

ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΗ ΚΕΝΤΡΟΥ ΠΟΛΗΣ. ΠΕΡΙΟΧΗ ΠΛΑΤΕΙΑΣ ΑΜΕΡΙΚΗΣ*

Ντιάνα Μπαλαφούτα, Σταυρούλα Παπαϊωάννου

Προβληματισμοί - στόχοι

Τα θέματα παρέμβασης ή ανάπλασης των μεγάλων αστικών κέντρων αποτελούν σήμερα ιδιαίτερα κρίσιμα ζητήματα. Οι τρόποι επεμβάσεων που μέχρι τώρα έχουν υλοποιηθεί είναι συνήθως σημειακοί, εξαιτίας της δυσκολίας εφαρμογής δυναμικών συνολικών παρεμβάσεων. Σημειακές και μεμονωμένες είναι επίσης και οι μελέτες για μελλοντικές αναβαθμίσεις, οι οποίες όμως είναι αμφίβολο αν θα καταφέρουν να δράσουν αποτελεσματικά ή απλά θα επιφέρουν μια παροδική ανακούφιση με απρόβλεπτες μελλοντικές επιδράσεις. Εξάλλου η εμπειρία σε εθνικό επίπεδο από ανάλογες μελέτες ή παρεμβάσεις είναι μικρή, και δεν υπάρχουν σοβαρές αρχικές διερευνήσεις κατάλληλες να στηρίξουν ένα σύνολο βάσιμων υποθέσεων για γενικότερη επιβεβαίωση ή διάψευση.

Οι έντονες κοινωνικές-πολιτικές-οικονομικές μεταβολές που υφίσταται τα τελευταία χρόνια η Ελλάδα έχουν προσθέσει νέα προβλήματα, τα οποία αντανακλώνται στις συνθήκες και στους όρους διαβίωσης των μεγάλων αστικών κέντρων. Κύριο στοιχείο των μεταβολών αυτών αποτελούν οι μεγάλες μετακινήσεις πληθυσμών από τις χώρες της υπόλοιπης

Βαλκανικής Χερσονήσου, καθώς και από ασιατικές και αφρικανικές χώρες και η εγκατάστασή τους στη χώρα μας, η οποία δημιουργεί ποικίλες και αυξανόμενες αντιδράσεις στο γηγενή πληθυσμό.

Ιδιαίτερα επιβαρημένες από τα παραπάνω προβλήματα είναι οι ήδη πυκνοδομημένες περιοχές του κέντρου της Αθήνας, στις οποίες έχει εγκατασταθεί το μεγαλύτερο ποσοστό των παραπάνω πληθυσμών. Οι επιδράσεις των όποιων παρεμβάσεων ή αναπλάσεων στις περιοχές αυτές επιβαρύνονται και με ένα στοιχείο άγνωστο στις μέχρι στιγμής αντιλήψεις για το μέλλον της πόλης, τους μετανάστες.

Η μελέτη μας σε μια «προβληματική» γειτονιά της Αθήνας, την περιοχή της Πλατείας Αμερικής, προσεγγίζει και διερευνά ζητήματα που σχετίζονται με τις παραπάνω μεταβολές αλλά και με την ιστορική εξέλιξη της περιοχής.

Η περιοχή αυτή βρίσκεται στο 6ο διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων (Χάρτης 1), έχει έκταση 29 εκτάρια και πληθυσμό 15.000 περίπου κατοίκους, σύμφωνα με τα στοιχεία της ΕΣΥΕ για το 2002. Μέχρι τις αρχές του αιώνα αποτελούσε εξοχικό προάστιο με πολλές διώροφες κατοικίες και επαύλεις που είχαν ανεγερθεί από επιφανείς κατοίκους. Τη σημερινή της μορφή την οφείλει στην ανοικοδόμηση με το σύστημα της αντιπα-

ροχής των παλιών αυτών κτηρίων, η οποία συντελέστηκε την εικοσαετία 1960-1980. Την περίοδο αυτή η ευρύτερη περιοχή παρουσίασε άνθηση προσελκύοντας μεγάλο αριθμό μεσοαστικών και οικονομικά εύρωστων οικογενειών, γεγονός που οδήγησε στην αυθαίρετη και χωρίς σχεδιασμό εκμετάλλευση της γης.

Τα γνωστά προβλήματα δόμησης και περιβάλλοντος που αντιμετωπίζουν σήμερα όλες οι περιοχές του κέντρου της Αθήνας οδήγησαν σε μια μεγάλη εσωτερική μετακίνηση των νέων κυρίως κατοίκων της προς τα βορειότερα προάστια μετά τα μέσα της δεκαετίας του '80. Αποτέλεσμα ήταν η διακοπή των ανοικοδομήσεων, η πτώση των τιμών στα ακίνητα της περιοχής και η εγκατάλειψη πολλών παλιών σπιτιών. Το φτηνό αυτό δυναμικό έγινε πόλος έλξης των οικονομικών μεταναστών που τότε ξεκινούσαν την εγκατάστασή τους στη χώρα. Με την πάροδο των χρόνων πολλοί, αλβανικής κυρίως καταγωγής, έγιναν ιδιοκτήτες κατοικιών και επιχειρήσεων. Η ανοικοδόμηση ξεκίνησε και πάλι, εις βάρος των παλιών και εγκαταλειμμένων κτηρίων που είχαν απομείνει, τα οποία έδωσαν τη θέση τους σε νέα πολυτελή αλλά φθηνά διαμερίσματα. Αρχικά όμως παλιά κτήρια στέκουν ακόμα και κατοικούνται ή χρησιμοποιούνται, δημιουργώντας έτσι μεγάλη ποικιλία στη μορφή του κτισμένου περιβάλλοντος.

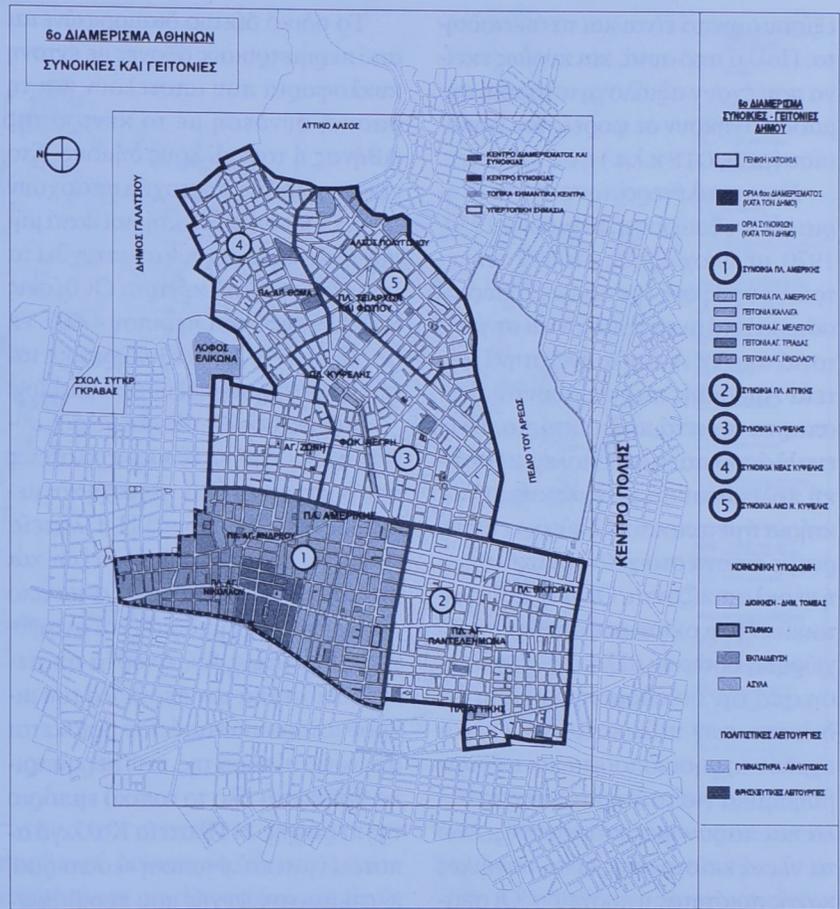
* Διπλωματική εργασία στη Σχολή Αρχιτεκτόνων ΕΜΠ. Επιβλέπουσα: Ντιάνα Βαϊού.

Στόχος της εργασίας είναι, μέσω μιας διεξοδικής και πρωτότυπης έρευνας και καταγραφής του συνόλου των σημερινών προβλημάτων (αστικών, οικοδομικών, περιβαλλοντικών, κοινωνικών), να διατυπωθεί πρόταση παρέμβασης η οποία να ενεργοποιεί και να αξιοποιεί όλα τα διαθέσιμα στοιχεία της περιοχής προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα ήδη υπάρχοντα προβλήματα και να τεθούν προϋποθέσεις για την αποτροπή πιθανών μελλοντικών.

Η έρευνα και η ανάλυση

Η προσπάθεια να μελετηθεί συνολικά η σημερινή κατάσταση είχε πολλούς βαθμούς δυσκολίας, που οφείλονταν στον υπερπληθυσμό, τη δόμηση, την κτηριολογική κατάσταση, αλλά και την πολυμορφία του ανθρώπινου δυναμικού. Αρχικά έγινε αναγνώριση της περιοχής όσον αφορά τα πολεοδομικά στοιχεία (χρήσεις, κυκλοφοριακό, χώροι στάθμευσης, δημόσιοι υπαίθριοι χώροι, χώροι συγκέντρωσης κ.λπ.). Η αναγνώριση πραγματοποιήθηκε με συστηματική παρατήρηση και λεπτομερή καταγραφή των επιμέρους στοιχείων (Διάγρ. 1). Ταυτόχρονα έγινε συλλογή υλικού και μελετών ανάπλασης από τους αρμόδιους Δημόσιους φορείς (ΥΠΕΧΩΔΕ, ΥΠΠΟ, Δήμο Αθηναίων, Αστυνομία, ΕΣΥΕ κ.λπ.). Η μελέτη του πρωτογενούς αυτού υλικού μάς έδωσε συνοπτικά την παρακάτω εικόνα για την οικιστική ποιότητα και τον τρόπο διαβίωσης όλων των ομάδων πληθυσμού της περιοχής.

Η περιοχή αποτελείται από διάφορες γειτονιές οι οποίες διατηρούν το χαρακτήρα τους, παρά τις όποιες μεταβολές έχουν συντελεστεί με τα χρόνια. Στα κέντρα των γειτονιών αυτών υπάρχει ισχυρό τοπικό εμπόριο που σε ορισμένες περιπτώσεις επι-



σκιάζει και αυτό των υπερτροπικών αξόνων που τις περικλείουν. Στα ισόγεια οι χρήσεις είναι κυρίως τοπικές εμπορικές (Χάρτης 2), ενώ οι όροφοι χρησιμοποιούνται σχεδόν αποκλειστικά για κατοικία. Σποραδικά και κυρίως στο μέτωπο της Πατησίων εντοπίστηκαν ιδιωτικά ιατρεία, δικηγορικά γραφεία ή εταιρείες.

Υπόγειες χρήσεις βρέθηκαν σχεδόν σε κάθε πολυκατοικία. Σε μεγάλο ποσοστό αποτελούν τους συμπληρωματικούς χώρους των ισόγειων καταστημάτων, ενώ το υπόλοιπο είναι κατοικίες που βγαίνουν σε ισόγειους ακάλυπτους. Όπου δεν υπήρχαν υπόγεια βρισκόνταν ημιυπόγειες αποθήκες ή εργαστήρια και ελάχιστοι χώροι στάθμευσης.

Χρήσεις κατοικίας ή εμπορικές έχουν και αρκετά παλιά κτήρια, αλλά

Χάρτης 1.
6ο Διαμέρισμα Δήμου Αθηναίων:
συνοικίες και γειτονιές

εξίσου αρκετά είναι και τα ακατοίκητα. Πολλά από αυτά, και κυρίως εκείνα που έχουν αξιόλογη ιστορική σημασία, ανήκουν σε φορείς του Δημοσίου (ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.λπ.) ή σε τράπεζες.

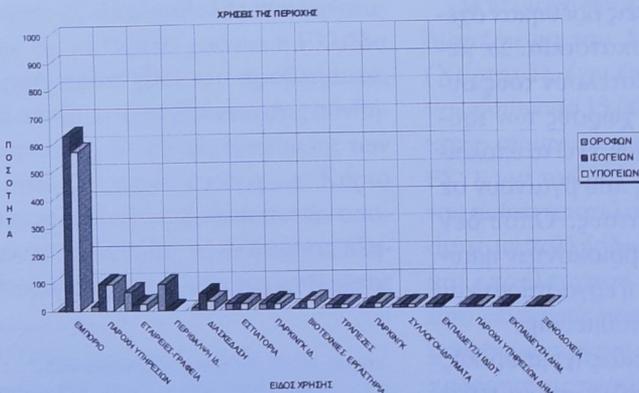
Στο μεγαλύτερο ποσοστό τα κτήρια είναι εξαώροφα, περιόδου 1950-1970, με υποχώρηση στους 2 τελευταίους ορόφους (ρετιρέ). Τα περισσότερα από αυτά βρίσκονται στη γειτονιά του Αγ. Ανδρέα, ενώ στην Πλατεία Αμερικής παρατηρούνται διάσπαρτα αρκετά παλιά κτήρια όπου εναλλάσσονται η μεσοπολεμική αστική πολυκατοικία με εκλεκτικιστικά κτήρια ή μεταπρατικά διώροφα ή κτήρια με έντονα στοιχεία μοντερνισμού ή νεοκλασικίζοντα. Οι νέες πολυκατοικίες είναι οκταώροφες, χωρίς υποχώρηση ορόφων αλλά με υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή. Τα δώματα των πολυκατοικιών είναι σχεδόν αχρησιμοποίητα και φέρουν βοηθητικά για το κτήριο στοιχεία αλλά και παράνομες κατασκευές, ενώ τα υλικά επίστρωσης είναι συνήθως κακής ποιότητας ή πρόχειρα. Οι κάλυπτοι είναι αδιαμόρφωτοι, στενοί, χωρίς συνέχεια και λειτουργούν ως αποθηκευτικοί χώροι. Μόνο στους μεγαλύτερους από αυτούς υπάρχει δενδροφύτευση και αξιοπρόσεκτη διαμόρφωση, που οφείλεται στους ενοίκους των υπογείων, για τους οποίους αποτελεί τον υπαίθριο χώρο της κατοικίας τους.

Το οδικό δίκτυο διαμορφώνεται από περιμετρικούς άξονες με έντονη κυκλοφορία που αποτελούν και τη βασική σύνδεση με το κέντρο της Αθήνας ή τους άλλους δήμους. Στο εσωτερικό της περιοχής υπάρχουν στενοί τοπικοί συλλεκτήριοι κατά μήκος των οποίων έχουν αναπτυχθεί τα τοπικά εμπορικά κέντρα. Οι θέσεις στάθμευσης είναι περίπου 4.400, εκ των οποίων οι 2.000 εξυπηρετούνται στα κοινόχρηστα ή ιδιωτικά parking.

Ο δημόσιος ελεύθερος χώρος συγκροτείται από τις τέσσερις πλατείες που βρίσκονται στην περιοχή και μερικούς πεζόδρομους. Η Πλατεία Αμερικής αποτελεί κόμβο πεζών και συγκοινωνιών και περιβάλλεται από μικτές χρήσεις εμπορίου και αναψυχής. Η Πλατεία Αγ. Ανδρέα αποτελεί ουσιαστικά τον περίβολο του μικρού ιστορικού ναού που βρίσκεται στη νότια πλευρά της, ενώ περιμετρικά βρίσκεται όλο το τοπικό εμπόριο της περιοχής. Η Πλατεία Καλλιγά αποτελεί μια πολύ τοπική «εσωτερική πλατεία» αναψυχής που περιβάλλεται από παλιές πολυκατοικίες με πρασιές, δημιουργώντας ένα ενδιαφέρον αρχιτεκτονικό σύνολο. Η Πλατεία Παύλου Μπακογιάννη είναι σχετικά καινούργια, αλλά παραμένει κλειστή εξαιτίας κάποιων νομικών προβλημάτων. Οι πεζόδρομοι είναι τρεις, με χρήση υποτυπώδη, και τόσο αυτοί όσο και οι πλατείες δεν έχουν βελ-

τώσει το δημόσιο χώρο της περιοχής. Η δενδροφύτευση του δημόσιου υπαίθριου χώρου περιορίζεται στα συνήθη δένδρα της πόλης (ακακίες, μουριές, λίγα πεύκα ή φλαμουριές) και στους αιθαλείς πράσινους θάμνους-μπορντούρες. Σε κάποιους δρόμους δεν παρατηρείται καθόλου δενδροφύτευση εξαιτίας της στενότητάς τους και της έλλειψης καλού φωτισμού.

Προκειμένου να καταγραφούν όλα τα προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή, προσθέσαμε στα παραπάνω στοιχεία και τα αποτελέσματα επιτόπου παρατηρήσεων της χρήσης των δημόσιων χώρων και πήραμε συνεντεύξεις από κάποιους κατοίκους και επιχειρηματίες της περιοχής. Τα προβλήματα που εντοπίστηκαν διαχωρίστηκαν σε δύο κατηγορίες: σε αστικά-περιβαλλοντικά (κίνηση πεζών, κυκλοφορία οχημάτων, εγκληματικότητα, συνθήκες περιβάλλοντος) και κοινωνικά (εκπαίδευση, μετανάστες - Έλληνες, άντρες - γυναίκες, ξενοφοβία κ.λπ.). Η πρώτη κατηγορία (Χάρτης 3) προέρχεται κυρίως από τη σχέση του ιδιωτικού με το δημόσιο χώρο, την περιορισμένη επιφάνεια, διάρθρωση και χρήση του δημόσιου χώρου και τη μη εφαρμογή των όρων δόμησης. Εντοπίστηκαν δηλαδή προβλήματα στην κίνηση των πεζών εξαιτίας του κακού σχεδιασμού των δρόμων και των πεζοδρομίων, αλλά και της υπερεκμετάλλευσης της



| ΧΡΗΣΕΙΣ ΟΡΟΦΩΝ | | |
|-------------------------|--------|---------------|
| ΚΤΗΡΙΑ 825 | | |
| ΜΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ - 37 | | |
| ΧΡΗΣΕΙΣ | ΣΥΝΟΛΟ | % ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
| ΠΕΡΙΒΑΛΗ ΙΔ. | 98 | 34,41 |
| ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ-ΓΡΑΦΕΙΑ | 87 | 24,01 |
| ΕΤΙΟΤΟΡΙΑ | 21 | 7,53 |
| ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΙΔ. | 17 | 5,09 |
| ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 16 | 5,73 |
| ΤΡΑΠΕΖΕΣ | 13 | 4,86 |
| ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΙΔΙΟΤ. | 11 | 3,94 |
| ΣΥΛΛΟΓΟ-ΔΡΥΜΑΤΑ | 8 | 2,87 |
| ΕΚΠΑΙΔΕΥΣΗ ΔΗΜ. | 7 | 2,51 |
| ΔΙΑΣΚΕΛΑΣΗ | 6 | 2,15 |
| ΔΗΜ.ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 6 | 2,15 |
| ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΚΟΙΝ. | 5 | 1,79 |
| ΕΜΠΟΡΙΟ | 2 | 0,72 |
| ΒΙΟΤΕΧΝΙΕΣ - ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ | 2 | 0,72 |
| ΕΝΟΔΟΧΕΙΑ | 2 | 0,72 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ | 279 | |

| ΧΡΗΣΕΙΣ ΥΠΟΓΕΙΩΝ | | |
|--------------------------------|--------|---------------|
| ΚΤΗΡΙΑ 825 | | |
| ΜΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ - 37 | | |
| ΚΤΗΡΙΑ ΜΕ ΥΠΟΓΕΙΑ ΚΑΤΟΙΚΙΑ 520 | | |
| ΕΙΔΟΣ ΧΡΗΣΗΣ | ΣΥΝΟΛΟ | % ΤΟΥ ΣΥΝΟΛΟΥ |
| ΕΜΠΟΡΙΟ | 579 | 87,73 |
| ΚΕΝΑ ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ | 166 | 16,46 |
| ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 65 | 5,47 |
| ΔΙΑΣΚΕΛΑΣΗ | 31 | 3,09 |
| ΒΙΟΤΕΧΝΙΕΣ - ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ | 29 | 2,88 |
| ΕΤΙΟΤΟΡΙΑ | 21 | 2,09 |
| ΕΤΑΙΡΕΙΕΣ-ΓΡΑΦΕΙΑ | 23 | 2,29 |
| ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΙΔ. | 17 | 1,88 |
| ΠΑΡΚΙΝΓΚ ΚΟΙΝ. | 14 | 1,40 |
| ΤΡΑΠΕΖΕΣ | 13 | 1,30 |
| ΣΥΛΛΟΓΟ-ΔΡΥΜΑΤΑ | 9 | 0,90 |
| ΔΗΜ.ΠΑΡΟΧΗ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ | 5 | 0,50 |
| ΕΝΟΔΟΧΕΙΑ | 2 | 0,20 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ | 1003 | |



γης. Σημαντική είναι και η όχληση από τους θορύβους που προέρχονται από τη δυσχερή και έντονη κυκλοφορία των αυτοκινήτων, αλλά και από κάποιες θορυβώδεις χρήσεις (βιοτεχνίες, εργαστήρια, σούπερ μάρκετ). Η ρύπανση της ατμόσφαιρας είναι ιδιαίτερα έντονη, διότι εγκλωβίζεται λόγω της πυκνής δόμησης, του μεγάλου ύψους των κτηρίων και των στενών δρόμων, ενώ το μικροκλίμα

προξενεί δυσφορία εξαιτίας των υπερβολικά μεγάλων ή μικρών θερμοκρασιών και της υγρασίας.

Οι χρήσεις εκπαίδευσης είναι ελλιπείς, ενώ εγκαταστάσεις αθλητισμού και υγείας δεν υπάρχουν. Τα μόνα σημεία εκτόνωσης και παιχνιδιού των παιδιών αποτελούν οι πλατείες και οι ήσυχoi δρόμοι, ενώ για τους ενήλικες οι πλατείες και οι λιγοστές καφετέριες.

Χάρτης 2.
Χρήσεις ισογείων

| ΑΡΙΘΜΟΙ ΟΡΟΦΩΝ ΚΤΗΡΙΩΝ | | |
|------------------------|------------|-------|
| ΚΤΗΡΙΑ | 825 | |
| ΚΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ | 37 | |
| ΑΡΙΘΜΟΙ ΟΡΟΦΩΝ | ΠΟΣΟΤΗΤΑ | % |
| ΙΣΟΓΕΙΟ | 44 | 5,33 |
| 2 | 126 | 15,27 |
| 3 | 69 | 8,36 |
| 4 | 33 | 4,00 |
| 5 | 49 | 5,94 |
| 6 | 350 | 42,42 |
| 7 | 144 | 17,45 |
| 8 | 10 | 1,21 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ | 825 | |

| ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΑ ΑΝΕΓΕΡΣΗ ΚΤΗΡΙΩΝ | | |
|-----------------------------|------------|-------|
| ΚΤΗΡΙΑ | 825 | |
| ΚΕΝΑ ΚΤΗΡΙΑ | 37 | |
| ΔΕΚΑΕΤΙΕΣ | ΠΟΣΟΤΗΤΑ | % |
| 20-30 | 79 | 9,58 |
| 30-50 | 139 | 16,85 |
| 50-70 | 407 | 49,33 |
| 70-90 | 189 | 22,91 |
| 90-2000 | 7 | 0,85 |
| 2000- | 4 | 0,48 |
| ΓΕΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ | 825 | |

| ΒΥΤΑΤΑΞΙΕΣ ΒΟΥΛΕΥΣΕΩΣ | | | | |
|------------------------------------|------------|---------|---------|-----------|
| ΚΑΤΟΙΚΟΙ | ΜΕΛ. ΑΚΤΩΝ | ΑΝΑΨΥΧΗ | | |
| | | ΕΜΠ. | ΑΝΑΨΥΧΗ | ΥΠΕΡΤΟΙΧ. |
| 1000 | | | | |
| ΕΡΓΟΣΙΑΡΧΟΙ | | | | |
| ΕΣΤΑΤΙΟΝ | 300 | 400 | 50 | 2 |
| ΑΝΑΨΥΧΗ | 1500 | 150 | 4 | 2 |
| ΥΠΕΡΤΟΙΧ. ΑΥΤΟΒΙΑ | 1500 | 1500 | 3 | 2 |
| ΥΠΕΡΤΟΙΧΟΙ ΚΤΗΡΙΑ | | | | |
| ΚΑΤΟΙΚΟΙ | ΜΕΛ. ΑΚΤΩΝ | ΑΝΑΨΥΧΗ | | |
| | | ΕΜΠ. | ΑΝΑΨΥΧΗ | ΥΠΕΡΤΟΙΧ. |
| 1500 | | | | |
| ΠΛΑΤΕΙΕΣ ΣΤΑΘΟΣ ΠΕΡΙΣΒΑΛΗ ΕΣΤΑΤΙΟΝ | | 4500 ΤΩ | | |
| ΚΑΤΟΙΚΟΙ | | 4500 ΤΩ | | |

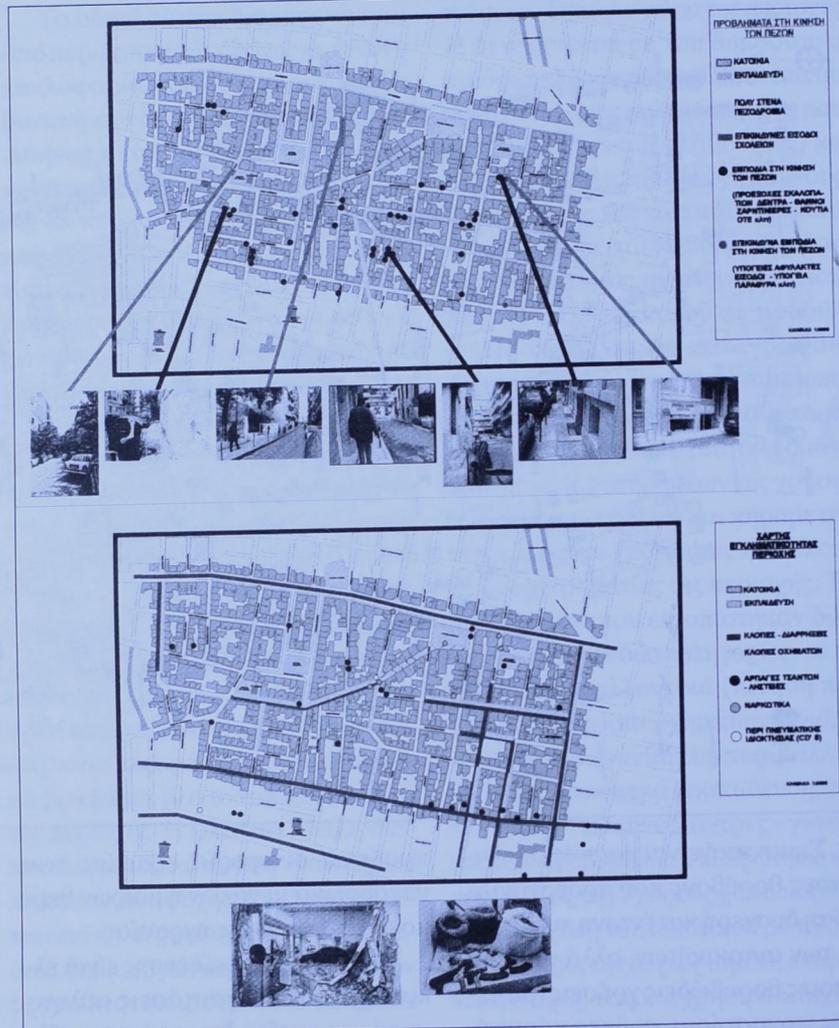
| ΧΩΡΟΙ ΙΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ - PARKING | |
|-----------------------------|--------------|
| ΑΡΙΘΜΟΙ ΘΕΣΕΩΝ ΣΗΜΕΡΑ | |
| ΘΕΣΕΙΣ ΣΕ ΔΡΟΜΟΥΣ | 2400 |
| ΘΕΣΕΙΣ ΣΕ PARKING | 2000 |
| ΣΥΝΟΛΟ | 4.400 |

Διάγραμμα 1.
Διαγράμματα χρήσεων Περιοχής πλ. Αμερικής

Αναφορικά με την ασφάλεια, η περιοχή αποτελεί σημείο της πόλης με αυξημένες κλοπές αυτοκινήτων και τσαντών, αλλά και διαρρήξεις κατοικιών, οι οποίες εντοπίζονται κυρίως στις απόμερες και σκοτεινές περιοχές.

Η δεύτερη κατηγορία προβλημάτων οφείλεται στον ελλιπή τρόπο οργάνωσης των κοινωφελών λειτουργιών, στην αδυναμία αντιμετώπισης των γρήγορων και μεγάλων κοινωνικών μεταβολών και στην έλλειψη κοινωνικού σχεδιασμού. Η συνύπαρξη Ελλήνων και αλλοδαπών είναι δυσχερής εξαιτίας των διαφορών στα έθιμα και την καθημερινή διαβίωση, αλλά και την ξενοφοβία από τη μεριά των Ελλήνων που απέμειναν, οι οποίοι πλέον έχουν εγκαταλείψει τους δημόσιους υπαίθριους χώρους στους αλλοδαπούς γείτονές τους.

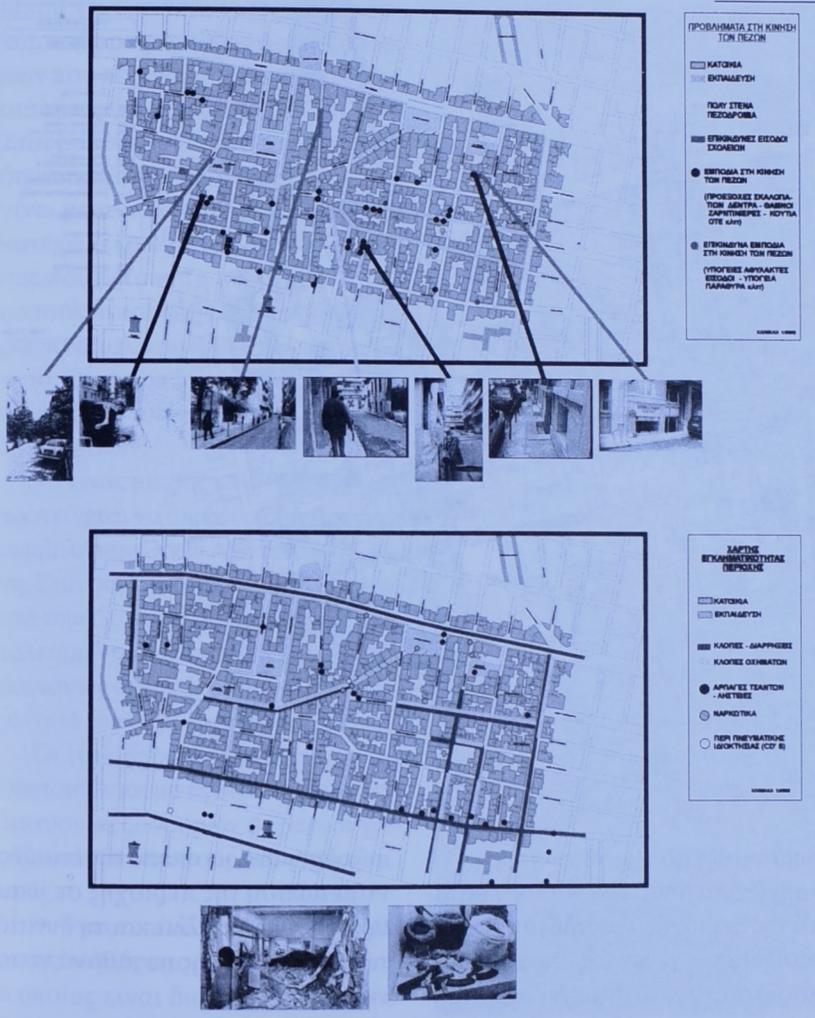
Στις συνεντεύξεις οι Έλληνες κάτοικοι της περιοχής διατύπωσαν τη δυσαρέσκειά τους για την κατάσταση των δημόσιων χώρων, η οποία, κατά τη γνώμη τους, έχει επιδεινωθεί από τη χρήση τους από τους αλλοδαπούς. Για το λόγο αυτό και δεν τους χρησιμοποιούν συχνά. Είπαν επίσης ότι νιώθουν μεγάλη ανασφάλεια να κυκλοφορούν βραδινές ώρες, όπως συνήθιζαν στο παρελθόν, λόγω των αλλοδαπών, γιατί σε αυτούς αποδίδουν την αύξηση της εγκληματικότητας στην περιοχή. Επίσης, οι Έλληνες της μεσοαστικής κυρίως τάξης αποφεύγουν να στέλνουν τα παιδιά τους στα δημόσια σχολεία της περιοχής. Στη κίνηση αυτή έχουν οδηγηθεί αφενός για να προσφέρουν στα παιδιά τους καλύτερο φυσικό περιβάλλον κάποιες ώρες της ημέρας και αφετέρου διότι θεωρούν ότι ο μεγάλος αριθμός αλλοδαπών παιδιών με αδυναμία στην ελληνική γλώσσα μειώνει το επίπεδο σπουδών. Γενικά πιστεύουν ότι τα όποια προβλήματα υπήρχαν πριν, τώρα έχουν πολλαπλα-



σιαστεί ή επιδεινωθεί εξαιτίας τις μαζικής σχεδόν εγκατάστασης των αλλοδαπών (και ειδικά των Αλβανών) στην περιοχή.

Σε συνεντεύξεις που πήραμε από Αλβανούς κατοίκους, χαμηλού εισοδήματος, διατυπώθηκε η άποψη ότι υπάρχει μεγάλη δυσκολία στη χρήση των δημοσίων υπαίθριων χώρων γιατί είναι λίγοι, μικροί και δεν μπορούν να καλύψουν τις ανάγκες τους. Ανάγκες οι οποίες πηγάζουν από την έλλειψη του υπαίθριου χώρου της κατοικίας (μικρά έως ανύπαρκτα μπαλκόνια στα σπίτια που νοικιάζουν, πολλές και πολυμελείς οικογένειες σε μικρά σπίτια λόγω χαμηλού εισοδήματος κ.ά.). Έτσι, οι ήσυχοι δρόμοι και

οι πλατείες αποτελούν γι' αυτούς την αυλή ή το μπαλκόνι που δεν έχουν στο σπίτι, ή τον παιδικό σταθμό που δεν υπάρχει στην περιοχή. Τα παιδιά παραμένουν στους χώρους αυτούς για πολλές ώρες, συνήθως με τη συνοδεία κάποιου γνωστού, κοντά σε κάποιο φιλικό σπίτι, ή και μόνα τους. Για τους ίδιους αποτελούν το χώρο αναψυχής τις λιγοστές ώρες της σχολής, μόνο όμως για τους άντρες, γιατί οι γυναίκες παραμένουν στο σπίτι και τις οικιακές εργασίες. Όσον αφορά στις σχέσεις τους με τους Έλληνες, δήλωσαν ότι δεν τους εμπιστεύονται και κρατούν τις μεταξύ τους σχέσεις σε επαγγελματικό επίπεδο. Προτιμούν να κάνουν παρέες



Χάρτης 3.
Αστικά προβλήματα

περιοχή, και όποιες φαινομενικά καλές σχέσεις υπάρχουν οφείλονται είτε σε επαγγελματικούς λόγους, είτε στο αίσθημα ανοχής που έχει αναπτυχθεί και από τις δύο πλευρές.

Πρόταση

Μέσω των πρωτογενών στοιχείων που συγκεντρώθηκαν προσδιορίστηκε ένα «λανθάνον δυναμικό», δηλαδή το διαθέσιμο υλικό που μπορεί να χρησιμοποιηθεί σε μία πολεοδομική παρέμβαση που θα λαμβάνει υπόψη το χαρακτήρα της περιοχής. Το δυναμικό αυτό αποτελείται από τα αδόμητα οικόπεδα, τα εγκαταλεημένα κτίσματα και τα οικόπεδά τους, τους μεγάλους εσωτερικούς ακάλυπτους, τα υπόγεια και τις ελεύθερες εκτάσεις ή αυτές που μπορούν να ελευθερωθούν. Με το υλικό αυτό μπορούν να αντιμετωπιστούν οι ελλείψεις της περιοχής σε κοινόχρηστους χώρους, αλλά και να αντιμετωπιστούν προβλήματα ακραίων δυσμενών λειτουργικών καταστάσεων. Στη συνέχεια, μέσω του εντοπισμού και της καταγραφής των προβλημάτων από τις ελλιπείς εξυπηρετήσεις, μπορούν να αποδοθούν οι κατάλληλες χρήσεις για την κοινωνική εξομάλυνση και αποδοχή μεταξύ των ομάδων των πληθυσμών. Γίνεται λοιπόν σαφές ότι η διατύπωση της πρότασης πρέπει να κινηθεί στην κατεύθυνση μιας ήπιας πολεοδομικής παρέμβασης, έτσι ώστε ο καλύτερος σχεδιασμός της περιοχής να μην επιφέρει οικονομικές ανακατατάξεις ή απομάκρυνση των κατοίκων της. Να βελτιώσει τις συνθήκες διαβίωσης με ανάπλαση του

με άλλους αλλοδαπούς, με τους οποίους έχουν περισσότερα κοινά τόσο στα έθιμα όσο και στα προβλήματα. Ακόμη ότι μάλλον δεν θα άφηναν τα παιδιά τους να κάνουν παρέα με Έλληνες, ιδίως στην ηλικία της εφηβείας, γιατί θεωρούν ότι οι Έλληνες είναι πιο «απελευθερωμένοι» από τους ίδιους, οι οποίοι έχουν αρκετά συντηρητικές αντιλήψεις. Και αυτοί νιώθουν ανασφαλείς να κυκλοφορήσουν βραδινές ώρες και πιστεύουν ότι για αυτό φταίνε κυρίως κάποιοι ομοεθνείς τους οι οποίοι δημιουργούν φασαρίες σε κατάσταση μέθης ή επιδίδονται σε άλλες ύποπτες δραστηριότητες.

με καλή οικονομική κατάσταση παρατηρήθηκε ότι η συμπεριφορά τους προσομοιάζει με αυτή των αντίστοιχων Ελλήνων, δηλαδή προτιμούν να φεύγουν για άλλα καλύτερα σημεία της πόλης παρά να χρησιμοποιούν τους αντίστοιχους υπαίθριους χώρους της περιοχής.

Συνοψίζοντας τα παραπάνω, θα μπορούσαμε να πούμε ότι οι Έλληνες παρουσιάζονται εκτοπισμένοι από τους δημόσιους χώρους εξαιτίας της ύπαρξης των αλλοδαπών, ενώ οι αλλοδαποί, αν και τους χρησιμοποιούν αναγκαστικά, νιώθουν εγγλωβισμένοι γιατί δεν καλύπτουν τις ανάγκες τους. Κανείς δεν έχει προσαρμοστεί στην ύπαρξη του άλλου στην

Από τις απαντήσεις αλλοδαπών

μικρή πλατεία γειτονιάς (Εικ. 2), στη διασταύρωση των δύο νέων πεζοδρόμων που περιγράφονται παρακάτω, αυτού της Οδού Θήρας και των Οδών Σταυροπούλου και Ιεροσολύμων. Η δημιουργία της πλατείας μπορεί να γίνει με ανταλλαγή του χώρου που κατέχει ο ΟΣΚ με άλλον ίδιας έκτασης που βρίσκεται στη γωνία Σταυροπούλου και Θήρας, ο οποίος μπορεί να απαλλοτριωθεί για το σκοπό αυτό. Σημειώνεται ότι ένα μέρος του οικοπέδου ανήκει στο Υπουργείο Εσωτερικών.

- Ένας μικρός υπαίθριος χώρος προτείνεται να δημιουργηθεί και στη συμβολή των Οδών Λέλας Καραγιάννη, Σταυροπούλου και Ιεροσολύμων, στο σημείο όπου βρίσκεται η εγκαταλειμμένη κατοικία της Λέλας Καραγιάννη, απαλλοτριώνοντας τις γύρω από αυτήν μικρές κατοικίες.

Οι παλιές και οι νέες πλατείες ενοποιούνται με τη δημιουργία ενός δικτύου πεζοδρόμων οι οποίοι χωρίζονται σε τοπικούς και υπερτοπικούς.

- Υπερτοπικός είναι ο προτεινόμενος πεζόδρομος της Οδού Θήρας, ο οποίος είναι διασυννοικιακός και ξεκινά από τη Λεωφόρο Ιωνίας για να καταλήξει στη Φωκίωνος Νέγρη. Κατά μήκος της διαδρομής και όπου υπάρχουν σημαντικά τοπικά σημεία η χάραξη και ο εξοπλισμός του διαφοροποιούνται και παίρνουν χαρακτηριστικά από τους τοπικούς της κάθε περιοχής πεζοδρόμους.

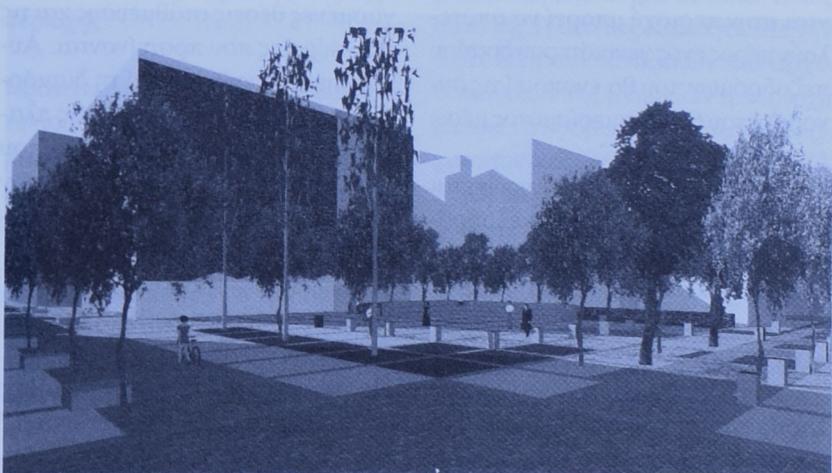
- Τοπικοί της περιοχής μελέτης είναι οι πεζόδρομοι επί της Οδού Σταυροπούλου, από την Αγ. Μελετίου έως τη Σπάρτης, και επί της Οδού Ιεροσολύμων, από την Αγαθουπόλεως έως την Ιβήρων, περιλαμβάνοντας στη διαδρομή τους και τη νέα μικρή πλατεία επί της Λέλας Καραγιάννη.

- Ένας τρίτος πεζόδρομος, ο οποίος αποτελεί τη νοητή συνέχεια των δύο προηγούμενων, ξεκινά από



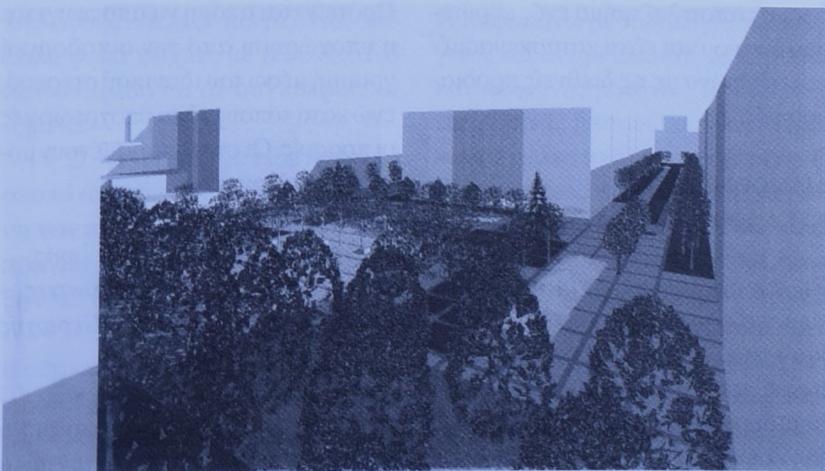
Εικόνα 1.

Άποψη πρότασης αναβάθμισης Πλ. Παύλου Μπακογιάννη



Εικόνα 2.

Άποψη πρότασης νέας πλατείας και πεζοδρόμησης επί των Οδών Θήρας και Σταυροπούλου



Εικόνα 3.

Άποψη πρότασης αναβάθμισης Πλ. Καλλιγά και πεζοδρόμησης

την Οδό Λευκωσίας και θα φτάνει έως την Ουίλλιαμ Κινγκ μέσω των Οδών Ευπαλίνου, Σακελλαρίδη και Πάτιμου (Εικ. 3).

- Ο υπάρχων πεζόδρομος της Οδού Λευκωσίας διατηρείται και ανακατασκευάζεται έτσι ώστε να αποτελεί μέρος της πορείας από την Πλατεία Αμερικής έως την Πλατεία Αγ. Ανδρέα. Η πορεία αυτή χαρακτηρίζεται από εναλλαγές πλήρως πεζοδρομημένων τμημάτων και διαπλατυσμένων πεζοδρομίων και βρίσκεται κατά μήκος του τοπικού εμπορικού κέντρου της Οδού Λευκωσίας.

Οι πεζόδρομοι που δημιουργούνται στην περιοχή μπορεί να αποτελούν μέρος ενός γενικότερου δικτύου πεζοδρόμων που θα ενοποιεί τις συνοικίες του βου Διαμερίσματος μέσω ενός δικτύου για πεζούς.

Το δίκτυο, τέλος, ολοκληρώνεται με μικρότερης σημασίας πεζοδρόμους, διαπλατυνσεις πεζοδρομίων και άλλες διευθετήσεις (π.χ. ΑΜΕΑ).

ΔΙΚΤΥΟ ΠΟΔΗΛΑΤΟΔΡΟΜΟΥ

Στους παραπάνω πεζόδρομους χάρσσεται και ένα δίκτυο διαδρομών ποδηλατοδρόμων που διατρέχουν την περιοχή κλείνοντας κύκλους πορείας στα σημαντικά σημεία. Ο ποδηλατόδρομος αποτελεί τμήμα ενός ευρύτερου δικτύου και είναι κατασκευασμένος σύμφωνα με τις διεθνείς προδιαγραφές.

ΔΙΑΜΟΡΦΩΣΗ ΤΟΥ ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΟΥ ΔΙΚΤΥΟΥ

Σε συνάρτηση με τη διαμόρφωση των πεζοδρόμων αντιμετωπίζεται και η κυκλοφορία των οχημάτων. Αποφεύγεται η διαμπερής κίνηση και δημιουργούνται μεγάλα τετράγωνα κυκλοφορίας κυκλικής κίνησης μέσω της Οδού Φυλής και των αξόνων. Η Οδός Αγαθουπόλεως αλλά-

ζει φορά κίνησης, αναλαμβάνοντας το φορτίο της Οδού Θήρας, που πεζοδρομείται. Επίσης προτείνεται οι Οδοί Φιντίου, Δάμωνος και Πολυμήτου να διαμορφωθούν σε ήπιας κυκλοφορίας.

Η στάθμευση επιτρέπεται μόνο στους ειδικά διαμορφωμένους χώρους ή σε μεμονωμένες περιπτώσεις στους δρόμους, όπως στην περίπτωση των παρκοπεζοδρόμων που δημιουργούνται στους πολύ στενούς δρόμους (Κορυδαλλέως, Καρπάθου, Ιβήρων, Σκαλιστήρη και Κασσαβέτη). Η υπόλοιπη εξυπηρέτηση γίνεται κυρίως από τις υπάρχουσες στεγασμένες θέσεις στάθμευσης και τις καινούργιες που προτείνονται. Αυτές δημιουργούνται από τη διαμόρφωση υπόγειων πάρκινγκ στις πλατείες αλλά και από νέα κτήρια που προτείνονται και υπερκαλύπτουν τον αριθμό των σημερινών θέσεων στάθμευσης, νόμιμων και μη.

ΚΑΘΟΡΙΣΜΟΣ ΤΩΝ ΟΡΩΝ ΔΟΜΗΣΗΣ

Προτείνεται συντελεστής δόμησης 4 για τα μέτωπα των αξόνων και 3,2 στο εσωτερικό της περιοχής, και μέγιστο ύψος 20 μέτρα, έτσι ώστε να διατηρηθεί ο μέγιστος υλοποιούμενος αριθμός ορόφων στους 6 ή 7. Προτείνεται ακόμη να αποφεύγεται η υποχώρηση από την οικοδομική γραμμή μέσω του ιδανικού στερεού, ενώ κατά τόπους είναι υποχρεωτικές οι πρασιές. Οι στοές παραμένουν μόνο στους άξονες.

2. Ενίσχυση της κοινωνικής ζωής και της μέριμνας για τις αδύνατες ομάδες στο εσωτερικό της Περιοχής Μελέτης

Η δημιουργία χώρων οι οποίοι θα προάγουν την αναψυχή και την πολιτιστική δραστηριότητα θα συμβάλει στην ενίσχυση της κοινωνικής ζωής

των κατοίκων. Με δεδομένη την έλλειψη οποιασδήποτε μορφής κοινωνικής μέριμνας για τις αδύνατες ομάδες, που αποτελούνται από τους χαμηλούς εισοδηματίες, τους ηλικιωμένους, τα παιδιά, τα άτομα με ειδικές ανάγκες, τους μετανάστες, τις γυναίκες σε ειδικές περιπτώσεις κ.ά., προτείνονται σημειακές παρεμβάσεις για την ενίσχυση της κοινωνικής υποδομής, οι οποίες χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες: εκπαιδευτικές, περιθάλψης και κοινωνικές-διοικητικές.

Η πρόταση αφορά τη δημιουργία ολοκληρωμένων πυρήνων σε διάφορα σημαντικά σημεία της περιοχής.

- Έτσι, προτείνεται κοντά στην Πλατεία Αμερικής και στην περιοχή όπου βρίσκεται το κτήριο του βου Διαμερίσματος να δημιουργηθεί ένα κέντρο διοικητικών υπηρεσιών και κοινωνικής εξυπηρέτησης με τις ακόλουθες λειτουργίες: υπόλοιπες διοικητικές υπηρεσίες του βου Διαμερίσματος, πολεοδομικό κέντρο γειτονιάς, χώρο σεμιναρίων επαγγελματικής κατάρτισης (ΟΑΕΔ), γραφείο ευρέσεως εργασίας (ΟΑΕΔ), διαπολιτισμικό κέντρο και γραφείο εξυπηρέτησης αλλοδαπών, δημοτικό γηροκομείο.

- Η προτεινόμενη νέα πλατεία επί των Οδών Θήρας και Ιεροσολύμων και τα κοντινά σημεία επί των πεζοδρόμων προσφέρονται για τη δημιουργία κέντρου αναψυχής που μπορεί να ενισχυθεί με: δημοτική καφετέρια, καλλιτεχνικό εργαστήριο, υπαίθριο εκθεσιακό χώρο.

Τα περισσότερα από τα κτήρια που χρησιμοποιούνται στις παραπάνω παρεμβάσεις ανήκουν στο Δημόσιο. Για τα υπόλοιπα δίνονται κίνητρα για τις συγκεκριμένες χρήσεις ή ενοικιάζονται από τους αντίστοιχους φορείς.

- Στο προτεινόμενο πλάτωμα επί των Οδών Σταυροπούλου και Ιεροσολύμων και στα κοντινά σημεία επί

των πεζοδρόμων δημιουργείται πολιτιστικό κέντρο με τις παρακάτω λειτουργίες: δημόσιο νοσοκομείο, κέντρο απασχόλησης υπερηλίκων, βιβλιοθήκη, πολιτιστικό κέντρο, μουσείο (κατοικία Λ. Καραγιάννη).

Και στην περίπτωση αυτή τα κτήρια είναι παλιά, ακατοίκητα και ανήκουν σε φορείς της πολιτείας, όπως το αχρησιμοποίητο κτήριο του ΟΤΕ στη γωνία Ιεροσολύμων και Σπάρτης, το οποίο προτείνεται να διαμορφωθεί σε δημόσιο συνοικιακό νοσοκομείο.

- Στο τετράγωνο που περικλείεται από τις Οδούς Σταυροπούλου, Θήρας και Φυλής δημιουργείται ένα εκπαιδευτικό κέντρο με: δημοτικό σχολείο και βρεφονηπιακό σταθμό, κέντρο εκμάθησης ελληνικών για αλλοδαπούς.

Το καθεστώς δημιουργίας του δημοτικού σχολείου έχει ήδη περιγραφεί, ενώ οι άλλες χρήσεις τοποθετούνται σε παλιά ακατοίκητα κτήρια τα οποία μπορούν να διατεθούν με ενοικίαση. Βρίσκονται πάνω στον πεζόδρομο της Θήρας και δημιουργούν ένα μικρό εκπαιδευτικό κέντρο, το οποίο μπορεί να ενισχύσει τη χρήση της δημιουργούμενης πλατείας.

- Στην Πλατεία Αγ. Ανδρέα δημιουργείται βιβλιοθήκη και διαπολιτισμικό κέντρο της γειτονιάς.

Το κέντρο κατασκευάζεται στο χώρο όπου βρίσκεται σήμερα υπαίθριος χώρος στάθμευσης και μια σειρά εγκαταλελειμμένων κτηρίων που ανήκουν στον Οργανισμό «Αθήνα 2004». Έχει πολυεπίπεδο υπόγειο χώρο στάθμευσης και επικοινωνεί με τον πεζόδρομο της Οδού Πάτμου. Μέρος του οικοπέδου προτείνεται να παραχωρηθεί, για την επέκταση της αυλής, στο διπλανό γυμνάσιο, το οποίο έχει πλέον κύρια είσοδο από τον πεζόδρομο. Με τον τρόπο αυτόν

ενισχύεται το ήδη υπάρχον εμπορικό κέντρο της γειτονιάς και αντιμετωπίζονται τα προβλήματα πρόσβασης προς το σχολείο. Επιπλέον, στην Οδό Πάτμου δημιουργείται ένα πλαίσιο που ανακουφίζει την ήδη πυκνοδομημένη περιοχή.

Προτείνονται και άλλες μικρότερες επεμβάσεις, οι οποίες συνίστανται κυρίως στη δέσμευση χώρων παλιών ακατοίκητων κτηρίων για στέγαση βρεφονηπιακών σταθμών, δημόσιων και ιδιωτικών, οι οποίοι λείπουν εντελώς από την περιοχή.

3. Βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής

Προτείνεται μέσω ειδικής μελέτης να εφαρμοστούν οι παρακάτω βιοκλιματικές μέθοδοι αναβάθμισης των περιβαλλοντικών συνθηκών της περιοχής:

- Η *δενδροφύτευση* τόσο των δρόμων όσο και των πεζοδρόμων ή πλατειών με συγκεκριμένα είδη που έχουν μελετηθεί και προτείνονται έτσι ώστε να αντιμετωπιστούν προβλήματα υγρασίας, αερισμού, φωτός, αλλά και αισθητικής απόδοσης των υπαίθριων χώρων.

- Ο *αερισμός* στενών δρόμων που βρίσκονται στον άξονα Ανατολής-Δύσης και περιοσιζίζονται από πολύ ψηλά κτήρια, με ειδικά πανό που αναρτώνται σε συγκεκριμένα σημεία.

- Ο *δροσισμός* με ειδική για το σκοπό αυτό διαμόρφωση και φύτευση των πλατειών, που να μπορεί να πραγματοποιηθεί και με την ύπαρξη υπόγειων χώρων στάθμευσης.

- Η *προβολή κινήτρων* για τη φύτευση των ακαλύπτων, όπου αυτό είναι δυνατό, από τους ενοίκους των γύρω κατοικιών.

4. Διατήρηση των χαρακτηριστικών σημείων και της ιστορικότητας της περιοχής

Όπως έχει προαναφερθεί, στην περιοχή υπάρχουν παλιά κτήρια ιστορικής σημασίας πολλά από τα οποία κατοικούνται. Μόνο ένα από αυτά έχει χαρακτηριστεί διατηρητέο. Προτείνεται ο χαρακτηρισμός και στα υπόλοιπα κτήρια και σε κατοικίες του μεσοπολέμου. Για το σκοπό αυτό μπορεί να γίνει χρήση της μεταφοράς συντελεστή δόμησης. Επίσης, μπορούν να χαρακτηριστούν διατηρητέα και ολόκληρα σύνολα, όπως αυτό της Πλατείας Καλλιγιά. Με την ανάδειξη των ιστορικών και αρχιτεκτονικών της μνημείων η περιοχή μπορεί να προβληθεί ως υπαίθριο αρχιτεκτονικό μουσείο της πόλης.

Οι παραπάνω κατευθύνσεις μπορούν να εφαρμοστούν σε δύο φάσεις. Έτσι, στην πρώτη φάση, που αποτελεί την άμεση εφαρμογή, προτείνεται να πραγματοποιηθούν τα κύρια σημεία αναβάθμισης της ποιότητας της καθημερινής ζωής των κατοίκων, ενώ στη δεύτερη φάση οι υπόλοιπες προτάσεις.

* * *

Η παραπάνω μεθοδολογία προσέγγισης και αντιμετώπισης μιας πυκνοκατοικημένης γειτονιάς του κέντρου της Αθήνας μπορεί να εφαρμοστεί και σε άλλες ανάλογες περιοχές. Η λεπτομερέστατη γνώση μιας περιοχής σε όλα τα επίπεδα, πολεοδομικά, κοινωνικά και περιβαλλοντικά, δίνει τη δυνατότητα εφαρμοσίων και επιπτώσεων λύσεων, με την προϋπόθεση ότι υπάρχει πρόθεση ουσιαστικής πολεοδομικής παρέμβασης με τους στόχους που έχουμε θέσει.