ορεινό - ημιορεινό
Ζώνη Η	295	Όρος Αιγάλεω	Ορεινό - ημιορεινό
Ζώνη Η1	23	Λόφος Σελεπίτσαρι	Ορεινό - ημιορεινό

Στοιχεία από το Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Δήμου Νίκαιας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ

2. 1 ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ

Όπως εμφανίζεται και στην πρόσφατη έκδοση << ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ – Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ & ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ >>, ο Κορυδαλλός αποτελεί έναν από τους πιο γνωστούς ιστορικούς δήμους της Αρχαίας Αττικής. Το τοπωνύμιο Κορυδαλλός, απαντάται για πρώτη φορά στα τέλη του 6^{ου} αιώνα π.Χ. από το διοικητικό σύστημα του Κλεισθένη, κατατάσσοντάς τον στην Ιπποθωντίδα φυλή, στην οποία μεταξύ άλλων υπαγόταν επίσης ο Πειραιάς και οι Θυμαϊτάδες (Φάληρο). Τα πριν το 1922 στοιχεία ξεκινούν το 1829, οπότε ολοκληρώνεται η απελευθέρωση της Αττικής από την τουρκική κυριαρχία και βρίσκει τη σημερινή περιοχή της πόλης του Κορυδαλλού ουσιαστικά ακατοίκητη, μέρος αναπόσπαστο του φυσικού Αττικού χώρου και τοπίου. Μέχρι το 1830 η περιοχή του σημερινού δήμου ανήκε στην κυριότητα της οικογένειας Κουτσικάρη, απ'όπου προέρχεται και η παλιά επικρατούσα ονομασία της (κατά παραφθορά Κουτσουκάρι), αντικαθιστώντας το τοπωνύμιο << Ασώματος >>, προερχόμενο από το σωζόμενο ως σήμερα ναϊδριο των Ασωμάτων στη σημερινή πλατεία Ταξιαρχών. Υπό την ονομασία Κουτσικάρι αναγνωρίζεται ως οικισμός υπαγόμενος στο Δήμο Αθηναίων και περιλαμβάνεται στην απογραφή του 1870, επί της βασιλείας του Γεωργίου Α', με δυναμικό 36 κατοίκων. Οι κάτοικοι αυτοί, είναι κυρίως κολίγοι στα κτήματα της οικογένειας Κουτσικάρη, που επί ιδιοκτησίας της η περιοχή διατηρεί εξοχική μορφή ανάμεσα σε αμπελώνες, αγρούς και βοσκοτόπια. Έκτοτε η ιδιοκτησία της γης αλλάζει ως το 1922, οπότε πραγματοποιείται η απαλλοτρίωσή της για την εγκατάσταση του προσφυγικού πληθυσμού από τον τελευταίο ιδιοκτήτη Γ.Παχύ και τους κληρονόμους του.

Από το σημείο αυτό αρχίζει η σύγχρονη ιστορία του Κορυδαλλού, καταδεικνύοντας πως το τσιφλίκι των Κουτσικάρηδων μετατράπηκε σε μια πόλη – το σημερινό Δήμο Κορυδαλλού – που εντάσσεται στον ευρύτερο χώρο του Πειραιϊκού Πολεοδομικού Συγκροτήματος. Είναι το 1923 που οι νέοι κάτοικοι, Ελλαδίτες και Μικρασιάτες, επαναφέρουν το όνομα << Κορυδαλλός >> για τη νέα πατρίδα τους και για το νέο τόπο που συνέδεσαν τις τύχες τους. Η πρώτη απογραφή πληθυσμού που πραγματοποιείται το 1928, μετά τη μικρασιατική

καταστροφή, αριθμεί για την περιοχή 2.429 κατοίκους, αναφέρεται ακόμη επίσημα ως << Κουτσικάριον >> και υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων. Παρά το προσφυγικό και μεταναστευτικό εποικισμό, ως την εποχή εκείνη, ο Κορυδαλλός εξακολουθεί ακόμα να θεωρείται (και να είναι) εξοχική περιοχή, με έντονη την παρουσία των ομώνυμων πτηνών και τόπος κατάλληλος για εκδρομές και για κυνήγι.

Εκτός από τον προσφυγικό πληθυσμό (που αριθμούσε περίπου 200 άτομα), οι υπόλοιποι κάτοικοι προέρχονταν από τον Ελλαδικό χώρο, για τον οποίο είχε αρχίσει η μάστιγα της εσωτερικής μετανάστευσης και οι οποίοι στον Κορυδαλλό έβρισκαν χώρο προς εγκατάσταση σε φτηνή προσφέρουσα τιμή, σε μια καίρια θέση κοντά στα δύο δημιουργούμενα κέντρα της Αθήνας και του Πειραιά. Η μικτή αυτή σύνθεση του πληθυσμού είχε σαν αποτέλεσμα ο Κορυδαλλός να απαλλαγεί νωρίτερα από τους άλλους προσφυγικούς συνοικισμούς, από το σκηνικό της << παραγκούπολης >> και να οικοδομηθεί με απλές κατά κανόνα μονοκατοικίες με αυλή. Τις ανάγκες μετακινήσεων από το 1925 εξυπηρετούν ως συγκοινωνία ιππήλατες άμαξες και γύρω στο 1930 εμφανίζονται τα πρώτα αυτοκίνητα με την πρώτη λεωφορειακή γραμμή Πειραιά – Κορυδαλλού.

Μέχρι τα μέσα του 1930 η εμπορική κίνηση στον οικισμό είναι περιορισμένη και η εξυπηρέτηση των κατοίκων καλύπτεται από τη γειτονική Νίκαια ή και τον Πειραιά. Το 1931 αποσπάται διοικητικά από το Δήμο της Αθήνας και υπάγεται στη δικαιοδοσία του Δήμου Πειραιά, ενώ το 1934 αποκτά τελικά διοικητική αυτοτέλεια, με την αναγνώριση του ως Κοινότητα. Εκείνη τη χρονιά υπογράφεται το 1^ο Διάταγμα ένταξης στο σχέδιο με το ΦΕΚ 22Α (18-01-34).

Από τις αρχές του 1945 φαίνεται να επανέρχεται ο κανονικός ρυθμός ζωής μετά από το διάστημα των ταραχών του πολέμου. Για μια δεκαετία τουλάχιστον οι κοινοτικές αρχές αναλώνονται στην προσπάθεια αποκατάστασης των ζημιών και πρωτίστως του δικτύου ηλεκτροφωτισμού και της αναδιοργάνωσης των κοινοτικών υπηρεσιών. Το 1946 ο πληθυσμός του Κορυδαλλού αριθμεί περίπου 15.000 άτομα και με το Ν.Δ. 107/1946 η έως τότε Κοινότητα αναγνωρίζεται ως Δήμος. Τέλος, αξίζει να αναφερθεί ότι πριν τη λήξη της δεκαετίας του 1940 είχαν αρχίσει να λειτουργούν τα πρώτα νταμάρια γύρω από το βουνό.

Η αρχή της δεκαετίας του '50 σημειώνει για τον Κορυδαλλό μεγάλη πληθυσμιακή ανάπτυξη και κατά συνέπεια μεγάλη οικοδομική δραστηριότητα. Ο κύριος όγκος της δραστηριότητας αυτής αφορούσε σε κτίσματα κατοικιών, καλύπτοντας τις στεγαστικές ανάγκες των όλο και

περισσότερων νέων κατοίκων ή και εξοχικών κατοικιών εύπορων Αθηναίων και Πειραιωτών. Τα αμέσως επόμενα χρόνια με αφετηρία το 1951 συνεχίζεται η δημογραφική αύξηση με έντονο ενδιαφέρον πληθυσμιακής εγκατάστασης στον Κορυδαλλό (αποτέλεσμα προσφοράς και ζήτησης ελεύθερης γης προς εγκατάσταση). Έτσι παρατηρείται επίσης έντονη οικιστική επέκταση που αποτυπώνεται με την προέλαση του Κάτω Κορυδαλλού προς τα βόρεια και της συνοικίας γύρω από το Γ΄ Νεκροταφείο προς τα δυτικά, με φανερά πια τάση την ένωσή τους και τη δημιουργία ενιαίου οικιστικού συνόλου. Παρ' όλα αυτά, ο Κορυδαλλός δεν περιλαμβανόταν (το 1951) στο αναγγελθέν από το Κράτος Σχέδιο Πόλεως, ένταξης μεγάλων εκτάσεων της περιοχής τέως Διοικήσεως Πρωτευούσης. Ανεξάρτητα όμως από την ανησυχία που δημιουργούσε το γεγονός αυτό, στον Κορυδαλλό από τις τοπικές αρχές ξεκινούν έργα οδοποιίας, η κατασκευή μερικών αποχετευτικών αγωγών, ενώ παράλληλα γίνονται προσπάθειες για τη διαμόρφωση ακάλυπτων και παραμελημένων χώρων. Το 1952 το στεγαστικό πρόβλημα και παράλληλα η επέκταση της οικοδομικής δραστηριότητας και της οικιστικής ζώνης γύρω από το Άσυλο ήταν γεγονός.

Έτσι το Φθινόπωρο του ίδιου έτους ιδρύθηκε Σύλλογος Οικοπεδούχων που διαμόρφωσε αίτημα για ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλεως, γεγονός που τελεσφόρησε και που παράλληλα δημιούργησε νέα αισιοδοξία και στους υπόλοιπους ενδιαφερόμενους. Το 1955 αρχίζουν νέα έργα οδοποιίας με κατασκευές κρασπέδων και ρείθρων και με ασφαλτοστρώσεις σε εσωτερικούς πια δρόμους. Παραμένει όμως πάντα ανοιχτό το πρόβλημα, που οξύνεται επιπλέον κάθε χρόνο, των πλημμύρων, δεδομένου ότι προϊούσης της οικοδόμησης, αρκετά ρέματα γίνονται δρόμοι. Το καλοκαίρι του ίδιου χρόνου προέκυψε θέμα εκ νέου επέκτασης του σχεδίου πόλεως σε τμήματα της περιοχής Ταξιαρχών και της περιοχής του Σχιστού, πράγμα το οποίο δεν ευοδώθει, με αποτέλεσμα να επεκτείνεται η αυθαίρετη δόμηση μέχρι το 1958, οπότε πραγματοποιείται η ένταξη.

Το 1961 η επίσημη απογραφή καταδεικνύει τη νέα γιγάντωση του πληθυσμού και κατά συνέπεια τη συνεχή αύξηση του οικιστικού ιστού, ενώ με ίδια δημοτικά κονδύλια συνεχάζονται έργα οδοποιίας προς διευκόλυνση των οικιστών και παράλληλα επεκτείνεται το υπάρχον δίκτυο υδροδότησης από το Υπουργείο Δημοσίων Έργων. Η ίδια χρονιά σηματοδοτείται από την Απόφαση με Διάταγμα της απομάκρυνσης όλων των λατομείων του λεκανοπεδίου, των λειτουργούντων σε γεινίαση με κατοικημένες περιοχές. Βέβαια, αν και Διάταγμα, αποδείχτηκε μια προοπτική που άργησε πολύ να γίνει πραγματικότητα.

Το 1962 η οικιστική επέκταση που πραγματοποιείται με όλους τους τρόπους (στο βορειοανατολικό τμήμα), εκτονώνεται προς την Αγία Βαρβάρα. Σημαντικό γεγονός το 1962 αποτελεί και η διακοπή της λειτουργίας του παλιού Νεκροταφείου Ταξιαρχών ως κορεσμένου, αλλά η όχληση των γειτονικών του περιοχών συνεχίζεται αφού γίνεται εστία ρήψης σκουπιδιών και άχρηστων αντικειμένων και παρέμεινε έτσι ως το 1982, οπότε έγινε πλατεία. Τέλος, την ίδια χρονιά επανέρχεται το θέμα των εκτάσεων του Γηροκομείου, που από 289 στρέμματα, μένουν στην κυριότητα του ιδρύματος τα 130, όπου παραχωρήθηκαν τα 40 για την ανέγερση του κτιρίου που στεγάζουν τις γυναικείες φυλακές και απέμειναν τα 88 στρέμματα ως ιδιοκτησία του Υπουργείου Πρόνοιας με την προοπτική της αποπεράτωσής του.

Το 1964 η κατάσταση των επεκτάσεων και της οικοδόμησης (νόμιμης και παράνομης) συνεχίζεται και παράλληλα συνεχίζονται και αυξάνονται τα προβλήματα των όποιων υποδομών και κοινωνικών εξυπηρετήσεων. Έτσι, για το θέμα της ύδρευσης προτείνεται η εξέταση της δυνατότητας κατασκευής δύο δεξαμενών – υδραγωγείων για την προσωρινή ανακούφιση του πληθυσμού. Το 1967 ο Κορυδαλλός είναι διαμορφωμένος σε ένα αστικό κέντρο με αξιόλογους ρυθμούς ανάπτυξης, με αυτόνομη και αυτοδύναμη ζωή και δραστηριότητα, με δική του κοινωνική, οικονομική και πολιτισμική προσωπικότητα και με τα ίδια προβλήματα να λύνονται μερικά και αποσπασματικά με αποτέλεσμα να συσσωρεύονται και να αυξάνονται με τις κάθε φορά νέες απαιτήσεις για ποιότητα ζωής.

Στην κατάσταση αυτή βρίσκει το Δήμο Κορυδαλλού ως πόλη η μεταπολίτευση, το 1974, με ενταγμένη στο Σχέδιο Πόλεως την περιοχή Άνω Κορυδαλλός, αλλά με τα προβλήματα να παραμένουν και τα λατομεία να εξακολουθούν τη λειτουργία τους, παρά το Νομοθετικό Διάταγμα του Υπουργείου Βιομηχανίας που εκδόθηκε το 1972, αλλά ίσχυε μόνο τυπικά. Τις πολλές δυσκολίες των προηγούμενων χρόνων συνεχίζει να ακολουθεί μια ανάπτυξη του οικισμού χωρίς συγκεκριμένο σχέδιο που να προβλέπει σωστή χωροταξική διάταξη. Το 1975 και 1976 μπορούν να χαρακτηρισθούν ως χρονιές απόδοσης αξιόλογου σχετικά έργου ιδιαίτερα στον τομέα της οδοποιίας, όπως και το 1982 που υλοποιήθηκε πρόγραμμα ολικής ασφαλτόστρωσης της πόλης.

Επανερχόμενοι στο πρώτο διάστημα μετά τη μεταπολίτευση, σημειώνουμε την απαλλοτρίωση σημαντικών ιδιωτικών εκτάσεων και τον χαρακτηρισμό τους ως κοινόχρηστων χώρων, καθώς επίσης την τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου (τοπικά) και τον χαρακτηρισμό χώρων ως κοινωφελείς χώρους (για την ανέγερση

σχολείων, διαμόρφωση χώρων αθλητισμού, πολιτισμού κλπ.), που δεν άργησαν και να υλοποιηθούν. Στα τέλη της δεκαετίας του '70 κυριαρχεί η αντιπλημμυρική προστασία για την οποία συντελείται έργο στις αρχές της δεκαετίας του 1980. Η ίδια κατάσταση επικρατεί στην οδοποιία με ασφαλτόστρωση οδών (στις εκτός σχεδίου περιοχές), ενώ στα μέσα της δεκαετίας του '80 επεκτείνεται και βελτιώνεται το δίκτυο αποχέτευσης.

Το 1985 χαρακτηρίζεται ως έτος σταθμός για τους περισσότερους Δήμους και για τον Κορυδαλλό, με την ύπαρξη πλέον σχεδιασμού και προγραμματισμού για το πολεοδομικό και χωροταξικό γίνεσθαι (Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια).



*Οι ιππηλάτες άμαξες ήταν το μέσο συγκοινωνίας
την δεκαετία 1920-1930*



Το κτιριακό συγκρότημα των φυλακών (1968)



Εκδρομείς στην σημερινή περιοχή του Κορυδαλλού

2.2 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΞΕΛΙΞΗ

Ο Κορυδαλλός αποτελεί μια χαρακτηριστική περίπτωση συνοικίας του ευρύτερου χώρου της πρωτεύουσας, η οποία συμπυκνώνει όλα τα προβλήματα, τις αντινομίες και τις προκλήσεις που χαρακτηρίζουν τον νεότερο ελληνισμό και τον τόπο εγκατάστασής του.

Μαζί με την Κοκκινιά, τα Ταμπούρια, το Κερατσίνι και τη Δραπετσώνα, οφείλει την ουσιαστική γέννησή του στη διαδικασία των πολιτικών επιλογών της εποχής του '22, δηλαδή της εγκατάστασης προσφύγων με σκοπό την αποκατάστασή τους, και κατά συνέπεια τη χαρτογράφηση του κοινωνικού ιστού της πρωτεύουσας, σύμφωνα με την οποία θα μπορούσαμε να ισχυριστούμε ότι εμφανίζεται ο ηθελημένος (τότε) κοινωνικός διαχωρισμός.

Έτσι ο εποικισμός, όπως και η σύγχρονη ιστορία του Κορυδαλλού (και των όμορων Δήμων και όχι μόνο), ξεκινά στην πραγματικότητα από το 1922, με την προσέλευση ομογενών προσφύγων από τη Μικρά Ασία, που βρίσκουν καταφύγιο στο συγκεκριμένο χώρο, σε εκτάσεις μεγάλων ιδιοκτησιών, που οι κυβερνήσεις της τότε εποχής υποχρεώθηκαν να απαλλοτριώσουν.

Τα σημεία από όπου ξεκινά ο νέος οικισμός είναι ο χώρος γύρω από τον Ταξιάρχη (το παλιό ναΐδριο Ασωμάτων), το Περιβολάκι η σημερινή Πλατεία Δαβάκη και νοτιότερα η Πλατεία Μέμου (από το όνομα ομώνυμου ιδιοκτήτη καφενείου που εγκαταστάθηκε πρώτος στην περιοχή).

Η πρώτη οικιστική νομιμοποίηση (ένταξη στο Σχέδιο Πόλης), πραγματοποιείται το 1934.

Το 1946, που αναγνωρίζεται ως Δήμος, βασικός πυρήνας ζωής του οικισμού ήταν η νότια περιοχή (ο σημερινός Κάτω Κορυδαλλός) και η συνοικία που είχε αναπτυχθεί γύρω από το Γ' Νεκροταφείο, η οποία και ραγδαία αναπτύσσεται προς τη σημερινή περιοχή των φυλακών.

Από τα ίδια σημεία στη δεκαετία του 1950 αρχίζει η νεώτερη οικιστική ανάπτυξη του Κορυδαλλού, κυρίως με μονοκατοικίες με αυλές, που εξακολουθούν να κυριαρχούν ως τις αρχές του 1970.

Τις επόμενες δεκαετίες (μετά το 1950) και ενώ τετραπλασιάζεται περίπου ο πληθυσμός, η πόλη βρίσκει επεκτατικές διεξόδους βόρεια (πάνω από τη Λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη). Έτσι εξακολουθεί να γεμίζει <<το κενό>> και ο οικιστικός ιστός να εξαπλώνεται μεταξύ του

Γ΄ Νεκροταφείου και των Φυλακών (από ανατολικά προς τα δυτικά), ενώ στη συνέχεια και γύρω από τις φυλακές.

Ο οικισμός του Σχιστού αναπτύσσεται στις αρχές της δεκαετίας του '60, ενώ οι νεώτερες επεκτάσεις της πόλης εντοπίζονται πάντα στο βόρειο τμήμα (Άνω Κορυδαλλός).

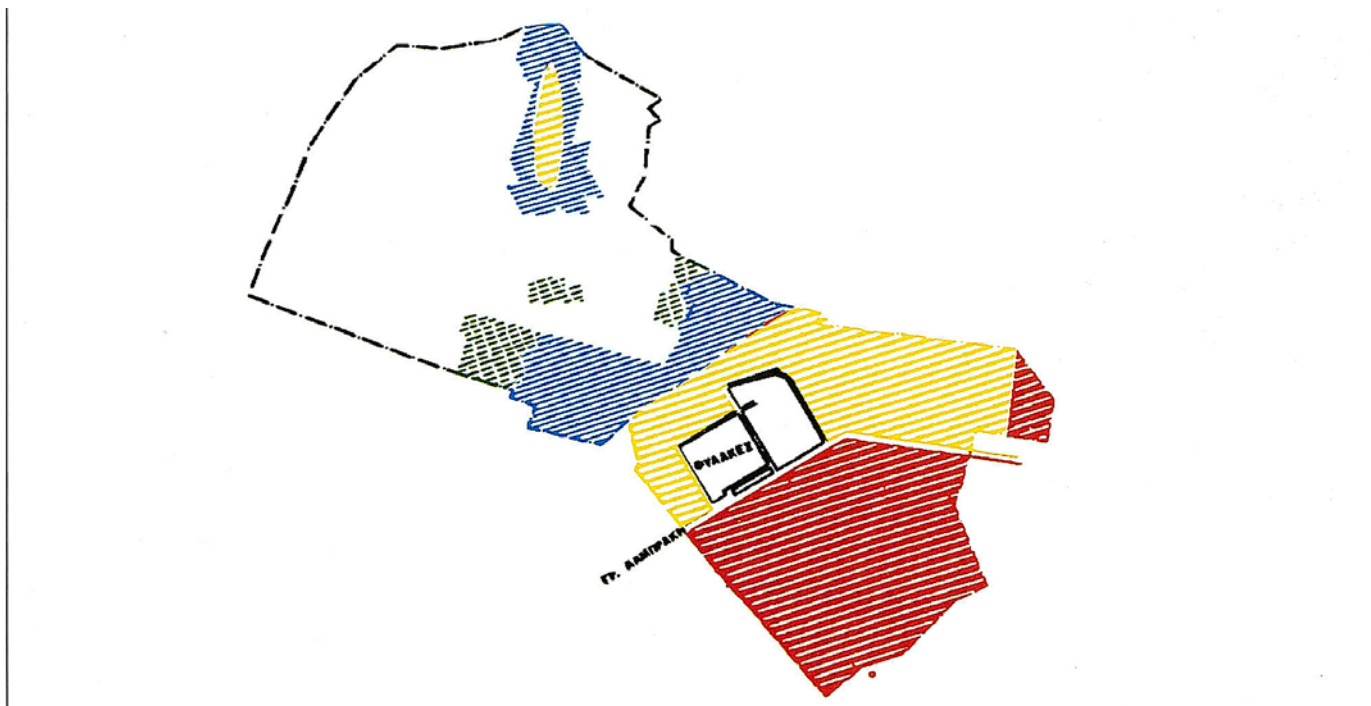
Ωστόσο, η επέκταση του οικιστικού ιστού δε φαίνεται να έχει ολοκληρωθεί ακόμα, γεγονός που επιβεβαιώνει και το υπάρχον εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. (Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) του Δήμου.

Υπάρχουν μέχρι σήμερα, έντονες πιέσεις ιδιοκτητών στην εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχή, μεταξύ του οικισμού του Σχιστού και του Άνω Κορυδαλλού για τη θεσμική πολεοδομική τακτοποίησή του, που θα έχει σαν αποτέλεσμα την ομαλοποίηση της οικιστικής φυσιογνωμίας και την ενοποίηση του αποκομμένου τμήματος του Σχιστού με τον υπόλοιπο Δήμο.

Τα πρώτα αυθαίρετα κτίσματα στο Σχιστό εμφανίστηκαν μετά το 1956. Στην κάτω φωτογραφία, άποψη από την ίδια περιοχή, στα τέλη της δεκαετίας του 1970.

The first illegal construction buildings in Schistos have appeared after 1956. In the picture below, a view of the same area at the end of 70's.





Εδώ αποτυπώνεται η εξάπλωση του οικιστικού ιστού της πόλης μετά την αναγνώριση του δήμου Κορυδαλλού. Με κόκκινο χρώμα παρουσιάζεται το τμήμα που ήταν κατοικημένο μέχρι το 1946, με κίτρινο η επέκταση μέχρι το 1966, με γαλάζιο ο οικιστικός ιστός μέχρι το 1980 και με πράσινο χρώμα η επέκταση της πόλης μέχρι το 2001.

Here there is traced the extension of the residential net of the city after the recognition of the municipality of Koridallou. The part that was inhabited until 1946 is shown in red color, the extension until 1966 is shown in yellow colour, the extension until 1980 in blue and the extension of the city until 2001 in green.

Πηγή : << ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΣ – Η ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΗΣ ΠΟΛΗΣ & ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ >>, Εκδόσεις Αλέξανδρος, 2002

2.3 ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

2.3.1 Χωροταξική ένταξη του δήμου

Η περιοχή μελέτης -Δήμος Κορυδαλλού- γεωγραφικά και χωροταξικά ανήκει στη Δυτική Αττική, ενώ σύμφωνα με τη διοικητική ιεραρχία περιέχεται στην Περιφέρεια Αττικής, στη Νομαρχιακή Αυτοδιοίκηση Αθηνών – Πειραιώς και στο Νομαρχιακό Διαμέρισμα Πειραιώς.

Η περιοχή του Κορυδαλλού υφίσταται σαν προάστιο της Αθήνας (με θέση Κοινότητας προσαρτημένη στο Δήμο Αθηναίων από το 1870).

Το 1934 με Προεδρικό Διάταγμα, ο Κορυδαλλός γίνεται αυτόνομη Κοινότητα και το 1946 αναγνωρίζεται ως Δήμος.

Αναφορικά με το χωροταξικό πλαίσιο του Δήμου Κορυδαλλού, αναφέρεται η συμμετοχή του ήδη από το 1985, στις διαμερισματικές μελέτες για την κατάστρωση του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών και υπόκειται σε ορισμούς για τη θεσμοθέτηση του σύμφωνα με το Νόμο 1515/85 (ΦΕΚ 18/Α/18-2-85), έτσι όπως τροποποιήθηκε, και έκτοτε ισχύει, δυνάμει του Νόμου 2052/92 (ΦΕΚ 94/Α/5-6-92).

Το σημαντικό χωροταξικά, σύμφωνα με τους παραπάνω νόμους είναι η συμμετοχή του Δήμου Κορυδαλλού στους χαρακτηριζόμενους ως <<Κέντρα υπερτοπικής σημασίας>> και με οδικό άξονα υπερτοπικής και μητροπολιτικής σημασίας τη Λεωφόρο Γρηγορίου Λαμπράκη (ως συνέχεια της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη και της Λεωφόρου Σχιστού – δυτική πόλη Λεκανοπεδίου).

Ο Δήμος Κορυδαλλού εκτείνεται προς βορρά μέχρι τους πρόποδες του Αιγάλεω Όρους.

Τα διοικητικά όρια του Δήμου βορειοδυτικά βρίσκονται κυριολεκτικά πάνω στο βουνό.

Νότια – νοτιοανατολικά, συνορεύει με το Δήμο Νίκαιας, με φυσικά όρια τις οδούς: Ατταλείας, Μιαούλη, Πατρόκλου, Αχιλλέως, Παράσχου, Λήμνου, Καυκάσου και Επτανήσου.

Είναι χαρακτηριστικό ότι η γειτνίαση του Δήμου Κορυδαλλού με το Δήμο Νίκαιας, αρχίζει με το Νεκροταφείο της Νίκαιας και τελειώνει με το Γ΄ Νεκροταφείο Αθηνών.

Ανατολικά, ο Δήμος συνορεύει με το Δήμο της Αγίας Βαρβάρας. Τα φυσικά όρια αποτελούν οι οδοί: Γ.Γεννηματά, Γαλαξειδίου και Κερκύρας.

Βόρεια και επί του Όρους Αιγάλεω, βρίσκονται τα διοικητικά όρια του Δήμου Χαϊδαρίου, με τα οποία συνορεύει το βόριο τμήμα του Δήμου Κορυδαλλού.

Η συνολική έκταση του Δήμου Κορυδαλλού⁹, ήταν 400Ha από τα οποία τα 292Ha αποτελούσαν την έκταση που καταλάμβανε το εγκεκριμένο σχέδιο πόλης.

Η σημερινή έκταση του Δήμου υπολογίστηκε σε 538Ha συμπεριλαμβανομένου του ορεινού όγκου Αιγάλεω, του χώρου των παλαιών λατομείων αλλά και του χώρου των φυλακών.

Η γεωγραφική θέση του Δήμου Κορυδαλλού έπαιξε καθοριστικό ρόλο στην ανάπτυξή του σαν περιοχή κατοικίας.

Ο Δήμος παρουσιάζει συγκριτικά πλεονεκτήματα σε σχέση με τους γειτονικούς Δήμους από περιβαλλοντική άποψη, δεδομένης της ύπαρξης του βουνού, ενώ επιπλέον βρίσκεται σε κομβικό σημείο ως προς τις βιομηχανικές ζώνες της Πρωτεύουσας αλλά και σε κοντινή απόσταση τόσο από το κέντρο της Αθήνας, όσο και από το κέντρο του Πειραιά.

Χαρακτηριστικά στοιχεία του ρόλου του και της υπερτοπικότητας του Δήμου Κορυδαλλού, αποτελούν η Λεωφόρος Γρηγορίου Λαμπράκη (ενδιάμεσο τμήμα των Λεωφόρων Πέτρου Ράλλη και Σχιστού που αποτελεί πύλη του Λεκανοπεδίου από δυτικά) και το συγκρότημα των Φυλακών (που αποτελεί ως σήμερα λειτουργία Εθνικού επιπέδου).

Η Λεωφόρος Γρ. Λαμπράκη, διασχίζει το Δήμο με κατεύθυνση Ανατολή – Δύση. Δέχεται υψηλό φόρτο οχημάτων που σχετίζεται κύρια με υπερτοπικές διαμπερείς κινήσεις. Παράλληλα, η Λεωφόρος παίζει ένα ρόλο φράγματος, τέμνοντας τον οικιστικό ιστό και διαχωρίζοντας την πόλη σε δύο περιοχές : τον Άνω και Κάτω Κορυδαλλό.

Οι φυλακές του Κορυδαλλού καταλαμβάνουν έκταση 130 στρεμμάτων σε κεντροβαρικό σημείο της πόλης και καλώς ή κακώς αποτελούν σημείο αναφοράς για το Δήμο.

Στη βόρεια και δυτική πλευρά του Δήμου, το Όρος Αιγάλεω έπαιξε και παίζει το ρόλο του φυσικού φράγματος στην επέκταση της πόλης, αλλά και το κίνητρο για μια επιθετική περιβαλλοντική πολιτική, προς χάριν όχι μόνο της περιοχής του Δήμου ή και των γειτονιών που βρίσκονται στις παρυφές του βουνού, αλλά και ολόκληρου του Λεκανοπεδίου.

⁹ Σύμφωνα με τις μετρήσεις του 1985 – Γ.Π.Σ

Από την παραπάνω αναφορά, σε συνδυασμό με την ύπαρξη του υπερτοπικού άξονα (Λεωφ. Γρηγ. Λαμπράκη), που επιτυγχάνει απευθείας προσπέλαση προς το Κέντρο της Αθήνας, των Φυλακών (λειτουργία εθνικού επιπέδου) και του Όρους Αιγάλεω (χαρακτηρισμένου υπερτοπικού επιπέδου χώρο πρασίνου), συνάγεται ο ιδιαίτερος ρόλος της περιοχής, σε μια ακτίνα έξω από τα διοικητικά του όρια.

Ισχυρότεροι πόλοι έλξης για το Δήμο Κορυδαλλού, παραμένουν το κέντρο της Πρωτεύουσας, δευτερευόντως το κέντρο του Πειραιά και σε διαδημοτικό επίπεδο το κέντρο της γειτονικής Νίκαιας και του Αιγάλεω.

2.3.2 Πληθυσμιακή εξέλιξη

2.3.2.1 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

Σύμφωνα με την τακτική απογραφή πληθυσμού¹⁰ (ανά δεκαετία) και για το Δήμο Κορυδαλλού δόθηκαν τα παρακάτω στοιχεία :

- Πραγματικός πληθυσμός Δήμου : 67.456 άτομα
- Μόνιμος πληθυσμός Δήμου : 70.710 άτομα

Οι πληθυσμιακές μεταβολές που εμφανίστηκαν στο Δήμο Κορυδαλλού κατά την τελευταία τριακονταετία, εμφανίζουν για τη δεκαετία '71-'81 αύξηση 29,52%, για τη δεκαετία '81-'91 αύξηση 2,80% και για τη δεκαετία '91-'01 αύξηση 6,76%.

Οι μεταβολές αυτές, υπολογίστηκαν με βάση τις απογραφές πληθυσμού της ΕΣΥΕ για τα έτη '71, '81, '91 και 2001. Ο πληθυσμός για τις παραπάνω χρονολογίες είναι αντίστοιχα 47.335, 61.460, 63.184 και 67.456 άτομα.

Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1 που ακολουθεί, παρατηρείται φθίνουσα πληθυσμιακή αύξηση μέχρι το 1991 και μικρή ανάκαμψη της πτώσης από τη δεκαετία 1991 – 2001. Η πρόβλεψη στο Γ.Π.Σ. του 1985 για τον πληθυσμό του Δήμου Κορυδαλλού το 1991, ήταν 66.000 κάτοικοι.

Σύμφωνα με τα στοιχεία απογραφής της ΕΣΥΕ το 1981 (επί συνόλου 61.460 ατόμων), οι άνδρες ήταν 30.178 άτομα (49,10%) και οι γυναίκες 31.282 άτομα (50,90%). Αντίστοιχα το 1991 (επί συνόλου 63.184 ατόμων), οι άνδρες ήταν 30.983 άτομα (49%) και οι γυναίκες 32.201 άτομα (51%).

Επίσης το 2001 (επί συνόλου 67.456 ατόμων), οι άνδρες ήταν 33.472 άτομα (49,60%) και οι γυναίκες 33.984 άτομα (50,40%).

¹⁰ Στοιχεία από την ΕΣΥΕ για το 2001.

Από τα διαθέσιμα στοιχεία του 2001 σχετικά με την κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ηλικιών (αμφότερων των φύλλων) υπάρχουν :

από 0	έως 19 ετών	=	14.225 άτομα
από 20	έως 39 ετών	=	22.659 «
από 40	έως 59 ετών	=	17.904 «
από 60	& άνω ετών	=	12.668 «

ΠΙΝΑΚΑΣ 1

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΔΗΜΟΥ ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ

Έτη απογραφής	1981	1991	2001
Πληθυσμός	61.460	63.184	67.456
% Μέσου ετήσιου ρυθμού αύξησης - μείωσης	+ 29,5%	+ 0,03%	+ 0,07%
Άρρενες	30.178 (49,10%)	30.983 (49%)	33.472 (49,60%)
Θήλεια	31.282 (50,90%)	32.201 (51%)	33.984 (50,40%)

Στοιχεία Απογραφής ΕΣΥΕ 1981, 1991, 2001

2.3.2.2 Κοινωνικά-Οικονομικά χαρακτηριστικά

2.3.2.2.1 Κοινωνική διάρθρωση

Στο Δήμο Κορυδαλλού το έτος 2001 απογράφηκαν 22.170 νοικοκυριά. Τα νοικοκυριά αυτά αντιστοιχούν σε πληθυσμό 62.585 ατόμων.

Η κατανομή των νοικοκυριών κατά μέγεθος και μέλη γίνεται για τα 22.167 από αυτά που στεγάζονται σε κανονικές κατοικίες.

Άρα από τα 22.167 νοικοκυριά, τα 3.913 είναι μονομελή (3.913 άτομα), τα 5.754 αποτελούνται από δύο μέλη (11.508 άτομα) τα 5.347 αποτελούνται από τρία μέλη (16.041 άτομα) τα 5.339 αποτελούνται από τέσσερα μέλη (21.356 άτομα), τα 1.315 αποτελούνται από πέντε μέλη (6.575 άτομα) και τα 370 αποτελούνται από έξι μέλη και πάνω (3.192 άτομα).

Επομένως από το σύνολο των παραπάνω μεγεθών υπολογίζεται μέσο μέγεθος νοικοκυριού για το Δήμο Κορυδαλλού 2,82 διαγράφοντας μια πτώση της τάξης του 6% μέσα σε μια δεκαετία δεδομένου ότι η απογραφή του 1991 έδινε αντίστοιχη τιμή 3,00.

2.3.2.2.2 Οικονομική διάρθρωση ¹¹

Για το 1981 επί συνόλου πληθυσμού 61.460, ο Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός ανέρχεται σε 19.237 άτομα κατέχοντας ποσοστό 39,15%, ενώ ο Οικονομικά μη Ενεργός Πληθυσμός 29.904 άτομα και ποσοστό 60,85%.

Λοιπά στοιχεία εμφανίζονται στον Πίνακα 2 που ακολουθεί (Ο.Ε.Π.).

Αντίστοιχα για το 1991 επί συνόλου πληθυσμού 63.184 ατόμων, ο Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός ανέρχεται σε 21.482 άτομα κατέχοντας ποσοστό 40,00%, ενώ ο Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός ανέρχεται σε 32.147 άτομα και ποσοστό 60,00%.

Αντίστοιχα για το 2001 επί συνόλου πληθυσμού 67.456 ατόμων, ο Οικονομικά Ενεργός Πληθυσμός ανέρχεται σε 26.876 άτομα κατέχοντας ποσοστό 44%, ενώ ο Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός ανέρχεται σε 34.397 άτομα κατέχοντας ποσοστό 56%.

Η πρώτη παρατήρηση στην προκειμένη περίπτωση, είναι ότι η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού κατά 2,80% τις δεκαετίες 1981-1991, επέφερε αύξηση στον Οικονομικά Ενεργό Πληθυσμό κατά 11,60%.

Αντίστοιχα το σύνολο των ανέργων διπλασιάστηκε το έτος 1991 και το 50% των ανέργων ανήκει στους νέους ανθρώπους.

Η δεύτερη παρατήρηση είναι ότι η αύξηση του μόνιμου πληθυσμού κατά 6,76% τη δεκαετία 1991-2001 επέφερε αύξηση στον Οικονομικά Ενεργό Πληθυσμό, κατά 25%.

Τέλος, σχετικά με τους απασχολούμενους κατά τομέα οικονομικής δραστηριότητας, παρά την αύξηση του μεγέθους των απασχολουμένων, σαφώς κυριαρχεί ο τριτογενής τομέας (83%) και με αυξητικό ρυθμό μεταβολής, ακολουθεί ο δευτερογενής τομέας (16,5%), με αριθμητικές τιμές και ρυθμούς πτώσης και έπεται ο πρωτογενής τομέας (0,5%) με αριθμητικές τιμές και ρυθμούς αυξητικούς.

Τα παραπάνω, φαίνονται αναλυτικά στον Πίνακα 3 που ακολουθεί.

¹¹ Τα στοιχεία της οικονομικής διάρθρωσης του πληθυσμού αφορούν τις απογραφές της ΕΣΥΕ για τα έτη 1981, 1991, 2001.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (Ο.Ε.Π.)

ΕΤΗ	ΜΟΝΙΜΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΕΡΓΑΣΙ ΜΗ ΗΛΙΚΙΑ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥ ΜΕΝΟΙ	ΑΝΕΡΓΟΙ		ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΜΗ ΕΝΕΡΓΟΙ
					ΣΥΝΟΛΟ	ΝΕΟΙ	
1981	61.460	49.141	19.237	18.037	1.200	530	29.904
			-39,15%				-60,85%
1991	63.184	53.629	21.482	19.327	2.155	990	32.147
			-40,00%				-60,00%
2001	67.456	61.273	26.876	23.939	1.588	1.349	34.397
			-44%				-56%

Στοιχεία Απογραφής ΕΣΥΕ 1981, 1991, 2001

ΠΙΝΑΚΑΣ 3
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΑ ΕΝΕΡΓΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (Ο.Ε.Π.)
ΚΑΤΑ ΤΟΜΕΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ

ΕΤΗ	ΑΠΑΣΧΟΛΟΥΜΕΝΟΙ	Α' γενής	Β' γενής	Γ' γενής
1991	21.482	86	4.709	16.687
		-0,40%	-21,60%	-78%
2001	26.876	113	4.457	22.306
		-0,50%	-16,50%	-83%

Στοιχεία Απογραφής ΕΣΥΕ 1981, 1991, 2001

2.3.3 Πολεοδομική οργάνωση – Θεσμικό πλαίσιο

2.3.3.1 Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (Ρ.Σ.Α.-Νόμος 1515/85)

Τα παρακάτω οριζόμενα υπόκεινται στο Νόμο 1515 (ΦΕΚ 18/Α/18-2-85), καθώς επίσης και στους Νόμους 2052/92 (ΦΕΚ 94/Α/5-6-92) και 2730/99 (ΦΕΚ 130/Α/25-6-99), που αφορούν στο Ρυθμιστικό Σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας, έτσι όπως τροποποιήθηκε και έκτοτε ισχύει.

Η επιρροή των παραπάνω Νόμων ως υπερκείμενος σχεδιασμός για το Δήμο Κορυδαλλού, συνίσταται στα παρακάτω :

1. Προκειμένου για τη δημιουργία πολυπολικής πόλης, στο πλαίσιο δημιουργίας πολυκεντρικής δομής στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας, ο Δήμος Κορυδαλλού συγκαταλέγεται στα χαρακτηριζόμενα Κέντρα Δήμου με υπερτοπική σημασία.
2. Προκειμένου για τον έλεγχο Χρήσεων Γης, για τα κέντρα υπερτοπικής σημασίας προβλέπεται ιδιαίτερη ενίσχυση. Παράλληλα, υπόκεινται σε έλεγχο Χρήσεων γης με σκοπό την αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των οδικών αξόνων και τη σταδιακή οργάνωσή τους σε πολεοδομικά κέντρα, στη δημιουργία ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ¹² και ζωνών ειδικών χρήσεων, έτσι ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχλούσες χρήσεις.
3. Προκειμένου για την ανασυγκρότηση της γειτονιάς, προβλέπεται η πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και περιβαλλοντική της αναβάθμιση, καθώς και η δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πρασίνου, ελεύθερων χώρων και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.
4. Προκειμένου για επεκτάσεις σχεδίων, προβλέπονται σε αυτές περιοχές του Δήμου Κορυδαλλού με την κατεύθυνση η επέκταση να γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες και με εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική υποδομή.
5. Προκειμένου για την ανακατανομή των δομικών χρήσεων με στόχο την άνετη λειτουργία της πόλης αναφορικά :

¹²Βιοτεχνικό - Βιομηχανικό Πάρκο.

α. με την διοίκηση, προβλέπεται να δημιουργούνται οι προϋποθέσεις της σταδιακής επέκτασης ή χωροθέτησης της Κεντρικής διοίκησης επιτελικού χαρακτήρα στο Δυτικό Λεκανοπέδιο σε συνάρτηση και με τα κέντρα Δήμου υπερτοπικής σημασίας (όπως είναι ο Δήμος Κορυδαλλού),

β. με το χονδρεμπόριο – αποθηκεύσεις, προβλέπεται η οργάνωσή τους σε χώρους επιπέδου χωροταξικής ενότητας και υποενότητας και η πλαισίωσή τους από συναφείς λειτουργίες και σε Δήμους με κέντρα υπερτοπικής σημασίας,

γ. με την μεταποίηση, προβλέπεται η κατανομή των ελαφρών και μη οχληρών μονάδων σε ολόκληρη την έκταση του αστικού ιστού, σε θέσεις προφυλαγμένες σε σχέση με τις περιοχές κατοικίας, με δημιουργία βιοτεχνικών πάρκων και βιοτεχνικών κτιρίων. Επίσης προβλέπεται η συγκέντρωση των λατομικών επιχειρήσεων αδρανών υλικών σε επιλεγμένες θέσεις εκτός λεκανοπεδίου,

δ. με την αναψυχή – ψυχαγωγία υπερτοπικής σημασίας, ο ορεινός όγκος του Αιγάλεω και τα λατομεία Κορυδαλλού, συγκαταλέγονται στις περιοχές δημιουργίας συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που θα εξυπηρετούν ολόκληρη την περιοχή της πρωτεύουσας.

Ιδιαίτερως η περιοχή «Σχιστό Κορυδαλλού» συγκαταλέγεται σ' εκείνες της δημιουργίας συστήματος πόλων υπερτοπικής σημασίας στους οποίους χωροθετούνται Ολυμπιακά έργα και συμπληρωματικές αθλητικές εγκαταστάσεις, οι οποίες μετά την τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων εξυπηρετούν συνδυασμένες λειτουργίες αθλητισμού, αναψυχής, κοινωνικών εξυπηρετήσεων και πολιτισμού της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας.

6. Προκειμένου για τη βελτίωση και οργάνωση ενιαίου συστήματος μεταφορών, προβλέπεται εκτός των άλλων, ορισμός βασικού οδικού δικτύου.

2.3.3.2. Ορισμός Βασικού Οδικού Δικτύου Ν. Αττικής (ΦΕΚ 701/Δ/1990)

Τα παρακάτω οριζόμενα υπόκεινται στην Απόφαση Αριθ. 62556/5073 (ΦΕΚ 701/Δ/ 13-12-90).

Η επιρροή της παραπάνω Απόφασης ως υπερκείμενος σχεδιασμός για το Δήμο Κορυδαλλού, συνίσταται στην ενσωμάτωση των παρακάτω οδών στο Βασικό Οδικό Δίκτυο του Ν. Αττικής :

1. Λεωφόρος Γρηγορίου Λαμπράκη
2. Οδός Ταξιαρχών

2.3.3.3. Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις (Νόμος 2742 – ΦΕΚ 207/Α/1999)

Τα παρακάτω οριζόμενα υπόκεινται στο Νόμο 2742 (ΦΕΚ 207/Α/7-10-1999) και αφορούν στο Χωροταξικό σχεδιασμό και αειφόρο ανάπτυξη και άλλες διατάξεις.

Η επιρροή του παραπάνω Νόμου ως υπερκείμενος σχεδιασμός, αφορά στη συμμετοχή του Όρους Αιγάλεω και στο τμήμα του που ανήκει στα διοικητικά όρια του Δήμου Κορυδαλλού, δεδομένων των παραγράφων και των άρθρων του ως άνω Νόμου, αναφορικά με τους στόχους και τις αρχές του και συνίσταται στο ότι καθορίζονται ζώνες ειδικών χρήσεων και όροι δόμησης στην περιφέρεια του ορεινού όγκου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση το τμήμα του Όρους Αιγάλεω που ανήκει στο Δήμο Κορυδαλλού υπάγεται στις ζώνες Α, Β, Η και Ζ3.

1. Με βάση το Κεφάλαιο ΙΙ του Άρθρου 21 καθορίζονται :

ΖΩΝΗ Α :

Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή απόλυτης προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος, στην οποία επιτρέπεται μόνο η εγκατάσταση υπαίθριων ή ημιυπαίθριων καθιστικών (περίπτερα αναψυχής).

Στο χώρο της πρώην χωματερής του Σχιστού, που εμπίπτει στην παραπάνω ζώνη, επιτρέπονται ελαφρές εγκαταστάσεις αναψυχής και αθλητισμού, μετά από έγκριση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.

ΖΩΝΗ Β :

Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή περιαστικού πάρκου με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πρασίνου και πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Στην παραπάνω ζώνη επιτρέπεται η ανέγερση κτιρίων αναψυκτηρίων, καφενείων, εστιατορίων, πολιτιστικών χρήσεων, περιβαλλοντικής εκπαίδευσης και μικρών αθλητικών εγκαταστάσεων.

ΖΩΝΗ Ζ :

Η ζώνη καθορίζεται ως περιοχή του περιαστικού πάρκου της Δυτικής Πύλης της Αθήνας, στην οποία περιλαμβάνονται οι υποζώνες Ζ1, Ζ2, Ζ3.

Υποζώνη Ζ3 :

Η ζώνη αυτή καθορίζεται ως περιοχή του Διομήδειου Βοτανικού Κήπου, μέσα στην οποία επιτρέπεται η ανέγερση θερμοκηπίων, εργαστηρίων, χώρων ερευνών, μικρή ανταγορά, καθώς και όλα τα κτίρια, έργα υποδομής και εγκαταστάσεις που είναι απαραίτητα για τη λειτουργία του και συνάδουν αυστηρά με το χαρακτήρα του Ιδρύματος αυτού.

ΖΩΝΗ Η :

Η περιοχή Δήμου Κορυδαλλού και Νίκαιας, που οριοθετείται στα συνοδευτικά διαγράμματα ως Ζώνη Η, χαρακτηρίζεται ως περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας με πυκνότητα που δεν θα υπερβαίνει τα 60 άτομα σε κάθε εκτάριο.

2. Με βάση το Κεφάλαιο V του Άρθρου 21 ορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης ζωνών στην Περιφέρεια του ορεινού όγκου.

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης των γηπέδων, που βρίσκονται στη Ζώνη Η, καθορίζονται ως εξής :

- α. μέγιστος Συντελεστής Δόμησης μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) στο σύνολο της έκτασης.
- β. μέγιστος επιτρεπόμενο ύψος επτά και μισό (7,5) μέτρα,
- γ. οι οικείες θα πρέπει να καλύπτονται με στέγη μέγιστου ύψους ενός και μισού (1,5) μέτρου.
- δ. μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια όλων των ορόφων ανά κτίριο, διακόσια (200) τ.μ. Κατά τα λοιπά ισχύει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.).

2.3.3.4. Αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για τη δημιουργία χώρου Αθλητικών Εγκαταστάσεων στην περιοχή «Σχιστό Κορυδαλλού» στο Δήμο Κορυδαλλού Νομού Αττικής, ΦΕΚ 1225Δ/19-11-2003

Με το παραπάνω ΦΕΚ κηρύσσεται η αναγκαστική απαλλοτρίωση στην περιοχή «Σχιστό Κορυδαλλού» του Δήμου Κορυδαλλού και επί της οδού Ποταμού, για λόγους δημόσιας ωφέλειας και ειδικότερα, για την ανέγερση συμπληρωματικών αθλητικών εγκαταστάσεων για την ανάπτυξη και πολεοδομική αναβάθμιση του χώρου (όπως αθλητικές εγκαταστάσεις, μελλοντικά σχέδια πόλεως, κτιριακές υποδομές κοινωνικής ωφέλειας ΔΕΗ κλπ.) σημαντικών για τις ανάγκες των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, έκτασης συνολικού εμβαδού 115.304,75 m².

2.3.3.5. Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δ. Κορυδαλλού (ΓΠΣ 1985)

Η μελέτη του Γ.Π.Σ. του Δήμου Κορυδαλλού συντάχθηκε στο πλαίσιο της «Επιχείρησης – Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης» του ΥΠΕΧΩΔΕ το 1984 και εκδόθηκε το 1985.

Σε επίπεδο τοπικού σχεδιασμού, το υπάρχον Τεύχος καθόριζε τα παρακάτω για την οικιστική δομή του Δήμου:

Ο Δήμος Κορυδαλλού χωρίστηκε σε 3 συνοικίες και 11 γειτονιές, οι οποίες αποτέλεσαν τη βάση των Πολεοδομικών Ενοτήτων. Ωστόσο υφίστατο ακόμη μια γειτονιά αποκομμένη του υπόλοιπου ιστού, η περιοχή του Σχιστού.

Οι 3 συνοικίες, διαχωρίστηκαν με βάση τη φυσική τους θέση στην πόλη, μέσα στις οποίες ομαδοποιούνται και οριοθετούνται οι Πολεοδομικές Ενότητες (γειτονιές).

Σύμφωνα με το πληθυσμιακό μέγεθος του 1981 (61.313 άτομα) η μέση μικτή πυκνότητα δίνει τιμή 153 άτομα/Ha περίπου επί συνόλου έκτασης Δήμου, ενώ επί συνόλου έκτασης του εντός εγκεκριμένου σχεδίου (που συμπίπτει και με τον οικιστικό πυρήνα), δίνει τιμή 210 άτομα/Ha περίπου.

Ωστόσο εξετάζοντας τις γειτονιές αναφέρεται τιμή 230 ατόμων/Ha και σε μερικές περιπτώσεις έως και 280 ατόμων/Ha.

Επισημαίνεται από τις παραπάνω τιμές ότι αιτία γι' αυτές, αποτελεί το μικρό μέγεθος οικοπέδων σε συνδυασμό με τους όρους δόμησης, καθώς επίσης η έλλειψη ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων.

Ο Συντελεστής Δόμησης εμφανίζετο διαφορετικός με τιμή 1,6 για τον Κάτω Κορυδαλλό και υλοποίηση στο 1,5, ενώ για τις υπόλοιπες περιοχές του οικιστικού ιστού του Δήμου με τιμές από 1,2 έως 1,8 και υλοποίηση στο 1,0.

Η αποκομμένη γειτονιά Σχιστού έχει υλοποιημένο Σ.Δ. περίπου 0,5 με μέσο όρο κάλυψης 60-65%.

2.3.3.6. Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) δήμου Κορυδαλλού

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) Δήμου Κορυδαλλού, θεσμοθετήθηκε με την Υπ. Απόφαση Αρ. 48657/2859 (ΦΕΚ 421/Δ/16-6-1989) και σύμφωνα με αυτήν εγκρίνεται :

A. Η πολεοδομική οργάνωση του Δήμου για πληθυσμό 66.000 κατοίκων (έτους 1991).

α. Η δημιουργία 10 Πολεοδομικών Ενοτήτων με μέσο Σ.Δ. και μέση πυκνότητα ανά Π.Ε. ως εξής :

ΣΥΝΟΙΚΙΑ	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑ	ΜΕΣΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./Ha)	ΜΕΣΗ Σ.Δ.
	1	271	2,0
	2	225	2,0
3	3	267	2,0
	4	281	2,0
2	5	139	1,4
1	6	186	1,8
2	7	75	1,8
1	8	176	1,8
	9	210	1,8
4	10	327	1,8

Παράλληλα εγκρίνεται η επέκταση του σχεδίου πόλης σε αραιοδομημένες περιοχές και ο καθορισμός ζώνης κοινωφελών χρήσεων.

β. Ο προσδιορισμός Χρήσεων Γης :

- Γενικής Κατοικίας στις περιοχές επέκτασης
- Δημιουργίας Πάρκου εκτός ορίων Γ.Π.Σ., στον ορεινό όγκο Αιγάλεω και η αξιοποίηση των παλαιών λατομείων Σχιστού Κορυδαλλού με κοινωφελείς χρήσεις (πρασίνου, αθλητικών εγκαταστάσεων, πολιτιστικών λειτουργιών και εγκαταστάσεων πρόνοιας).
- Δημιουργίας κοινωφελών χρήσεων (εκπαίδευσης, πρόνοιας, αθλητισμού και πρασίνου) στο χώρο των φυλακών, μετά την απομάκρυνσή τους.

B. Η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα :

- Η διαμόρφωση σε Πάρκο του ορεινού όγκου του Αιγάλεω που έχει κηρυχθεί ως τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους.

Γ. Οι προτάσεις για τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής :

- Οδικό δίκτυο : χαρακτηρίζονται ως κύριες αρτηρίες οι λεωφόροι Αθηνών – Γρ. Λαμπράκη και η Ανατολική Περιφερειακή Αιγάλεω και ως συλλεκτήρια η οδός Αθηνάς.

2.3.3.7. Ρυμοτομικό Σχέδιο Δήμου Κορυδαλλού (Θεσμικό πλαίσιο δόμησης)¹³

1. Το 1934 ο Κορυδαλλός αποκτά διοικητική αυτοτέλεια ως Κοινότητα, και με το Ν.Δ. 18-1-1934 ΦΕΚ 22 Τεύχος Α' δημιουργείται το πρώτο σχέδιο πόλης Κορυδαλλού, στο κεντρικό τμήμα του Δήμου κάτω από τη Λεωφ. Λαμπράκη (Περιοχή Δ), (βλέπε **Σχέδιο Α.02**).

Με τα παρακάτω διατάγματα οριστικοποιείται η δόμηση στην περιοχή :

- α. Τροποποίηση Ν.Δ. 14-5-34 ΦΕΚ 167 Τεύχος Α'
- β. Ν.Δ. 6-12-1935 ΦΕΚ 652/10-12-1935 Τεύχος Α'

Στην παραπάνω περιοχή ο σημερινός Συντελεστής Δόμησης είναι 2,00.

Είναι χαρακτηριστικό ότι μέχρι πρόσφατα ο Σ.Δ. που ίσχυε στην περιοχή ήδη από το 1934 ήταν 2,60.

2. Το 1950 έγινε τροποποίηση στο σχέδιο πόλης στην περιοχή των Στρατώνων, αποτελούμενη από 10 Ο.Τ. γύρω από την Πλατεία Ελευθερίου Βενιζέλου, (Περιοχή Ι), με το Β.Δ. 4-10-50 ΦΕΚ 221/5-10-50 Τεύχος Α', (βλέπε **Σχέδιο Α.02**).

Στην περιοχή αυτή σήμερα ο Σ.Δ. είναι 2,00.

3. Το 1956 γίνεται η πρώτη επέκταση σχεδίου με το Β.Δ. 25-2-56 ΦΕΚ 80/6-3-56, που εντάσσει στο σχέδιο την περιοχή στο Β.Α. τμήμα του Δήμου, πάνω από τη Λεωφ. Λαμπράκη, την περιοχή Ταξιαρχών, (Περιοχή Ε) και ορίζει τους παρακάτω όρους δόμησης :

¹³ Στοιχεία από την Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Κορυδαλλού.

Πρόσοψη : 8,00 μ.
Βάθος : 12,00 μ.
Εμβαδόν : 150 τ.μ.
Κάλυψη : 70%
Σ.Δ: 1,80

Κατά παρέκκλιση : Πρόσοψη : 6,00 μ.
Βάθος : 7½ μ.
Εμβαδόν : 110 τ.μ.

4. Το 1958 γίνεται τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή Ταξιαρχών και περιλαμβάνει 4 Ο.Τ. μέσα στην Περιοχή Ε και ονομάζεται πλέον Περιοχή Ζ.

Η τροποποίηση γίνεται με το Β.Δ. 4-6-58 ΦΕΚ 86/9-6-58 και ορίζει ως Σ.Δ. και της περιοχής αυτής το 1,80.

5. Το 1959 γίνεται επίσης μια τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου που περιλαμβάνει 4 Ο.Τ. μέσα στην Περιοχή Ε και είναι η Περιοχή Θ.

Η τροποποίηση γίνεται με το Β.Δ. 2-5-59 ΦΕΚ 94/11-5-59 Τεύχος Α' και ορίζει ως Σ.Δ. της περιοχής αυτής επίσης το 1,80.

6. Αργότερα το 1959 γίνεται η επόμενη επέκταση σχεδίου με το Β.Δ. 11-11-1959 ΦΕΚ 30/19-12-59 Τεύχος Δ' και εντάσσει στο σχέδιο την περιοχή του Σχιστού (Περιοχή Κ), (βλέπε **Σχέδιο Α.02**).

Ορίζει δε τους παρακάτω όρους δόμησης :

Πρόσοψη : 8,00 μ.
Βάθος : 12,00 μ.
Εμβαδόν : 150 τ.μ.
Κάλυψη : 70%
Οικοδομικό Σύστημα : Συνεχές
Σ.Δ. : 1,80

7. Το 1960 πλέον με το Β.Δ. 29-10-60 ΦΕΚ 163/17-11-60 Τεύχος Δ' γίνεται η επέκταση του σχεδίου στην περιοχή του Κορυδαλλού πάνω από τη Λεωφ. Λαμπράκη περιλαμβάνοντας το τμήμα των φυλακών και ολόκληρο το Β.Δ., σημερινό τμήμα του Δήμου, (Περιοχή Γ).

Στην Περιοχή Γ ορίζονται οι παρακάτω όροι δόμησης :

Πρόσοψη :	8,00 μ.
Βάθος :	12,00 μ.
Εμβαδόν :	150 τ.μ.
Κάλυψη :	70%
Οικοδομικό Σύστημα :	Συνεχές
Σ.Δ. :	1,80

Κατά παρέκκλιση :	Πρόσοψη :	6,00 μ.
	Βάθος :	7,00 μ.
	Εμβαδόν :	110 τ.μ.

8. Το 1961 με το Β.Δ. 29-4-61 ΦΕΚ 53/23-5-61 Τεύχος Δ' γίνεται ένταξη στο σχέδιο της περιοχής Τέρμα Καραβά που περιλαμβάνει 6 Ο.Τ. και είναι η Περιοχή Η.

Εντάσσεται και η περιοχή αυτή στους παραπάνω όρους δόμησης με Σ.Δ. = 1,80.

9. Το 1968 εντάσσεται στο σχέδιο με το Β.Δ. 25-4-68 ΦΕΚ 81/9-5-68 Τεύχος Δ' μια μικρή περιοχή που αποτελείται από 3 Ο.Τ. στο βόρειο τμήμα του Δήμου, στα σύνορα με την Αγία Βαρβάρα, στην περιοχή Χωματερή, (Περιοχή Β).

Στην Περιοχή Β ορίζονται οι παρακάτω όροι δόμησης :

Πρόσοψη :	8,00 μ.
Βάθος :	12,00 μ.
Εμβαδόν :	150 τ.μ.
Κάλυψη :	70%
Οικοδομικό Σύστημα :	Συνεχές

Συντελεστής Δόμησης : 1,80

Κατά παρέκκλιση : Πρόσοψη : 6,00 μ.
Βάθος : 7,50 μ.
Εμβαδόν : 112,50 τ.μ.

10. Το 1974 με Διάταγμα της 5-6-74 ΦΕΚ 193/22-7-74 εντάσσεται στο σχέδιο μια μικρή περιοχή στο Βορειοδυτικό άκρο του Δήμου, δίπλα στο Τέρμα Καραβά και είναι η Περιοχή Ξ.

Στην Περιοχή Ξ ισχύουν οι παρακάτω όροι δόμησης :

Πρόσοψη : 8,00 μ.
Βάθος : 12,00 μ.
Εμβαδόν : 150 τ.μ.
Κάλυψη : 70%
Οικοδομικό Σύστημα : Συνεχές
Συντελεστής Δόμησης : 1,80
Κατά παρέκκλιση : Πρόσοψη : 6,00 μ.
Βάθος : 7,50 μ.
Εμβαδόν : 110,00 τ.μ.

11. Το 1982 εντάσσεται στο σχέδιο με το από 6-2-82 ΦΕΚ 168/15-3-1982 Τεύχος Δ' περιοχή που βρίσκεται δίπλα στη Χωματερή και αποτελείται από 9 Ο.Τ.

Είναι η Περιοχή Ρ και ορίζεται με τους παρακάτω όρους δόμησης :

Πρόσοψη : 10,00 μ.
Βάθος : 15,00 μ.
Εμβαδόν : 200 τ.μ.
Κάλυψη : 70%
Συντελεστής Δόμησης : 1,80
Οικοδομικό Σύστημα : Ύψος : 11,00 μ., 3 όροφοι

Κατά παρέκκλιση : (προ 15-3-82) Πρόσοψη : 7,50 μ.
Βάθος : -
Εμβαδόν : 115,00 τ.μ.

12. Τέλος το 1985 με το Π.Δ. 15-8-85 ΦΕΚ 458/24-9-85 Τεύχος Δ' γίνεται ένταξη στο σχέδιο πόλης της περιοχής Άνω Δεξαμενής που αποτελεί την Περιοχή Λ.

Η Περιοχή Λ ορίζεται από τους παρακάτω όρους δόμησης :

Πρόσοψη : 14,00 μ.
Βάθος : -
Εμβαδόν : 400 τ.μ.
Κάλυψη : 70%
Συντελεστής Δόμησης : 0,80
Οικοδομικό Σύστημα : Ύψος : 9,00 μ.

Κατά παρέκκλιση : (προ 24-9-85) Πρόσοψη : 8,00 μ.
Βάθος : -
Εμβαδόν : 120,00 τ.μ.

Όλες οι παραπάνω περιοχές φαίνονται στο **Σχέδιο Α.02**

Οι τομείς Σ.Δ. που ισχύουν είναι αυτοί που αναφέρθηκαν κατά την ένταξη ή και την τροποποίηση των τμημάτων του ρυμοτομικού Σχεδίου του Δήμου Κορυδαλλού. Το ίδιο ισχύει και για τους λοιπούς όρους και περιορισμούς δόμησης.

Οι Συντελεστές Δόμησης που ισχύουν σήμερα ανά περιοχή φαίνονται στον παρακάτω ΠΙΝΑΚΑ 4.

ΠΙΝΑΚΑΣ 4

ΠΕΡΙΟΧΗ	Σ.Δ.
Δ	2,00
Ε	1,80
Κ	1,80
Γ	1,80
Ζ	1,80
Η	1,80
Θ	1,80
Β	1,80
Ι	2,00
Ξ	1,80
Ρ	1,80
Λ	0,80

2.3.3.8. Κατάσταση Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.)

A. Συντελεστής Δόμησης σύμφωνα με το Γ.Π.Σ.

Σύμφωνα με το θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ. και σε έκταση σύμφωνη με την πρόσφατη μέτρηση, η γενική εικόνα του θεσμοθετημένου επίσης μικτού Σ.Δ., ως και η απόδοση της εκμετάλλευσής του ανά Πολεοδομική Ενότητα, εμφανίζεται στον Πίνακα 5 που ακολουθεί.

Με βάση τον Πίνακα, για τον οικιστικό ιστό του Δήμου Κορυδαλλού, προκύπτει μέγεθος μέσου μικτού Σ.Δ. της τάξης του 1,84, με μέγιστη απόδοση εκμετάλλευσης 541,69 Ha.

B. Συντελεστής Δόμησης σύμφωνα με το Ρυμοτομικό Σχέδιο

Σύμφωνα με το θεσμοθετημένο Ρυμοτομικό Σχέδιο του Δήμου Κορυδαλλού όπως ισχύει, υφίσταται καθορισμός Σ.Δ., όχι σε εικόνα μέσου μικτού ανά Πολεοδομική Ενότητα (όπως το Γ.Π.Σ.), αλλά συνθετικά.

Δηλαδή τόσο σε ενιαίες – συμπαγείς περιοχές που συνθέτουν οι Πολεοδομικές Ενότητες, όσο και σε μεμονωμένες μικρότερες περιοχές (σύνολα Ο.Τ.Α).

Η συνολική εικόνα του ως μικτού θεσμοθετημένου Σ.Δ. εμφανίζεται στον Πίνακα 6 και δίνει τιμή μέσου μεγέθους Σ.Δ. της τάξης του 1,84 με μέγιστη απόδοση εκμετάλλευσης 354,16 Ha.

Επίσης στον Πίνακα 7, προσεγγίζεται η τιμή του θεσμοθετημένου μέσου καθαρού Σ.Δ., ο οποίος δίνει τιμή επίσης της τάξης του 1,83 και μέγιστη εκμετάλλευση 338,93 Ha.

Γ. Υλοποιημένος Συντελεστής Δόμησης

Ο υλοποιημένος Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) δηλαδή ο Συντελεστής της πραγματοποιημένης δόμησης, υπολογίζεται επί της καθαρής έκτασης δόμησης. Την έκταση του οικιστικού ιστού απαλλαγμένης από την έκταση του οδικού δικτύου και την αντίστοιχη έκταση των υφιστάμενων ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, επί συνόλου καθαρής έκτασης δόμησης 185,21 Ha και καθαρής εκμετάλλευσης 338,93 Ha (καθαρός μέσος Σ.Δ. = 1,83), η πραγματοποιημένη δόμηση ανέρχεται σε 245,18 Ha, διαμορφώνοντας μέσο υλοποιημένο Σ.Δ. = 1,32, ενώ

το υπόλοιπο μέγεθος δόμησης (μέσου μη υλοποιημένου Σ.Δ. = 0,51) ανέρχεται σε 93,75 Ηα.

Τα παραπάνω εμφανίζονται αναλυτικά στον Πίνακα 8.

ΠΙΝΑΚΑΣ 5

ΑΠΟΔΟΣΗ ΜΕΣΟΥ Σ.Δ. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ Γ.Π.Σ. (σε Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΕΝΟΤΗΤΑΣ	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ σε Ηα	Μ. Σ.Δ. (Γ.Π.Σ.)	ΑΠΟΔΟΣΗ Μ. Σ.Δ.
	1	2	3 = 1 Χ 2
1	24,8	2,00	49,60
2	30,20	2,00	60,40
3	24,70	2,00	49,40
4	32,00	2,00	64,00
5	26,00	1,40	36,40
6	26,50	1,80	47,70
7	33,30	1,80	59,94
8	29,80	1,80	53,64
9	28,10	1,80	50,78
10	39,00	1,80	70,20
ΣΥΝΟΛΟ	294,40	Μ = 1,84	541,69

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

ΠΙΝΑΚΑΣ 6

ΑΠΟΔΟΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ ΜΙΚΤΟΥ Σ.Δ. (σε Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ	ΕΚΤΑΣΗ ΟΔΙΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ	ΕΚΤΑΣΗ Ο.Τ.	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ Σ.Δ.	ΑΠΟΔΟΣΗ Θ. Σ.Δ.
	1	2	3	4	5 = 3 X 4
1	24,80	9,21	15,59	(0,61 X 1,80) + (14,98 X 2,00)	31,06
2	30,20	10,07	20,13	2,00	40,26
3	24,70	8,03	16,67	2,00	33,34
4	32,00	10,01	21,99	2,00	43,98
5	26,00	12,82	13,18	(6,07 X 0,8) + (7,11 X 1,80)	17,66
6	26,50	9,35	17,15	1,80	30,87
7	33,30	10,59	22,71	1,80	40,88
8	29,80	8,86	20,94	1,80	37,70
9	28,10	9,62	18,48	1,80	33,26
10	39,00	13,36	25,64	(23,23 X 1,80) + (2,41 X 2,00)	46,63
ΣΥΝΟΛΟ	294,40	101,92	192,48	Μ μικτός = 1,84	354,16

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

ΠΙΝΑΚΑΣ 7

ΑΠΟΔΟΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ Σ.Δ. (καθαρού) - (σε Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΕΚΤΑΣΗ Ο.Τ.	Κ.Χ.	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ Σ.Δ.	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ
	1	2	3 = (1 - 2)	4	5 = (3 X 4)
1	15,59	0,93	14,61	(0,61 X 1,80) + (14,00 X 2,00)	29,09
2	20,13	0,60	19,53	2,00	39,06
3	16,67	1,22	15,45	2,00	30,90
4	21,99	0,92	21,07	2,00	42,14
5	13,18	0,37	12,81	(6,07 X 0,80) + (6,74 X 1,80)	16,98
6	17,15	0,08	17,07	1,80	30,73
7	22,71	0,72	21,99	1,80	39,58
8	20,94	0,58	20,36	1,80	36,64
9	18,48	1,20	17,28	1,80	31,10
10	25,64	0,26	25,38	(22,97 X 1,80) + (2,41 X 2,00)	46,16
ΣΥΝΟΛΟ	192,48	7,27	185,21	M = 1,83	338,93

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

ΠΙΝΑΚΑΣ 8

ΕΛΕΓΧΟΣ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗΣ ΚΑΘΑΡΟΥ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΥ Σ.Δ. (καθαρού) - (σε Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΔΟΜΗΣΗΣ	ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΟΣ Σ.Δ.	ΚΑΘΑΡΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΚΜΕΤΑΛΛΕΥΣΗΣ	ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ	ΥΠΟΛΟΙΠΟ ΔΟΜΗΣΗΣ
	1	2	3 = (1 X 2)	4	5 = (3 - 4)
1	14,61	(0,61 X 1,80) + (14,00 X 2,00)	29,09	26,75	2,34
2	19,53	2,00	39,06	34,13	4,93
3	15,45	2,00	30,90	27,38	3,52
4	21,07	2,00	42,14	35,02	7,12
5	12,81	(6,07 X 0,80) + (6,74 X 1,80)	16,98	16,01	0,97
6	17,07	1,80	30,73	17,73	13
7	21,99	1,80	39,58	21,60	17,98
8	20,36	1,80	36,64	19,44	17,20
9	17,28	1,80	31,10	18,38	12,72
10	25,38	(22,97 X 1,80) + (2,41 X 2,00)	46,16	28,74	17,42
ΣΥΝΟΛΟ	185,21	(3) M = 1,83	338,93	245,18	93,75
		(4) M = 1,32			
		(5) M = 0,51			

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

2.3.3.9. Πυκνότητα Πληθυσμού

Οι τιμές της μέσης μικτής πυκνότητας (συντελεστής ένδειξης αντιστοιχίας κατοίκων ανά έκταση), υπολογίστηκε με βάση το πληθυσμιακό μέγεθος του Δήμου της πρόσφατης απογραφής (ΕΣΥΕ 2001) και της συνολικής έκτασης του Δήμου (εκτός των φυλακών), ανά Πολεοδομική Ενότητα.

Σύμφωνα με τα παραπάνω δεδομένα, επί συνόλου εκτάσεως 294,40 Ha και 64.330 ατόμων, η μέση μικτή πυκνότητα για το Δήμο Κορυδαλλού ανέρχεται σε 218,51 κατ./Ha.

Ο Δείκτης της μέσης μικτής πυκνότητας εμφανίζεται σαφώς μεγαλύτερος του αντίστοιχου δείκτη που καθόριζε το Γ.Π.Σ.

Όσον αφορά την αναλογία μέσα στις Πολεοδομικές Ενότητες, παρατηρείται αυξομείωση και πιο συγκεκριμένα :

Αύξηση στις Πολεοδομικές Ενότητες 2, 3, 6, 7, 8 και μείωση στις Πολεοδομικές Ενότητες 1, 4, 5, 9, 10.

Τα παραπάνω στοιχεία αναδεικνύουν την αναγκαιότητα εξεύρεσης, χαρακτηρισμού και άμεσης υλοποίησης ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων γενικά μέσα στο Δήμο ώστε οι υψηλές τιμές να πέσουν.

Ευνόητα αυτό πρέπει να συμβεί στις Πολεοδομικές Ενότητες που παρουσιάζουν τον υψηλότερο Δείκτη (Π.Ε. 2, 3, 6, 7, 8).

Επίσης το ίδιο στοιχείο αναδεικνύει την αναγκαιότητα νέας διάταξης διαχωρισμού των Πολεοδομικών Ενοτήτων, που να ανταποκρίνονται κατά το δυνατόν σε συνδυασμό ισότιμης έκτασης γειτονικών συνοικιών και πληθυσμιακού μεγέθους, παίρνοντας υπόψη την κατανομή των υφιστάμενων και εν δυνάμει ελεύθερων Κοινόχρηστων χώρων.

Τα παραπάνω φαίνονται στους Πίνακες 9 και 10.

ΠΙΝΑΚΑΣ 9

ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 1985 (Κατ./Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΕΚΤΑΣΗ (Ηα) Π.Ε.	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 1981	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./Ηα)
	1	2	3
1	24,8	6.721	271
2	30,20	6.795	225
3	24,70	6.595	267
4	32,00	8.992	281
5	26,00	3.614	139
6	26,50	4.929	186
7	33,30	2.497	75
8	29,80	5.245	176
9	28,10	5.901	210
10	39,00	9.243	237
ΣΥΝΟΛΟ	294,40	60.532	208,76

Το πληθυσμιακό μέγεθος προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ της απογραφής 1985, ανά Οικοδομικό Τετράγωνο.

ΠΙΝΑΚΑΣ 10

ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ 2001 (Κατ./Ηα)

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΕΚΤΑΣΗ Π.Ε. (Ηα)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ 2001	ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κατ./Ηα)
	1	2	3
1	24,8	7.121	287,13
2	30,20	8.881	294,07
3	24,70	7.282	294,81
4	32,00	8.444	263,87
5	26,00	4.291	165,03
6	26,50	5.014	189,20
7	33,30	3.268	98,13
8	29,80	5.651	189,63
9	28,10	5.549	197,47
10	39,00	8.829	226,38
ΣΥΝΟΛΟ	294,40	64.330	218,51

Το πληθυσμιακό μέγεθος προκύπτει από τα επίσημα στοιχεία της ΕΣΥΕ της απογραφής 2001, ανά Οικοδομικό Τετράγωνο.

2.3.4. Χρήσεις γης

2.3.4.1. Χρήσεις Γης (Σύμφωνα Με Το Γ.Π.Σ Του '85)

Στο τεύχος της μελέτης αναφέρεται ότι η περιοχή του Δήμου Κορυδαλλού κυριαρχείται από τη χρήση Κατοικίας, η οποία και καλύπτει μια συνεχή επιφάνεια.

Οι υπόλοιπες υφιστάμενες χρήσεις εντοπίζονται σε επιμέρους τμήματα – κατά ζώνες.

1. Κατοικία

Η παραγωγή και ύπαρξη της κατοικίας όποιας μορφής αναπτύχθηκε με την ιδιωτική πρωτοβουλία και καλύπτει όπως αναφέρεται πιο πάνω μια συνεχή επιφάνεια του Δήμου.

Ελλείπει από το παρελθόν πολεοδομικού προγραμματισμού και σχεδιασμού, ο Κορυδαλλός αναπτύχθηκε ως χώρος υποδοχής κατοικίας χωρίς τον επαρκή κοινωνικό εξοπλισμό. Ο υπάρχον «εξοικονομήθηκε» σπασμωδικά εκ των υστέρων, τυχαία και χωρίς σύστημα (φαινόμενο άλλωστε της ευρύτερης περιοχής του Πολεοδομικού Συγκροτήματος).

2. Βιομηχανία

Στο Δήμο Κορυδαλλού το τεύχος της μελέτης εντοπίζει την ύπαρξη της Βιομηχανίας – Βιοτεχνίας στο επίπεδο της πολύ μικρής οικογενειακής επαγγελματικής επιχείρησης και διάσπαρτη στον οικιστικό ιστό και κυρίως στον Κάτω Κορυδαλλό.

Αναφορικά με τη συγκεκριμένη χρήση σημειώνεται ότι κυριαρχούν οι κλάδοι κατεργασίας ξύλου, προϊόντων από αλουμίνιο και λαμαρίνα, δέρματος και ενδυμάτων.

Αναφέρεται επίσης η διάσπαρτη ύπαρξη συνεργείων αυτοκινήτων, ενώ στην εντός σχεδίου περιοχή η συγκέντρωση, σε μεγάλη έκταση, συνεργείων επισκευής βαρέων τροχοφόρων και αποθήκευση κοντέϊνερς.

3. Κέντρα – Εμπόριο – Διοίκηση

Η παρουσία του τριτογενή σηματοδοτείται στη δεκαετία του 1970 για το Δήμο Κορυδαλλού.

Συγκεκριμένα, εμφανίζεται η ύπαρξη του Κέντρου του Εμπορίου και της Διοίκησης στην περιοχή του Κάτω Κορυδαλλού, όπου αναπτύσσονται κατά μήκος των βασικών αξόνων του Δήμου και γύρω από τις πλατείες (του ίδιου τμήματος).

Στην ίδια περιοχή επίσης, εντοπίζονται από τη μελέτη οι χρήσεις των προσωπικών εξυπηρετήσεων και της αναψυχής.

4. Κοινωνική Υποδομή

Εντοπίστηκε ήδη η εξάπλωση της κατοικίας και των λοιπών ιδιωτικών χρήσεων χωρίς ταυτόχρονη δέσμευση επιφανειών για κοινωνικό εξοπλισμό, με αποτέλεσμα τη μεγάλη έλλειψη αντίστοιχων λειτουργιών (Κοινωνικού εξοπλισμού και Ελεύθερων χώρων πρασίνου), τόσο απόλυτα ως εξοπλισμός πόλης, όσο και σχετικά με τις πληθυσμιακές ανάγκες του Δήμου.

5. Ειδικές χρήσεις

Όπως είναι γνωστό στο Δήμο Κορυδαλλού και ουσιαστικά ενσωματωμένες στον οικιστικό ιστό, βρίσκονται οι ανδρικές και γυναικείες φυλακές, οι οποίες καταλαμβάνουν μια σημαντική έκταση μέσα στην πόλη η οποία υπολογίζεται γύρω στα 90 στρέμματα.

6. Οχλούσες χρήσεις

Στην περίπτωση αυτή αναφέρονται η ιδιωτική χωματερή στην εκτός σχεδίου περιοχή.

2.3.4.2. Χρήσεις Γης (Σύμφωνα Με Το Γ.Π.Σ ΦΕΚ 421/16-6-89)

Δεδομένου ότι στο Δήμο Κορυδαλλού δεν υφίσταται Προεδρικό Διάταγμα που να καθορίζει τις χρήσεις γης, οι θεσμοθετημένες χρήσεις θα ληφθούν υπόψη από το εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο ΦΕΚ 421/16-06-89.

Στο Γ.Π.Σ. Κορυδαλλού οι γενικές χρήσεις γης καθορίζονται ως εξής :

1. Κέντρα – Κεντρικές λειτουργίες

Προτείνεται η διαφοροποίηση των κεντρικών λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας με σκοπό την υποστήριξή τους με τεχνική και κοινωνική υποδομή έτσι ώστε να προσελκύσουν και άλλες παραγωγικές δραστηριότητες.

Τα Κέντρα ιεραρχούνται σε :

- α. Κέντρο Δήμου
- β. Τοπικά Κέντρα Γειτονιάς

α. Κέντρο Δήμου

Το Κέντρο του Δήμου Κορυδαλλού καθορίζεται στις παρακάτω περιοχές :

- 1- Στα μέτωπα επί της οδού Ταξιαρχών των Ο.Τ. 119, 120, 121, 122, 123, 104, 88, 70, 69, 60, 59 και σε ολόκληρο το Ο.Τ. 124.
- 2- Στα μέτωπα επί της οδού Αθηνάς των Ο.Τ. 110, 109, 108, 131, 134 και σε ολόκληρα τα Ο.Τ. 111, 107, 132 και 133.
- 3- Στα Ο.Τ. 130, 129 και 127 γύρω από την Πλατεία Ελευθερίας.
- 4- Στο μέτωπο του Ο.Τ. 112 επί των οδών Σερρών και Λεωφ. Λαμπράκη.
- 5- Στα Ο.Τ. 38Α και 34 επί της Λεωφ. Λαμπράκη.
- 6- Στα Ο.Τ. 217 και 487 επί της Λεωφ. Λαμπράκη και μπροστά από τις φυλακές Κορυδαλλού.

β. Τα Τοπικά Κέντρα γειτονιάς

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 1

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 1, περιλαμβάνει τα μέτωπα των Ο.Τ. 137, 139, 138, 149, 151 και 190 πέριξ της Πλατείας Ελευθερίου Βενιζέλου.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 2

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 2, περιλαμβάνει τα μέτωπα επί της οδού Αθηνάς των Ο.Τ. 46, 43, 38, 30, 29, 34, 35, 37, 44 και ολόκληρα τα Ο.Τ. 33, 45 και 36.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 3

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 3, περιλαμβάνει τα μέτωπα γύρω από την Πλατεία Μέμου, των Ο.Τ. 9, 15, 16, 17, 64, 56, 55, 7, 6 και 8.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 4

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 4, περιλαμβάνει τα μέτωπα επί της οδού Αθηνάς των Ο.Τ. 50, 49, 126 και 125 καθώς επίσης και ολόκληρο το Ο.Τ. 54.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 5

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 5, περιλαμβάνει τα μέτωπα επί της οδού Λένορμαν στα Ο.Τ. 223 και 711, τα μέτωπα επί της οδού Αιόλου 213 και 211 καθώς και τα μέτωπα επί της οδού Δάφνης 220 και 211.

Επίσης περιλαμβάνει ολόκληρα τα Ο.Τ. 710, 222 και 212.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 6

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 6, περιλαμβάνει τα Ο.Τ. 119 και 120 καθώς και το μέτωπο του Ο.Τ. 127Α επί της οδού Παπαδιαμάντη.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 7

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 7, περιλαμβάνει τα Ο.Τ. 839, 832, 825, 821 και 812.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 8

Το τοπικό κέντρο της γειτονιάς 8, περιλαμβάνει τα Ο.Τ. Ω2, Ω7, 219, 79Α, και τα μέτωπα επί της οδού Μικράς Ασίας των Ο.Τ. 81Α και 80Α.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 9

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 9, περιλαμβάνει τα Ο.Τ. 45, 38 και Κ.Χ. καθώς και τα μέτωπα επί της οδού Αιγαίου των Ο.Τ. 32, 33, Κ.Χ. 36, 37 καθώς και τα μέτωπα επί της Πλατείας Φιλίας των Ο.Τ. 39 και 40.

ΓΕΙΤΟΝΙΑ 10

Το τοπικό κέντρο γειτονιάς 10, περιλαμβάνει τα Ο.Τ. 42Β και 4 καθώς και τα μέτωπα επί της οδού Ερεχθείου των Ο.Τ. 46Β, 45Β, 44Β, 5 και 43Β.

Επίσης τα μέτωπα των Ο.Τ. επί της οδού Καπετανίδη 35Β, 34Β και Κ.Χ. Καθώς επίσης και το μέτωπο του Ο.Τ. 32Β επί των οδών Θησείου και Τραπεζούντας.

2. Κατοικία

Με χρήση γενικής κατοικίας (κατά το Άρθρο 3 του από 23-2-87 Π.Δ., ΦΕΚ 166/Δ) ορίζονται όλα τα υπόλοιπα Οικοδομικά Τετράγωνα και μέτωπα Ο.Τ., με εξαίρεση τις χρήσεις Κοινοχρήστων και Κοινωφελών χώρων.

3. Κοινωνική Υποδομή

Σαν θεσμοθετημένες χρήσεις Κοινοχρήστων και Κοινωφελών χώρων θα ληφθούν υπόψη οι υφιστάμενοι χώροι κοινωνικής υποδομής, όπως φαίνονται στο **Σχέδιο Α.03**.

Στο **Σχέδιο Α.03** εμφανίζονται οι παρακάτω κατηγορίες χρήσεων :

1. Κοινόχρηστοι χώροι (ως επί το πλείστον πλατείες)

2. Κοινωφελείς χώροι

Οι κοινωφελείς χώροι περιλαμβάνουν τις παρακάτω χρήσεις :

- Εκπαίδευση
- Πρόνοια

- Περίθαλψη
- Αθλητισμός
- Πολιτισμός

3. Πεζόδρομοι

Οι πεζόδρομοι χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες :

- α. Πεζόδρομοι εγκεκριμένοι και υλοποιημένοι
- β. Πεζόδρομοι εγκεκριμένοι που δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμη
- γ. Πεζόδρομοι υλοποιημένοι χωρίς να έχει υπάρξει απόφαση έγκρισης

2.3.4.3. Έλεγχος Ανάπτυξης Χρήσεων Γης

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1989 που λειτουργεί ως θεσμικό καθεστώς Χρήσεων Γης στο Δήμο Κορυδαλλού υπάρχει το Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου και εκτείνεται γύρω από την Πλατεία Ελευθερίας, και στα μέτωπα των οδών Αθηνάς (από Λαμπράκη έως Πλατεία Ελευθερίας) και Ταξιαρχών (από Λαμπράκη έως Πλατεία Ελευθερίας) καθώς επίσης και στο μέτωπο της Λεωφόρου Λαμπράκη στο ύψος των Φυλακών Κορυδαλλού.

Επίσης μέσα στις Πολεοδομικές Ενότητες της πόλης κατανέμονται 10 Τοπικά Κέντρα γειτονιάς, αρκετά από τα οποία αποτελούν σημείο συμβολής παραπάνω από μιας Πολεοδομικής Ενότητας.

Τα κεντρικότερα από αυτά μάλιστα συνενώνονται είτε με το συνεκτικό Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου, είτε με τα αντίστοιχα γραμμικά, με αποτέλεσμα, επί χάρτου, να εμφανίζεται μια μεγάλη συγκέντρωση κέντρων και βέβαια μεγάλη διάχυση μέσα στον αστικό ιστό της πόλης.

Στην πραγματικότητα όμως τελικά αποτελούν όπως αποδεικνύεται, «αδύναμους» χώρους από την ίδια την αγορά και τους νόμους της.

Στη συντριπτική τους πλειοψηφία στην έκτασή τους, οι κυριότερες χρήσεις που έχουν αναπτυχθεί ενέχονται στο περιεχόμενο της Γενικής Κατοικίας, γεγονός που υποδηλώνει την αναγκαιότητα διαφορετικής οργάνωσης και κατανομής των κέντρων αυτών.

Πιο αναλυτικά,

A. για το ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ του ΔΗΜΟΥ

Για το Πολεοδομικό Κέντρο Δήμου, η παρατήρηση είναι ότι το πλήθος της συγκέντρωσης των χρήσεων εμπορίου και υπηρεσιών είναι εκείνο που το χαρακτηρίζει ως Κέντρο και όχι οι ιδιαίτερες χρήσεις ή λειτουργίες που θεσμικά ενέχει το Πολεοδομικό Κέντρο.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση το Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου αποτελείται από σύμπλεγμα χρήσεων Γενικής Κατοικίας και Αμιγούς Κατοικίας και ελάχιστα Τοπικού Κέντρου γειτονιάς.

Πιο ειδικά,

- 1) Το μέτωπο της οδού Αθηνάς, από τη Λεωφόρο Λαμπράκη και μέχρι την Πλατεία Ελευθερίας, αποτελείται από ένα σύνολο γενικής – αμιγούς κατοικίας και χονδρεμπορίου.
- 2) Το μέτωπο της οδού Ταξιαρχών, από τη Λεωφόρο Λαμπράκη και μέχρι την Πλατεία Ελευθερίας, αποτελείται αποκλειστικά από χρήση γενικής κατοικίας.
- 3) Το μέτωπο γύρω από την Πλατεία Ελευθερίας αποτελεί σύμπλεγμα τοπικού κέντρου γειτονιάς και γενικής κατοικίας.
- 4) Το μέτωπο της Λεωφόρου Λαμπράκη στο ύψος των Φυλακών, αποτελείται από γενική αλλά και αμιγή κατοικία.

B. για τα ΤΟΠΙΚΑ ΚΕΝΤΡΑ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

- 1) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 1 που εκτείνεται γύρω από την Πλατεία Ελευθερίου Βενιζέλου, η παρατήρηση είναι ότι κυριαρχείται από χρήσεις Γενικής και Αμιγούς Κατοικίας με την ύπαρξη ελάχιστων (6) περιπτώσεων Τοπικού Κέντρου κατά βάση γύρω από την Πλατεία.
- 2) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 2 που εκτείνεται στο μέτωπο της οδού Αθηνάς από την οδό Ξενοφώντος και μέχρι την οδό Μιαούλη, παρατηρείται συγκέντρωση κατά πλειονότητα των χρήσεων Γενικής Κατοικίας. Αυτό ισχύει για όσα οικόπεδα έχουν πρόσωπο επί της οδού Αθηνάς, γιατί στα υπόλοιπα οικόπεδα οι χρήσεις που επικρατούν είναι μικτές Γενικής και Αμιγούς Κατοικίας.

- 3) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 3 που εκτείνεται κατά βάση γύρω από την Πλατεία Μέμου, παρατηρείται μια μικτή παρουσία χρήσεων Γενικής Κατοικίας και Τοπικού Κέντρου.
- 4) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 4 που εκτείνεται στο μέτωπο της οδού Αθηνάς από την Πλατεία Ελευθερίας και μέχρι την οδό Ξενοφώντος παρατηρείται κυριαρχία των χρήσεων Γενικής Κατοικίας, ιδιαίτερα στα οικοπέδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Αθηνάς.
- 5) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 5 που εκτείνεται στα μέτωπα των οδών Ιωαννίνων, Βάρναλη, Αιόλου και Λένορμαν, παρατηρείται αποκλειστικά κυριαρχία της Αμιγούς Κατοικίας με ελάχιστες (4) εξαιρέσεις παρουσίας Γενικής Κατοικίας.
- 6) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 6 που εκτείνεται επί των οδών Έκτορος, Κουμπάκη, Παπαδιαμάντη και Βαλαωρίτου, παρατηρείται επίσης κυριαρχία της χρήσης της Αμιγούς Κατοικίας.
- 7) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 7 στο Σχιστό, που εκτείνεται κατά μήκος της οδού Ποταμού παρατηρείται μείξη των χρήσεων Γενικής και Αμιγούς Κατοικίας, Χονδρεμπορίου και ελάχιστη παρουσία της Βιοτεχνίας.
- 8) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 8 που εκτείνεται επί του μετώπου των οδών Μικράς Ασίας κατά κύριο λόγο αλλά και Ιθάκης, Καρδίτσας και Ικονίου, παρατηρείται τόσο στο μέτωπο της Μικράς Ασίας μείξη των χρήσεων Γενικής και Αμιγούς Κατοικίας, ενώ στα υπόλοιπα μέτωπα των οδών παρατηρείται κατ' εξοχήν επικράτηση της Αμιγούς Κατοικίας.
- 9) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 9 που εκτείνεται γύρω από την Πλατεία Φιλίας και στα μέτωπα των οδών Αιγαίου και Αμοργού, παρατηρείται ότι η χρήση που επικρατεί είναι της Αμιγούς Κατοικίας.
- 10) Για το Τοπικό Κέντρο της Γειτονιάς 10 που εκτείνεται γύρω από την Πλατεία Μερκάτη και επί των οδών Ερεχθείου, Τραπεζούντος και Πελοποννήσου, παρατηρείται

κυριαρχία της χρήσης Αμιγούς Κατοικίας κατά πλειοψηφία, ενώ υπάρχουν δείγματα χρήσεων Γενικής Κατοικίας και ελάχιστες εξαιρέσεις Τοπικού Κέντρου.

Γ. για τις περιοχές ΓΕΝΙΚΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Η γενική εποπτική εικόνα της πόλης υπό το πλαίσιο των κατά θεσμικό πλαίσιο Χρήσεων Γης, συνηγορεί στην άποψη ότι υπάρχουν πολλές περιοχές μέσα στον ιστό της πόλης που εύλογα θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν περιοχές Αμιγούς Κατοικίας.

Οι αναντιστοιχίες χρήσεων Γης μέσα στη μεγάλη έκταση που καταλαμβάνει η Γενική Κατοικία, εντοπίστηκαν στο προηγούμενο Κεφάλαιο, όμως η γενική διαπίστωση είναι ότι είναι διάσπαρτες και περιορισμένες.

Η Γενική Κατοικία στην πόλη του Κορυδαλλού δεν έχει εφαρμοστεί στην πράξη παρά μόνο σε λίγες κεντρικές περιοχές όπου, από το θεσμικό πλαίσιο του Γ.Π.Σ., καθορίζονται ως περιοχές κέντρου Δήμου και Τοπικών Κέντρων γειτονιάς.

Ακόμη και σε αυτή την περίπτωση παρατηρείται οι χρήσεις εμπορίου τοπικού επιπέδου και οι εξυπηρετήσεις να είναι εγκατεστημένες στα ισόγεια καταστήματα αμιγών κτιρίων κατοικίας.

2.3.4.4 Ποσοτικοποίηση υφιστάμενων χρήσεων γης του δήμου

Με βάση την απογραφή που πραγματοποιήθηκε για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης¹⁴, μετρήθηκαν και παρουσιάζονται στον Πίνακα 11 που ακολουθεί, το σύνολο των υφιστάμενων (κύριων) Χρήσεων Γης στο Δήμο Κορυδαλλού.

Σύμφωνα με τον ακόλουθο Πίνακα 11 το γενικό σύνολο έκτασης στην οποία μετρήθηκαν οι παραπάνω χρήσεις ανέρχεται σε 320,37 Ha.

Το οδικό δίκτυο καταλαμβάνει έκταση 105,51 Ha (32,65%), οι ελεύθεροι Κοινόχρηστοι χώροι έκταση 7,55 Ha (2,33%) και οι Κοινοφελείς χώροι καταλαμβάνουν έκταση 10,11 Ha (3,13%).

Άρα το σύνολο των Κ.Χ. – Κ.Φ. χώρων συμπεριλαμβανομένου του Οδικού Δικτύου ανέρχεται στο ποσοστό του 38,11% της συνολικής έκτασης της περιοχής του Δήμου Κορυδαλλού.

Οι χρήσεις κεντρικών λειτουργιών του Δήμου καταμετρήθηκαν όσον αφορά την επιφάνεια του κτιρίου που κάθε φορά καταλαμβάνουν.

Κατά συνέπεια δεν μπορούν να επιμεριστούν οι επιφάνειές τους με τα αναλογούντα ποσοστά στη συνολική επιφάνεια του Δήμου και των Πολεοδομικών Ενοτήτων.

Γίνεται όμως φανερό ότι οι υπάρχουσες χρήσεις Κεντρικών λειτουργιών κατ' αναλογία μεταξύ τους τόσο ανά Πολεοδομική Ενότητα όσο και στο Σύνολο του Δήμου δίνουν το στίγμα της υφιστάμενης κατάστασης στο Δήμο Κορυδαλλού.

Το σύνολο των επιφανειών των κτιρίων όπου υπάρχουν χρήσεις Κεντρικών λειτουργιών στο σύνολο των Πολεοδομικών Ενοτήτων είναι 109,87 Ha.

¹⁴ Μελέτη του Δήμου Κορυδαλλού που πραγματοποιήθηκε στα πλαίσια της Αναθεώρησης του Νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Κορυδαλλού.

Στο σύνολο αυτό, οι χρήσεις Πολεοδομικού Κέντρου καταλαμβάνει έκταση 0,16 Ha (ποσοστό 0,15%), οι χρήσεις Τοπικού Κέντρου Γειτονιάς καταλαμβάνουν έκταση 0,97 Ha (ποσοστό 0,90%), οι χρήσεις μη οχλούσας βιοτεχνίας – βιομηχανίας καταλαμβάνει έκταση 1,80 Ha (ποσοστό 1,65%), οι χρήσεις Χονδρεμπορίου καταλαμβάνουν έκταση 6,90 Ha (ποσοστό 6,25%).

Αντίστοιχα η Γενική Κατοικία καταλαμβάνει επιφάνεια 19,72 Ha (ποσοστό 17,95%) και η Αμιγής Κατοικία επιφάνεια 80,32 Ha (ποσοστό 73,10%).

Από τον Πίνακα 11 εξάγονται τα παρακάτω συμπεράσματα :

1. Η Αμιγής Κατοικία κατέχει σημαντική θέση στον οικιστικό ιστό του Δήμου Κορυδαλλού.

Η επικράτησή της με ποσοστό ιδιαίτερα υψηλό σε όλες τις Πολεοδομικές Ενότητες και με συνολικό ποσοστό 73,10% είναι αντικείμενο προβληματισμού.

2. Η Γενική Κατοικία έχει παρουσία σε όλες τις Πολεοδομικές ενότητες, άλλοτε έντονη παρουσία (Π.Ε. 4) και άλλοτε υποβαθμισμένη παρουσία (Π.Ε. 5, 8).

Ο βαθμός παρουσίας της έχει να κάνει με την αντίστοιχη αυξομείωση της Αμιγούς Κατοικίας του Τοπικού αλλά και του Πολεοδομικού Κέντρου.

Πιο συγκεκριμένα στην Πολεοδομική Ενότητα 4, παρατηρείται αύξηση της Γενικής Κατοικίας με αντίστοιχη μείωση της Αμιγούς.

Παράλληλα έχει ισχνή παρουσία του Τοπικού Κέντρου γειτονιάς.

Άρα η Π.Ε. 4 έχει κατ' εξοχήν στοιχεία Γενικής Κατοικίας και υποβαθμισμένες τις υπόλοιπες χρήσεις Αμιγούς και Τοπικού Κέντρου.

Αντίθετη εικόνα παρουσιάζει η Π.Ε. 5 στην οποία η χρήση της Αμιγούς Κατοικίας υπερτερεί των υπολοίπων, η Γενική Κατοικία εμφανίζεται υποβαθμισμένη, όπως και η παρουσία των υπόλοιπων Κεντρικών Λειτουργιών.

Άρα η Π.Ε. 5 είναι μια καθαρή περιοχή Αμιγούς Κατοικίας.

Μια διαφορετική περίπτωση αποτελεί η Π.Ε. 1, όπου η Αμιγής Κατοικία έχει μια συμβατική παρουσία, η Γενική Κατοικία υπάρχει αλλά δεν είναι σε έξαρση, και οι χρήσεις Τοπικού και Πολεοδομικού Κέντρου κάνουν την εμφάνισή τους με έντονη παρουσία.

Στην περίπτωση της Π.Ε. 1 είναι εμφανής ο χαρακτήρας του Κέντρου στις υφιστάμενες χρήσεις της γειτονιάς.

3. Οι χρήσεις του Πολεοδομικού Κέντρου κάνουν την παρουσία τους μόνο στις Π.Ε. 1, 2, 3, 7 και 9.

Στις αντίστοιχες Πολεοδομικές Ενότητες είναι επίσης ενισχυμένα και τα ποσοστά των τοπικών κέντρων γειτονιάς.

Από τα παραπάνω συμπεραίνει κανείς ότι η λειτουργία του Πολεοδομικού Κέντρου υφίσταται είτε σε συνέχεια στις Π.Ε. 1, 2, 9) είτε αποσπασματικά (στην Π.Ε. 7) στις εν λόγω Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου Κορυδαλλού.

ΠΙΝΑΚΑΣ 11
ΑΝΑΛΥΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΤΩΝ ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ

ΑΡΙΘΜΟΣ Π.Ε.	ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ σε Ηα	Κ.Χ. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ – ΕΚΤΑΣΗ σε Ηα	Κ.Χ. ΕΛΕΥΘΕΡΟΙ ΧΩΡΟΙ	Κ.Φ.	ΣΥΝΟΛΟ Κ.Χ./Κ.Φ.	ΥΠΟΛΟΙΠΗ ΕΚΤΑΣΗ	Π.Κ.	Τ.Κ.	ΜΗ ΟΧΛΟΥΣΑ ΒΙΟΤΕΧΝΙΑ - ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΑ	ΧΟΝΔΡΕΜΠΟΡΙΟ	Γ.Κ.	Α.Κ.
	1	2	3	4	5 (= 2 + 3 + 4)	6 (= 1 – 5)	7	8	9	10	11	12
1	24,80	9,21	0,93	0,10	10,24	14,56	0,06	0,15	0,15	1,16	2,00	7,10
2	30,20	10,07	0,60	0,15	10,82	19,38	0,03	0,09	0,23	0,77	2,91	8,63
3	24,70	8,03	1,22	0,61	9,86	14,84	0,01	0,27	0,12	1,09	1,70	5,95
4	32,00	10,01	0,92	0,73	11,66	20,34	-	0,22	0,28	0,56	5,07	6,34
5	26,00	12,82	0,37	0,28	13,47	12,53	-	-	0,04	0,34	0,45	8,07
6	26,50	9,35	0,08	0,05	9,48	17,02	-	-	0,09	0,30	1,28	8,05
7	33,30	10,59	0,72	0,72	12,03	21,27	0,03	0,08	0,35	1,22	1,34	5,78
8	24,80	8,86	0,58	0,84	10,28	19,52	-	0,02	0,14	0,67	0,91	8,62
9	28,10	9,62	1,20	0,04	10,86	17,24	0,03	0,09	0,15	0,42	1,67	8,53
10	39,00	13,36	0,26	0,52	14,14	24,86	-	0,05	0,25	0,37	2,39	13,25
ΠΕΡΙΟΧΗ ΦΥΛΑΚΩΝ	25,97	3,59	0,67	6,77	11,03	14,94	-	-	-	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	320,37	105,51	7,55	10,11	123,87	196,50	0,16	0,97	1,80	6,90	19,72	80,32
						ΣΥΝΟΛΟ	109,87					

2.3.4.5 Ποσοτικοποίηση κατάστασης κοινωνικής υποδομής

Οι μετρήσεις των καταγεγραμμένων αναγκών Κοινωνικής υποδομής αναλυτικά κατά είδος και ανά Πολεοδομική Ενότητα και στο σύνολό τους, από το υφιστάμενο Γ.Π.Σ. παρουσιάζονται στον Πίνακα 12 που ακολουθεί.

Παράλληλα μετράται και καταγράφεται με την ίδια όπως και παραπάνω λογική, η υφιστάμενη κατάσταση, που παρουσιάζεται στον Πίνακα 13.

Στον Πίνακα 15 επιχειρείται ουσιαστικά μια σύγκριση ανάμεσα στα σταθερότυπα του ΥΠΕΧΩΔΕ σχετικά με τον εξοπλισμό της πόλης, το σύνολο των θεσμοθετημένων Κοινόχρηστων και Κοινωφελών Χρήσεων και στον υπάρχοντα Κοινωνικό Εξοπλισμό αντίστοιχων χρήσεων.

Στον παραπάνω Πίνακα φαίνεται καθαρά ότι η διαφοροποίηση μεταξύ του θεσμοθετημένου και υπάρχοντος Κοινωνικού Εξοπλισμού έγκειται στις περιοχές των Φυλακών Κορυδαλλού και στις ζώνες προστασίας του Όρους Αιγάλεω.

Χαρακτηριστικό στοιχείο για να αναφερθεί είναι ότι η περιοχή των λατομείων όπου πρόκειται να χωροθετηθούν αθλητικές εγκαταστάσεις σε έκταση 15 Ha βρίσκεται στη ζώνη Β του Όρους Αιγάλεω.

Από τους Πίνακες 12 και 13 συνάγεται το συμπέρασμα ότι οι συνολικές ανάγκες σε γη εντοπίζονται από το υπάρχον Γ.Π.Σ. σε 18,66 Ha, ενώ η υφιστάμενη κατάσταση εντοπίζει 11,04 Ha χωροθετημένα μέσα στις Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου.

Από τον Πίνακα 14 φαίνεται ότι εφ' όσον συμπεριληφθούν οι περιοχές των Φυλακών και οι Ζώνες Α, Β, Ζ3 του Όρους Αιγάλεω, το σύνολο του υφιστάμενου κοινωνικού εξοπλισμού ανέρχεται σε 20,06 Ha.

Επίσης καταγράφεται ότι εφ' όσον υλοποιηθούν οι θεσμοθετημένες χρήσεις Κοινωνικού Εξοπλισμού, το σύνολο της έκτασης θα ανέλθει σε 151,35 Ha.

Συμπερασματικά, από τα παραπάνω είναι προφανές ότι υπάρχει υπέρ κάλυψη των αναγκών του Δήμου όσον αφορά τις ανάγκες σε κοινωνική υποδομή.

ΠΙΝΑΚΑΣ 12

ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ

Αναγκαία Γη (σε Ηα)/ Γ.Π.Σ.

	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	Π.Ε. 1	Π.Ε. 2	Π.Ε. 3	Π.Ε. 4	Π.Ε. 5	Π.Ε. 6	Π.Ε. 7	Π.Ε. 8	Π.Ε. 9	Π.Ε. 10	ΣΥΝΟΛΟ
1.	ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ, ΠΑΡΚΑ, ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	0,63	0,83	0,68	0,79	0,48	0,59	0,55	0,66	0,64	0,98	6,83
2.	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ	0,17	0,25	0,19	0,22	0,13	0,15	0,15	0,18	0,17	0,27	1,88
3.	ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	0,09	0,11	0,09	0,11	0,07	0,08	0,08	0,09	0,09	0,13	0,94
4.	ΓΥΜΝΑΣΙΑ - ΛΥΚΕΙΑ	0,20	0,26	0,22	0,25	0,15	0,19	0,18	0,21	0,20	0,31	2,17
5.	ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΣΧΟΛΕΙΑ - ΝΗΠΙΑΓΩΓΕΙΑ	0,52	0,68	0,56	0,65	0,39	0,48	0,45	0,54	0,52	0,80	5,59
6.	ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ	0,12	0,15	0,12	0,14	0,09	0,11	0,10	0,12	0,12	0,18	1,25
	ΣΥΝΟΛΟ	1,73	2,28	1,86	2,16	1,31	1,60	1,51	1,80	1,74	2,67	18,66

ΠΙΝΑΚΑΣ 13

ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ (2003) (σε Ηα)

	ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΕΙΣ	Π.Ε. 1	Π.Ε. 2	Π.Ε. 3	Π.Ε. 4	Π.Ε. 5	Π.Ε. 6	Π.Ε. 7	Π.Ε. 8	Π.Ε. 9	Π.Ε. 10	ΣΥΝΟΛΟ
1.	ΤΟΠΙΚΕΣ ΠΛΑΤΕΙΕΣ, ΠΑΡΚΑ, ΠΑΙΔΙΚΕΣ ΧΑΡΕΣ	0,93	0,60	1,22	0,92	0,37	0,08	0,72	0,58	1,20	0,26	6,88
2.	ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	ΑΙΘΟΥΣΕΣ ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΚΔΗΛΩΣΕΩΝ	-	-	0,09	0,28	-	-	-	-	-	0,12	0,49
4.	ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ (ΤΟΠΙΚΟΥ ΕΠΙΠΕΔΟΥ)	0,10	0,08	0,52	0,41	0,26	0,05	0,72	0,84	0,02	0,46	3,46
5.	ΠΑΙΔΙΚΟΙ ΒΡΕΦΙΚΟΙ ΣΤΑΘΜΟΙ (ΠΡΟΝΟΙΑ)	-	0,07	-	0,04	0,02	-	-	-	0,02	0,06	0,21
	ΣΥΝΟΛΟ	1,03	0,75	1,83	1,65	0,65	0,13	1,44	1,42	1,24	0,90	11,04

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

ΠΙΝΑΚΑΣ 14

ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΔΕΔΟΜΕΝΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ (σε Ηα)

Π.Ε.	ΑΝΑΓΚΕΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΥ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΥ – ΣΤΑΘΕΡΟΤΥΠΑ ΣΥΝΟΛΟ Κ.Χ./Κ.Φ. (σε Ηα)	ΕΚΤΑΣΗ ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ Κ.Φ./Κ.Χ. (σε Ηα)	ΥΠΑΡΧΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΟΣ ΕΞΟΠΛΙΣΜΟΣ ΣΥΝΟΛΟ Κ.Χ./Κ.Φ. Ηα
1	12,71	1,03	1,03
2	15,85	0,75	0,75
3	12,99	1,83	1,83
4	15,07	1,65	1,65
5	7,66	0,65	0,65
6	8,95	0,13	0,13
7	5,83	1,44	1,44
8	10,08	1,42	1,42
9	9,95	1,24	1,24
10	15,75	0,90	0,90
ΦΥΛΑΚΕΣ	-	9,93	7,97
ΖΩΝΗ Α	-	76,48	-
ΖΩΝΗ Β	-	45,40	1,05
ΖΩΝΗ Ζ3	-	8,5	-
ΣΥΝΟΛΟ	114,84	151,35	20,06

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

ΠΙΝΑΚΑΣ 15

ΓΕΝΙΚΗ ΣΥΓΚΡΙΣΗ ΑΝΑΓΚΩΝ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΥΠΟΔΟΜΗΣ (σε Ηα)

Π.Ε.	ΑΝΑΓΚΕΣ Γ.Π.Σ.	ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ	ΕΛΛΕΙΜΜΑ / ΠΛΕΟΝΑΣΜΑ
1	1,73	1,03	-0,70
2	2,28	0,75	- 1,53
3	1,86	1,83	- 0,03
4	2,16	1,65	- 0,51
5	1,31	0,65	- 0,66
6	1,60	0,13	- 1,47
7	1,51	1,44	- 0,07
8	1,80	1,42	- 0,38
9	1,74	1,24	-0,50
10	2,67	0,90	- 1,77
ΠΕΡΙΟΧΗ ΦΥΛΑΚΩΝ	-	7,97	+ 7,97
ΖΩΝΗ Α	-	-	-
ΖΩΝΗ Β	-	1,05	+ 1,05
ΖΩΝΗ Ζ3	-	-	-
ΣΥΝΟΛΟ	18,66	20,06	+ 1,40

Στοιχεία από την Τεχνική Υπηρεσία του Δήμου Κορυδαλλού

2.3.5. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Στο Δήμο Κορυδαλλού το καθεστώς γης θεωρείται σύνθετο, δεδομένου ότι εκτός από την ιδιωτική γη, η οποία καταλαμβάνει και το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του Δήμου, διαθέτουν εκτάσεις διάφοροι Φορείς του Δημοσίου¹⁵.

Αναφορικά με αυτές σημειώνονται η έκταση των Φυλακών, ένα τμήμα στα νότια του Δήμου απαλλοτριωμένο από το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας και ένα δεύτερο μεγαλύτερο από 4 στρέμματα στην εκτός σχεδίου περιοχή.

Τέλος επίσης το Υπουργείο Υγείας και Πρόνοιας διαθέτει εποικιστικές ιδιοκτησίες απαλλοτριωθείσες την δεκαετία του '30 τμηματικά προς αποκατάσταση προσφυγικού πληθυσμού, οι οποίες στην συντριπτική πλειοψηφία τους έχουν παραχωρηθεί σε ιδιώτες, ενώ η κυριότητα των κοινοχρήστων χώρων (δρόμοι, πλατείες) παραμένουν στην κυριότητα του ίδιου Φορέα.

¹⁵ Προσωπική συνέντευξη με τον Δήμαρχο Κορυδαλλού.

2.3.6. ΜΕΤΑΦΟΡΙΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Η κυκλοφοριακή οργάνωση στο Δήμο Κορυδαλλού αναλύεται στα παρακάτω :

1. Υπερτοπική Κυκλοφορία

Στο Δήμο Κορυδαλλού λειτουργούν δύο άξονες υπερτοπικής κυκλοφορίας.

Η Λεωφόρος Λαμπράκη αποτελεί τον άξονα Ανατολής – Δύσης και συνδέει τον Κορυδαλλό με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο.

Η οδός Ποταμού αποτελεί τον άξονα βορρά – νότου και συνδέει τον Άνω Κορυδαλλό προς βορρά μέσω της Ιεράς Οδού, με το Χαϊδάρι ενώ προς νότο μέσω της οδού Αττάλειας, διευθετεί την κίνηση προς Πειραιά.

2. Είσοδοι – Έξοδοι στον Κορυδαλλό

α. Από την πόλη του Πειραιά η κυκλοφορία μέσω της Πέτρου Ράλλη διευθετείται :

- από την οδό Ζωοδόχου Πηγής και στη συνέχεια Σουρή όπως και
- από την οδό Αθηνάς προς τον Κορυδαλλό.

Προς τον Πειραιά η κυκλοφορία διοχετεύεται μέσω των οδών Αθηνάς και Αττάλειας.

β. Από την Αγία Βαρβάρα η κυκλοφορία διευθετείται μέσω της οδού Ταξιαρχών (από Ιερά Οδό) προς τον Κορυδαλλό.

Προς την Αγία Βαρβάρα η κυκλοφορία διοχετεύεται μέσω της οδού Δημητρακοπούλου και κατευθύνεται μέσω της Ιεράς Οδού προς το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο.

γ. Από και προς την πόλη της Νίκαιας η κυκλοφορία διοχετεύεται από την οδό Διαμαντίδη (από Πλατεία Ελευθερίας).

3. Τοπική Κυκλοφορία (Συλλεκτήριοι)

Η κυκλοφορία στο εσωτερικό του Δήμου Κορυδαλλού γίνεται με ζεύγη μονόδρομων, έτσι ώστε να είναι δυνατή η προσπέλαση προς όλα τα σημεία του Δήμου.

Αναλυτικά :

α. Στον Κάτω Κορυδαλλό (κάτω από τη Λεωφόρο Λαμπράκη), λειτουργούν τα ζεύγη :

- Ταξιαρχών – Δημητρακοπούλου
- Αττάλειας – Ζωοδόχου Πηγής (Σουρή)

και η διπλής κατεύθυνσης οδός Αθηνάς

β. Στον Πάνω Κορυδαλλό (πάνω από τη Λεωφόρο Λαμπράκη) λειτουργεί το ζεύγος

- Ταξιαρχών – Δημητρακοπούλου

γ. Στο Σχιστό λειτουργεί το ζεύγος μονόδρομων Ποταμού (Δερβενακίων) – Θεσπιέων.

Η κυκλοφορία βορρά – νότου μέσα στην πόλη του Κορυδαλλού, εξυπηρετείται με τη σύνδεση της Λεωφόρου Λαμπράκη και μέσω των οδών Σολωμού και Αγίου Δημητρίου με την οδό Ποταμού.

4. Πεζόδρομοι

Οι υπάρχοντες διαμορφωμένοι πεζόδρομοι είναι ελάχιστοι. Αποτελούν σημειακές διαμορφώσεις και δεν συνιστούν δίκτυο πεζοδρόμων.

Υπάρχουν τρία είδη πεζοδρόμων (βλέπε **Σχέδιο Α.03**)

1. Οι εγκεκριμένοι πεζόδρομοι που έχουν υλοποιηθεί, δηλαδή λειτουργούν ως πεζόδρομοι.
2. Οι εγκεκριμένοι πεζόδρομοι που δεν έχουν υλοποιηθεί, δηλαδή λειτουργούν ακόμη ως δρόμοι.
3. Οι υλοποιημένοι πεζόδρομοι δηλαδή αυτοί που λειτουργούν ως πεζόδρομοι, αν και δεν έχουν ακόμη εγκριθεί.

5. Σταθμός ΜΕΤΡΟ

Σημαντική αναφορά πρέπει να γίνει στην κατασκευή του ΜΕΤΡΟ μέσω της Επέκτασης της Γραμμής 3 (Τμήμα Χαϊδάρι – Πειραιάς). Ο συγκεκριμένος σταθμός προβλέπεται να κατασκευαστεί στην περιοχή της Πλατείας Ελευθερίας και ο οποίος θα αναβαθμίσει το υπάρχων συγκοινωνιακό δίκτυο και να δώσει νέα ώθηση ανάπτυξης στον δήμο.

2.4. ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ - ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Με βάση της ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, τα βασικότερα προβλήματα του Δήμου Κορυδαλλού επιγραμματικά είναι τα εξής:

1. Μεγάλη κατάτμηση οικοπέδων, σχετικά υψηλοί συντελεστές δόμησης (Σ.Δ), υψηλές τιμές μέσης μικτής πυκνότητας
2. Πλήρης έλλειψη θεσμοθετημένων χώρων κοινωνικής υποδομής (Κοινωνικού Εξοπλισμού και Ελεύθερων Κοινόχρηστων Χώρων Πρασίνου).
3. Διαίρεση του πολεοδομικού ιστού από οδικούς άξονες χωρίς δυνατότητα αποκατάστασης.
4. Ύπαρξη περιβαλλοντικών προβλημάτων από εγκατεστημένες χρήσεις κατά μήκος των οδικών αξόνων εκτός σχεδιασμού και προγραμματισμού.
5. Κυκλοφοριακό πρόβλημα λόγω χαρακτηρισμού οδών και γεωμετρικών χαρακτηριστικών και έλλειμα υποδομής στάθμευσης.
6. Διασκορπισμένη τυχαία και άναρχα βιοτεχνία – βιομηχανία.
7. Έλλειψη καθορισμού και ιεράρχησης χρήσεων γής και διάχυση οχλουσών χρήσεων μέσα στον οικιστικό ιστό.
8. Υποβαθμισμένες περιοχές
 - α) περιοχές εγκεκριμένου σχεδίου: οι οριακές προς το Γ΄ Νεκροταφείο και την Αγ. Βαρβάρα (Συνοικία 3, Π.Ε 10 & Συνοικία 2, Π.Ε 8 και 9) και γύρω από τις Φυλακές (Συνοικία 2, Π.Ε 6,8 και 9)
 - β) περιοχές εκτός εγκεκριμένου σχεδίου: περιοχή Σχιστού και τα βορειοδυτικά όρια της πόλης (Συνοικία 2, Π.Ε 5,6)

2.4.1 Γενική Εικόνα Του Πολεοδομικού Ιστού

Από το σύνολο των στοιχείων που παρουσιάστηκαν στα προηγούμενα Κεφάλαια, προβάλλεται η γενική εικόνα του οικιστικού χώρου του Δήμου Κορυδαλλού.

Σήμερα η πόλη του Κορυδαλλού καταλαμβάνει στα διοικητικά της όρια συνολική έκταση 541 Ha.

Το σύνολο του οικιστικού ιστού (294,40 Ha) βρίσκεται εντός εγκεκριμένου σχεδίου και οργανώνεται σε 10 Πολεοδομικές Ενότητες, όχι ομοιογενώς από άποψη έκτασης διαχωρισμένες (μεγαλύτερη Π.Ε. 10 με 39,00 Ha). Επίσης δεν συνθέτουν πληθυσμιακή ομογένεια (αριθμητικά).

Έτσι ως πολυπληθέστερη εμφανίζεται η Π.Ε. 10 με 8.829 άτομα, ενώ με λιγότερο πληθυσμό η Π.Ε. 7 με 3.268 άτομα.

Αντίστοιχη ανομοιογένεια παρουσιάζουν οι δείκτες πυκνότητας (μέσης – μικτής) όπου η μεγαλύτερη εμφανίζεται στην Π.Ε. 3 με δείκτη 294,81 κατ./Ha (έκταση 24,70 Ha και πληθυσμό 7.282 άτομα), ενώ η μικρότερη εμφανίζεται στην Π.Ε. 7 με δείκτη 98,13 κατ./Ha (έκταση 33,30 Ha και πληθυσμό 3.268 άτομα).

Από τη συνολική έκταση του οικιστικού ιστού (294,40 Ha), το οδικό δίκτυο καταλαμβάνει 101,92 Ha και η υπόλοιπη έκταση των 192,48 Ha οργανώνεται συνολικά σε 563 Οικοδομικά Τετράγωνα.

Το παραπάνω στοιχείο δίνει μια μέση έκταση οικοδομικού τετραγώνου μεγέθους 0,34 Ha.

Παίρνοντας υπόψη την καταμέτρηση των υφιστάμενων κτισμάτων που ανέρχονται σε 9.719 υπολογίζεται ότι ο μέσος αριθμός κτισμάτων ανά Ο.Τ. ανέρχεται σε 22. Τα δύο αυτά μεγέθη ανάγουν σε μέσο στατιστικό μέγεθος οικοπέδου 150 τ.μ.

Παρά το γεγονός ότι αναφερόμαστε σε στατιστικά μεγέθη, ωστόσο ως δείκτης ερμηνεύει και δικαιολογεί την υπάρχουσα πυκνοδόμηση και πυκνοκατοίκηση.

Σύμφωνα πάντα με έναν στατιστικό έλεγχο δόμησης, διαπιστώνεται ότι τα υπάρχοντα 9.719 κτίσματα είναι πραγματοποιημένα σε συνολική έκταση 294,40 Ha και καλύπτουν – σ' αυτήν 149,35 Ha.

Επομένως παρουσιάζεται μέση πραγματοποιημένη κάλυψη ποσοστού 50,33%, τιμή ενθαρρυντική αν λάβουμε υπόψη τα προηγούμενα.

Τέλος η καθαρή εκμετάλλευση δόμησης σε πραγματικά μεγέθη δίνει τιμή 338,93 Ha, θέλοντας το μέσο Σ.Δ. να κυμαίνεται στο 1,83 η πραγματοποιημένη δόμηση φτάνει τα 245,18 Ha δίνοντας τιμή 1,32 μέσου πραγματοποιημένου Σ.Δ. και υπόλοιπου 93,75 Ha, τιμή 0,51 μέσου υπόλοιπου Σ.Δ.

Ασφαλώς, όπως και προηγούμενα, καταγράφονται περιοχές περισσότερο και λιγότερο κορεσμένες σχετικά με τη δόμησή τους, (Π.Ε. 5 υπόλοιπο δόμησης 0,97 Ha και Π.Ε. 7 υπόλοιπο δόμησης 17,98 Ha).

Στις επικρατούσες συνθήκες εμφανίζεται «ευνοϊκό» το μέγεθος της υπολογιζόμενης κάλυψης, όπως επίσης και του υπολοίπου δυνατού δόμησης σε σχέση με την πυκνότητα και κυρίως με την πυκνοδόμηση.

Κλειδί για ευνοϊκότερα μεγέθη και την κατά το δυνατόν επίλυση των προβλημάτων αποτελεί η οργάνωση του χώρου με διαφοροποίηση στη δομή του χώρου και την ταξινόμηση των χρήσεων γης σύμφωνα με την υπάρχουσα κατάσταση και τις σύγχρονες ανάγκες της πόλης, σε συνδυασμό με τοπικές αναπλάσεις.

2.4.2 Έλλειψη Καθορισμού Χρήσεων Γής

Κύριο συμπέρασμα της ανάλυσης των υφιστάμενων χρήσεων γης και των τάσεων εξέλιξης – εξάπλωσής τους σε σχέση με το υφιστάμενο θεσμικό καθεστώς είναι ότι θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός δεν είναι σε θέση να δρομολογήσει, να ελέγξει και οργανώσει τις εξελίξεις στην πόλη και να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής της στις σύγχρονες συνθήκες.

Σήμερα αφενός ο υφιστάμενος αριθμός (σε έκταση) Τοπικών και Πολεοδομικών Κέντρων και η χωροθέτησή τους με βάση την ιεράρχηση της οργάνωσης των υφιστάμενων Πολεοδομικών Ενοτήτων και αφετέρου η θέσπιση της Γενικής Κατοικίας, ουσιαστικά χωρίς περιορισμούς στην υπόλοιπη έκταση της πόλης, αποτέλεσαν πριν από 20 χρόνια το μοντέλο ανάπτυξης και προγραμματισμού του ευρύτερου χώρου του Δήμου Κορυδαλλού.

Οι τότε λόγοι, για την τότε εποχή μπορεί να κρίνονται επαρκείς, όμως το ζητούμενο σήμερα δεν είναι η κριτική η οποία άλλωστε εκ των υστέρων πάντα μπορεί και πρέπει να υπάρχει.

Αντίθετα, το ζητούμενο σήμερα είναι ο έλεγχος του αποτελέσματος εκείνης της οργάνωσης. Η γενική διαπίστωση είναι ότι το «ενεργό πολεοδομικό γίνεσθαι», οδήγησε στην αναίρεση του τότε πολεοδομικού σχεδιασμού και προγραμματισμού, δεδομένου ότι :

- στο νότιο τμήμα του Δήμου, ο προσδιορισμός Πολεοδομικού Κέντρου κάλυψε κυρίως δραστηριότητες εμπορίου και κάποιες κεντρικές λειτουργίες επιπέδου συνοικίας στον βορειοανατολικό του άξονα, ενώ στον βορειοδυτικό δεν λειτούργησε,
- τα προσδιορισμένα Τοπικά Κέντρα γειτονιών αναφορικ ά με τις χρήσεις που αναπτύχθηκαν, λειτούργησαν ως περιοχές Γενικής Κατοικίας στις κεντρικότερες περιοχές ενώ στις απομακρυσμένες εξασφάλισαν κυρίως τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων ως κέντρα Αμιγούς Κατοικίας,
- η υπόλοιπη έκταση των δύο προαναφερόμενων, προσδιορισμένη ως Γενική Κατοικία (με μικρή διασπορά της χρήσης), λειτούργησε ως Αμιγής Κατοικία.

Με βάση τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι ενώ υφίσταται ένα θεσμικό πλαίσιο (από το υπάρχον Γ.Π.Σ.), που δίνει δυνατότητες εγκαταστάσεις σειράς λειτουργιών και δραστηριοτήτων, εν τούτοις στον Κορυδαλλό οι δυνατότητες αυτές δεν υλοποιήθηκαν σε καμία βαθμίδα.

Δηλαδή η προσδιορισμένη Πολεοδομική Οργάνωση (πλην της κατανομής των Πολεοδομικών Ενοτήτων) δεν λειτούργησε, γεγονός ίσως αναμενόμενο σε μεγάλο βαθμό, αφού λειτουργούσε ελκτικά για τον Κορυδαλλό το δίδυμο Νίκαιας – Αιγάλεω (άμεσα) και κέντρα Αθήνας – Πειραιά (έμμεσα).

Υπό το καθεστώς μάλιστα της απομάκρυνσης του σωφρονιστικού ιδρύματος προσφέρεται όχι μόνο η ευκαιρία της κτήσης ελεύθερων χώρων στην καρδιά του οικιστικού ιστού, αλλά και της αναδιάταξης των κεντρικών λειτουργιών της πόλης.

Επομένως στόχος αναδεικνύεται η εξ' αρχής οργάνωση του πολεοδομικού ιστού, λαμβάνοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο αλλά και την υφιστάμενη κατάσταση, ενώ βασική αρχή της παρούσας πρότασης αποτελεί ο σαφής διαχωρισμός των προτεινόμενων προς θεσμοθέτηση νέων χρήσεων γης, ώστε να υλοποιούν τους στόχους ανάπτυξης και προστασίας που τίθενται για κάθε επιμέρους χωρική ενότητα.



2.4.3 Περιβαλλοντική Υποβάθμιση

Τα κύρια περιβαλλοντικά προβλήματα του Δήμου Κορυδαλλού είναι η ατμοσφαιρική ρύπανση, ο κυκλοφοριακός θόρυβος, η διαχείριση των απορριμμάτων, η έλλειψη πρασίνου και η οικολογική υποβάθμιση του Όρους Αιγάλεω.

Ο ορεινός όγκος του Αιγάλεω έχει κηρυχθεί ως τοπίο ιδιαίτερου κάλλους (ΦΕΚ 207Α/17.10.99 Ν. 2742/99).

Τμήματα του ορεινού όγκου ανήκουν διοικητικά στους Δήμους Ασπροπύργου, Περάματος, Χαϊδαρίου, Κερατσινίου, Νίκαιας, Κορυδαλλού, Πετρούπολης, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ιλίου, Άνω Λιοσίων και Καματερού.

Με βάση το Ρ.Σ.Α. το σύνολο του ορεινού όγκου προτείνεται να προστατευθεί και να αναδειχθεί σε υπερτοπικό πόλο πρασίνου και αναψυχής για τη χρήση των κατοίκων του Αστικού Λεκανοπεδίου.

Η ατμοσφαιρική ρύπανση είναι αποτέλεσμα της ύπαρξης σημαντικών οδικών αξόνων και ταυτόχρονα πρωτεύοντος και δευτερεύοντος οδικού δικτύου με υψηλό φόρτο κυκλοφορίας. Για την περιοχή του Δήμου Κορυδαλλού αναφέρονται για το πρωτεύον οδικό δίκτυο, οι σημαντικότεροι δρόμοι από πλευράς κυκλοφοριακού φόρτου :

- Λεωφόρος Γρηγορίου Λαμπράκη
- Αθηνάς & Σουλίου
- Ταξιαρχών – Δημητρακοπούλου (όριο Αγίας Βαρβάρας - Γρ. Λαμπράκη)
- Ταξιαρχών – Δημητρακοπούλου (Γρ. Λαμπράκη – Πλατείας Ελευθερίας)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΚΟΙΝΑ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΑ – ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Συνοψίζοντας από τα παραπάνω, σύμφωνα με την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, όπως αυτή αναφέρθηκε στα Κεφ. 1 & 2, διαπιστώνεται η κοινή αφετηρία, πορεία και εξέλιξη των Δήμων Κορυδαλλού και Νίκαιας.

Συγκεκριμένα, οι δύο Δήμοι ως όμοροι δήμοι της Νομαρχίας Πειραιά, με κοινή χρονολογική ένταξη και πληθυσμιακή προέλευση, παρουσιάζουν στοιχεία κοινής ανάπτυξης του αστικού ιστού και καθορίζονται από το ίδιο θεσμικό πλαίσιο (Ρ.Σ.Α '85 & Γ.Π.Σ '85).

Τα παραπάνω έχουν ως αποτέλεσμα την εμφάνιση κοινών προβλημάτων όπως αυτά αναφέρονται κάτωθι.

3.1 Θεσμική θεώρηση

Οι χωροταξικές και αναπτυξιακές προοπτικές και κατευθύνσεις για την Αττική και τους Δήμους που ανήκουν σ' αυτήν, τέθηκαν ήδη από το 1985 με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας –Ρ.Σ.Α.- (Νόμος 1515/85).

Το γενικότερο πολιτικό, οικονομικό και κοινωνικό πλαίσιο μέσα στο οποίο διατυπώθηκαν οι προβλέψεις του Ρ.Σ.Α., αντιστοιχεί στην περίοδο των πρώτων χρόνων ένταξης της Ελλάδας στην Ευρωπαϊκή Κοινότητα, ενώ μέχρι τότε, βασικό εργαλείο προγραμματισμού ανάπτυξης αποτελούσαν τα Πενταετή Προγράμματα Οικονομικής και Κοινωνικής Ανάπτυξης.

Οι στόχοι και οι γενικές κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. του 1985 βασίστηκαν στην μέχρι τότε έντονα αυξητική πορεία του πληθυσμού της Πρωτεύουσας και στη συγκέντρωση εργατικού δυναμικού από την εσωτερική μετανάστευση.

Σ' αυτά τα δύο στοιχεία κυρίως στηρίχθηκαν οι κατευθύνσεις του Ρ.Σ.Α. σχετικά με την αποθάρρυνση της πληθυσμιακής ανάπτυξης, την ανάσχεση των επενδύσεων στον ευρύτερο Μητροπολιτικό χώρο με παράλληλη ενθάρρυνση της αποκέντρωσης και της περιφερειακής ανάπτυξης και μεταφορά κονδυλίων των δημοσίων επενδύσεων εκτός

Αττικής που είχε σαν άμεσο αποτελέσματα και τον περιορισμό του κοινωνικού εξοπλισμού στο Λεκανοπέδιο.

Τα αποτελέσματα των παραπάνω κατευθύνσεων μετά από μια εικοσαετία συγκεντρώνονται στα παρακάτω :

Αναφορικά με τον πληθυσμιακό συγκεντρωτισμό και τη στροφή των επενδύσεων προς την περιφέρεια, οι στόχοι επιτεύχθηκαν σε σημαντικό βαθμό.

Όμως οι επιπτώσεις από την ανάσχεση των επενδύσεων στάθηκε δυσμενής συνιστώσα που οδήγησε στην υποβάθμιση των παραγωγικών τομέων τόσο στην Πρωτεύουσα, όσο και στις περιοχές μελέτης.

Στο ίδιο μήκος κύματος, λειτούργησε ο περιορισμός κονδυλίων σχετικά με τον κοινωνικό εξοπλισμό που είχε σαν συνέπεια την υποβάθμιση της ποιότητας ζωής.

Ελλείψεις θεσμικές, οργανωτικές, λειτουργικές και βασικά ελλείψεις επενδύσεων από τους Κεντρικούς Φορείς, οδήγησαν και τον Δήμο Κορυδαλλού και Νίκαιας σε προοδευτική αποδυνάμωση αναφορικά με τον ρόλο του Κέντρου υπερτοπικής λειτουργίας.

Ο στόχος για την ανακατανομή των βασικών χρήσεων και λειτουργιών εμποδίζεται από την καθυστέρηση εφαρμογής των εγκεκριμένων πολεοδομικών σχεδίων, η αναθεώρηση των οποίων σήμερα κρίνεται αναγκαία.

Ο στόχος των ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας, όπως για τον Κορυδαλλό και την Νίκαια υφίσταται ο ορεινός όγκος του Αιγάλεω, για όσες απ' αυτές υπάρχει θεσμική οριστικοποίηση, έχει προχωρήσει με ημίμετρα και απαιτείται η άμεση σχετική ενεργοποίηση.

Οι αδυναμίες εντοπίζονται κυρίως και προσδιορίζονται στο γεγονός ότι για την πραγματοποίηση των παραπάνω δεν αποτελεί μοχλό μόνον ο Δήμος Κορυδαλλού και Νίκαιας – ως διοίκηση, αλλά αλληλεξαρτώνται δημοσιονομικά και γραφειοκρατικά και άλλοι Φορείς του Δημοσίου, οι οποίοι θα πρέπει να υποστηρίξουν μια τέτοια

προσπάθεια για να μην αποτύχει όπως οι αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις των προηγούμενων θεσμικών εργαλείων (Ρ.Σ.Α., Γ.Π.Σ., κλπ.).

3.2 Πολεοδομική θεώρηση

3.2.1 Πυκνοδομημένος ιστός

Η πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου η οποία προέκυψε από την πληθώρα τομέων με διαφορετικούς όρους δόμησης και ολοκληρώθηκε από τις πολλές διαδοχικές εντάξεις στο σχέδιο πόλης είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία ενός άναρχα δομημένου οικιστικού ιστού.

Ταυτόχρονα, οι υψηλές τιμές των συντελεστών δόμησης σε συνδυασμό με το συνεχές σύστημα δόμησης και τις πολλές τροποποιήσεις του σχεδίου πόλης οδήγησαν σε ένα ασφυκτικό πυκνοδομημένο αποτέλεσμα.

3.2.2 Ασυμβίβαστες – οχλούσες χρήσεις γης

Παρά τη δυνατότητα του υπαρκτού θεσμικού πλαισίου (Γ.Π.Σ.), η ανάπτυξη των δραστηριοτήτων της πόλης – υφιστάμενες χρήσεις γης – περιορίζεται δραστικά στην κατοικία.

Η υπάρχουσα κατάσταση ως προς τις χρήσεις γης, στον πολεοδομικό ιστό της Νίκαιας και του Κορυδαλλού διαμορφώθηκε με ιδιωτική πρωτοβουλία, χωρίς να υπάρχει προηγούμενα ένας συνολικός σχεδιασμός για τον καθορισμό των χρήσεων και την χωροθέτηση των κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων.

Σε συγκεκριμένες περιοχές , οι οποίες αναφέρθηκαν σε προηγούμενα κεφάλαια, είναι εγκατεστημένες απόθηκες, συνεργεία αυτοκινήτων και φανοποιεία τα οποία εξυπηρετούν τη ευρύτερη περιοχή.

Οι χρήσεις αυτές συνυπάρχουν με τη χρήση της κατοικίας και δημιουργούν προβλήματα λειτουργικά, κυκλοφοριακά και προβλήματα υποβάθμισης της οικιστικής περιοχής.

Με τον τρόπο αυτό υποδηλώνεται ότι ο θεσμοθετημένος πολεοδομικός σχεδιασμός και προγραμματισμός δεν είναι σε θέση να δρομολογήσει, να ελέγξει και να οργανώσει τις

εξελίξεις στην πόλη και να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής της στις σύγχρονες συνθήκες.

3.2.3 Ανεπάρκεια κοινόχρηστων – κοινοφελών χώρων

Η καταγραφή των υφιστάμενων κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων ως προς την χωροθέτηση τους και το μέγεθος τους, σε συνδυασμό με τα αποδεκτά πολεοδομικά σταθερότυπα, αποδεικνύουν τις ελλείψεις που υπάρχουν στην περιοχή. Οι επεκτάσεις του σχεδίου πόλης με μόνο στόχο τη νομιμοποίηση της κατοικίας, χωρίς την εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για την εύρυθμη λειτουργία της πόλης, δημιούργησαν ασφυκτικές συνθήκες διαβίωσης.

3.3 Φυσικό περιβάλλον

Οι Δήμοι Κορυδαλλού και Νίκαιας στην αρχή του 21^{ου} αιώνα επιδεικνύουν τα προβλήματα που ουσιαστικά απαντώνται σε όλους τους ΟΤΑ τουλάχιστον του Λεκανοπεδίου της Αθήνας, που συνοψίζονται στην ατμοσφαιρική ρύπανση, τον κυκλοφοριακό θόρυβο, τη διαχείριση των απορριμμάτων και την έλλειψη πρασίνου.

Στα παραπάνω προστίθεται η μέχρι τώρα κατ' εξακολούθηση οικολογική υποβάθμιση του Όρους Αιγάλεω με το οποίο γειτνιάζουν άμεσα.

Το άλλοτε πληθωρικό φυσικό περιβάλλον, έχει εκτοπισθεί κυρίως από το αστικό δομημένο περιβάλλον και ασφαλώς ο ορεινός όγκος του Αιγάλεω (απ' όπου αναμένεται και η περιβαλλοντική αναβάθμιση), έχει κηρυχθεί ως τοπίο ιδιαίτερου κάλλους και με βάση το Ρ.Σ.Α. προτείνεται να προστατευθεί και να αναδειχθεί σε υπερτοπικό πόλο πρασίνου και αναψυχής για την ευρύτερη περιοχή του Λεκανοπεδίου.

Το φυσικό περιβάλλον έχει εκτοπιστεί ως επί το πλείστον από το αστικό δομημένο και το βιομηχανικό περιβάλλον. Σε συνδυασμό δε με τις ελλείψεις ή την καθυστέρηση υλοποίησης των τεχνικών υποδομών, παρουσιάζει συνολικά μια δυσχερή εικόνα που λειτουργεί ως ο κύριος παράγοντας υποβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων.

Το όρος Αιγάλεω χαρακτηρίζεται ως ένα έντονα υποβαθμισμένο οικοσύστημα από τις ανθρωπογενείς επιδράσεις.

Τα φυσικά οικοσυστήματα της περιοχής έχουν ήδη εκτοπιστεί εντελώς από τις βιομηχανικές και αστικές χρήσεις.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

ΝΕΟ ΓΕΝΙΚΟ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ Δ.ΚΟΡΥΔΑΛΛΟΥ

Στα πλαίσια της ανάπτυξης και δεδομένου των νέων προοπτικών εξέλιξης και της υφιστάμενης πολεοδομικής πραγματικότητας, ο Δήμος Κορυδαλλού κατέθεσε το Μάρτιο του 2004 το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Του Δήμου Κορυδαλλού.

Στο παρόν κεφάλαιο θα αναφερθούμε στους βασικούς στόχους και κατευθύνσεις που θέτει το Νέο ΓΠΣ και ταυτόχρονα θα αναλύσουμε τις προτάσεις αυτού για ανάπτυξη,

4.1 Βασικές αρχές οργάνωσης

Στόχος αναδεικνύεται η εξ' αρχής οργάνωση του πολεοδομικού ιστού, λαμβάνοντας υπόψη το θεσμικό πλαίσιο αλλά και την υφιστάμενη κατάσταση, ενώ βασική αρχή της παρούσας πρότασης αποτελεί ο σαφής διαχωρισμός των προτεινόμενων προς θεσμοθέτηση νέων χρήσεων γης, ώστε να υλοποιούν τους στόχους ανάπτυξης και προστασίας που τίθενται για κάθε επιμέρους χωρική ενότητα.

Αναλυτικότερα,

1. Η λειτουργική και οργανωμένη τακτοποίηση των εδαφών του ορεινού όγκου του Αιγάλεω, υπό το καθεστώς της υφιστάμενης θεσμικής του θεώρησης ως υπερτοπικός πόλος πολιτιστικών και αθλητικών λειτουργιών, δραστηριοτήτων αναψυχής και σύμπλεγμα ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πράσινου.
2. Η συμβατότητα της πολεοδομικής οργάνωσης της πόλης με τις σύγχρονες ανάγκες της, γεγονός που μπορεί να επιτευχθεί με την επανεξέταση των ορίων και πολεοδομικών ενότητων, των Συνοικιών και την αναδιανομή του κοινωνικού εξοπλισμού τους.
3. Ο λειτουργικός σχεδιασμός των πολεοδομικών λειτουργιών της πόλης, γεγονός που μπορεί να επιτευχθεί με την αναδιάταξη των χρήσεων γης.

4. Ο οργανωμένος προγραμματισμός δόμησης σε ακολουθία με τις χρήσεις γης, γεγονός που μπορεί να επιτευχθεί με την επανεκτίμηση όρων και περιορισμών δόμησης, σε μικρή και περιορισμένη κλίμακα (σε χώρους και μέγεθος).

5. Η οργανωμένη ανάπτυξη ενός εύρωστου Πολεοδομικού Κέντρου στην κεντρική περιοχή του Δήμου μετά την απελευθέρωση των χώρων του σωφρονιστικού ιδρύματος που προσφέρει δυνατότητες λόγω του ελεύθερου αδόμητου χώρου και στη βάση ειδικού προγράμματος και σχεδιασμού αξιοποίησής του.

6. Η λειτουργική αναβάθμιση του υφιστάμενου υπερτοπικού άξονα της Λεωφόρου Λαμπράκη δια της υπογειοποίησής του (σημειακά), που προσφέρεται για να εξασφαλίσει ενοποίηση του διαχωρισμένου ιστού της πόλης, αισθητική αναβάθμιση με ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους και πεζοδρομημένη λεωφόρο και παράλληλα τη μεταφορική απελευθέρωση του άξονα σ' ένα τμήμα που ενοχλεί και ενοχλείται ως κίνηση.

Τα παραπάνω (για την πραγματοποίησή τους) ενέχουν αντικειμενικές δυνατότητες και αδυναμίες.

Οι δυνατότητες εντοπίζονται στο ότι :

- ο ορεινός όγκος του Αιγάλεω διαθέτει ήδη θεσμική θωράκιση,
- υπάρχει ήδη απόφαση σχετικά με την απομάκρυνση του σωφρονιστικού ιδρύματος από τον Κορυδαλλό και το νέο Πολεοδομικό Κέντρο μπορεί να αποτελέσει συμπλήρωση του υπάρχοντος,
- η Λεωφόρος Γρηγορίου Λαμπράκη που υφίσταται είναι υπερτοπικός άξονας.

Οι αδυναμίες εντοπίζονται κυρίως και προσδιορίζονται στο γεγονός ότι για την πραγματοποίηση των παραπάνω δεν αποτελεί μοχλό μόνον ο Δήμος Κορυδαλλού – ως διοίκηση, αλλά αλληλεξαρτώνται δημοσιονομικά και γραφειοκρατικά και άλλοι Φορείς του Δημοσίου, οι οποίοι θα πρέπει να υποστηρίξουν μια τέτοια προσπάθεια για να μην αποτύχει όπως οι αναπτυξιακές και χωροταξικές κατευθύνσεις των προηγούμενων θεσμικών εργαλείων (Ρ.Σ.Α., Γ.Π.Σ., κλπ.).

Αξίζει να σημειωθεί ότι ενώ το ζήτημα της απομάκρυνσης του σωφρονιστικού ιδρύματος ετέθη από τις αρχές του 1995, μέχρι και σήμερα δεν έχει πραγματοποιηθεί καμία ουσιαστική ενέργεια από το ίδιο το κράτος προς αυτή την κατεύθυνση. Ενώ, λοιπόν ο Δήμος Κορυδαλλού έχει καταθέσει τις απαραίτητες προτάσεις για την αξιοποίηση του χώρου των φυλακών τίποτα από τα παραπάνω δεν μπορεί να υλοποιηθεί αν το θέμα της απομάκρυνσης δεν λήξει οριστικά.

4.2 Χρήσεις γης

Για το εκτός ορίων υπάρχοντος Γ.Π.Σ. τμήμα, για τη Ζώνη Προστασίας Α – περιοχή απόλυτης προστασίας και αποκατάστασης του φυσικού περιβάλλοντος, προτείνεται η χρήση ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πράσινου.

Για τη ζώνη Προστασίας Β – περιοχή περιαστικού Πάρκου με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πράσινου και πολιτιστικών εκδηλώσεων, που εμφανίζεται σε δύο σημεία (ανατολικά και δυτικά), προτείνεται για το ανατολικό τμήμα – παλαιά λατομεία – η χρήση αθλητισμού σε συνδυασμό με οργανωμένο πράσινο ώστε να αποκατασταθεί το τοπίο και οι προς εγκατάσταση αθλητικοί χώροι να βρίσκονται εγγύτερα στον οικιστικό ιστό.

Αντίστοιχα για το δυτικό τμήμα που ουσιαστικά συγκαταλέγεται στις εκτάσεις του ορεινού όγκου, προτείνονται χρήσεις ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων πράσινου – περιαστικό Πάρκο με λειτουργίες αναψυχής και πολιτιστικών εκδηλώσεων.

Για τη ζώνη Προστασίας Ζ και συγκεκριμένα Ζ3 που ανήκει στο Δήμο Κορυδαλλού, προτείνονται οι χρήσεις που καθορίζονται αυστηρά από το σχετικό διάταγμα ως υπό-περιοχή του Διομηδίου Βοτανικού Κήπου ως περιαστικό Πάρκο.

Για τη ζώνη Η – περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας και για τα τμήματα μόνο που κρίνονται ως κατάλληλα από την Έκθεση Γεωλογικής Καταλληλότητας, προτείνεται οικιστική χρήση με Αμιγή Κατοικία κατά μείζονα λόγο, έκτασης 78,53 Ηα.

Για τον εντός ορίων υπάρχοντος Γ.Π.Σ. τμήμα, προτείνονται τα παρακάτω :

■ Η κατάργηση του υφιστάμενου Πολεοδομικού Κέντρου του Δήμου ως μη υλοποιημένου, η μετάθεσή του βορειοδυτικά στο κέντρο του πολεοδομικού ιστού, λαμβάνοντας την έκταση των φυλακών και καθορισμένων Ο.Τ. επί της Λεωφόρου Λαμπράκη, η οποία προτείνεται να υποβαθμιστεί τοπικά και να ενοποιηθούν τα δύο τμήματα της πόλης στο σημείο τομής της, Το νέο Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου, έκτασης 20,77 Ηα.

■ Η διατήρηση της χρήσης Γενικής Κατοικίας στις υπόλοιπες περιοχές του Δήμου (εντός ορίων του υπάρχοντος Γ.Π.Σ.), με διαχωρισμό επί του ειδικού περιεχομένου σε Γενική Κατοικία I (ενισχυμένη) και Γενική Κατοικία II (προστατευμένη), έκτασης 160,78 Ha (33,91 Ha και 126,87 Ha αντίστοιχα).

Η ανάγκη καθορισμού της Γενικής Κατοικίας I προέκυψε για δύο λόγους:

α) για την σύνδεση των τοπικών κέντρων γειτονιάς μεταξύ τους

β) για την εκτόνωση των εμπορικών χρήσεων τοπικού επιπέδου σε χώρους πέραν των τοπικών κέντρων γειτονιάς.

Αντίθετα, ο καθορισμός της Γενικής Κατοικίας II προτείνεται με σκοπό να παραλάβει την διαμορφωμένη κατάσταση αμιγούς κατοικίας που επικρατεί στα υπόλοιπα τμήματα του δήμου Κορυδαλλού και να την διατηρήσει στα ίδια επίπεδα ως προστατευμένη περιοχή με εξυπηρετήσεις αλλά όχι υπερφορτωμένη με ανεπιθύμητες χρήσεις.

Η βασική παρατήρηση εδώ είναι ότι η πόλη ενισχύεται αναφορικά με τη δυνατότητα εγκατάστασης κεντρικών λειτουργιών σε θέσεις πρόσφορες από πλευράς προσβασιμότητας και τοπικών λειτουργιών που μπορεί να ενισχυθεί η αγορά σε συνδυασμό με την αναψυχή. Συγκεκριμένα, ο χώρος των φυλακών μετά την απομάκρυνση του σωφρονιστικού ιδρύματος θεωρείται ιδανικός για την χωροθέτηση και την ανάπτυξη των κεντρικών λειτουργιών του Κορυδαλλού που θα βοηθήσει (λόγω της κεντροβαρικότητας της) στη συνοχή της πόλης. Εκτός του ότι αποτελεί το κομβικό σημείο της, περιλαμβάνει και ελεύθερες εκτάσεις μέρος των οποίων κρίνονται ικανές να δομηθούν με βάση ένα σωστό προγραμματισμό χρήσεων και λειτουργιών και μέρος των οποίων σε ένα Πρόγραμμα Αναπλάσεων κρίνονται ικανές να εμπλουτίσουν με ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους το κέντρο της πόλης.

4.3 Περιοχές προς πολεοδόμηση - επεκτάσεις

Με την παρούσα Πρόταση του νέου Γ.Π.Σ. του Δήμου Κορυδαλλού, προτείνεται η ένταξη στο εγκεκριμένο σχέδιο πόλης, περιοχών που σήμερα «αναπτύσσονται» αυθαίρετα και βρίσκονται εκτός ορίων του υπάρχοντος θεσμοθετημένου Γ.Π.Σ.

Ουσιαστικά πρόκειται για μια ενιαία έκταση και δύο επί μέρους, που βρίσκονται στην περιφέρεια του Ορεινού Όγκου Αιγάλεω, που ως Ζώνη Η, διέπεται από το Νόμο 2742/7-10-1999 (ΦΕΚ 207/Α/99) και ο οποίος αναφέρεται γενικότερα στην προστασία του.

Συγκεκριμένα η Ζώνη Η που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Κορυδαλλού (και οριοθετείται από τα συνοδευτικά διαγράμματα του παραπάνω Νόμου ως Ζώνη Η), χαρακτηρίζεται ως περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας με πυκνότητα που δεν θα υπερβαίνει τα 60 άτομα σε κάθε εκτάριο.

Στις περιοχές αυτές που το ανωτέρω διάγραμμα καθορίζει ως Ζώνη Η, προτείνεται η επέκταση του σχεδίου πόλης με τις προϋποθέσεις που θέτει το διάταγμα.

Είναι σαφές ότι για την έκταση αυτή, μέσω της παρούσας μελέτης τίθενται γενικές και όχι ειδικές πολεοδομικές ρυθμίσεις, που σημαίνει ότι προτείνεται η τακτοποίηση της περιοχής – ένταξη – και η πραγματοποίηση Πολεοδομικής Μελέτης Ένταξης στο Εγκεκριμένο Σχέδιο της Ζώνης Η του Δήμου Κορυδαλλού.

Ωστόσο και προκειμένου να πραγματοποιηθεί η σχετική μελέτη, προτείνονται κατευθύνσεις οι οποίες και θα δρομολογήσουν την ένταξη και θα βοηθήσουν στην ενσωμάτωση της προς ένταξη περιοχής με πολεοδομικά κριτήρια.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της Ζώνης Η διαμορφώνονται ως εξής :

- α) μέγιστος συντελεστής δόμησης μηδέν κόμμα έξι (0,6) στο σύνολο της έκτασης,
- β) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά και μισό μέτρα (7,5 μέτρα),
- γ) οι οικίες θα πρέπει να καλύπτονται με στέγη μέγιστου ύψους ενός και μισού μέτρου (1,5 μέτρου),
- δ) μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια όλων των ορόφων ανά κτίριο, διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.), κατά τα λοιπά ισχύει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.).

4.4 Καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης

Ο καθορισμός των όρων και των περιορισμών δόμησης αναφέρεται στις τρεις παρακάτω περιοχές :

1. Θεσμοθετημένες περιοχές
2. Προτεινόμενες περιοχές επεκτάσεων
3. Ζώνες προστασίας του Όρους Αιγάλεω

1. Θεσμοθετημένες περιοχές

Στις θεσμοθετημένες περιοχές του Δήμου Κορυδαλλού γίνεται επανακαθορισμός των όρων και των περιορισμών δόμησης σε περιορισμένη έκταση.

Η μελέτη προτείνει τη διατήρηση των υπάρχοντων όρων και περιορισμών δόμησης στο μεγαλύτερο τμήμα του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης.

Προτείνεται να αντιμετωπιστεί ξεχωριστά το νέο Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου με Συντελεστή Δόμηση 2,00, Κάλυψη 50% και οι λοιποί όροι και περιορισμοί δόμησης να ισχύσουν σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ. Εξαιρείται η ανοικοδομήσει αποκλειστικά κατοικία. Σ' αυτήν ισχύουν οι παλιοί όροι δόμησης.

2. Προτεινόμενες περιοχές επεκτάσεων

Στις προτεινόμενες περιοχές επεκτάσεων – οι οποίες και καθορίζονται από το διάταγμα του Όρους Αιγάλεω – ως περιοχές ήπιας οικιστικής ανάπτυξης, προτείνονται τα ακόλουθα :

- α. μέγιστος συντελεστής δόμησης μηδέν κόμμα έξι (0,6) στο σύνολο των προτεινόμενων επεκτάσεων,

- β. μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά και μισό μέτρα (7,5 μ.).
- γ. Οι οικείες θα πρέπει να καλύπτονται με στέγη μέγιστου ύψους ενός και μισού μέτρου (1,5 μ.).
- δ. Μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια όλων των ορόφων ανά κτίριο διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.), κατά τα λοιπά ισχύει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.).

3. Ζώνες προστασίας του Όρους Αιγάλεω

Όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο Κεφάλαιο οι ζώνες προστασίας του όρους Αιγάλεω που ανήκουν στον Κορυδαλλό είναι τρεις : η Ζώνη Α, η Ζώνη Β και η Ζώνη Ζ3.

4.5 ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΥΠΟΔΟΜΗ

Η νέα πρόταση του Γ.Π.Σ. με τον επανακαθορισμό των Κεντρικών Λειτουργιών του Δήμου, απαιτεί εκ νέου Κυκλοφοριακή Μελέτη στο σύνολο του Δήμου Κορυδαλλού.

Στην προκειμένη περίπτωση καταγράφονται Προτάσεις που αφορούν την κυκλοφοριακή υποδομή από το πρίσμα των Πολεοδομικών Κριτηρίων.

1. Υπογειοποίηση της Λεωφόρου Λαμπράκη στο μέτωπο του νέου προτεινόμενου Πολεοδομικού Κέντρου.
Με τον τρόπο αυτό η Λεωφόρος θα πάψει να διαχωρίζει την πόλη, αλλά αντίθετα να την ενώνει και μάλιστα στο πιο κεντρικό της σημείο.
2. Προτείνεται η συνέχιση της πεζοδρόμησης της οδού Αγίου Γεωργίου από τη Λεωφόρο Λαμπράκη και έως τη συμβολή Σερρών και Κρήτης, δεδομένου ότι το υπόλοιπο τμήμα της έως την Πλατεία Ελευθερίας λειτουργεί ήδη ως πεζόδρομος.
3. Η οδός Αγίου Γεωργίου και στο τμήμα της από την Πλατεία Ελευθερίας και μέχρι την Πλατεία Εθνικής Αντίστασης, καθώς και οι οδοί Κρήτης (από Σερρών έως Λεωφόρο Λαμπράκη) και Σερρών (από Κρήτης έως Λεωφόρο Λαμπράκη), προτείνονται να λειτουργούν ως οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

Με τις παραπάνω κυκλοφοριακές ρυθμίσεις είναι δυνατόν να επιτευχθεί μια σημαντικού μεγέθους και λειτουργίας αύξηση του Δημόσιου Χώρου και να αποκατασταθεί κατά το δυνατόν η κίνηση των πεζών από και προς το Νέο Πολεοδομικό Πόλο – Πολεοδομικό Κέντρο της πόλης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΓΙΑ ΑΝΑΠΛΑΣΗ

5.1 Προτάσεις ανάπλασης Δήμου Νίκαιας

- Όπως έχει αναφερθεί στο Κεφ. 1.4, επί των οδών Μενεμένης – Μαγνησίας – Λαοδικείας – Γρεβενών και Βοσπόρου υπάρχουν πλινθόκτιστα συγκροτήματα κατοικιών τα οποία έχουν κατασκευαστεί τη δεκαετία του 1920 και αφορούν διόροφες κατοικίες με στέγη. Τα συγκεκριμένα κτίσματα έχουν υποστεί ήδη ζημιές λόγω κακής συντήρησης – παλαιότητας από τον σεισμό του 1999 και μονομερείς παρεμβάσεις ιδιοκτητών σε κτίριο που λειτουργεί ενιαία.

Αυτές οι κατοικίες «έχουν κλείσει τον κύκλο τους» και δεν επισκευάζονται. Υπάρχει η δυνατότητα κατεδάφισής τους και η κατασκευή νεόδμητων κτιρίων έτσι ώστε να καλυφθούν οι στεγαστικές ανάγκες των ιδιοκτητών, να δημιουργηθούν καταστήματα προκειμένου να έχει εισοδήματα ο Φορέας (μέσω της διαδικασίας της μίσθωσης) ο οποίος θα αναλάβει το έργο αυτό και να δημιουργηθούν κοινόχρηστοι χώροι οι οποίοι θα αποδοθούν στους δημότες.

Ταυτόχρονα, οι παραπάνω Προσφυγικές κατοικίες βρίσκονται πλησίον του σταθμού Μετρό της Νίκαιας, με αποτέλεσμα να δημιουργούνται κίνητρα τόσο για την αξιοποίηση επαγγελματικής στέγης όσο και δημιουργίας υπόγειου parking κάτω από το κοινόχρηστο Ο.Τ που θα δημιουργηθεί.



Κατοικίες στην περιοχή των «Προσφυγικών»





Κατοικίες στην περιοχή των «Προσφυγικών»





Κατοικίες στην περιοχή των «Προσφυγικών»





Κατοικίες στην περιοχή των «Προσφυγικών»





- Στην Π.Ε II και συγκεκριμένα στην ευρύτερη περιοχή της Πλατείας Ελ. Βενιζέλου, υπάρχουν κάποια Ο.Τ υποβαθμισμένα με στοιχεία παρόδων και οικόπεδα πολύ χαμηλής έκτασης, με αποτέλεσμα να καθίσταται δύσκολη έως ανέφικτη η αξιοποίησή τους. Για τον παραπάνω λόγο προτείνεται να δοθεί χρήση γης για χώρους συνάθροισης κοινού και εμπορική χρήση. Στόχος είναι η δημιουργία ενός υπαίθριου παζαριού το οποίο θα λειτουργήσει ελκτικά τόσο για τους κατοίκους της περιοχής όσο και για άλλους δημότες λόγω της υπάρξης του σταθμού Μετρό σε πολύ κοντική απόσταση. Αποτέλεσμα όλων των παραπάνω θα είναι η συγκεκριμένη περιοχή να αναβαθμιστεί οικονομικά και αισθητικά αφού θα λειτουργεί ως πόλος έλξης και οι ιδιοκτήτες των προηγούμενων υποβαθμισμένων ακινήτων θα έχουν την δυνατότητα και το κίνητρο, μέσω της μίσθωσης των καταστημάτων που θα δημιουργηθούν, να εγκατασταθούν σε καλύτερες κατοικίες.



Στοιχεία παρόδων



Κτίσμα από την δεκαετία 1920 - 1930



Κτίσματα από την δεκαετία 1920 - 1930





Στοιχεία παρόδων και μεγάλη κατάτμηση οικοπέδων





- Οι υψηλές τιμές των Σ.Δ σε συνδυασμό με τους παράνομους ημιυπαίθριους χώρους και την πολυπλοκότητα του θεσμικού πλαισίου οδήγησαν σε ένα ασφυκτικά πυκνοδομημένο περιβάλλον. Κρίνεται λοιπόν σκόπιμη η βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών για την ποιοτική αναβάθμιση της ζωής των κατοίκων.

Ο Σ.Δ που ισχύει στο μεγαλύτερο τμήμα της Νίκαιας είναι 2,60. Με το προηγούμενο καθεστώς των ημιυπαίθριων χώρων, όπου εμφανιζόταν το φαινόμενο της κατασκευής ενός επιπλέον δωματίου (ημιυπαίθριος χώρος που συνέχεια κλεινόταν) ουσιαστικά ο Σ.Δ που υλοποιούνταν ήταν πολύ μεγαλύτερος.

Ο πρόσφατος περιορισμός των ημιυπαίθριων χώρων και η πρακτική κατάργησή του ουσιαστικά περιορίζει την εκμετάλλευση του κτιρίου. Σύμφωνα λοιπόν με τις νέες πολεοδομικές ρυθμίσεις προτείνεται ο καθορισμός μέγιστου ύψους στα 21μέτρα.

Αναλυτικότερα, όπου ο Σ.Δ είναι 2,60 και σύμφωνα με τον Γ.Ο.Κ το μέγιστο ύψος καθοριζόταν στα 27μέτρα, προτείνεται να περιοριστεί σε 21μέτρα.

Με αυτό τον τρόπο περιορίζονται τα φαινόμενα κατασκευής 7όροφων και 8όροφων πολυκατοικιών (που κύριο στόχο τους έχουν το κέρδος) τα οποία δημιουργούν ένα ασφυκτικά δομημένο περιβάλλον.

• **Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας** βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του ομώνυμου δήμου, στην περιοχή του Σελεπίτσαρι, σε πολύ κοντινή απόσταση με το Κατράκειο Θέατρο. Το στάδιο φιλοξένησε κατά την περίοδο των Ολυμπιακών και Παραολυμπιακών Αγώνων του 2004 το άθλημα της Άρσης Βαρών και της Άρσης Βαρών σε πάγκο.

Η εγκατάσταση διαθέτει κεντρική αρένα 1.200τ.μ., με χωρητικότητα 5.000 θέσεις, δύο υποστηρικτικές αίθουσες που περιλαμβάνουν 2 προθερμαντήρια (12μ x 40μ), 6 αίθουσες προπόνησης [4 αίθουσες (10μ x 15μ) & 2 αίθουσες (18μ x 20μ)].

Η διαχείριση – αξιοποίηση του Ολυμπιακού Κέντρου Νίκαιας έχει ανατεθεί στην Ανώνυμη Εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα»

Τεχνική περιγραφή

Τεχνικά χαρακτηριστικά	
Συνολική επιφάνεια εγκατάστασης:	44.175 τ.μ.
Πραγματοποιημένη δόμηση:	27.500 τ.μ.
Επιφάνεια κύριας αίθουσας:	3.000 τ.μ.
Χωρητικότητα:	5.000 θέσεις
Χώροι στάθμευσης:	385 θέσεις

Στοιχεία από την εταιρεία «Ολυμπιακά Ακίνητα Α.Ε»

Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας διαθέτει σύγχρονη υλικοτεχνική υποδομή σε τεχνολογικό και μηχανολογικό εξοπλισμό και μπορεί να υποστηρίξει ποικίλες εκδηλώσεις.

Βασικό πλεονεκτήματα του χώρου είναι η εξαιρετική ακουστική του και η δυνατότητα προσαρμογής του γηπέδου ανάλογα με τις ανάγκες της εκάστοτε εκδήλωσης.

Το Ολυμπιακό Κέντρο Νίκαιας, εκτός των αθλητικών δραστηριοτήτων, μπορεί να χρησιμοποιηθεί και για πολιτιστικές δραστηριότητες. Επίσης, προβλέπεται (στο άρθρο 17 του Νόμου 3342/2005 (ΦΕΚ 131/Α/6-6-2005) η δυνατότητα λειτουργίας καταστημάτων, χώρων εστίασης κοινού και ανεξάρτητου ξενώνα με σύγχρονη υλικοτεχνική υποδομή.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, προτείνεται η αξιοποίηση του Ολυμπιακού Κέντρου Άρσης Βαρών ως πολιτιστικό κέντρο το οποίο θα λειτουργεί σε ετήσια βάση και θα φιλοξενεί καλλιτεχνικές παραστάσεις (π.χ Badminton στο Δήμο Καισαριανής) και η ενοποίηση του με το Κατράκειο Θέατρο που κύριο στόχο της θα έχει την δημιουργία ενός ενιαίου πολιτιστικού πόλου έλξης για την περιοχή της Νίκαιας και των ευρύτερων δήμων.

Η ενοποίηση αυτή προτείνεται να γίνει μέσω της κατασκευής πλακόστρωτης οδού με περιμετρική φύτευση δημιουργώντας έτσι την δυνατότητα στους επισκέπτες της εύκολης πρόσβασης και της μεταφοράς τους στους προαναφερθέντες χώρους.



Πρόσοψη Ολυμπιακού Κέντρου



Αεροφωτογραφία περιοχής επέμβασης



Εσωτερική άποψη



Εξωτερική άποψη

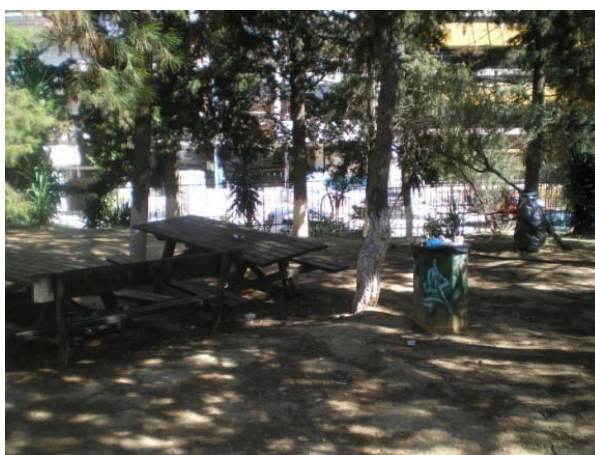
• **Ο λόφος της Δεξαμενής** βρίσκεται στο βόριο τμήμα του Δήμου στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού, ο οποίος χρησιμοποιείται ως πάρκο (όπου περιλαμβάνονται και αθλητικές εγκαταστάσεις), συνολικού εμβαδού 6.910 στρεμμάτων. Σήμερα, παρατηρείται η υποβάθμιση αυτού λόγω της μη κατάλληλης φύλαξης και συντήρησής του, με αποτέλεσμα ολοένα και λιγότεροι κάτοικοι να μπορούν να το επισκεφθούν αφού η ύπαρξη χρηστών απαγορευμένων ουσιών καθιστά την περιοχή επικίνδυνη.

Κρίνεται λοιπόν αναγκαία η φύλαξη και η συντήρηση του λόφου από την Δημοτική Αρχή και η αξιοποίηση του μέσω της δημιουργίας πάρκου αναψυχής και αθλητικών δραστηριοτήτων (παρόμοιο με «Adventure Park» Μαλακίας).





Κακή συντήρηση εξοπλισμού αναψυχής



• **Το Άλσος Βώκου** βρίσκεται στο νότιο τμήμα του Δήμου, στα όρια με τον Δήμο Πειραιά. Πρόκειται για μια λοφώδη πευκόφυτη έκταση εμβαδού 18,38 στρεμμάτων, η οποία είναι εγκεκριμένη ως πάρκο. Λόγω της μορφολογίας του εδάφους ο μοναδικός χώρος ο οποίος μπορεί να αξιοποιηθεί είναι στο υψηλότερο σημείο του άλσους όπου υφίσταται γήπεδο μπάσκετ.

Προτείνεται η κατάργηση αυτού και η δημιουργία κτιριακής εγκατάστασης με λειτουργία μουσείου πολιτιστικής κληρονομιάς της Νίκαιας με παράλληλη υποδομή ενός υπαίθριου αναψυκτηρίου φιλικό ως προς το περιβάλλον.

Με τον τρόπο αυτό και σε συνδυασμό με την αξιοποίηση της πευκόφυτης έκτασης, ώστε ο χώρος να είναι προσβάσιμος, δίνεται η δυνατότητα της δημιουργίας ενός χώρου επισκέψιμο από τους δημότες και κυρίως από σχολικές εκδρομές.

- **Το Νεκροταφείο της Νεαπόλεως** το οποίο βρίσκεται στο βόρειο τμήμα του Δήμου στα όρια με τον Δήμο Κορυδαλλού και καταλαμβάνει έκταση 54,10 στρέμματα, παρ'όλο που δεν λειτουργεί σήμερα υπάρχουν ακόμα οικογενειακοί τάφοι. Με πρωτοβουλία του Δήμου απαιτείται η απομάκρυνσή τους ώστε ο χώρος αυτός να εκμεταλλευτεί αποκλειστικά από τον Δήμο προς όφελος των κατοίκων του, για την δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων .

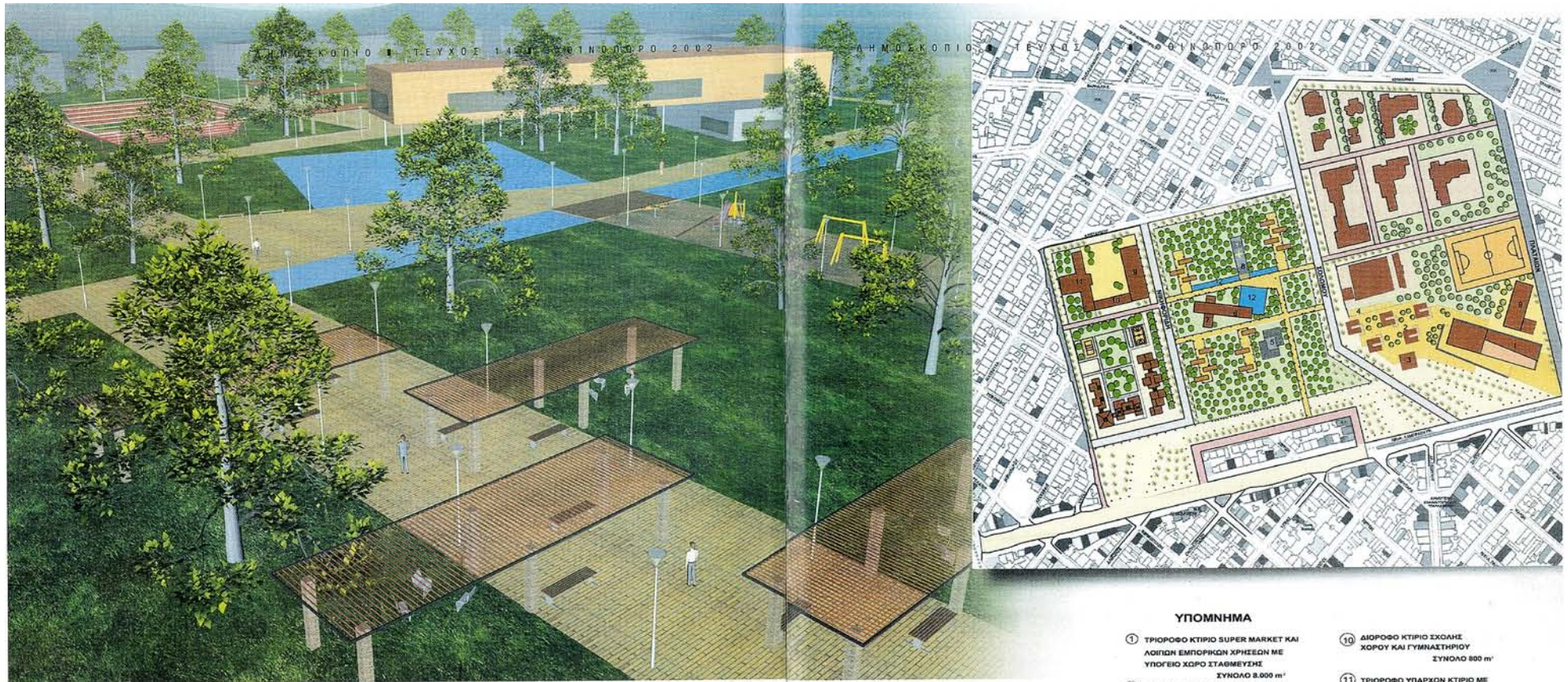
5.2 Προτάσεις ανάπτυξης Δήμου Κορυδαλλού

Ο Δήμος Κορυδαλλού κατέθεσε τον Μάρτιο του 2004 το Νέο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο. Στο Κεφάλαιο 4 έγινε αναφορά και σχολιασμός στις βασικότερες προτάσεις ανάπτυξης. Στο παρόν κεφάλαιο θα επισημανθούν οι κυριότερες από αυτές, οι οποίες κρίνεται απαραίτητο να υλοποιηθούν άμεσα.

- **Η απομάκρυνση του σωφρονιστικού ιδρύματος** πρέπει να αποτελέσει βασική προτεραιότητα του Δήμου Κορυδαλλού, διότι ο αδόμητος ελεύθερος χώρος που θα περάσει στην κυριότητα του δήμου προσφέρει δυνατότητες ανάπτυξης της κεντρικής περιοχής προς όφελος των πολιτών.

Ο Δήμος Κορυδαλλού έχει ήδη από το 2000 έτοιμο ένα Πρώτο Βασικό Επιχειρησιακό Σχέδιο – Πρόταση για την αξιοποίηση του χώρου των φυλακών σύμφωνα με το οποίο προβλέπεται να χρησιμοποιηθεί ως πολυχώρος αναψυχής και να περιλαμβάνει, κτίρια για εγκαταστάσεις αναψυχής, super market και αθλητισμού, γυμναστήριο, σχολή χωρού, παιδική χαρά, υπαίθριο θέατρο και χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων.

Αναλυτικά η πρόταση αυτή παρουσιάζεται στο συνημμένο σχέδιο.



Ο δήμαρχος Στέφανος Χρήστου έχει έτοιμο ένα πρώτο βασικό επιχειρησιακό σχέδιο-πρόταση για την αξιοποίηση του χώρου των φυλακών, μετά την οριστική τους απομάκρυνση από τον Κορυδαλλό. Ανάμεσα στα άλλα, προβλέπονται κτίρια για εγκαταστάσεις αναψυχής, σούπερ μάρκετ και αθλητισμού, γυμναστήριο, σχολή χορού, υπαίθριο θέατρο και μεγάλος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων. Στην παρουσίαση του σχεδίου-πρότασης στο κοινό της πόλης παραβρέθηκε ο υπουργός Δικαιοσύνης κ. Φίλιππος Πετσάλνικος.

The mayor Stefanos Christou has already prepared the first main business plan - proposal for the exploitation of the prisons area after their final removal from Koridallos. Among others, buildings for entertainment premises, super markets, athletic premises, gymnasium, dance school, outdoor theater and large underground parking space are provided. The minister of Justice Mr. Phillipos Petsalnikos has also attended the presentation of the plan - proposal to the city public.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- | | |
|---|--|
| <p>① ΤΡΙΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ SUPER MARKET ΚΑΙ ΛΟΙΠΩΝ ΕΜΠΟΡΙΚΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ 8.000 m²</p> <p>② ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ 5 ΔΙΟΡΟΦΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ 2.600 m²</p> <p>③ ΤΕΤΡΑΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΑΝΑΨΥΧΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ 1.500 m²</p> <p>④ ΡΑΜΠΑ ΚΑΘΩΔΟΥ ΣΣ ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ</p> <p>⑤ ΥΠΑΙΘΡΙΟ ΘΕΑΤΡΟ
800 m²</p> <p>⑥ ΔΙΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΠΙΛΟΤΙΣ ΜΕ ΧΡΗΣΗ ΚΑΦΕΤΕΡΙΑΣ
ΣΥΝΟΛΟ 1.500 m²</p> <p>⑦ ΙΣΟΓΕΙΟ ΕΣΤΙΑΤΟΡΙΟ
400 m²</p> <p>⑧ ΠΑΙΔΙΚΗ ΧΑΡΑ
500 m²</p> <p>⑨ ΔΙΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗΣ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΟ ΧΩΡΟ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ
ΣΥΝΟΛΟ 2.500 m²</p> | <p>⑩ ΔΙΟΡΟΦΟ ΚΤΙΡΙΟ ΣΧΟΛΗΣ ΧΟΡΟΥ ΚΑΙ ΓΥΜΝΑΣΤΗΡΙΟΥ
ΣΥΝΟΛΟ 800 m²</p> <p>⑪ ΤΡΙΟΡΟΦΟ ΥΠΑΡΧΟΝ ΚΤΙΡΙΟ ΜΕ ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΗ ΧΡΗΣΗ ΜΟΥΣΕΙΟΥ ΚΑΙ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗΣ</p> |
|---|--|
-
- | |
|--|
| <p>■ ΧΑΜΗΛΟ ΠΡΑΣΙΝΟ</p> <p>■ ΑΘΑΝΤΕΜΟΣ</p> <p>■ ΠΑΛΚΟΣΤΡΩΣΗ ΚΟΙΝΟΧΡΗΣΤΩΝ ΧΩΡΩΝ</p> <p>■ ΠΑΛΚΟΣΤΡΩΣΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΥΠΑΡΧΟΝΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ</p> <p>■ ΠΑΛΚΟΣΤΡΩΣΗ ΥΠΑΙΘΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ ΝΕΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ ΚΑΙ ΧΩΡΩΝ ΠΛΑΤΕΙΩΝ ΠΑΡΚΟΥ</p> <p>● ΨΗΛΑ ΑΙΘΙΑΛΑ ΔΕΝΤΡΑ</p> <p>● ΨΗΛΑ ΘΥΛΑΣΒΟΛΑ ΔΕΝΤΡΑ</p> <p>● ΚΑΛΩΠΙΣΤΙΚΑ ΔΕΝΤΡΑ</p> |
|--|

- Για τη **ζώνη Προστασίας Β1 – περιοχή περιαστικού Πάρκου** με λειτουργίες αναψυχής, αθλητισμού, ελεύθερου και οργανωμένου πράσινου και πολιτιστικών εκδηλώσεων, προτείνεται – περιοχή παλαιών λατομείων – η χρήση αθλητισμού σε συνδυασμό με οργανωμένο πράσινο ώστε να αποκατασταθεί το τοπίο και οι προς εγκατάσταση αθλητικοί χώροι να βρίσκονται εγγύτερα στον οικιστικό ιστό.

- Για τη **Ζώνη Η** (Νόμος 2742/7-10-1999 (ΦΕΚ 207/Α/99) που βρίσκεται στην περιοχή του Δήμου Κορυδαλλού (και οριοθετείται από τα συνοδευτικά διαγράμματα του παραπάνω Νόμου ως Ζώνη Η), χαρακτηρίζεται ως περιοχή ήπιας ανάπτυξης πρώτης κατοικίας με πυκνότητα που δεν θα υπερβαίνει τα 60 άτομα σε κάθε εκτάριο.

Στις περιοχές αυτές που το ανωτέρω διάγραμμα καθορίζει ως Ζώνη Η, προτείνεται η επέκταση του σχεδίου πόλης με τις προϋποθέσεις που θέτει το διάταγμα.

Οι όροι και περιορισμοί δόμησης της Ζώνης Η διαμορφώνονται ως εξής :

α) μέγιστος συντελεστής δόμησης μηδέν κόμμα έξι (0,6) στο σύνολο της έκτασης,

β) μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος επτά και μισό μέτρα (7,5 μέτρα),

γ) οι οικίες θα πρέπει να καλύπτονται με στέγη μέγιστου ύψους ενός και μισού μέτρου (1,5 μέτρου),

δ) μέγιστη επιτρεπόμενη επιφάνεια όλων των ορόφων ανά κτίριο, διακόσια τετραγωνικά μέτρα (200 τ.μ.), κατά τα λοιπά ισχύει ο Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός (Γ.Ο.Κ.).

- Προτείνεται η **υπογειοποίηση της Λεωφόρου Λαμπράκη** (σημειακά), έτσι ώστε να εξασφαλισθεί η ενοποίηση του διαχωρισμένου ιστού της πόλης και η πεζοδρόμηση της λεωφόρου στο τμήμα που θα δημιουργηθεί.

Αποτέλεσμα αυτών θα είναι η αισθητική αναβάθμισή του οικιστικού ιστού με ελεύθερους κοινόχρηστους χώρους που θα προκύψουν και η κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση.

- Προτείνεται η **συνέχιση της πεζοδρόμησης της οδού Αγίου Γεωργίου** από τη Λεωφόρο Λαμπράκη και έως τη συμβολή Σερρών και Κρήτης, δεδομένου ότι το υπόλοιπο τμήμα της έως την Πλατεία Ελευθερίας λειτουργεί ήδη ως πεζόδρομος. Οι οδοί Κρήτης (από Σερρών έως Λεωφόρο Λαμπράκη) και Σερρών (από Κρήτης έως Λεωφόρο Λαμπράκη), προτείνονται να λειτουργούν ως οδοί ήπιας κυκλοφορίας.

Ταυτόχρονα, λόγω της κατασκευής του σταθμού ΜΕΤΡΟ στην Πλατεία Ελευθερίας (προβλέπεται πρόσβαση στον πεζόδρομο της Αγ.Γεωργίου) προτείνεται η πεζοδρόμηση της Αγ.Γεωργίου μέχρι την οδό Ξενοφώντος και από την οδό Ξενοφώντος μέχρι την Πλατεία Εθνικής Αντίστασης η λειτουργία της ως οδού ήπιας κυκλοφορίας.

5.3 Κοινές προτάσεις ανάπτυξης

- Όπως φαίνεται από τον ενοποιημένο χάρτη (βλ. Παράρτημα) οι Δήμοι Νίκαιας και Κορυδαλλού συνορεύουν βόρεια με τον ορεινό όγκο του Αιγάλεω, τμήματα του οποίου ανήκουν και στους δύο δήμους.

Συγκεκριμένα, στις ζώνες Α και Β2 και κατόπιν εγκρίσεως του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθηνών, προτείνεται η δημιουργία ενός υπερτοπικού πάρκου, το οποίο θα λειτουργεί ως Ζωολογικό Πάρκο (μια μικρογραφία του Αττικού Ζωολογικού Πάρκου στα Σπάτα).

Ο σκοπός του μοναδικού αυτού Πάρκου, εκτός βέβαια από ψυχαγωγικός, είναι και εκπαιδευτικός, καθώς πιστεύουμε πως μόνο η ευαισθητοποίηση του κοινού μπορεί να βοηθήσει στη προστασία των ζώων και του περιβάλλοντος. Μέσα σ' αυτά τα πλαίσια στο Πάρκο θα πραγματοποιούνται εκπαιδευτικά προγράμματα σε ομάδες μαθητών και ξεναγήσεις κατά την διάρκεια επισκέψεως των σχολείων.

Αποτέλεσμα των παραπάνω είναι η δημιουργία ενός υπερτοπικού πόλου έλξης που θα προσελκύει επισκέπτες και από άλλες περιοχές.

- **Το Γ΄ Νεκροταφείο** ανήκει στον δήμο Νίκαιας, βρίσκεται βορειοανατολικά αυτού και συνορεύει δυτικά με το Δήμο Κορυδαλλού, ανατολικά με το Δήμο Αιγάλεω και νότια με το Δήμο Ρέντη.

Η ύπαρξη του νεκροταφείου λειτουργεί ως αρνητικός ψυχολογικός παράγοντας για τους κατοίκους, καθώς κανείς δεν προτιμά να κατοικεί πλησίον του νεκροταφείου. Η αρνητική στάση απέναντι στο νεκροταφείο επιφέρει χαμηλή αξία της γης που περιβάλλει το κοιμητήριο, ενώ η μόλυνση του υδροφόρου ορίζοντα είναι μια επιβλαβής επίπτωση για την υγεία των κατοίκων.

Ο χώρος του κοιμητηρίου, ο οποίος εξυπηρετεί σήμερα τους κατοίκους της Νίκαιας και του Κορυδαλλού, προτείνεται να μεταφερθεί στο νεκροταφείο Σχιστού.

Με αυτό τον τρόπο ο ελεύθερος χώρος που θα δημιουργηθεί μπορεί να αξιοποιηθεί ως χώρος με εμπορική χρήση (δημιουργία καταστημάτων – εστιατορείων – καφετεριών κλπ).

Έτσι, θα δημιουργηθεί ένας υπερτοπικός πόλος έλξης για τους κατοίκους τόσο των όμορων δήμων όσο και του υπόλοιπου Λεκανοπεδίου.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Αγγελίδης Μ. / «Χωροταξικός Σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη». Αθήνα, Εκδόσεις Συμμετρία, 2000.
2. Αραβαντινός Δ. / «Προγραμματισμός και μέτρα Πολιτικής για την ανάπτυξη προβληματικών περιοχών κατοικίας υψηλών και μέσων πυκνοτήτων στα αστικά κέντρα». Αθήνα, [χ.ε], 1982.
3. Αραβαντινός Δ. / «Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου». Αθήνα, Εκδόσεις Συμμετρία, 1997.
4. Γεωργούλης Δ. / «Ζητήματα θεωρίας στον αστικό σχεδιασμό». Αθήνα, Εκδόσεις Παπαζήση, 1993.
5. Λουλάκης Πολυχρόνης / «Σχολιασμός της εφαρμογής του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού (ΓΟΚ), των όρων δόμησης και ειδικότερα του συντελεστή δόμησης στην πόλη Αθηνών». ΔΠΜΣ Αρχιτεκτονική και Σχεδιασμός του χώρου, Σπουδαστική εργασία. Αθήνα ΕΜΠ, Σχολή Αρχιτεκτόνων, 2003.
6. Σκιάδης Γ. / «Κορυδαλλός – Η ιστορία της πόλης και του Δήμου». Θεσσαλονίκη, Εκδόσεις Αλέξανδρος, 2002.
7. «Η ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων: διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής» / επιμέλεια : Δ. Οικονόμου, Γ. Πετράκος. Βόλος: Πανεπιστημιακές εκδόσεις Θεσσαλίας, 1999
8. «Ο Κορυδαλλός Χθές – Σήμερα – Αύριο» / Περιβαλλοντική Ομάδα 2^{ου} Γυμνασίου Κορυδαλλού, Πειραιάς: 1995-1996
9. «Όροι δόμησης Πειραιώς προαστείων και νήσων» / επιμέλεια : Α.Σ. Θωμαΐδη. Πειραιάς: 1980.

ΙΣΤΟΣΕΛΙΔΕΣ

1. Ιστορία του Δήμου και της πόλης της Νίκαιας
www.polisnikaia.gr
2. Δήμος Κορυδαλλού
www.korydallos.gr
3. Γενική Γραμματεία Ολυμπιακής Αξιοποίησης
www.ggoa.gr
4. Ολυμπιακά Ακίνητα
www.olympicproperties.gr
5. METRO A.E
www.ametro.gr
6. ΑΤΤΙΚΟ ΠΑΡΚΟ
www.atticapark.com
7. Νομοθεσία
www.domiki.gr
8. Σύστημα GIS
www.polisnikaia.gr