

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΣΑΠΟΥΝΑΚΗΣ ΑΡΗΣ

ΣΥΝΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ

ΒΟΛΟΣ 2009



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.: 7557/1
Ημερ. Εισ.: 03-11-2009
Δωρεά: Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός: ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
2009
ΚΩΝ

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ
ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ**

**Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ**

Φοιτητής: Κωνσταντόπουλος Διονύσιος
Επιβλέπων Καθηγητής: Σαπουνάκης Άρης

ΒΟΛΟΣ, 2009

ΣΥΝΤΟΜΗ ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η λεωφόρος Αλεξάνδρας αποτελεί μία από τις κυριότερες οδικές αρτηρίες του Δήμου Αθηναίων. Η χρησιμότητα της λοιπόν κρίνεται απαραίτητη για την καθημερινή μετακίνηση των κατοίκων του λεκανοπεδίου μιας και ενώνει δύο από τους κυριότερους οδικούς του άξονες, την Λ. Κηφισίας και την Οδό Πατησίων. Το κομμάτι της λεωφόρου το οποίο θα εξεταστεί στην παρούσα εργασία, αποτελεί θέμα συζητήσεων τόσο του Δήμου όσο και του Οργανισμού Αθήνας τα τελευταία χρόνια διότι περιλαμβάνει τις προσφυγικές πολυκατοικίες αλλά και την παλαιά έδρα του Παναθηναϊκού, χρήσεις οι οποίες παραμένουν τα τελευταία χρόνια αναξιοποίητες δημιουργώντας στην περιοχή πολλά πολεοδομικά και κυκλοφοριακά προβλήματα. Σκοπός, λοιπόν της εργασίας αυτής είναι να κάνει μία πρόταση ανάπλασης για την περιοχή μελέτης ορίζοντας νέες χρήσεις γης και προτείνοντας νέες κινήσεις στο οδικό δίκτυο με σκοπό την βελτίωση της εικόνας της περιοχής και την μείωση των όποιων προβλημάτων της.

ΛΕΞΕΙΣ ΚΛΕΙΔΙΑ

- Λεωφόρος Αλεξάνδρας
- Κουντουριώτικα
- Προσφυγικά
- Ανάπλαση
- Γήπεδο Παναθηναϊκού
- Χρήσεις γης

ABSTRACT

The Alexandras Avenue is one of the main roads of Athens. The usefulness is therefore necessary for the daily movement of the inhabitants of a basin and joins two of the main road axes, the Kifissias Avenue and the Patisision Avenue. The part of the avenue which will be examined in this work is discussed both by the Municipality and the Organization of Athens in recent years because it includes the refugee buildings and the old stadium of Panathinaikos, uses that remain untapped in recent years and creates many urban and traffic problems. The purpose therefore of this work is to make a proposal for the redevelopment of the study area defining new land uses and proposing new moves on the road to improve the image of the area and reduce any problems.

KEYWORDS

- Alexandras Avenue
- Kountouriotika
- Refugee buildings
- Regeneration
- Panathinaikos' Stadium
- Land uses

\

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Για την σωστή διεκπεραίωση της διπλωματικής μου εργασίας χρειάστηκα την βοήθεια κάποιων καθηγητών και ειδικών με σκοπό να μου κάνουν σωστές υποδείξεις και να μου δώσουν τις απαραίτητες κατευθύνσεις. Συνεπώς θέλω να ευχαριστήσω εγκάρδια τον κ. Σαπουνάκη Άρη ο οποίος δέχθηκε να με επιβλέψει στο θέμα της εργασίας μου δίνοντας μου απαραίτητες και πολύ σωστές συμβουλές. Ακόμα θα ήθελα να ευχαριστήσω τον υποψήφιο διδάκτορα του ΤΜΧΠΠΑ κ. Παυλέα Σωτήρη για τις σωστές οδηγίες που μου έδωσε. Επίσης, οφείλω ένα μεγάλο ευχαριστώ στην κ. Ευαγγελίδου Μάρω, η οποία μου έδωσε όσα από τα στοιχεία χρειαζόμουν από τον Οργανισμό Αθήνας, στους εργαζόμενους της βιβλιοθήκης του Δήμου Αθηναίων για την άριστη εξυπηρέτησή τους αλλά και στον κ. Λαγουδάκη Γεώργιο, ο οποίος με προμήθευσε με στοιχεία που μου χρειάστηκαν πάρα πολύ για την ολοκλήρωση της διπλωματικής μου.

Επιπρόσθετα, ένα ξεχωριστό ευχαριστώ στους φίλους και συμφοιτητές Παυλέα Σωτήρη, Καραγεώργη Κωνσταντίνο, Κοτλέα Νικόλαο, Λέντζο Κωνσταντίνο, Καραγεβρέκη Στέφανο, Δενδρινό Βασίλειο, Ρέντα Μάριο και Θεοχάρη Νικόλαο για την πολύτιμη βοήθειά τους και την ψυχολογική τους στήριξη.

Τέλος, οφείλω ένα τεράστιο ευχαριστώ στους γονείς μου και τον αδερφό μου οι οποίοι μου έδωσαν όλα τα κατάλληλα εφόδια για την επιτυχή ολοκλήρωση των σπουδών μου.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ	8
2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ	10
2.1. Η περιοχή των Αμπελοκήπων	10
2.2. Η λεωφόρος Αλεξάνδρας	11
2.3. Η περιοχή των προσφυγικών της λεωφόρου Αλεξάνδρας	13
2.3.1. Η «βάρια» ιστορία των προσφυγικών της Λ. Αλεξάνδρας	15
3. Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ HIGHBURY ΣΤΟ ΛΟΝΔΙΝΟ	17
4. ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ	20
4.1. Κυκλοφοριακή ροή και ήχος – θόρυβος	20
4.2. Ρυθμολογία και κλίμακα των κτιρίων	21
4.3. Η συμπεριφορά και τα κοινωνικά χαρακτηριστικά της λεωφόρου Αλεξάνδρας	21
4.4. Σημεία αναφοράς	22
4.5. Σημαντικά κτίρια επί της λεωφόρου	23
4.6. Ο χαρακτήρας της λεωφόρου Αλεξάνδρας	24
5. ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ	26
5.1. Πληθυσμιακά στοιχεία	27
5.2. Πράσινο	31
5.3. Πυκνότητα δόμησης – συντελεστές δόμησης	32
5.4. Υπάρχουσες χρήσεις γης	32
5.5. Προσφυγικές πολυκατοικίες	33
5.6. Σχολεία	34
5.7. Εγκαταστάσεις υγείας	35
5.7.1. Νομαρχιακό γενικό νοσοκομείο Αθηνών «Η ΕΛΠΙΣ»	36
5.7.2. Νοσοκομείο «Άγιος Σάββας»	37
5.8. Γήπεδο Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης»	38

5.9. Μεταφορές	40
5.9.1. Οδικό δίκτυο	40
5.9.2. Δημοσιές συγκοινωνίες	41
5.9.3. Στάθμευση	41
5.10. Ιδιοκτησιακό καθεστώς	42
5.11. Τιμές γης	43
6. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ	45
7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ	48
7.1. Εξειδικευμένη διάγνωση προβλημάτων και δυσλειτουργιών	49
8. ΠΡΟΤΑΣΗ	55
8.1. Εναλλακτικά σενάρια	59
8.1.1. Σενάριο I: Παρέμβαση που μπορεί να πραγματοποιηθεί βραχυπρόθεσμα	59
8.1.2. Σενάριο III: Παρέμβαση που μπορεί να πραγματοποιηθεί μεσοπρόθεσμα.	60
8.1.3. Σενάριο III: Παρέμβαση που μπορεί να πραγματοποιηθεί μακροπρόθεσμα.	61
8.2. Άποψη κατοίκων Δ. Αθηναίων για την ανάπλαση	62
8.3. Πρόταση ανάπλασης	65
8.3.1. Γήπεδο Παναθηναϊκού	65
8.3.2. Λεωφόρος Αλεξάνδρας	72
8.3.3. Προσφυγικές πολυκατοικίες λ. Αλεξάνδρας	73
8.3.4. Υπόλοιπα ακίνητα και νοσοκομειακές εγκαταστάσεις	75
8.3.5. Οδικό δίκτυο και δίκτυο πεζοδρόμων	76
8.3.6. Συντελεστές δόμησης	77
9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ	78
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ	81
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΙΚΟΝΩΝ	82
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	83

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1: Έκταση, πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των Δημοτικών Διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων.	27
Πίνακας 2: Ηλικιακή διάρθρωση του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα	28
Πίνακας 3: Εκπαιδευτικό επίπεδο κατοίκων Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα	29
Πίνακας 4: Πλήθος μεταναστών στον Δήμο Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα	30
Πίνακας 5: Αναλογία τμ. πρασίνου ανά κάτοικο σε κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων	31
Πίνακας 6: Μέση πυκνότητα και Μέσος Σ.Δ. ανά γειτονιά στην περιοχή μελέτης	32
Πίνακας 7: Θέσεις σχολείων και αριθμός τμημάτων σχολείων στην περιοχή μελέτης	34
Πίνακας 8: Αντικειμενικές αξίες περιοχών της περιοχής μελέτης	44
Πίνακας 9: SWOT ανάλυση περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής της Λ. Αλεξάνδρας	50
Πίνακας 10: Αναγκαιότητα Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής στην Αθήνα σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.	64

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΩΝ

Διάγραμμα 1: Ηλικιακή διάρθρωση 7 ^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων	29
Διάγραμμα 2: Εκπαιδευτικό επίπεδο κατοίκων 7 ^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων	30
Διάγραμμα 3: Αναγκαιότητα δημιουργίας Πάρκου πρασίνου σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων	63
Διάγραμμα 4: Αναγκαιότητα του Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων.	64
Διάγραμμα 5: Αναγκαιότητα Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής στην Αθήνα σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.	65

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

Χάρτης 1: Οριοθέτηση περιοχής μελέτης
Χάρτης 2: Υφιστάμενες Χρήσεις Γης
Χάρτης 3: Υφιστάμενο Οδικό δίκτυο
Χάρτης 4: Σενάριο I, Βραχυπρόθεσμη πραγματοποίηση
Χάρτης 5: Σενάριο II, Μεσοπρόθεσμη πραγματοποίηση
Χάρτης 6: Σενάριο III, Μακροπρόθεσμη πραγματοποίηση
Χάρτης 7: Προτεινόμενες Χρήσεις Γης
Χάρτης 8: Προτεινόμενο Οδικό Δίκτυο

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1: Τα διαμερίσματα που κατασκευάστηκαν στο παλιό γήπεδο του Highbury

Εικόνα 2: Άποψη πίσω της περιοχής μελέτης πίσω από το γήπεδο του Παναθηναϊκού

Εικόνα 3: Κομμάτι της λεωφόρου Αλεξάνδρας που διέρχεται από την περιοχή μελέτης

Εικόνα 4: Προσφυγικά λεωφόρου Αλεξάνδρας

Εικόνα 5: Λεωφόρος Αλεξάνδρας μπροστά από το γήπεδο

Εικόνα 6: Άποψη προσφυγικών από την λεωφόρο

Εικόνα 7: Άποψη από την οδό Κορωνείας στα προσφυγικά

Εικόνα 8: Οδός Δημιτσάνας

Εικόνα 9: Οδός Έλενας Βενιζέλου

Εικόνα 10: Πεζοδρομημένο κομμάτι της οδού Φιλήμονος

Εικόνα 11: Οδός Φιλήμονος

Εικόνα 12: Οδός Γεροστάθη

Εικόνα 13: Οδός Κοτταίου

Εικόνα 14: Οδός Μ. Μελά

Εικόνα 15: Οδός Ωρολογιά

Εικόνα 16: Οδός Τσόχα, πίσω από το γήπεδο του ΠΑΟ

Εικόνα 17: Οδός Σκοπετέα

Εικόνα 18: Οδός Παναθηναϊκού

Εικόνα 19: Οδός Συήνης

Εικόνα 21: Οδός Βεγορίτιδος εντός των ορίων των προσφυγικών πολυκατοικιών

Εικόνα 22: Το Δικαστικό Μέγαρο από την λεωφόρο Αλεξάνδρας

Εικόνα 23: Εργασίες πίσω από το Δικαστικό Μέγαρο και η είσοδος του υπογείου Parking

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΩΝ

ΑΜΕΑ:	Ατομα Με Ειδικές Ανάγκες
ΓΠΣ:	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΣΠΑ:	Εθνικό Στρατηγικό Πλαίσιο Αναφοράς
ΕΣΥΕ:	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδος
ΕΠ:	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΕΠΠΑ:	Επιχειρησιακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης
ΕΥΔΕΣΑ:	Ειδική Υπηρεσία Δημοσίων Έργων για την εκτέλεση έργων σταθμών
ΗΠΑ:	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
ΙΧ:	Ιδιωτικής Χρήσεως
ΟΑΣΑ:	Οργανισμός Αστικών Συγκοινωνιών Αττικής
ΟΔΔΕΠ:	Οργανισμός Διοίκησης και Διαχείρισης Εκκλησιαστικής Περιουσίας
ΟΣΚ:	Οργανισμός Σχολικών Κτιρίων
ΟΤ:	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΠΑΕ:	Ποδοσφαιρική Ανώνυμη Εταιρία
ΠΑΟ:	Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος
ΠΙΚΠΑ:	Πατριωτικό Ίδρυμα κοινωνικής Αποκατάστασης και Αντιλήψεως
ΤΕΑ:	Τεχνικό Επαγγελματικό Λύκειο
ΥΠΕΧΩΔΕ:	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων
ΥΠΟΟ:	Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών
ΥΥΠΚΑ:	Υπουργείο Υγείας, Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων
ΥΧΟΠ:	Υπουργείο Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος

*Στην μνήμη του ξαδέρφου μου,
Τάκη*

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η λεωφόρος Αλεξάνδρας αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αλλά και κυριότερες οδικές αρτηρίες του λεκανοπεδίου της Αττικής και συνδέει την λεωφόρο Κηφισίας με την οδό Πατησίων. Η χρησιμότητα της λοιπόν κρίνεται απαραίτητη για την σωστή και ευκολότερη καθημερινή κυκλοφορία των κατοίκων από και προς το Κέντρο. Επί της λεωφόρου, βέβαια, στεγάζονται και πολλές διοικητικές και κεντρικές λειτουργίες πράγμα που επαληθεύει την σημαντικότητα του οδικού αυτού άξονα.

Η περιοχή της λεωφόρου Αλεξάνδρας, η οποία θα εξεταστεί (Βλ. Χάρτη 1), ανήκει σε μία από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές του λεκανοπεδίου και συγκεκριμένα βρίσκεται στις ρίζες του Λυκαβηττού και περιλαμβάνει τις προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου, το Δικαστικό Μέγαρο, τα Νοσοκομεία «Άγιος Σάββας» και «Η ΕΛΠΙΣ», το γήπεδο του Παναθηναϊκού και την περιοχή πίσω από το γήπεδο.

Η περιοχή αυτή, όπως και η ευρύτερη περιοχή, έχει δεχθεί ένα πλήθος ανθρωπογενών παρεμβάσεων, εδώ και πολλές δεκαετίες, με αποτέλεσμα να υπάρξουν αλλαγές τόσο στην οριστική διαμόρφωση του φυσικού εδάφους όσο και στην διαμόρφωση των δομημένων και αδόμητων χώρων της. Αποτελεί ένα τυπικό δείγμα πολεοδομικού ιστού σε συνεχές οικοδομικό σύστημα, το οποίο είναι πυκνοδομημένο και εξαντλεί τα ανώτατα επιτρεπτά όρια στους επίσημους όρους δόμησης υπερβαίνοντας τους κίολας σε μερικές περιπτώσεις. Η παρουσία του γηπέδου και των προσφυγικών πολυκατοικιών επί πολλές δεκαετίες στην περιοχή, έχει λειτουργήσει με τέτοιο τρόπο ώστε να υπάρχει πλήρη ενσωμάτωσή τους στο φυσικό περιβάλλον από την μια αλλά και να οριοθετούν τις εκατέρωθεν χρήσεις οι οποίες λειτουργούν σε πλήρη αρμονία με αυτά από την άλλη.

Όσον αφορά, το αστικό τοπίο της περιοχής μελέτης αλλά και της ευρύτερης περιοχής παρουσιάζεται σχετικά ενιαίο μορφολογικά. Αποτελείται από ένα σύνολο έντονων και συμπληρωματικών αστικών λειτουργιών (λειτουργίες μητροπολιτικού χαρακτήρα, εμπορικές χρήσεις, οδικοί άξονες, περιοχές κατοικίας κ.τ.λ.). Η περιοχή εμφανίζει πολλά κυρίαρχα και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τοπίου τα οποία περιγράφονται είναι τα εξής:

- Η ομογενοποιημένη εικόνα που έχει δημιουργηθεί στη μορφολογία της άμεσης και ευρύτερης περιοχής μελέτης από την επανάληψη του ίδιου ή

παρόμοιου τύπου βασικού κυττάρου που την συγκροτεί - της μεσοαστικής πολυκατοικίας, που έχει καθορίσει την κλίμακα και τη φυσιογνωμία του συνόλου του αστικού τοπίου της πρωτεύουσας ήδη από τη δεκαετία του '50. Γενικά, ο κυκλοφοριακός άξονας της Λεωφόρου Αλεξάνδρας συγκεντρώνει κατά κύριο λόγο δραστηριότητες πολεοδομικού κέντρου άπου μικρό ποσοστό κατοικίας συναντάται στους ορόφους των κτιρίων, καταστήματα εμπορίου, εστίασης και αναψυχής στο ισόγειο, ενώ σημαντικός αριθμός γραφείων ανταγωνίζονται την κατοικία στους ορόφους των πολυκατοικιών η σε αυτοτελή κτίρια.

- Σημαντικό, επίσης, χαρακτηριστικό της περιοχής σε αντίθεση με άλλες περιοχές της πρωτεύουσας αμιγούς κατοικίας, είναι η ύπαρξη μεγάλων κτιρίων, τα οποία φιλοξενούν έναν μεγάλο αριθμό μητροπολιτικών λειτουργιών (Δικαστικό Μέγαρο, Διεύθυνση Ασφαλείας της Αστυνομίας Αθηνών, Νοσοκομεία, μονάδες εκπαίδευσης).
- Τέλος, ο λόφος του Λυκαβηττού αποτελεί σημαντικό στοιχείο του τοπίου της πόλης της Αθήνας και χαρακτηρίζει την ευρύτερη περιοχή του γηπέδου. Η περιοχή αποτελεί απόληξη των παρειών του λόφου του Λυκαβηττού προς την Αλεξάνδρας και ως εκ τούτου οι κλίσεις έχουν την αντίστοιχη κατεύθυνση.

Τα κριτήρια επιλογής της περιοχής μελέτης που περιλαμβάνεται εκατέρωθεν της Λ. Αλεξάνδρας είναι η δυναμική που ελευθερώνει η απομάκρυνση του Γηπέδου και η πρόκληση που παρουσιάζεται για το σχεδιασμό της μορφής διασύνδεσης των χώρων. Ακόμα, η γειτνίαση της περιοχής με χώρους πρασίνου, ελεύθερους χώρους, υπερτοπικού χαρακτήρα, χρήσεις Δημόσιας Διοίκησης και εμπορίου σε συνδυασμό με το έντονο στοιχείο κατοικίας ενθαρρύνει την ήπια μορφή ανάπτυξης με οικείο, ασφαλές και προσιτό χαρακτήρα στο χρήστη.

Οι στόχοι της ανάπτυξης είναι η διατήρηση της ιστορικής μνήμης των προσφυγικών πολυκατοικιών, η καλύτερευση των κυκλοφοριακών συνθηκών, η απόδοση των αθλητικών εγκαταστάσεων στην εκπαιδευτική κοινότητα και ο καθορισμός των χρήσεων του χώρου που δημιουργείται από την μετεγκατάσταση του γηπέδου με παράλληλη δημιουργία νέων χώρων πρασίνου. Συνεπώς, προβλέπεται μια ριζική αλλαγή στην συγκεκριμένη περιοχή, η οποία θα βοηθήσει στην καλύτερευση της εικόνας της και στην βελτίωση των υπάρχουσων συνθηκών ζωής.

2. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας αποτελεί μία από τις κυριότερες οδικές αρτηρίες του Δήμου Αθηναίων. Για την καλύτερη κατανόηση και ανάλυση της Λεωφόρου θα ήταν καλό να γίνει αρχικά μια ιστορική αναδρομή της περιοχής στην οποία εντάσσεται αλλά και μία αναφορά στα ιστορικά στοιχεία τα οποία είναι αρκετά και αξίζουν μια περισσότερη διερεύνηση. Συνεπώς σωστό είναι να αναφερθεί ότι το τμήμα της Λεωφόρου Αλεξάνδρας που ανήκει στην περιοχή μελέτης η οποία εξετάζεται στην παρούσα εργασία ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αθηναίων και συγκεκριμένα στην περιοχή των Αμπελοκήπων που υπάγεται στο 7^ο διαμέρισμά του.

2.1. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ

Η περιοχή παλαιότερα ήταν κατάφυτη από πευκόνες, ελαιώνες, αμπέλια, λεύκες και πολλά καρποφόρα δέντρα. Είχε ακόμη θάμνους και πυκνή βλάστηση που έτρεφαν δεκάδες κοπάδια με χιλιάδες γιδοπρόβατα και εκατοντάδες αγελάδες. Στην περιοχή υπήρχαν και αρκετά ρέματα που διέσχιζαν όλους σχεδόν τους χώρους και κατέληγαν στον Ιλισσό ποταμό. Το 1934 επί δημαρχία Κώστα Κοτζιά καλύφθηκαν τα ρέματα του Θων, του γηροκομείου και της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, όπου έγιναν και υπόνομοι ενώ μεταπολεμικά καλύφθηκε το ρέμα των Ελληνορώσων που περνούσε από την Σχολή Χωροφυλακής και Ζαγοράς και σε συνδυασμό με το σκέπασμα του Ιλισσού κατασκευάστηκε η Λεωφόρος Μιχαλακοπούλου. (Παραδείσης, 2003: 31-2)

Στον τομέα των δρόμων, τώρα, η αρχαιότερη οδός θεωρείται αυτή που χρησιμοποιούσαν οι αρχαίοι για την μεταφορά των μαρμάρων από την Πεντέλη και περνούσε από τους Αμπελοκήπους για να καταλήξει στο κέντρο καθώς και η διαδρομή προς την τετράπολη του Μαραθώνα. Από τους δρόμους που έγιναν τον περασμένο αιώνα, οι πιο παλιοί είναι η Κηφισίας με την Β. Σοφίας (που λεγόταν και αυτή Κηφισίας) καθώς και η Μεσογείων. Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας ανοίχθηκε το 1891. Οι υπόλοιποι δρόμοι ήταν μικρά ή μεγάλα μονοπάτια που άρχισαν να ανοίγονται από το 1900 και μετέπειτα. Όλοι ήταν στενοί χωματόδρομοι-καρόδρομοι με πολλές λακκούβες και ανωμαλίες. Η συντήρησή τους ήταν ανύπαρκτη. Όταν έβρεχε όλα μετατρέπονταν σε ένα απέραντο λασπότοπο. Οι πρώτοι κτηματίες και ιδιοκτήτες επαύλεων, είχαν τα κτίσματά τους κοντά στους τρεις αρχικούς κεντρικούς

δρόμους. Με την ευκαιρία των Ολυμπιακών Αγώνων του 1896, επί δημαρχίας Καλλιφρονά, εκτός των άλλων δρόμων, επισκευάστηκαν και οι δρόμοι που οδηγούσαν στα «προάστια», όπως λέγονταν τότε οι Αμπελόκηποι. Μέχρι τις αρχές του 1900 οι μετακινήσεις διεξάγονταν με άμαξες ενώ για τις μακρινές αποστάσεις τους ίππευαν. Η πρώτη οργανωμένη συγκοινωνία ξεκίνησε το 1882 με ιππήλατο τραμ που το έσερναν τρία άλογα, επάνω σε σιδηροτροχιές και εκτελούσε το δρομολόγιο Ομόνοια – Αμπελόκηποι. (Παραδείσης, 2003: 32-3)

Οι Αμπελόκηποι, όμως, δεν αποτέλεσαν μόνο τόπο κατοικίας των Αθηναίων μετά τον 18^ο αιώνα, αλλά όπως αποδεικνύουν και οι ανασκαφές αποτέλεσαν και τόπο κατοικίας των αρχαίων Αθηναίων. Συγκεκριμένα, στην περιοχή των Αμπελοκήπων βρέθηκαν πολλά αρχαία ευρήματα που πιστοποιούν ότι υπήρχε εκεί οικισμός με τον Ναό της Αφροδίτης. Ο Ναός βρισκόταν ακριβώς εκεί που υπάρχει σήμερα το ναΐδιο των Αγίων Πάντων της οδού Τσόχα (πίσω από το γήπεδο του Παναθηναϊκού). Αρχαία αντικείμενα αποκαλύφθηκαν και κατά την θεμελίωση των έργων του γηπέδου του Παναθηναϊκού το 1922, λίγο πριν από την άφιξη των προσφύγων της Μικρασιατικής καταστροφής. Επίσης, το 1964 οι εργάτες της Εταιρίας Υδάτων, κατά την διάρκεια εκσκαφής χαντακιού για τοποθέτηση υδροσωλήνων στην οδό Π. Κυριακού, κοντά στους Αγίους Πάντες αποκάλυψαν αρχαία ευρήματα. (Παραδείσης, 2003: 33)

Στον τομέα των κτισμάτων, τέλος, από τον 19^ο αιώνα μέχρι και την πρώτη δεκαετία του 1900, πάρα πολλά κτίσματα ανεγέρθησαν και κόσμησαν την περιοχή. Άλλα εξακολουθούν να κοσμούν ακόμη με την παρουσία τους στους Αμπελόκηπους. Μερικά από αυτά ήταν: το Ιπποκράτειο Νοσοκομείο, το Νοσοκομείο Παίδων, το Νοσοκομείο «Η ΕΛΠΙΣ», οι φυλακές Αβέρωφ, το Γηροκομείο, η Σεβαστοπούλειος Σχολή, το εργοστάσιο φανελοποιίας Πυρρή και το σπίτι του. Μεγάλος ήταν και ο αριθμός των επαύλεων που κοσμούσαν την περιοχή. Υπήρχαν, επίσης, τα εκκλησάκια του Αγίου Δημητρίου, του Αγίου Θωμά, της Αγίας Άννης, το κατεστραμμένο που αναστηλώθηκε των Αγίων Πάντων και η «Παναγίτσα» της σημερινής οδού Τ. Βάσσου. (Παραδείσης, 2003: 36)

2.2. Η ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Με μια ιστορική αναδρομή στην ιστορία της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, διαπιστώνεται ένα σοβαρότατο λάθος το οποίο από την αρχή βάρυνε την ρυμοτομία

της Αθήνας. Τούτο το λάθος ήταν ότι το πρωτεύον οδικό δίκτυο δεν συνδεόταν με τους αγροτικούς δρόμους γύρω από την πόλη.

Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας, η σπουδαία αυτή συγκοινωνιακή αρτηρία της Αθήνας, σχεδιάστηκε μαζί με την Λεωφόρο Συγγρού από τον μηχανικό της πόλεως Ιωάννη Γενισαρλή (καθηγητή της Τοπογραφίας στο Πολυτεχνείο το 1863) κατά τα έτη 1876-1878. Τότε η περιοχή ήταν εκτός σχεδίου πόλεως κι εκεί που σήμερα βρίσκεται η Λεωφόρος, υπήρχε ένα κομμάτι με ελιγμούς που ακολουθούσε το ρέμα που ο έλεγαν «Κυκλοβόρος» και το οποίο κατέβαινε από τον Άγιο Δημήτριο Αμπελοκήπων της Οδού Πανόρμου. Το ρέμα αυτό, στη συνέχειά του, περνούσε από την πλατεία Βάθη και κατέληγε στην περιοχή του Κεραμεικού, ενώ το μονοπάτι προχωρούσε προς τα πάνω και συναντούσε τον δρόμο του Αμαρουσίου. Η χάραξη, όμως, της Λεωφόρου έφτανε μέχρι της φυλακές Αβέρωφ, γιατί από εκεί και πάνω, μέχρι τους Αμπελόκηπους, ήταν το κτήμα Γ. Νικολαΐδη κι έπρεπε, για να προχωρήσει ο καινούριος δρόμος, να διχοτομηθεί το κτήμα, πράγμα δύσκολο για εκείνη την εποχή. Τότε, το 1878, ο Δήμος των Αθηναίων, επί δημαρχίας Παναγιώτη Κυριάκου, αγόρασε όλο το κτήμα, διακόσια και πλέον στρέμματα, αντί του ποσού των 45.000 δραχμών., κι έτσι ολοκληρώθηκε η Λεωφόρος, που συνέδεσε την οδό Πατησίων με την Κηφισιάς. (Ηλιόπουλος, 2000: 314-5)

Έκτοτε κάθε επέκταση της ρυμοτομίας της Αθήνας προς τις κατευθύνσεις των δύο μεγάλων Λεωφόρων (Αλεξάνδρας – Συγγρού) που δημιουργήθηκαν έξω από το σχέδιο πόλης ως χαράξεις έργων υπεραστικής οδοποιίας, συμμορφώνονταν αντίστοιχα με τις γραμμές των δύο αυτών συγκοινωνιακών αρτηριών, που αξιολογούνται σαν η μεγαλύτερη και πιο ευεργετική δημιουργία στην πολεοδομική εξέλιξη της πρωτεύουσας. (Λαδάς, 2004: 5)

Από την αγορά αυτή του κτήματος Νικολαΐδη, δεν ολοκληρώθηκε μόνο η Λεωφόρος Αλεξάνδρας, αλλά δημιουργήθηκαν και ο προσφυγικός οικισμός τα Κουντουριώτικα, τα οικόπεδα των φυλακών Αβέρωφ, του Εμποροδικείου, της Σεβαστοπουλείου Σχολής, η πλατεία Έλενας Βενιζέλου, το γήπεδο του Παναθηναϊκού, του Αντικαρκινικού και του νέου Δημοτικού Νοσοκομείου, όλων των προσφυγικών κατοικιών κ.α. (Ηλιόπουλος, 2000: 315)

Πέραν, όμως, αυτών πρέπει να πούμε ότι ο Δήμος δεν σταμάτησε ποτέ να αγωνίζεται και για την λύση των προβλημάτων που προϋπήρχαν από την μεγάλη ανομοιογένεια της επιφάνειας όλου του χώρου που καταλάμβανε η Αθήνα, όπως ήταν

τα πολυάριθμα ρέματα, μερικά από τα οποία υπάρχουν ακόμη για να ταλαιπωρούν τους Αθηναίους. (Ηλιόπουλος, 2000: 315)

Ακόμη είναι άξιο αναφοράς ότι όταν πλέον ολοκληρώθηκε η διαμόρφωση της Λεωφόρου Αλεξάνδρας κι έγινε κυκλοφοριακή αρτηρία της Αθήνας, εκτός από τα σπίτια χτίστηκαν και σχολεία, όπως το 1910 στην αρχή της Λεωφόρου το εκπαιδευτήριο του Ηλία Κωνσταντινίδη που είχε τμήματα αρρένων, θηλέων, νηπιαγωγείο κι εμπορική σχολή, λίγο πιο πάνω τα εκπαιδευτήρια της Μίνας Αηδονοπούλου, που λειτούργησαν μέχρι το 1966 κ.ά., ενώ από την δεκαετία του '50 και μετά άνοιξαν θέατρα και κινηματογράφοι, όπως τα θέατρα Μετροπόλιταν, Αλέξανδρος, Παρκ, Λαμπέτη, Αβέρωφ καθώς και οι κινηματογράφοι Αρζεντίνα και Νιρβάνα. Ακόμη μετά το 1960 χτίστηκαν και πολυτελή ξενοδοχεία, πολυκατοικίες, άνοιξαν μαγαζιά κι έγινε και ο δρόμος αυτός εμπορικός, με όλες τις συνέπειες που συνεπάγεται αυτή η εξέλιξη. (Ηλιόπουλος, 2000: 315-6)

2.3. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Οι συνεχείς πόλεμοι, οι επιστρατεύσεις από το 1912 ως το 1922, περιόρισαν αρκετά τα χρόνια εκείνα στην Ελλάδα κάθε οικοδομική κίνηση. Η σχετική έλλειψη και οι κακές συνθήκες κατοικίας που είχαν δημιουργηθεί από τα παραπάνω αίτια, παρουσιάστηκαν πολύ πιο έντονες και αισθητές όταν μετοίκισε ένας σημαντικός αριθμός προσφύγων στην Ελλάδα (1.300.000) ο οποίος ήταν ίσος με το ¼ του πληθυσμού. Αποτέλεσμα ήταν να βρεθεί η χώρα μπροστά σε πολλαπλά προβλήματα όντας απροετοίμαστη να αντιμετωπίσει την δημογραφική αυτή αλλαγή. Η προσπάθεια που έκανε τότε η Ελλάδα παρά την εξάντλησή της από τους πολέμους και την τελευταία καταστροφή ήταν πραγματικά υπεράνθρωπη. (Γεωργούλη, 2007: 3)

Οι μισοί πρόσφυγες εγκαταστάθηκαν σε αγροτικές περιοχές και οι υπόλοιποι σε αστικές. Όσοι έμειναν σε αστικά κέντρα εγκαταστάθηκαν σε δορυφόρους κοινότητες ή οικισμούς στην περίμετρό τους, ώστε να δημιουργηθεί εκεί ζώνη βιοτεχνίας και βιομηχανίας. (Γεωργούλη, 2007: 3)

Ένας από τους οικισμούς που οργανώθηκε στις παρυφές ενός αστικού κέντρου είναι και αυτός της Λεωφόρου Αλεξάνδρας. Το συγκρότημα αυτό, το δεύτερο σε μέγεθος από τα συγκροτήματα προσφυγικών πολυκατοικιών του 1930, υλοποιήθηκε στα πλαίσια ενός προγράμματος επιλεκτικής εκκαθάρισης τρωγλών από κεντρικές περιοχές και βασικούς οδικούς άξονες. Σε εκτεταμένες εγκαταστάσεις

προσφύγων προσωρινού χαρακτήρα, όπου οι μεγάλες πυκνότητες καθιστούσαν αδύνατη την οικοπεδοποίηση του διαθέσιμου χώρου μετά τις εκκαθαρίσεις και οι στεγαστικές ανάγκες ήταν επιτακτικές, η εφαρμογή της πολυκατοικίας αποτέλεσε τη μόνη ενδεικνυόμενη λύση. (Γεωργούλη κ.α., 2007: 3-4)

Σχεδιασμένες από την Τεχνική Υπηρεσία του Υπουργείου Πρόνοιας, οι προσφυγικές πολυκατοικίες της Αθήνας και του Πειραιά κατασκευάστηκαν όλες στο διάστημα της πενταετίας 1934-1939 «εις θέσεις μη απομακρυσμένες του Κέντρου, ως επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, Λεωφόρου Συγγρού, εις Στέγιν Πατρίδος, Δουργούτι, Λεωφόρο Κοκκινιάς, Δραπετσώνα». (Γεωργούλη κ.α., 2007: 4)

Το 1935 ο Αρχιτέκτονας κ. Λάσκαρης και ο πολιτικός μηχανικός Δ. Κυριάκος, σημαντικοί και επώνυμοι μηχανικοί της εποχής, σχεδίασαν και κατασκεύασαν 8 τριώροφες πολυκατοικίες με 228 διαμερίσματα, σύμφωνα με τις αρχές του μοντέρνου κινήματος και συγκεκριμένα του Μπαουχάους, στα πλαίσια ενός προγράμματος «εκκαθάρισης τρωγλών» προκειμένου να στεγαστούν οι πρόσφυγες του '22. Πρόκειται για τα γνωστά «προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας». Ένα οικιστικό συγκρότημα φορτωμένο με ιστορικές μνήμες αλλά και αξιοσημάντη αρχιτεκτονική αξία που, όμως, εξαιτίας της υποβάθμισής του δεν είναι εκ πρώτης όψεως διακριτή. (Τσίπρας, 2001: 6)

Ο προσφυγικός οικισμός της Λ. Αλεξάνδρας των 8 ομοιόμορφων πολυκατοικιών έχει διάταξη από βορρά προς τον νότο, από την οδό Τριχωνίδος μέχρι την Λ. Αλεξάνδρας και ανάμεσά τους οι οδοί Κερκίνης, Κορωνίας, Ορεστιάδας, Ξυνιάδος, Βεγορίτιδος. Το κάθε ένα από τα 228 διαμερίσματα έχει εμβαδόν 50 τ.μ., είναι διαμπερές και φωτεινό με μπαλκόνια και στις δύο όψεις, περιβάλλεται από πέτρινους εξωτερικούς τοίχους, πράγμα που σημαίνει δροσιά τους καλοκαιρινούς μήνες και ζεστασιά τους χειμερινούς. Ο σκελετός των κτισμάτων είναι από σκυρόδεμα, η τοιχοποιία όμως επιλέχθηκε από πέτρα, προφανώς για λόγους κλιματολογικούς. Η διαρρύθμισή τους αλλά και τα υλικά κατασκευής τους δεν έχουν να κάνουν σε τίποτα με την σημερινή εσωτερική τους εικόνα. Οι αποστάσεις ανάμεσα στα κτίσματα είναι αρκετά μεγάλες ώστε να υπάρχει παντού φωτισμός, ενώ παράλληλα να δίνεται η αίσθηση της γειτονιάς με την εύκολη επαφή των κατοίκων στους ενδιάμεσους δρόμους που παίζουν τόσο το ρόλο της αυλής όσο και ρόλο κοινόχρηστου χώρου περιπάτου. Οι κατόψεις των σπιτιών είναι ιδιαίτερα λειτουργικές με καθιστικό, κουζίνα, λουτρό και υπνοδωμάτιο που εύκολα μπορούν να μετατραπούν ανά δύο σε μεγάλα διαμερίσματα. Τα παράθυρα και οι μπαλκονόπορτες

δίνουν άπλετο φωτισμό, οι τζαμαρίες, πάνω από την είσοδο κάθε κατοικίας, μεγάλες, τα κλιμακοστάσια άνετα, ενώ ανά 6 διαμερίσματα υπάρχουν κοινόχρηστες ταράτσες και πλυσταριά. (Τσίπρας, 2001: 6)

Οι πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, έφεραν σταδιακά τις πολυκατοικίες της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, από ένα χαμηλών τόνων περιβάλλον, στο κέντρο μίας διαρκώς εντεινόμενης από κεντρικές εξυπηρετήσεις περιοχής. Η διευκόλυνση της κινητικότητας και η συνακόλουθη αποδυνάμωση των τοπικών εξαρτήσεων, η απομάκρυνση και η αναπόφευκτη έκλειψη των αρχικών «πυρηνικών» μελών, σε μια φάση καθοριστικών κοινωνικών αναδιαρθρώσεων, οδήγησαν μοιραία στη χαλάρωση των δεσμών συνοχής. Η ιστορική συγκυρία, φέρνει σήμερα στα ίδια αυτά διαμερίσματα ένα δεύτερο κύμα «προσφύγων», που βιώνουν το δικό τους μεταβατικό στάδιο κοινωνικοποίησης. Το συγκυριακό αυτό σημείο, προσανατολίζει σε μία συνολική θεώρηση στο χρόνο, και καθιστά συζητήσιμο το κατά πόσο τα προσφυγικά αυτά διαμερίσματα αποτελούν τελικά θύλακες μόνιμης και όχι προσωρινής κατοικίας, στο μεταβατικό στάδιο κοινωνικοποίησης του εκάστοτε προσφυγικού στοιχείου. Οι παραπάνω συνθήκες θέτουν τώρα περισσότερο επιτακτικό από, το ζήτημα επαναπροσδιορισμού της ταυτότητάς τους. (Γεωργούλη κ.α., 2007: 6-7)

2.3.1. Η «ΒΑΡΙΑ» ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΩΝ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΩΝ ΤΗΣ Α. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Ένα παράδειγμα στη σύγχρονη Αθήνα το οποίο χαρακτηρίζεται από φορτισμένη συλλογική μνήμη και ιστορικό βάρος είναι οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας. (Τσίπρας, 2001: 7)

Η μοναδική αυτή σχέση ανάμεσα στον τόπο και τις κατασκευές του, η ταύτιση των αρχιτεκτονικών κατασκευών με τα ανθρώπινα γεγονότα, η μεταμόρφωση του αρχιτεκτονικού κατασκευάσματος σε ζωντανή μαρτυρία, εκφραστή της συλλογικής μνήμης, στοιχείο της συνείδησης της πόλης που ενώνει το παρελθόν με το μέλλον, αποτελούν τα βασικά χαρακτηριστικά που συγκεντρώνονται στις προσφυγικές κατοικίες της Α. Αλεξάνδρας. (Τσίπρας, 2001: 7)

Οι προσφυγικές κατοικίες της Α. Αλεξάνδρας δεν φέρουν μόνο το ιστορικό φορτίο της προσφυγιάς, του ξεριζωμού, της λαχτάρας για το ξαναχτίσιμο μιας νέας ζωής σε έναν ξένο τόπο, όπως άλλωστε φέρουν όλες οι προσφυγικές κατοικίες. Στην προκείμενη περίπτωση και λόγω της κεντρικής τοποθεσίας τους, οι προσφυγικές κατοικίες της Α. Αλεξάνδρας έχουν συνδεθεί με ορισμένες από τις σημαντικότερες

ιστορικές στιγμές που διαδραματίστηκαν στην κεντρική αυτή Λεωφόρο της πρωτεύουσας. Πάνω από όλα όμως είναι ταυτισμένες με τα δραματικά γεγονότα του Δεκέμβρη του '44. Τις μεγάλες διαδηλώσεις, τα πάθη και το δράμα ενός λαού, που χρόνια μένει χαραγμένο στους τοίχους των προσφυγικών κατοικιών. (Τσίπρας, 2001: 7-8)

Το Δεκέμβρη του '44, οι οχυρωμένοι στις κατοικίες αντάρτες, δέχθηκαν πλήθος από σφαίρες και οβίδες από τους Άγγλους στρατιώτες του Σκόμπι. Οι εξωτερικοί σοβάδες από αυτή την επίθεση έχουν πέσει, η λιθοδομή έχει αποκαλυφθεί και τα παράθυρα στην πλειοψηφία τους και τα παράθυρα έσπασαν. Αργότερα οι κάτοικοι ξαναγύρισαν και όλες οι παραπάνω ζημιές επισκευάστηκαν με δικά τους. Οι σφαίρες όμως υπάρχουν εδώ και χρόνια στα κίτρινα ντουβάρια και δεν επισκευάστηκαν ποτέ, σαν να ήθελαν οι κάτοικοί τους να κρατήσουν ζωντανή την μνήμη της ιστορίας αυτών των κατοικιών αλλά και της ζωής τους γενικότερα. (Τσίπρας, 2001: 8)

Σήμερα, πλάι στην ανοικοδόμηση της Αθήνας των «καλών γειτονιών» και των πολυώροφων πολυκατοικιών με το ασανσέρ, το θυρωρό, τα κοινόχρηστα και τους φωταγωγούς, οι παλιές προσφυγικές κατοικίες δείχνουν φτωχικές και εγκατελειμένες. Πολλοί από τους ιδιοκτήτες τους μετακόμισαν νοικιάζοντας τα σπίτια τους. Νέοι ιδιοκτήτες με τα ίδια βάσανα και τις ίδιες προσδοκίες με τους αρχικούς, κατοικούν σε πολλά από τα διαμερίσματα, οικονομικοί μετανάστες, αλλοδαποί, εργένηδες, εργάτες μα και πολλοί από τους παλιούς ενοίκους ιδίως οι ηλικιωμένοι που δεν εγκαταλείπουν με τίποτα τα σπίτια τους. Έχουν ριζώσει εκεί γιατί αυτά τα σπίτια είναι κομμάτι της ίδιας τους της ζωής. (Τσίπρας, 2001: 8)

3. Η ΕΥΡΩΠΑΪΚΗ ΕΜΠΕΙΡΙΑ: ΤΟ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑ ΤΟΥ HIGHBURY ΣΤΟ ΛΟΝΔΙΝΟ

Στην Ευρώπη και συγκεκριμένα στις χώρες που ανήκουν στην ΕΕ, δίνεται ιδιαίτερο βάρος στην ανάπλαση περιοχών λόγω κατασκευής αθλητικών εγκαταστάσεων. Φαίνεται ότι η δημιουργία ενός γηπέδου βοηθά στην ανέλιξη μίας περιοχής σε πολλούς τομείς και συνεπώς δίνεται μεγάλο βάρος τόσο σε επίπεδο κυβερνητικής πολιτικής για την κατασκευή τους όσο και σε επίπεδο διοίκησης κάθε αθλητικού συλλόγου.

Πολλά είναι τα παραδείγματα κατασκευής νέων αθλητικών εγκαταστάσεων στην Ευρώπη τα τελευταία χρόνια. Μερικά από αυτά είναι το γήπεδο Dragao της Πόρτο στο Οπόρτο της Πορτογαλίας, το γήπεδο της Schalke στο Βεστφάλεν της Γερμανίας, το γήπεδο Wembley στο Λονδίνο της Αγγλίας, το γήπεδο της Bayern στο Μόναχο της Γερμανίας αλλά και πολλά άλλα γήπεδα που κατασκευάστηκαν στην Πορτογαλία με σκοπό την επιτυχή διοργάνωση του ευρωπαϊκού πρωταθλήματος ποδοσφαίρου το 2004. Βέβαια όλες οι παραπάνω αναπλάσεις περιοχών λόγω κατασκευής αθλητικών εγκαταστάσεων δεν μπορούν να χρησιμοποιηθούν ως παράδειγμα στην παρούσα μελέτη μιας και πρόκειται ή για κατασκευή γηπέδων στον τοποθεσία που προϋπήρχαν ή για κατασκευή στο γειτονικό οικόπεδο στο οποίο ήταν ήδη χωροθετημένα με αποτέλεσμα στην περιοχή εγκατάστασής τους να μην προκύπτουν νέες χρήσεις γης.

Από όλα τα γήπεδα τα οποία κατασκευάστηκαν τα τελευταία χρόνια στον ευρωπαϊκό χώρο, μόνο ένα ταιριάζει στην περίπτωση ανάπλασης της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, διότι πρόκειται για ολική μεταφορά του γηπέδου και κατασκευή νεότερου σε άλλο σημείο και κατεδάφιση του παλιού με αλλαγή χρήσης γης του οικοδομικού τετραγώνου στο οποίο στεγαζόταν. Πρόκειται για το γήπεδο της Arsenal στο Highbury του Λονδίνου, το οποίο κατεδαφίστηκε εξ' ολοκλήρου και το νέο κατασκευάστηκε σε απόσταση ενός μιλίου από το παλαιότερο. Στην θέση του παλιού γηπέδου κατασκευάστηκαν πολυτελή διαμερίσματα ιδιαίτερου αρχιτεκτονικού κάλλους δίνοντας άλλη μορφή στην φυσιογνωμία της περιοχής.

Η κατασκευαστική εταιρία η οποία συνέβαλε τα μέγιστα για την κατασκευή των διαμερισμάτων στο Highbury είναι η ABB. Συγκεκριμένα, η τεχνολογία χαμηλής τάσης που χρησιμοποιεί η ABB βοήθησε στην βελτίωση των εγκαταστάσεων και

αύξησε την ευελιξία των νέων κατοικιών του σταδίου του Highbury, οι οποίες αποτελούνται από σύγχρονα στούντιο που περιλαμβάνουν ένα, δύο ή τρία υπνοδωμάτια και που κατά την Art Deco περιβάλλουν τα όρια του αγωνιστικού χώρου του παλιού γηπέδου της Arsenal.

Οι προτάσεις για την περαιτέρω ανάπτυξη του υφιστάμενου σταδίου του Highbury περιλαμβάνουν έναν συνδυασμό μίξεων χρήσεων γης τόσο εμπορικών όσο και οικιστικών. Συγκεκριμένα, το πρόγραμμα ανάπλασης περιλαμβάνει προτάσεις για 711 διαμερίσματα, ένα νηπιαγωγείο, κέντρο υγείας, ένα γυμναστήριο με πισίνα και 2 ορόφους που προορίζονται για καταστήματα λιανικής πώλησης. Τα σπίτια θα στεγάζονται στον περιβάλλοντα χώρο του παλιού αγωνιστικού χώρου του γηπέδου ενώ ο τελευταίος θα διαμορφωθεί σε αυλή και χώρο πρασίνου έτσι ώστε τα διαμερίσματα να έχουν την καλύτερη δυνατή θέα. Επίσης, στον υπόγειο χώρο κάτω από τα περισσότερα διαμερίσματα θα στεγαστεί χώρος στάθμευσης τόσο για αυτοκίνητα όσο και για τα ποδήλατα. Το γυμναστήριο και το κέντρο υγείας θα στεγαστεί και αυτό στον υπόγειο χώρο. Οι υφιστάμενες όψεις του σταδίου θα παραμείνουν κατά το πλείστον (Ανατολική και Δυτική όψη), ενώ θα κατασκευαστούν και νέα τμήματα. Όλα τα εσωτερικά στοιχεία και οι οροφές θα αναδιαμορφωθούν και θα κατασκευαστούν νέες.

Βέβαια αυτή η αλλαγή χρήσης γης από γήπεδο σε περιοχή κατοικίας θα δημιουργήσει σημαντικές διαφοροποιήσεις στα επίπεδα θορύβου και στις ήδη υφιστάμενες περιβαλλοντικές συνθήκες. Υποκειμενικά, τα επίπεδα θορύβου στις περιοχές γύρω από το γήπεδο, οι οποίες θεωρούνται μια αστική μονάδα, είναι φυσιολογικά και δεν παρουσιάζεται κάποιο ιδιαίτερο πρόβλημα. Η αλλαγή της χρήσης από το γήπεδο ποδοσφαίρου σε κτήρια οικιακής χρήσης θα έχει ως αποτέλεσμα μία συνολική βελτίωση του περιβαλλοντικού θορύβου για τους κατοίκους οι οποίοι ήδη κατοικούν στην συγκεκριμένη περιοχή.

Συνεπώς, σύμφωνα με τα παραπάνω διαπιστώνεται ότι παρότι είναι αυξημένα τα ποσοστά περιβαλλοντικού θορύβου τα οποία προκύπτουν από την κατασκευή των διαμερισμάτων στο παλιό γήπεδο του Highbury, η ιδέα κατασκευής πολυτελών κατοικιών και καταστημάτων στην περιοχή θα δώσουν σίγουρα μία διαφορετική πνοή στο προάστιο αυτό του Λονδίνου. Η πρόταση αυτή βέβαια για κατασκευή διαμερισμάτων στην περιοχή αυτή προκύπτει από το γεγονός ότι το προάστιο αυτό είναι ιδιαίτερα αραιοκατοικημένο με χαμηλούς συντελεστές δόμησης και συνεπώς δεν θα επιβαρυνθεί περαιτέρω από την κατασκευή νέων διαμερισμάτων.

Η πρόταση ανάπλασης στο συγκεκριμένο προάστιο του Λονδίνου δεν μπορεί να εφαρμοστεί με τα ίδια θετικά αποτελέσματα και στην περιοχή των Κουντουριώτικων και του γηπέδου του Παναθηναϊκού. Συγκεκριμένα, η περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας που εξετάζουμε είναι ιδιαίτερα πυκνοδομημένη με υψηλό συντελεστή δόμησης και με ιδιαίτερα υψηλά επίπεδα ατμοσφαιρικών ρύπων και περιβαλλοντικού θορύβου. Συνεπώς, δεν ενδείκνυται η κατασκευή και άλλων πολυκατοικιών, οι οποίες θα επιβαρύνουν την κακή οπτική κατάσταση της περιοχής αλλά και θα βελτιώσουν αρκετά τα επίπεδα της ατμοσφαιρικής ρύπανσης.

Η λύση για την καλυτέρευση της εικόνας της Λεωφόρου Αλεξάνδρας πρέπει να είναι διαφορετική σε σχέση με αυτές που έχουν προταθεί σε διάφορες χώρες του εξωτερικού. Λύση η οποία θα είναι εφαρμόσιμη σε ένα λογικό χρονικό διάστημα και θα μπορεί να βελτιώσει την κατάσταση σε μία από τις κυριότερες οδικές αρτηρίες του λεκανοπεδίου και σε μία από τις πιο επιβαρημένες οικοδομικά περιοχές της Αττικής, όπως είναι αυτή των Αμπελοκήπων.

4. ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας είναι κύρια οδική αρτηρία που περιλαμβάνει την κίνηση των οχημάτων τόσο από τα βόρεια προάστια μιας και συνδέεται με την Λεωφόρο Κηφισίας, όσο και από την οδό Φειδιππίδου που της μεταβιβάζει την κίνηση από το Γουδί. Επίσης, μεταβιβάζει την αυτοκινηστική ροή προς το κέντρο και από εκεί σε άλλες περιοχές των Αθηνών. Σημαντικοί άξονες αναφοράς είναι η οδός Χαριλάου Τρικούπη που ξεκινά από την οδό Πανεπιστημίου και μεταβιβάζει την κύρια ροή του κέντρου στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Το τελευταίο χρονικό διάστημα έχει χαρακτηριστεί δρόμος ταχείας κυκλοφορίας που περιλαμβάνει λεωφορειόδρομο ενώ απαγορεύεται η στάση και η στάθμευση και από τις δύο πλευρές του δρόμου. Επίσης, η οδός Πανόρμου που διασχίζει σημαντικό τμήμα των Αμπελοκήπων είναι διπλής κατεύθυνσης και περιλαμβάνει τμήμα της κίνησης της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, ενώ στην κατάληψή της ενώνεται με την Λεωφόρο Κηφισίας. (Λαδάς, 2004: 6)

Ένα ακόμη σημαντικό στοιχείο είναι οι ευθυγραμμίες και η συμμετρία που καθορίζονται από το οδόστρωμα, τις διαγραμμισμένες λωρίδες κυκλοφορίας, τα βαθροκράσπεδα, τις δένδροστοιχίες, τις κολώνες φωτισμού του δρόμου, την νησίδα και τις ηλεκτρικές γραμμές του τρόλεϊ. Γενικώς, η Λεωφόρος Αλεξάνδρας παρατηρούμε, από την επιτόπια παρατήρηση, ότι χαρακτηρίζεται από ευθυγραμμία και σχετική συμμετρία. Το κυκλοφοριακό οδόστρωμα περιλαμβάνει τέσσερις (4) λωρίδες κυκλοφορίας από κάθε πλευρά, ενώ το εύρος της νησίδας αλλάζει κατά μήκος της. Τέλος, η νησίδα στο μέσον της οδού περιέχει δέντρα και θάμνους οι οποίοι διαχωρίζονται από τον χώρο πρόσβασης των πεζών με ένα χαμηλό σιδερένιο κιγκλίδωμα. (Λαδάς, 2004: 6)

4.1. ΚΥΚΛΟΦΟΡΙΑΚΗ ΡΟΗ ΚΑΙ ΗΧΟΣ – ΘΟΡΥΒΟΣ

Από τα σημαντικότερα χαρακτηριστικά μιας κύριας οδικής αρτηρίας είναι η συνείδηση της κίνησης (Lunch, Appleyard) και ο ήχος και θόρυβος (Στεφάνου) από την ροή των οχημάτων. Το στοιχείο της κίνησης είναι ιδιαίτερα έντονο κατά την διάρκεια όλου του 24ώρου και με έντονες περιόδους αιχμής κατά τις πρωινές και μεσημεριανές ώρες. Ο παραγόμενος ήχος και θόρυβος είναι και αυτός έντονος ενώ

ένας οξύς ήχος είναι ο ήχος των ασθενοφόρων τα οποία διασχίζουν την Λεωφόρο Αλεξάνδρας με προορισμό τα κοντινά Νοσοκομεία τα οποία στεγάζονται στην περιοχή. (Λαδάς, 2004: 7)

4.2. ΡΥΘΜΟΛΟΓΙΑ ΚΑΙ ΚΛΙΜΑΚΑ ΤΩΝ ΚΤΙΡΙΩΝ

Η ρυθμολογία των κτιρίων της Λεωφόρου Αλεξάνδρας στο μεγαλύτερο της βαθμό είναι ομογενοποιημένη με κύρια χαρακτηριστικά την πολυκατοικία της δεκαετίας του 1960. Είναι από τους λίγους κεντρικούς δρόμους που παρουσιάζουν αυτήν την εικόνα με αποτέλεσμα να απεικονίζεται σχετικά ένα ενιαίο ρυθμολογικό σύνολο με θετικές εντυπώσεις. Ένα πού μεγάλο μειονέκτημα το οποίο είναι άξιο αναφοράς είναι ότι τα μεγάλα αυτά κτίρια δεν έχουν ικανό ελεύθερο χώρο γύρω τους και την απαιτούμενη απόσταση μεταξύ τους έτσι ώστε να αναδεικνύεται η μορφή τους και η σχέση γειτνίασης. Επίσης, η κλίμακα ορισμένων κτιρίων τα οποία υπάρχουν στην συγκεκριμένη Λεωφόρο έρχονται σε ογκολογική αντίθεση με τον δομημένο χώρο. Τέτοια μπορούμε να ονομάσουμε το καινούριο κτίριο που βρίσκεται στην γωνία της Λεωφόρου Κηφισίας με την Λεωφόρο Αλεξάνδρας, τεχνοτροπίας post modern του οποίου οι διαστάσεις έρχονται σε αντίθεση με την συνολική κλίμακα του δομημένου όγκου. Ακόμα, ένα άλλο παράδειγμα κλίμακας είναι το κτίριο του Αρείου Πάγου (δικαστηρίων) του οποίου το συνολικό του μέγεθος είναι έξω από τις διαστάσεις του δρόμου. Αυτό, όμως, που το κάνει αποδεκτό οπτικά στην περιοχή είναι ότι δεν έχει άλλα κτίρια γύρω του σε κοντινή απόσταση ενώ στην οπίσθια πλευρά του υπάρχει ένας τεράστιος αδόμητος χώρος ο οποίος θα λειτουργήσει σαν υπόγειος χώρος στάθμευσης και πράσινο, έτσι ώστε να μην επιβαρύνει περαιτέρω την κάκιση κατάσταση της περιοχής στους τομείς αυτούς. (Λαδάς, 2004: 7-8)

4.3. Η ΣΥΜΠΕΡΙΦΟΡΑ ΚΑΙ ΤΑ ΚΟΙΝΩΝΙΚΑ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΤΙΚΑ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας διασχίζει τις συνοικίες των Αμπελοκήπων, του Αβέρωφ, του Γκύζη και της Σόνια και εκτός από την σημαντικότητά της ως δίκτυο κυκλοφορίας, λειτουργεί και σαν δίκτυο πληροφορίας και αισθητικής αντίληψης, σαν ματιέρα διαμόρφωσης αισθητικής αντίληψης. (Λαδάς, 2004: 10)

Οι χρήστες της οδού είναι στον μεγαλύτερο βαθμό οχούμενοι κυρίως με Ι.Χ., ενώ οι πεζοί που την διασχίζουν είτε περιμένουν στις διάφορες στάσεις λεωφορείων, τρόλεϊ, ΜΕΤΡΟ, είτε πραγματοποιούν τις αγορές τους στα διάφορα καταστήματα λιανικής πώλησης τα οποία υπάρχουν στην περιοχή. (Λαδάς, 2004: 10)

Τα κοινωνικά χαρακτηριστικά των κατοίκων της Λεωφόρου Αλεξάνδρας τα εντοπίζουμε αναλύοντας την οικονομική τους κατάσταση. Πρόκειται στην πλειοψηφία τους για μικροαστικά στρώματα εργατών και υπαλλήλων στο Δημόσιο ή στον Ιδιωτικό Τομέα και μερίδα εργατών που εργάζονται στον τριτογενή τομέα. Τέλος, ένα μερίδιο κατοίκων αποτελείται από φοιτητές, λόγω της ευκολίας και προσπελασιμότητας των Μέσων Μαζικής Μεταφοράς και της θέσης του δρόμου κοντά στο κέντρο, όποτε και στην πλειοψηφία των Σχολών της Τριτοβάθμιας Εκπαίδευσης. (Λαδάς, 2004: 10)

4.4. ΣΗΜΕΙΑ ΑΝΑΦΟΡΑΣ

Κατά μήκος της Λεωφόρου Αλεξάνδρας διακρίνονται κτίρια τα οποία μπορούν να θεωρηθούν ως σημεία αναφοράς γιατί προσδιορίζονται από τον συμβολικό χαρακτήρα της λειτουργίας τους. Τα κτίρια αυτά ανήκουν σε μία από τις παρακάτω χρήσεις:

- Ψυχαγωγία – Θεάματα
- Υγεία
- Γραφεία – Υπηρεσίες
- Διοίκηση

Στον τομέα της ψυχαγωγίας και του θεάματος κατά μήκος της Λεωφόρου υπάρχει ένα πλήθος καταστημάτων που λειτουργούν ως cafe bar και εστιατόρια, τα οποία αυξήθηκαν σημαντικά στο ύψος της οδού Πανόρμου λόγω της στάσης του ΜΕΤΡΟ. Στεγάζονται επίσης ο κινηματογράφος «Νιρβάνα», το θέατρο «Λαμπέτη», η bouat «Σφεντόνα» και αρκετά θέατρα τα οποία λειτουργούν τους καλοκαιρινούς μήνες και προσελκύουν πλήθος κόσμου. (Λαδάς, 2004: 8)

Στον τομέα της Υγείας τα κτίρια που στεγάζονται κοντά στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας είναι τα εξής:

α) Το κτίριο Υγειονομικής Σχολής στον αριθμό 196, το οποίο έχει κηρυχθεί Διατηρητέο από το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. (ΦΕΚ 684/Α/91) ολόκληρο και

β) Το Νοσοκομείο «Άγιος Σάββας» (Λαδάς, 2004: 8-9)

Όσον αφορά τον τομέα των υπηρεσιών, μέχρι και πριν λίγο καιρό η Λεωφόρος Αλεξάνδρας εμπεριείχε όλη την δραστηριότητα των γραφείων και της παροχής των συναφών υπηρεσιών μόνο στο μέρος το οποίο συνορεύει με την οδό Πατησίων. Τα τελευταία χρόνια με την στάση του ΜΕΤΡΟ άλλαξε η πραγματικότητα του δρόμου και έτσι στεγάστηκαν επί της Λεωφόρου αλλά και στους γύρω δρόμους, κτίρια μεγάλων εταιριών ή κτίρια γραφείων με μοντέρνα αισθητική και κατασκευασμένα από μοντέρνα υλικά που χαρακτηρίζονται από κατασκευαστική και τεχνολογική αρτιότητα αλλά όχι και τόσο εξάισια μορφολογία και αρχιτεκτονικό στυλ. (Λαδάς, 2004: 9)

Τέλος, στον τομέα της Διοίκησης, τα γραφεία, τα οποία είναι εγκατεστημένα στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας, έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα και αφορούν συνολικά ολόκληρη την πόλη (Δικαστήρια, Αστυνομική Διεύθυνση Αθηνών, διάφορες υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.). (Λαδάς, 2004: 9)

4.5. ΣΗΜΑΝΤΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ

Τα περισσότερα κτίρια επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας αποτελούν μερικά από τα σημαντικότερα σε ολόκληρο το λεκανοπέδιο λόγω κυρίως των λειτουργιών τους αλλά και της ιστορίας τους. Είναι κτίρια τα οποία μπορούν να χαρακτηριστούν και ως σύμβολα μιας και είναι χαρακτηριστικής σημασίας. Τέτοια κτίρια είναι πολλά, άλλα από αυτά καταστράφηκαν ή γκρεμίστηκαν, κάποια διασώθηκαν και κάποια καινούρια δημιουργήθηκαν στο πέρασμα του χρόνου. Κτίρια με έντονο συμβολισμό και με ιστορία τα οποία δεν υπάρχουν πλέον, είναι η έπαυλη «ΘΩΝ» στην γωνία με την Λεωφόρο Κηφισίας, κατασκευής κατά το δεύτερο μισό του 19^{ου} αιώνα από την οποία τώρα σώζεται περιτριγυρισμένη από το μπετόν μόνο η μικρή εκκλησία του Αγίου Νικολάου. (Λαδάς, 2004: 11)

Επίσης, αξιοσημείωτη ήταν η Λεωφόρος Αλεξάνδρας για τους θερινούς κινηματογράφους της, οι οποίοι ευρίσκοντο περίπου στο ύψος της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με την οδό Ιπποκράτους και κατεδαφίστηκαν στα μέσα της δεκαετίας του '60. Μοναδικός κινηματογράφος που διασώζεται είναι το θέατρο «Λαμπέτη» (πρώην κινηματογράφος «Γρανάδα»). (Λαδάς, 2004: 11)

Κτίρια τα οποία χαρακτηρίζονται από βαριά ιστορία με είναι και οι προσφυγικές κατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας μπροστά από την συνοικία

«Κουντουριώτικα». Τα προσφυγικά κτίρια βρίσκονται τώρα σε πολύ κακή κατάσταση λόγω του ιδιοκτησιακού καθεστώτος και όσα κατοικούνται ακόμα στεγάζουν πολύ μικρού εισοδήματος πολίτες. (Λαδάς, 2004: 11)

Αξίζει επίσης να αναφερθεί σαν έκταση αξιοσημείωτη και η πλατεία του Πεδίου του Άρεως με το άγαλμα του έφιππου βασιλέως Κωνσταντίνου στην αρχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας κοντά στο ύψος με την Πατησίων. (Λαδάς, 2004: 11)

Σημερινά σημεία αναφοράς μπορούν να αναφερθούν το καινούριο κτίριο, το οποίο ευρίσκεται στο κτήμα «ΘΩΝ», στην συμβολή της Αλεξάνδρας με την Λεωφόρο Κηφισίας. (Λαδάς, 2004: 11)

Όλα, λοιπόν, τα κτίρια τα οποία βρίσκονται κοντά στην περιοχή της λεωφόρου Αλεξάνδρας και θεωρούνται σημαντικά από άποψη ιστορική ή ακόμα και αρχιτεκτονική, επηρεάζουν κατά έναν πολύ μεγάλο βαθμό την πολεοδομική κατάσταση της ευρύτερης περιοχής είτε διαμορφώνοντας συντελεστές δόμησης και ανώτατα όρια ύψους, είτε διαμορφώνοντας χρήσεις γης είτε ακόμα εμποδίζοντας τις δυνατότητες για ανάπτυξή της, αφού πολλά από αυτά θεωρούνται ιστορικά στοιχεία του Ελληνισμού.

4.6. Ο ΧΑΡΑΚΤΗΡΑΣ ΤΗΣ ΛΕΩΦΟΡΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Ένα βασικό χαρακτηριστικό και ζητούμενο είναι η επιδιωκόμενη αναβάθμιση της ποιότητας του δρόμου. Αυτό μπορεί να επιτευχθεί με την περιποίηση, βελτίωση και χρωματισμό των όψεων των κτιρίων της Λεωφόρου, την αποκαθήλωση των μεγάλων διαφημιστικών πινακίδων στις όψεις των κτιρίων που στηρίζονται με θηριώδεις σιδερένιες βάσεις και οι οποίες διασπούν την συνέχεια της οριογραμμής καθ' ύψος των κτιρίων και μας βομβαρδίζουν με αδιάφορη ως προς την λειτουργία του δρόμου, πληροφορία. Τις περισσότερες φορές «υπερφορτώνουν» τον παρατηρητή, τον αποσπούν από την προσοχή του από την οδήγηση και πολλές φορές αποκρύπτουν ή υποβαθμίζουν την ίδια σήμανση του δρόμου για τις ανάγκες της κυκλοφορίας. Επίσης η αναβάθμιση της Λεωφόρου θα επέλθει πραγματοποιώντας τις παρακάτω ενέργειες:

- α) αναβάθμιση και αναμόρφωση των κάθε λογής καταστημάτων, τα οποία υπάρχουν στο ισόγειο των πολυκατοικιών (επιγραφές με γούστο και ανάλογη συμμετρία ως προς την διάσταση της όψης του καταστήματος, προσεγμένη βιτρίνα, καθαριότητα του χώρου κ.α.),

β) συλλογή των τηλεοπτικών κεραιών από κάθε πολυκατοικία και η τοποθέτηση κεντρικής κεραίας, πράγμα που θα περιορίσει σε μεγάλο βαθμό την αισθητική ρύπανση που υπάρχει στις ταράτσες,

γ) ανακατασκευή των πεζοδρομίων, τα οποία λειτουργούν ως κανάλια κίνησης των πεζών και

δ) αναδιαμόρφωση και επανασχεδιασμός των πολλών περιπτέρων, τα οποία υπάρχουν και από τις δύο πλευρές του δρόμου. (Λαδάς, 2004: 9)

Επιπρόσθετα, πρέπει να γίνει αναφορά και στα επαγγέλματα του δρόμου τα οποία δεν είναι και λίγα και συναντώνται κατά μήκος ολόκληρης της λεωφόρου. Τα επαγγέλματα αυτά είναι του εφημεριδοπώλη σε κάποιες γωνίες του δρόμου, αλλά και του μικροπωλητή, επάγγελμα που εξασκούν κατά το πλείστον διάφοροι αλλοδαποί και πωλούν διάφορα προϊόντα.

Τέλος, ένα άλλο σημείο αναφοράς θεατρικότητας και ρομαντισμού είναι η πλατεία του Πεδίου του Άρεως με το άγαλμα του Βασιλέως Κωνσταντίνου η οποία βρίσκεται στην αρχή της Λεωφόρου και αποτελεί τόπο συγκέντρωσης, αναψυχής και περιπάτου των κατοίκων της περιοχής αλλά και ερωτικό στοιχείο αφού λειτουργεί σαν τόπος συνάντησης των ερωτευμένων.

5. ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή μελέτης περιλαμβάνει, εκτός από το Δικαστικό Μέγαρο, δύο Νοσοκομεία, βρεφονηπιακό σταθμό, σχολεία, χώρους πρασίνου, αθλητικές εγκαταστάσεις και το γήπεδο του Παναθηναϊκού, και κατοικία σε μορφή μονοκατοικιών, αστικών πολυκατοικιών και προσφυγικών πολυκατοικιών.

Η περιοχή βρίσκεται κοντά στο κέντρο της πρωτεύουσας, με το οποίο άλλωστε συνδέεται με πυκνό συγκοινωνιακό δίκτυο. Διασχίζεται από την Λεωφόρο Αλεξάνδρας, η οποία αποτελεί τμήμα του εσωτερικού δακτυλίου της Αθήνας. Χαρακτηριστική είναι και η γειτονία του χώρου με την εκτεταμένη έκταση πρασίνου του Λυκαβηττού.

Ιδιαίτερα σημαντική είναι η συμβολή του χώρου αυτού τόσο στην συνολική εικόνα της πόλης, όσο και στην ιστορία της. Οι ιστορικές μνήμες των φυλακών Αβέρωφ δεν χάθηκαν ολότελα με την κατεδάφισή τους για την ανέγερση του Δικαστικού Μεγάρου. Από την άποψη αυτή, η αντικατάσταση των φυλακών με δικαστήρια δεν είναι συμβολικά πετυχημένη, από την άποψη τουλάχιστον της εικόνας που θα ήθελε να προβάλλει η Δικαιοσύνη. Η εικόνα αυτή δεν βοηθείται ούτε από το μεγαλόπρεπο ύφος του κτιρίου που έχει κτιστεί για την στέγαση του Αρείου Πάγου. Οι αντιρρήσεις αυτές δεν ήταν οι σπουδαιότερες από αυτές που ακούστηκαν ενάντια στην απόφαση να εγκατασταθεί στον χώρο αυτό ένας τόσο μεγάλος αριθμός δικαστηρίων. Το ύφος της περιοχής συμπληρώνεται από την θλιβερή εμφάνιση των προσφυγικών πολυκατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και την παρουσία των δύο Νοσοκομειακών εγκαταστάσεων. (Καρακώστα κ.α., 1990: 2)

Από την άλλη μεριά της Λεωφόρου το γήπεδο του Παναθηναϊκού δίνει έναν ιδιαίτερο χαρακτήρα, με τον χαρακτηριστικό όγκο του και την συγκέντρωση των φιλάθλων την μέρα του αγώνα. Η περιοχή πίσω από το γήπεδο στέγαζε στον παρελθόν προσφυγικές κατοικίες, που τώρα έχουν απομακρυνθεί και τώρα έχουν πάρει διαφορετικές χρήσεις γης.

Τέλος, στο νότιο τμήμα του χώρου υπάρχουν κατοικίες μεγάλης ποιοτικής διαβάθμισης. Η περιοχή αυτή συνορεύει με τον λόφο του Λυκαβηττού, η προσπέλασή της όμως προς αυτόν είναι σχεδόν αδύνατη εξ'αιτίας του τρόπου χάραξης του περιφερειακού δρόμου.

Η τομή του χώρου από την Λεωφόρο Αλεξάνδρας είναι σήμερα ριζική. Αλλά και η συνοχή των χρήσεων που υπάρχουν είναι αδύνατη ως ανύπαρκτη. Τα σημαντικότερα ερωτήματα που πρέπει να απαντηθούν είναι εάν θα δημιουργηθεί πάρκο πρασίνου στο ήδη υπάρχον γήπεδο του Παναθηναϊκού και εάν θα μείνουν όπως έχουν οι προσφυγικές κατοικίες ή θα κατεδαφιστούν. (Καρακώστα κ.α., 1990: 3)

5.1. ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Η περιοχή μελέτης μας υπάγεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα ανήκει στο 7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου, το οποίο περιλαμβάνει τις περιοχές του Γκύζη, του Πολυγώνου, του γηροκομείου, των Ελληνορώσων – Ερυθρού, των Αμπελοκήπων, του Γουδίου και των Κουντουριώτικων. Τα πληθυσμιακά στοιχεία της περιοχής μελέτης, η έκταση που καταλαμβάνει αλλά και η πληθυσμιακή πυκνότητά της φαίνονται αναλυτικά στον παρακάτω πίνακα.

Πίνακας 1: Έκταση, πληθυσμός και πληθυσμιακή πυκνότητα των Δημοτικών Διαμερισμάτων του Δήμου Αθηναίων.

ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΣΥΝΟΙΚΙΕΣ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)	ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (ΕΣΥΕ 2001)	ΠΛΗΘΥΣΜΙΑΚΗ ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ (κάτοικοι / στρέμμα)
1	ΙΛΙΣΣΙΑ, ΚΟΛΩΝΑΚΙ, ΛΥΚΑΒΗΤΟΣ, ΜΟΥΣΕΙΟ-ΕΞΑΡΧΕΙΑ, ΑΓ.ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ-ΠΛ.ΒΑΘΗΣ, ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΤΡΙΓΩΝΟ-ΠΛΑΚΑ, ΚΟΥΚΑΚΙ-ΜΑΚΡΥΓΙΑΝΝΗ	6.786	100.936	14,87
2	ΖΑΠΠΕΙΟ, ΩΔΕΙΟ, ΠΑΓΚΡΑΤΙ, ΠΡΟΦ.ΗΛΙΑΣ, ΓΟΥΒΑ, ΔΟΥΡΓΟΥΤΙ, Ν.ΚΟΣΜΟΣ, Α' ΝΕΚΡΟΤΑΦΕΙΟ	4.861	126.932	26,11
3	ΑΚΡΟΠΟΛΗ, ΑΝΩ-ΚΑΤΩ ΠΕΤΡΑΛΩΝΑ, ΡΟΥΦ, ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ	6.053	54.794	9,05
4	ΚΟΛΩΝΟΣ, ΟΣΕ, ΑΚΑΔΗΜΙΑ, ΠΛΑΤΩΝΟΣ, ΚΟΛΟΚΥΝΘΟΥ, ΣΕΠΟΛΙΑ, ΝΙΡΒΑΝΑ	4.489	92.310	20,56
5	ΑΓ.ΕΛΕΥΘΕΡΙΟΣ, ΠΡΟΜΠΟΝΑ, ΡΙΖΟΥΠΟΛΗ, ΠΑΤΗΣΙΑ	4.018	105.539	26,27
6	ΠΛ.ΑΜΕΡΙΚΗΣ, ΠΛ.ΑΤΤΙΚΗΣ, ΑΝΩ ΚΥΨΕΛΗ, ΚΥΨΕΛΗ, ΝΕΑ ΚΥΨΕΛΗ	4.012	162.336	40,47
7	ΓΚΥΖΗ, ΠΟΛΥΓΩΝΟ, ΓΗΡΟΚΟΜΕΙΟ, ΕΛΛΗΝΟΡΩΣΩΝ-ΕΡΥΘΡΟΣ, ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ, ΓΟΥΔΗ, ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΑ	7.733	146.289	18,92
ΔΗΜΟΣ ΑΘΗΝΑΙΩΝ		37.954	789.166	20,79

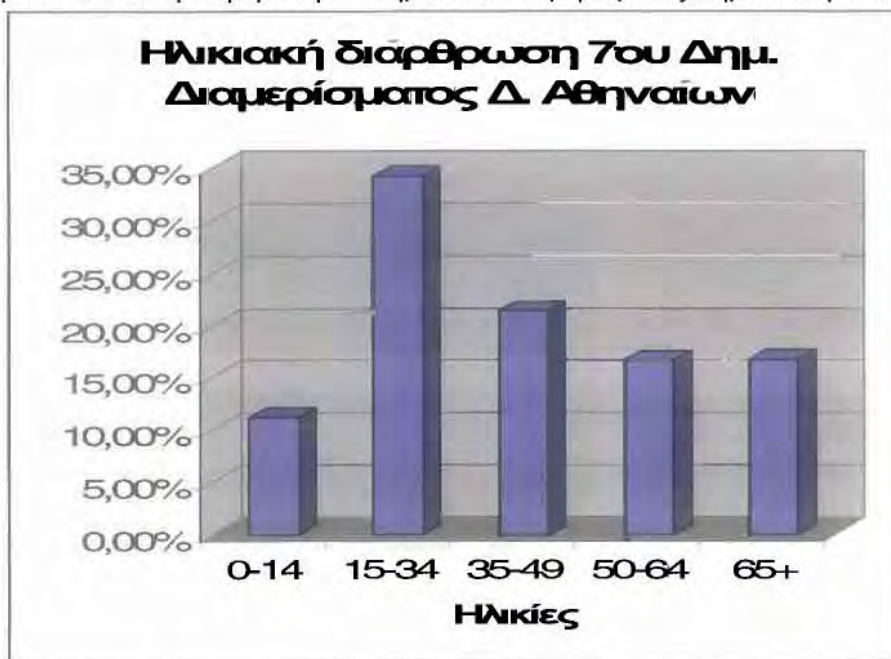
Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Όσον αφορά την ηλικιακή διάρθρωση του Δήμου Αθηναίων, σύμφωνα με την απογραφή του 2001, ο πληθυσμός παρουσιάζεται γηρασμένος, μιας και τα ποσοστά των κατοίκων μεγάλης ηλικίας (65+) είναι υψηλά ενώ παράλληλα ο παιδικός πληθυσμός φαίνεται να έχει αρκετά χαμηλά ποσοστά. Το ίδιο ισχύει σε γενικές γραμμές και στην περιοχή μελέτης μας, στην οποία τα ποσοστά ηλικιωμένων παρουσιάζονται αρκετά υψηλά. Τα αποτελέσματα της απογραφής φαίνονται στο παρακάτω πίνακα ενώ στο διάγραμμα αποτυπώνεται η ηλικιακή διάρθρωση του 7^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος του Δήμου Αθηναίων.

Πίνακας 2: Ηλικιακή διάρθρωση του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα

ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	ΠΑΙΔΙΚΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (0-14)	15-34	35-49	50-64	ΗΛΙΚΙΩΜΕΝΟΣ ΠΛΗΘΥΣΜΟΣ (65+)	ΔΕΙΚΤΗΣ ΓΗΡΑΝΣΗΣ
	1	2	3	4	5	6=5/1
1	11,14%	31,82%	21,82%	17,48%	17,74%	159,23%
2	8,97%	31,72%	22,73%	17,96%	18,62%	207,69%
3	12,65%	33,24%	21,81%	17,59%	14,72%	116,39%
4	13,07%	33,35%	21,89%	17,29%	14,40%	110,17%
5	12,70%	32,21%	21,96%	16,99%	16,13%	127,00%
6	11,28%	32,52%	21,14%	16,53%	18,54%	164,36%
7	11,22%	34,19%	21,30%	16,59%	16,70%	148,77%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	11,44%	32,77%	21,71%	17,08%	16,99%	148,46

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 1: Ηλικιακή διάρθρωση 7^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

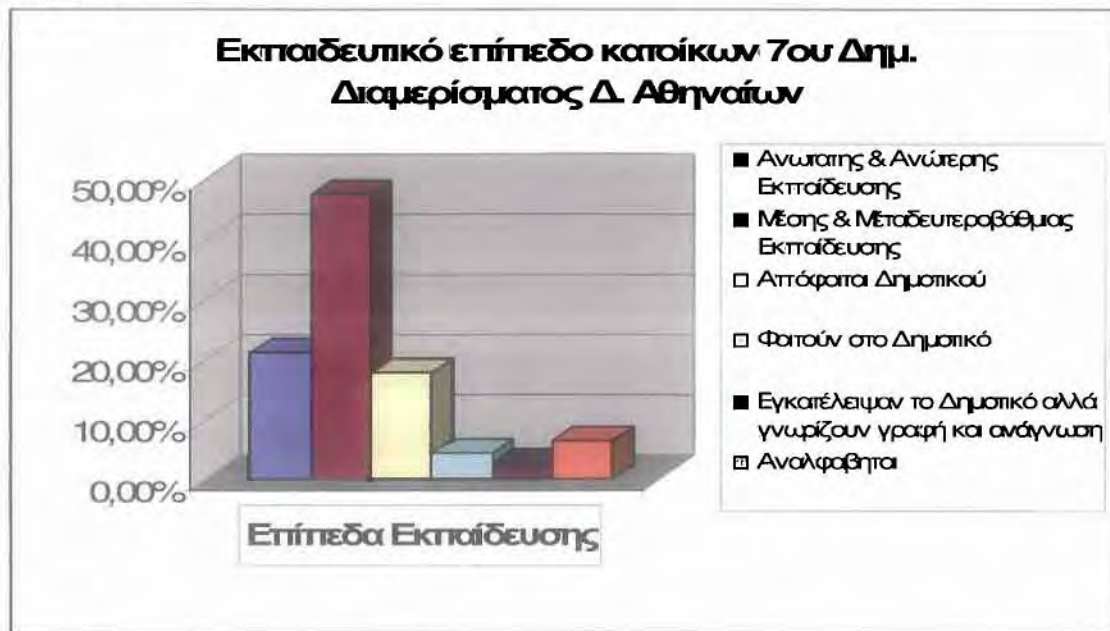
Στον τομέα του εκπαιδευτικού επιπέδου των κατοίκων του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα του 7^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος, οι περισσότεροι κάτοικοι φαίνονται να είναι επιπέδου μέσης εκπαίδευσης. Σημειώνεται ότι 1 στους 5 κατοίκους του συγκεκριμένου διαμερίσματος του Δήμου είναι επιπέδου δημοτικού σχολείου και οι αναλφάβητοι αποτελούν το 6,34% του πληθυσμού. Τα ποσοστά του εκπαιδευτικού επιπέδου των κατοίκων φαίνονται στον παρακάτω πίνακα, όσον αφορά ολόκληρο τον Δήμο Αθηναίων και στο διάγραμμα όσον αφορά το 7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα.

Πίνακας 3: Εκπαιδευτικό επίπεδο κατοίκων Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα

ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	Ανώτατης & Ανώτερης Εκπαίδευσης	Μέσης & Μεταδευτεροβάθμιας Εκπαίδευσης	Απόφοιτοι Δημοτικού	Φοιτούν στο Δημοτικό	Εγκατέλειψαν το Δημοτικό αλλά γνωρίζουν γραφή και ανάγνωση	Αναλφάβητοι
1	19,00%	48,21%	19,75%	4,45%	2,91%	5,69%
2	24,83%	44,28%	19,72%	3,38%	2,66%	5,13%
3	12,05	45,43%	25,35%	5,17%	4,79%	7,20%
4	11,50%	47,63%	25,09%	5,11%	3,64%	7,03%
5	17,77%	49,28%	19,15%	4,96%	2,65%	6,20%
6	18,50%	50,07%	18,08%	4,43%	2,85%	6,07%
7	21,17%	47,69%	17,84%	4,28%	2,68%	6,34%
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	18,58%	47,87%	19,93%	4,47%	2,99%	6,16%

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 2: Εκπαιδευτικό επίπεδο κατοίκων 7^{ου} Δημοτικού Διαμερίσματος Δήμου Αθηναίων



Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Τέλος, σωστή θα ήταν και μία αναφορά στο ποσοστό των κατοίκων που κατοικούν στον Δήμο Αθηναίων. Αξιοσημείωτο είναι ότι οι περισσότεροι από τους μετανάστες που καταγράφονται στην Αττική κατοικούν στον Δ. Αθηναίων και προσεγγίζουν τους 135.000 σε σημαντική αναλογία 17% επί του μόνιμου πληθυσμού. Το 7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα στο οποίο ανήκει η περιοχή μελέτης μας, εμφανίζει υψηλά ποσοστά μεταναστών επί του μόνιμου πληθυσμού, ενώ ακόμα και ο πληθυσμός τους θεωρείται αρκετά μεγάλος. Στον παρακάτω πίνακα αποτυπώνονται το πλήθος των μεταναστών σε ολόκληρο τον Δ. Αθηναίων ανά δημοτικό διαμέρισμα.

Πίνακας 4: Πλήθος μεταναστών στον Δήμο Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα

ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑΤΑ	% Μεταναστών επί μόνιμου πληθυσμού	Πλήθος Μεταναστών
1	13,73	16.112
2	21,56	21.483
3	13,6	7.021
4	13,5	12.709
5	13,69	14.031
6	22,53	35.655
7	16,33	27.054
Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ	16,99	134.065

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Το μεγάλο ποσοστό κατοίκησης μεταναστών στην περιοχή εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων αλλά και συγκεκριμένα στο 7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου δικαιολογείται από το γεγονός ότι τα σπίτια που προσφέρονται, στην εν λόγω περιοχή, είναι κυρίως υπόγεια και ημι-υπόγεια με πολύ χαμηλό ενοίκιο. Ένας άλλος λόγος ακόμα είναι ότι οι μετανάστες επιλέγουν την συγκεκριμένη περιοχή για κατοίκηση διότι είναι πολύ κοντά στο κέντρο όπου εκεί είναι μεγαλύτερη η προσφορά εργασίας.

5.2. ΠΡΑΣΙΝΟ

Οι χώροι πρασίνου του Δ. Αθηναίων διακρίνονται σε δύο υποκατηγορίες, τους χώρους πρασίνου υπερτοπικού χαρακτήρα (λόφοι, άλση, πάρκα) και τους χώρους πρασίνου γειτονιάς (δασύλλια, νησίδες, τρίγωνα, πλατείες και πεζόδρομοι). Οι χώροι υπερτοπικού χαρακτήρα καταλαμβάνουν στον Δ. Αθηναίων μία έκταση της τάξης των 4.779 στρεμμάτων (12,6% της έκτασης του Δήμου) ενώ οι χώροι γειτονιάς υπολογίζονται σε 650 στρέμματα (1,7% της έκτασης του Δήμου). Σήμερα η αναλογία τετραγωνικών μέτρων πρασίνου ανά κάτοικο σε κάθε δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου παρουσιάζεται στον πίνακα που ακολουθεί:

Πίνακας 5: Αναλογία τ.μ. πρασίνου ανά κάτοικο σε κάθε Δημοτικό Διαμέρισμα του Δήμου Αθηναίων

ΔΗΜΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΠΡΑΣΙΝΟ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ (τ.μ.) / ΚΑΤΟΙΚΟ	ΥΠΕΡΤΟΠΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (τ.μ.) / ΚΑΤΟΙΚΟ	ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΡΑΣΙΝΟ (τ.μ.) / ΚΑΤΟΙΚΟ
1	3,58	5,27	8,85
2	2,32	5,27	7,59
3	3,65	5,27	8,92
4	0,58	5,27	5,85
5	1,47	5,27	6,74
6	0,61	5,27	5,88
7	1,61	5,27	6,88

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

Απ'ότι βλέπουμε στον παραπάνω πίνακα, το 7^ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου, στο οποίο περιλαμβάνεται η περιοχή μελέτης (βλ. Χάρτη 2), παρουσιάζει πολύ χαμηλά ποσοστά στον τομέα του πρασίνου γειτονιάς ανά κάτοικο αλλά και στον τομέα του συνολικού πρασίνου ανά κάτοικο. Συγκεκριμένα στην περιοχή μελέτης

υπάρχει μόνο ένας χώρος πρασίνου γειτονίας και αυτός βρίσκεται μεταξύ των οδών Σκοπετέα – Φιλήμονος –Μελά.

Συνεπώς είναι άμεση η ανάγκη για δημιουργία χώρων πρασίνου στην περιοχή, οι οποίοι θα βελτιώσουν την ποιότητα ζωής των κατοίκων και θα καλυτερέψουν την εικόνα της. Τέτοιοι χώροι πρασίνου θα ήταν προτιμότερο να έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα, έτσι ώστε να επωφεληθεί από αυτούς όλος ο Δήμος Αθηναίων.

5.3. ΠΥΚΝΟΤΗΤΑ ΔΟΜΗΣΗΣ – ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Στην περιοχή μελέτης μας διακρίνονται τρεις διαφορετικές ζώνες συντελεστών δόμησης. Αναλυτικότερα όπως φαίνεται παρακάτω:

- Η μία ζώνη με συντελεστή 3.60 καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής και
- Οι ζώνες με συντελεστή δόμησης 3.00 και 2.50 οι οποίες βρίσκονται γύρω από τον λόφο του Λυκαβηττού.

Από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο προτείνονται τα εξής, όσον αφορά την μέση πυκνότητα και τους συντελεστές δόμησης:

Πίνακας 6: Μέση πυκνότητα και Μέσος Σ.Δ. ανά γειτονιά στην περιοχή μελέτης

Γειτονιά	Μέση πυκνότητα	Μέσος Σ.Δ
Γκύζη	464	3.00
Αβέρωφ Ι	189	3.30
Αβέρωφ ΙΙ	494	3.29
Αμπελόκηποι	510	3.20
Κουντουριώτικα	188	3.36

Πηγή: Στοιχείο ΓΠΣ Δήμου Αθηναίων, 1988, ίδια επεξεργασία

5.4. ΥΠΑΡΧΟΥΣΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

Στην περιοχή μελέτης μας υπάρχει μεγάλη ανάμειξη χρήσεων γης επιπέδου πόλης, συνοικίας και γειτονιάς (βλ. Χάρτη 2). Γενικά παρατηρείται μια συγκέντρωση υπερτοπικής σημασίας στον άξονα της Λεωφόρου Αλεξάνδρας προς την Λεωφόρο Βασ. Σοφίας. Από της χρήσεις γης με υπερτοπική σημασία πρέπει να επισημανθούν περαιτέρω τα Δικαστήρια (Άρειος Πάγος, Εφετείο), το κτίριο της Γενικής

Αστυνομικής Διεύθυνσης Αττικής, τα κτίρια που στεγάζουν κάποιες από τις υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., το Γενικό Χημείο του Κράτους, το Ίδρυμα Pasteur, τα Νοσοκομεία «Άγιος Σάββας» και «Η ΕΛΠΙΣ» και τις Πρεσβείες. Επίσης, στην περιοχή στεγάζονται κινηματογράφοι, κάποιες εγκαταστάσεις αναψυχής, πολιτιστικής δραστηριότητας και ξενοδοχεία. Από τις χρήσεις με τοπική σημασία πρέπει να σημειωθούν οι δύο παιδικοί σταθμοί (Δήμου Αθηναίων και ΠΙΚΠΑ) και τους διαμορφωμένους χώρους στους οποίους περιλαμβάνονται αθλητικές εγκαταστάσεις, παιδικές χαρές και κέντρα νεότητας.

Παρακάτω θα εξετασθούν αναλυτικά ορισμένες από τις υπάρχουσες χρήσεις, που λόγω της μεγάλης έκτασης που καταλαμβάνουν, έχουν καθοριστική σημασία για την σημερινή λειτουργία της περιοχής αλλά και για την μελλοντική της ανάπτυξη.

5.5. ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Οι προσφυγικές πολυκατοικίες που υπάρχουν στην περιοχή χωρίζονται σε δύο μέρη. Αφενός υπάρχουν οι προσφυγικές πολυκατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας και αφετέρου οι προσφυγικές κατοικίες «Στέγη Πατρίδος». (βλ. Χάρτη 2)

Όσον αφορά τις προσφυγικές πολυκατοικίες της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, κατασκευάστηκαν (ολοκληρώθηκαν) το 1936, από τις τεχνικές υπηρεσίες του τότε Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας. Η εγκατάσταση των δικαιούχων προσφύγων (με κλήρωση) άρχισε το 1936 και ολοκληρώθηκε το 1938. Το συγκρότημα κατοικιών αποτελείται από οκτώ τριώροφα κτίρια και καταλαμβάνει συνολική έκταση 16,1 στρεμμάτων. Από την συνολική έκταση τα 11,9 στρέμματα είναι δημόσια γη, η οποία όμως διεκδικείται από τον Δήμο Αθηναίων, ενώ τα 4,2 στρέμματα ανήκουν στους πρόσφυγες και είναι η συνιδιοκτησία στο περίγραμμα των κτιρίων, που παραχωρήθηκε μαζί με τα διαμερίσματα. Στα οχτώ κτίρια υπάρχουν 228 διαμερίσματα πανομοιότυπα, εμβαδού 53 τ.μ. κατά τους ιδιοκτήτες ή 50 τ.μ. κατά τη ΔΕΠΟΣ. Σύμφωνα με στοιχεία μελέτης της ΔΕΠΟΣ, από τα 228 διαμερίσματα, τα 95 ενοικιάζονται ενώ τα υπόλοιπα κατοικούνται από τους ιδιοκτήτες ή από κληρονόμους – συγγενείς τους ή από πρόσφυγες ή είναι ακατοίκητα. Οι ιδιοκτήτες των διαμερισμάτων είναι οργανωμένοι σε σύλλογο. Τέλος σύμφωνα με το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, που ισχύει στην περιοχή ο χώρος που καταλαμβάνουν οι τέσσερις πολυκατοικίες δίπλα στο Νοσοκομείο «Άγιος Σάββας» είναι κοινόχρηστος χώρος πρασίνου. (Γαλάνη κ.α., 1990: 10-1)

Οι προσφυγικές πολυκατοικίες «Στέγη Πατρίδος» οι οποίες βρίσκονται στον περιφερειακό δρόμο του Λυκαβηττού (οδός Κονιάρη) αποτελούνται από επτά τριώροφα κτίρια, με 132 διαμερίσματα και δεν έχουν καμία σχέση με τις προσφυγικές πολυκατοικίες της Λ. Αλεξάνδρας. Το συγκρότημα άρχισε να κατασκευάζεται το 1932 και ολοκληρώθηκε το 1935 επίσης από το τότε Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας και η εγκατάσταση των δικαιούχων έγινε σταδιακά μεταξύ των χρονολογιών 1935 και 1940. Τα διαμερίσματα είναι δύο τύπων, εμβαδού 45 τ.μ. το καθένα. Στους δικαιούχους παραχωρήθηκε και ποσοστό συνιδιοκτησίας του οικοπέδου ή του περιγράμματος του κτιρίου. Από τα 132 διαμερίσματα ενοικιάζονται περίπου τα μισά, ορισμένα είναι κενά ενώ τα υπόλοιπα κατοικούνται από τους ιδιοκτήτες τους. Οι ιδιοκτήτες των πολυκατοικιών είναι και αυτοί οργανωμένοι σε σύλλογο. Τέλος, καλό θα ήταν να αναφερθεί ότι παρά την σημερινή κακή κατάσταση των κτιρίων, η κλίμακα του συγκροτήματος είναι ανθρώπινη και η εσωτερική διάταξη των διαμερισμάτων είναι ιδιαίτερα λειτουργική. (Γαλάνη κ.α., 1990: 11)

5.6. ΣΧΟΛΕΙΑ

Παρακάτω καταγράφονται τα σχολεία τα οποία ανήκουν στην περιοχή μελέτης μας (Λύκεια, Γυμνάσια, Δημοτικά και Νηπιαγωγεία) μαζί με το αριθμό τμημάτων καθώς και την διεύθυνση στην οποία στεγάζονται (βλ. Χάρτη 2). Τα στοιχεία αποτελούν μέτρηση της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας το έτος της πανελλαδικής απογραφής πληθυσμού (2001).

Πίνακας 7: Θέσεις σχολείων και αριθμός τμημάτων σχολείων στην περιοχή μελέτης

ΘΕΣΗ	ΣΧΟΛΕΙΟ	Αρ. Τμημάτων
Φιλήμονος 19	16ο Δημοτικό	10
	154ο Δημοτικό	10
	33ο Νηπιαγωγείο	2
Φιλήμονος και Τσόχα	2ο Πειραματικό Γυμνάσιο	15
	3ο Γυμνάσιο	14
Π. Κυριάκου 10	3ο Λύκειο	16
Π. Κυριάκου 12	10ο Εν. Πολυκλαδικό Λύκειο	42
Π. Κυριάκου 12	2ο Εσπερινό Γυμνάσιο	7
	2ο Εσπερινό Λύκειο	12
Π. Κυριάκου 24	6ο Τεχν. Επαγγ. Λύκειο (ΤΕΛ)	21

	3η Τεχν. Επαγγ. Σχολή (ΤΕΣ)	14
	7ο Εσπερινό ΤΕΛ	17
	1ο Σχολ. Εργαστ. Κέντρο	(μαθητές από όλα τα σχολεία)
Αμπελακίων 7	56ο Λύκειο	9
	17ο Δημοτικό	12
	155ο Δημοτικό	6
	17ο Νηπιαγωγείο	2
	124ο Νηπιαγωγείο	2
Κεδρινού και Τσέλιου	23ο Γυμνάσιο	13
	111ο Δημοτικό	12
	169ο Δημοτικό	5
	120ο Νηπιαγωγείο	2

Πηγή: Στοιχείο ΕΣΥΕ, 2001, ίδια επεξεργασία

5.7. ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΥΓΕΙΑΣ

Στην περιοχή των Κουντουριώτικων είναι συγκεντρωμένες σημαντικού μεγέθους εγκαταστάσεις Υγείας, οι οποίες εξυπηρετούν μεγάλο μέρος του πληθυσμού του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας (βλ. Χάρτη 2). Πρόκειται για τα δημόσια Νοσοκομεία:

α) Νομαρχιακό Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών «Η ΕΛΠΙΣ» (πρώην Δημοτικό Νοσοκομείο)

β) Νοσοκομείο «Άγιος Σάββας» (Αντικαρκινικό)

γ) Μαιευτήριο – Νοσοκομείο «Μαρίκα Ηλιάδη» («Έλενας Βενιζέλου»)

δ) Νοσοκομείο «Αγία Ελένη»

ε) Σταθμός Α' Βοηθειών και Θεραπευτήριο ΙΚΑ.

Επίσης, στην περιοχή στεγάζονται και τρεις ιδιωτικές κλινικές:

α) Αθηναϊκή Κλινική

β) Μαιευτήριο Αθηνών

γ) Ασκληπιείο Αθηνών.

Στην ευρύτερη περιοχή από αυτήν της περιοχής μελέτης μας υπάρχουν και τα παρακάτω μεγάλα Νοσοκομεία:

α) Ναυτικό Νοσοκομείο Αθηνών

β) Νοσηλευτικό Ίδρυμα Μ.Τ.Σ.

γ) Αιγινήτειο Νοσοκομείο

δ) Αρεταίειο Νοσοκομείο

ε) Γενικό Νοσοκομείο Αλεξάνδρα

στ) Ιπποκράτειο Γενικό Νοσοκομείο Αθηνών.

Στην συνέχεια παρατίθενται ορισμένα στοιχεία για την σημερινή κατάσταση και τις προοπτικές, που υπάρχουν για τις δύο μεγαλύτερες Νοσοκομειακές εγκαταστάσεις της περιοχής («Η ΕΛΠΙΣ» και ο «Άγιος Σάββας»), τα οποία βρίσκονται και σε θέσεις «στρατηγικής» σημασίας για την ανάπτυξη των Κουντουριώτικων.

5.7.1. ΝΟΜΑΡΧΙΑΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ ΑΘΗΝΩΝ «Η ΕΛΠΙΣ»

Το Νομαρχιακό Γενικό Νοσοκομείο «Η ΕΛΠΙΣ» είναι το πρώην Δημοτικό Νοσοκομείο, το οποίο εντάχθηκε στο Εθνικό Σύστημα Υγείας, αλλά με βάση μία ειδική ρύθμιση, πρόεδρος του διοικητικού συμβουλίου του είναι ο Δήμαρχος των Αθηναίων. Το Νοσοκομείο καταλαμβάνει τρία οικοδομικά τετράγωνα (Ο.Τ. 35, 41, 42) και μαζί με τους αδιάνοικτους δρόμους πρόκειται για μία συνολική έκταση περίπου 21.100 τ.μ.. Οπότε είναι εύκολο κατανοητό ότι αποτελεί μία από τις κύριες κτιριακές εγκαταστάσεις της περιοχής. Η έκταση αυτή, στην οποία αρχικά λειτουργούσε στρατιωτικό Νοσοκομείο και στην συνέχεια το δημοτικό Νοσοκομείο «Η ΕΛΠΙΣ», σύμφωνα με στοιχεία που έχει στην διάθεσή του ο Δήμος φαίνεται ότι ανήκει στον Δήμο Αθηναίων. (Γαλάνη κ.α., 1990: 13)

Η δυναμικότητα του Νοσοκομείου είναι 250 κλίνες και διαθέτει 10 τμήματα. Στεγάζεται μέσα σε ένα συγκρότημα νεοκλασικών κτιρίων ηλικίας 80 ετών, το οποίο σε διάφορες χρονικές περιόδους συμπληρώθηκε και από άλλα κτίσματα. Τα νεοκλασικά, όπως είναι και ευρύτερα γνωστό, έχουν σημαντικά προβλήματα συντήρησης και συνεπώς είναι κακοδιατηρημένα. Παρουσιάζονται επίσης, ελλείψεις εγκαταστάσεων αερισμού και κλιματισμού και συνεπώς τα κτίρια δεν τηρούν τις σύγχρονες προδιαγραφές. Τα νεότερα πρόσθετα κτίσματα είναι επίσης σε κακή κατάσταση, ορισμένα μάλιστα είναι εντελώς πρόχειρες κατασκευές (τύπου toll), είναι διάσπαρτα στο οικόπεδο και ασύνδετα μεταξύ τους. Το μόνο κτίσμα με σύγχρονες προδιαγραφές, αν και αυτό φαίνεται γερασμένο, είναι η επέκταση των εξωτερικών ιατρείων, η οποία κατασκευάστηκε το 1987. (Γαλάνη κ.α., 1990: 13-4)

Σύμφωνα με μελέτες που συντάχθηκαν από το παλαιό Υπουργείο Υγείας Πρόνοιας και Κοινωνικών Ασφαλίσεων αλλά και από το Νοσοκομείο, οι εγκαταστάσεις απέχουν πάρα πολύ από το να πληρούν τα παραδεκτά standards. Για

παράδειγμα θα ήταν σωστό να αναφερθεί ότι διατίθενται 34 τ.μ./ κλίνη, έναντι των απαιτούμενων 80 τ.μ./ κλίνη. Στις ίδιες μελέτες επίσης επισημαίνονται τα λειτουργικά προβλήματα που δημιουργούνται από την διάσπαση των κτιρίων, η ασυνέχεια της νοσοκομειακής υποδομής και η μη ορθολογική οργάνωση των λειτουργιών. Σε μία από αυτές τις μελέτες και συγκεκριμένα του Υ.Υ.Π.Κ.Α. διερευνώνται διάφορες εναλλακτικές λύσεις για το μέλλον του Νοσοκομείου και συγκεκριμένα: α) Μετεγκατάσταση, β) Παραμονή στην ίδια θέση με μείωση ή χωρίς μείωση των κλινών του. Μιας και η συγκεκριμένη μελέτη είναι ιδιαίτερα παλαιά γνωρίζουμε όλοι ότι η κατάσταση του Νοσοκομείου παραμένει ίδια και αμετάλλακτη. (Γαλάνη κ.α., 1990: 14)

Σύμφωνα πάντως με την παραπάνω μελέτη, πληροφορίες από τις τεχνικές υπηρεσίες του Νοσοκομείου αναφέρουν πως υπάρχουν κάποιες σκέψεις μετεγκατάστασης με πιθανή θέση τα κτίρια του «Οίκου του Ναύτου» στην Πεντέλη. Το θέμα της μετεγκατάστασης του Νοσοκομείου είναι υπό συζήτηση εδώ και πολλά χρόνια μιας και αποτελεί σημαντική κτιριακή εγκατάσταση η οποία επηρεάζει την ανάπτυξη των Κουντουριώτικων. Στο Νοσοκομείο βέβαια έχει προστεθεί και ένα ακόμη κτίριο, εδώ και μερικά χρόνια. Το νέο αυτό κτίριο είναι διώροφο, συνολικής επιφάνειας 836 τ.μ. και προϋπολογισμού 300.000 ευρώ και έλυσε προσωρινά το πρόβλημα στέγασης των υπηρεσιών του Νοσοκομείου, που λειτουργούσαν κάτω από άθλιες συνθήκες, στα υπόγεια παλαιών κτιρίων (τα οποία σύμφωνα με τις τεχνικές υπηρεσίες του Νοσοκομείου είχαν χαρακτηριστεί επικίνδυνα και ακατάλληλα αφού είχαν υποστεί διάβρωση οι σιδεροδοκοί των ορόφων αλλά και η τοιχοποιία φαινόταν να έχει μικρή αντοχή). (Γαλάνη κ.α., 1990: 14)

5.7.2. ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΟ «ΑΓΙΟΣ ΣΑΒΒΑΣ»

Οι εγκαταστάσεις του Νοσοκομείου καταλαμβάνουν το σύνολο σχεδόν της έκτασης ενός οικοδομικού τετραγώνου (περίπου 6.502 τ.μ.). Σύμφωνα με στοιχεία τα οποία έχουν αντληθεί από τον Δήμο Αθηναίων, ο χώρος ανήκει εξ'ολοκλήρου στο Νοσοκομείο.

Συμπληρωματικά αναφέρουμε ότι το Νοσοκομείο δεν έχει την αρχική μορφή του όταν αυτό πρωτοκατασκευάστηκε, μιας και του έχει προστεθεί μία νέα πτέρυγα αλλά παράλληλα έχει επωφεληθεί από ένα πρόγραμμα επισκευής και ανακατασκευής των παλαιών κτιρίων, το οποίο ολοκληρώθηκε σε ένα διάστημα πέντε ετών. Συνεπώς,

γίνεται εύκολα κατανοητό ότι το παρόν Νοσοκομείο παρουσιάζει μία καλύτερη εικόνα από το πρώην δημοτικό Νοσοκομείο «Η ΕΛΠΙΣ». (Γαλάνη κ.α., 1990: 15)

5.8. ΓΗΠΕΔΟ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΥ «ΑΠΟΣΤΟΛΟΣ ΝΙΚΟΛΑΪΔΗΣ»

Το παλαιό γήπεδο του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης» καταλαμβάνει έκταση ίση με 18.705 τ.μ. (βλ. Χάρτη 2) και βρίσκεται επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας μεταξύ των οδών Παναθηναϊκού – Αν. Τσόχα – Π. Κυριάκου.

Όσον αφορά το ιδιοκτησιακό καθεστώς του γηπέδου, σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Αθηναίων προκύπτει ότι η συνολική έκταση του οικοπέδου ανήκει εξ'ολοκλήρου στον Δήμο και για ένα τμήμα της εκτάσεως αυτής, που καταλαμβάνει το γήπεδο και έχει εμβαδόν 11.500 τ.μ., ο Παναθηναϊκός έχει την νόμιμη χρήση της. Δύο άλλα τμήματα της έκτασης κατέχονται παράνομα και συγκεκριμένα πρόκειται για μία έκταση 920 τ.μ. επί της οδού Τσόχα η οποία προέκυψε από μετάθεση της ρυμοτομικής γραμμής και μία έκταση εμβαδού 6.285 τ.μ. στην συμβολή των Λ. Αλεξάνδρας – Παναθηναϊκού – Τσόχα. (Γαλάνη κ.α., 1990: 16)

Οι εγκαταστάσεις του γηπέδου, το οποίο κτίστηκε λίγα χρόνια πριν τον πόλεμο, καταγράφονται αναλυτικά παρακάτω:

- Αγωνιστικός Χώρος:

- 115 μ. x 70 μ. (το διεθνές πρότυπο είναι 120 μ. x 90 μ.)
- Θέσεις για 16.620 θεατές

- Χώροι κάτω από τις κερκίδες

- Κλειστό γήπεδο μεικτών χρήσεων για καλαθοσφαίριση, πετοσφαίριση, αντισφαίριση, με 1.500 θέσεις θεατών και αντίστοιχους βοηθητικούς χώρους
- Κλειστό κολυμβητήριο με 600 θέσεις θεατών
- Κολυμβητήριο εκμάθησης παιδιών
- Αίθουσες ενόργανης γυμναστικής, ποδηλασίας, άρσης βαρών, πυγμαχίας, πάλης, εφεδρικό προπονητήριο, σκακιού και ξιφομαχίας
- Πτέρυγα ποδοσφαιρικού τμήματος με αίθουσα τροπαίων
- Γραφεία, χώροι υγιεινής, χώροι κοινού, αποθήκες κ.τ.λ.

Το συγκρότημα αθλητικών εγκαταστάσεων δεν διαθέτει χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων τόσο των επισκεπτών όσο και των αθλητών, ούτε επίσης ελεύθερους

χώρους κυκλοφορίας και εκτόνωσης των φιλάθλων την ημέρα του αγώνα. Αποτέλεσμα των ελλείψεων αυτών είναι ότι η λειτουργία του γηπέδου είτε για αθλητικές είτε και για καλλιτεχνικές εκδηλώσεις δημιουργεί μεγάλο κυκλοφοριακό πρόβλημα, το οποίο έτσι και αλλιώς υπάρχει, στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας αλλά και στην γύρω περιοχή. Πρέπει επίσης να επισημανθεί και η σημαντική απόκλιση που παρουσιάζουν οι διαστάσεις του αγωνιστικού χώρου με τα διεθνή standards. Βέβαια τα τελευταία χρόνια το γήπεδο είχε εγκριθεί από την αρμόδια επιτροπή της UEFA για την διεξαγωγή ευρωπαϊκών αγώνων ποδοσφαίρου.

Το συμπέρασμα το οποίο προκύπτει από την παραπάνω ανάλυση είναι ότι: α) αφενός η παρουσία και η λειτουργία του γηπέδου στην συγκεκριμένη θέση δημιουργεί σοβαρό πρόβλημα για την λειτουργία της πόλης καθώς θεωρείται αδύνατη η επέκταση του γηπέδου και ο εκσυγχρονισμός στην παρούσα τοποθεσία και β) αφετέρου η λειτουργία του είναι προβληματική και για την ίδια την ομάδα του Παναθηναϊκού, τόσο λόγω του μικρού μεγέθους των αγωνιστικών και προπονητικών χώρων όσο και λόγω του περιορισμένου αριθμού θέσεων των θεατών αλλά και της μη ύπαρξης θέσεων στάθμευσης.

Συμπληρωματικά στα προηγούμενα, παραθέτονται και ορισμένες πληροφορίες που δόθηκαν από την διοίκηση του Παναθηναϊκού. Δηλαδή, το γήπεδο και οι υπόλοιπες εγκαταστάσεις ανήκουν στον ερασιτεχνικό Παναθηναϊκό Αθλητικό Όμιλο και όχι στην ΠΑΕ ΠΑΟ, η οποία απλώς χρησιμοποιεί το γήπεδο. Επίσης, το γήπεδο έχει υποστεί κάποιες παρεμβάσεις αναβάθμισης τα οποία χρηματοδοτήθηκαν από την Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και αφορούν την κατασκευή κάποιων συμπληρωματικών κερκίδων, την επέκταση του αγωνιστικού χώρου, την τοποθέτηση πλαστικών καθισμάτων αλλά και την κατασκευή δύο μεγάλων υπόστεγων στις κερκίδες που βρίσκονται επί της Λ. Αλεξάνδρας και επί της οδού Τσόχα.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων προβλέπει την απομάκρυνση του γηπέδου αλλά δεν προτείνει χώρο πιθανής μετεγκατάστασης εντός των ορίων του δήμου. Η μεταφορά του γηπέδου σε άλλη θέση θα έχει ως αποτελέσματα:

- Την ανακούφιση της πόλης από την κυκλοφοριακή και άλλη υπερφόρτωση, που δημιουργεί η λειτουργία του,
- Την δυνατότητα να αξιοποιηθεί η έκταση που σήμερα καταλαμβάνει, για την πολεοδομική αναβάθμιση της περιοχής. (Γαλάνη κ.α., 1990: 17)

Συνεπώς, η προοπτική δημιουργίας νέων εγκαταστάσεων θέτει αυτόματα το θέμα αναζήτησης ενός μεγάλου, κατάλληλου πολεοδομικού χώρου το οποίο να βρίσκεται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων. Αυτός ο χώρος φαίνεται πως έχει βρεθεί και είναι η περιοχή του Ελαιώνα, η οποία είναι από τις πιο υποβαθμισμένες περιοχές του λεκανοπεδίου και η κατασκευή του γηπέδου στην συγκεκριμένη περιοχή θα συμβάλλει σημαντικά στην αναβάθμισή της.

Ενδεικτικά αναφέρεται πως ως αναγκαία έκταση για ένα γήπεδο παραδείγματος χάριν, χωρητικότητας 40.000 θέσεων, μεγέθους το οποίο η ΠΑΕ ΠΑΟ θεωρεί ως κατάλληλο για την δυναμική της ομάδος, με τους ανάλογους συμπληρωματικούς χώρους (υπαίθριους, στεγασμένους) και βοηθητικούς χώρους, απαιτούνται περίπου 100 στρέμματα. Αυτή η έκταση φαίνεται πως έχει βρεθεί μιας και τα έργα στην περιοχή του Ελαιώνα για την κατασκευή του γηπέδου του Παναθηναϊκού έχουν ήδη αρχίσει και φαίνεται πως θα ολοκληρωθούν μέσα στην επόμενη διετία.

5.9. ΜΕΤΑΦΟΡΕΣ

5.9.1. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

Η περιοχή μελέτης η οποία διερευνείται διασχίζεται από δύο βασικούς οδικούς άξονες, αυτόν της Λεωφόρου Αλεξάνδρας (βλ. Χάρτη 3), που είναι τμήμα του εσωτερικού δακτυλίου και τον άξονα Πανόρμου – Κηφισίας / Βασ. Σοφίας – Δ. Σούτσου και συνδέει το βορειοανατολικό λεκανοπέδιο με το κέντρο της Αθήνας. Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας είναι από τους πλέον υπερφορτισμένους κυκλοφορικά άξονες, με ωριαίο φόρτο που ανέρχεται σε 1.150 οχήματα με κατεύθυνση προς τους Αμπελοκήπους και 1200 οχήματα με κατεύθυνση την Ομόνοια. Οι μετρήσεις που έχουν πραγματοποιηθεί δεν δείχνουν σημαντικές αιχμές λόγω του ότι το δίκτυο είναι κορεσμένο και δεν προτιμάται από τους οδηγούς ως αρτηρία για την μεταφορά στον προορισμό τους αναζητώντας εναλλακτικές διαδρομές. Επίσης, στην περιοχή μελέτης παρατηρείται, όπως και σε όλο το κέντρο της Αθήνας, μεγάλη διερχόμενη κυκλοφορία μέσω του δευτερεύοντος και συλλεκτήριου δικτύου (Κυρίλλου Λουκάρεως, Κάλβου και Αλφειού). Ευρύ δίκτυο πεζοδρόμων δεν έχει υλοποιηθεί στην περιοχή. Από το Γενικό πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου της Αθήνας έχει προταθεί δίκτυο ροής πεζών και έχει υλοποιηθεί μόνο ένα μικρό του τμήμα.

5.9.2. ΔΗΜΟΣΙΕΣ ΣΥΓΚΟΙΝΩΝΙΕΣ

Η περιοχή εξυπηρετείται επαρκώς από δημόσιες συγκοινωνίες και το σύστημα αυτό των δημοσίων συγκοινωνιών έχει αναπτυχθεί σημαντικά και από την δημιουργία γραμμής υπόγειου σιδηρόδρομου ΜΕΤΡΟ, το οποίο συνδέει τον Κεραμεικό με το Πεντάγωνο και διέρχεται μέσω της οδού Πανόρμου εξυπηρετώντας και την περιοχή μελέτης μας με την στάση που έχει δημιουργηθεί, με όνομα Αμπελόκηποι.

Παρακάτω καταγράφονται οι ενότητες λεωφορειακών γραμμών, οι οποίες διέρχονται από την περιοχή μελέτης μας και χωρίζονται ανάλογα με την προέλευσή τους:

- α) Βορείων προαστίων (Ψυχικό, Χαλάνδρι, Πεντέλη, Κηφισιά, Βριλήσσια, Πεύκη κ.τ.λ.)
- β) Ανατολικών περιοχών (Αγία Παρασκευή, Χολαργός, Παλλήνη, και Μεσόγεια)
- γ) Δυτικών προαστίων (Αβέρωφ – Προύσης με αφετηρία στον Άρειο Πάγο)
- δ) Τρόλεϊ και
- ε) Λεωφορειακές γραμμές κέντρου (π.χ. Αθήνα – Αμπελόκηποι μέσω Γκύζη)

Η περιοχή λοιπόν, λειτουργεί σαν ένας σταθμός μετεπιβίβασης από και προς τα δημόσια μέσα μεταφοράς σε Ι.Χ. ατόμου ολοκληρώθηκε ο χώρος στάθμευσης του Αρείου Πάγου, οι γραμμές κορμού του ΟΑΣΑ καθώς και η ολοκλήρωση των γραμμών του ΜΕΤΡΟ.

5.9.3. ΣΤΑΘΜΕΥΣΗ

Η περιοχή μελέτης μας αντιμετωπίζει σοβαρό πρόβλημα στον τομέα της στάθμευσης εδώ και πολλά χρόνια. Οι λόγοι εμφάνισης και όξυνσης του συγκεκριμένου προβλήματος είναι οι εξής:

- Η περιοχή βρίσκεται επί του εσωτερικού Οδικού Δακτυλίου και επηρεάζεται αρκετά από τα περιοριστικά μέτρα,
- Πρόκειται για μία εμπορική περιοχή,
- Πρόκειται, επίσης για μία περιοχή κατοικίας,

- Τις νυχτερινές ώρες λειτουργούν χώροι αναψυχής
Συνεπώς, παρατηρείται έλλειψη χώρων στάθμευσης όλο το 24ωρο.

Στην περιοχή στεγάζεται ήδη υπόγειος χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων πίσω από το κτίριο του Αρείου Πάγου και του Εφετείου, χωρητικότητας 830 θέσεων, που εξυπηρετεί αρκετά την περιοχή. Επίσης, το κτίριο του Εφετείου διαθέτει 300 θέσεις στάθμευσης και ο Άρειος Πάγος 70 θέσεις για την κάλυψη των δικών του αναγκών. Πρόκειται, λοιπόν για μια συνολική χωρητικότητα περίπου 1200 θέσεων στάθμευσης. Βέβαια η μελλοντική ενδεχόμενη κατασκευή ενός υπερασύγχρονου υπόγειου χώρου στάθμευσης οχημάτων θα δώσει μία μεγάλη ανάσα στην περιοχή λύνοντας ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματά της. (Γαλάνη κ.α., 1990: 19)

Ως υπόγειος χώρος στάθμευσης έχει χαρακτηριστεί το ελεύθερο οικόπεδο πίσω από την Αμερικάνικη Πρεσβεία, το οποίο είναι στην ιδιοκτησία του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων και το οποίο χρησιμοποιείται για στάθμευση από τους υπαλλήλους της Πρεσβείας των Η.Π.Α.. Στο υπόγειο αυτό οικόπεδο εξαιρούνται ορισμένα πρόχειρα τμήματά του τα οποία δεν ενδείκνυνται για στάθμευση. Επίσης, ως υπόγειος χώρος στάθμευσης έχει χαρακτηριστεί ο χώρος μεταξύ των οδών Λ. Αλεξάνδρας – Π. Κυριάκου – Τσόχα – Αγίων Πάντων. Επιπρόσθετα, στην περιοχή λειτουργούν ιδιωτικοί και δημόσιοι, στεγασμένοι και υπαίθριοι χώροι στάθμευσης οι οποίες προσφέρουν ένα σημαντικό αριθμό θέσεων στάθμευσης. Συγκεκριμένα, οι ιδιωτικοί χώροι στάθμευσης προσφέρουν 1533 θέσεις ενώ οι δημόσιοι 1680 θέσεις. (Γαλάνη κ.α., 1990: 19)

Πλήρη στοιχεία για τους προσφερόμενους σε δημόσια χρήση χώρους στάθμευσης, συγκεντρώνονται σε τράπεζα πληροφοριών της ΕΥΔΕΣΑ και η οποία έχει τεθεί στην διαθήσει των ενδιαφερόμενων φορέων. Τέλος, στοιχεία για την επιτρεπόμενη στάθμευση σε δρόμους και ειδικούς χώρους περιέχονται και στην μελέτη του Γραφείου Στάθμευσης του Δήμου Αθηναίων. (Γαλάνη κ.α., 1990: 19)

5.10. ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ

Στις παραπάνω παραγράφους έχει γίνει τμηματικά μία μικρή αναφορά για το ιδιοκτησιακό καθεστώς επιμέρους εκτάσεων της περιοχής μελέτης. Για τις υπόλοιπες εκτάσεις, οι οποίες δεν έχουν αναφερθεί παραπάνω, σύμφωνα με στοιχεία που συγκεντρώθηκαν, το ιδιοκτησιακό καθεστώς έχει ως εξής:

- Ο χώρος μεταξύ Τσόχα – Φιλήμονος – Ωρολογιά – Κονιάρη, σύμφωνα με στοιχεία του Δήμου Αθηναίων, είναι δημοτικός. Το Υπουργείο Υγείας τον διεκδικούσε διότι τον είχε απαλλοτριώσει για την εγκατάσταση των προσφύγων, που τελικά δεν πραγματοποιήθηκε. Ο Δήμος ισχυριζόταν ότι η αποζημίωση δεν κατεβλήθη, επομένως ο χώρος του ανήκει, εκτός του τμήματος όπου υπάρχει το σχολείο και ανήκει στον Ο.Σ.Κ..
- Στον Ο.Σ.Κ. ανήκουν επίσης και όλοι οι χώροι των σχολείων.
- Σε διάφορους τομείς του Δημοσίου ανήκουν οι εκτάσεις που καταλαμβάνουν τα Δικαστήρια και ο χώρος πίσω από αυτά, το Νοσοκομείο «Άγιος Σάββας», ο παιδικός σταθμός ΠΙΚΠΑ και το μέγαρο της Αστυνομίας.
- Στον Ο.Δ.Δ.Ε.Π. ανήκει ο χώρος μεταξύ Λ. Αλεξάνδρας – Παπαδοπούλου – Τσόχα – Π. Κυριάκου, αλλά με την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου χαρακτηρίστηκε ως κοινόχρηστο πράσινο και υπόγειος χώρος στάθμευσης.
- Όσον αφορά τις εκτάσεις που καταλαμβάνουν οι προσφυγικές πολυκατοικίες, το Νοσοκομείο «Η ΕΛΠΙΣ» και το γήπεδο του ΠΑΟ, αναφέρεται το ιδιοκτησιακό καθεστώς τους στα αντίστοιχα κεφάλαια. (Γαλάνη κ.α., 1990: 20)

Κατά τον Δήμο όλη η έκταση που περιγράφεται από το «όριο Μπον», όπως αυτό φαίνεται σε τοπογραφικό διάγραμμα του 1965, είναι δημοτική εκτός: α) των εκτάσεων που παραχωρήθηκαν σε Δημόσιους φορείς και β) του οικοπέδου επί της Λ. Αλεξάνδρας, μεταξύ Παπαδοπούλου και Βουρνάζου, το οποίο ανταλλάχθηκε την δεκαετία του '80 με άλλο και τώρα ανήκει σε ιδιώτη. (Γαλάνη κ.α., 1990: 20)

Τέλος, όσον αφορά την ευρύτερη περιοχή, ο ελεύθερος χώρος επί της Τσόχα ανήκει σε άγνωστο ιδιοκτήτη και λειτουργεί σαν υπαίθριος χώρος στάθμευσης, και ο ελεύθερος χώρος του Ινστιτούτου Pasteur, το οποίο καλύπτει μία σημαντική έκταση, που είναι αποκομμένη από την γύρω περιοχή, με μεγάλο κατάφυτο κήπο και κτίρια χαρακτηριστικά δείγματα αρχιτεκτονικής του περασμένου αιώνα. (Γαλάνη κ.α., 1990: 20)

5.11. ΤΙΜΕΣ ΓΗΣ

Σύμφωνα με τον ισχύοντα «αντικειμενικό προσδιορισμό» της αξίας των οικοπέδων, ο οποίος δημοσιεύθηκε το 2007, διακρίνονται 9 ζώνες περιοχών.

Σημειώνεται ότι στους υπολογισμούς δεν λήφθηκαν υπόψη τα υπάρχοντα επί των οικοπέδων κτίσματα, ούτε οι διαφορές που παρουσιάζονται στην τιμή μεταξύ γωνιακών και μη οικοπέδων. Οι τιμές ανά περιοχή εμφανίζονται στον παρακάτω πίνακα:

Πίνακας 8: Αντικειμενικές αξίες περιοχών της περιοχής μελέτης

	ΠΕΡΙΟΧΗ	€/τ.μ.
A	μέτωπο της Λ.Αλεξάνδρας από Κονιάρη έως Βουρνάζου	1700 - 1800
B	μέτωπο Λ. Αλεξάνδρας έως Κονιάρη	1600
Γ	μέτωπο Λ. Αλεξάνδρας από Πανόρμου έως Λ. Κηφισίας	1500
Δ	υπόλοιποι δρόμοι νότια της Λ. Αλεξάνδρας από Σούτσου έως Λ. Βασ. Σοφίας	1450
Ε	μέτωπο Πανόρμου	1400
ΣΤ	υπόλοιποι δρόμοι βόρεια της Λ. Αλεξάνδρας από Πανόρμου έως Λ. Κηφισίας	1300
Z	υπόλοιποι δρόμοι βόρεια της Λ. Αλεξάνδρας έως Πανόρμου	1050 - 1200
Η	υπόλοιποι δρόμοι νότια της Λ. Αλεξάνδρας έως Σούτσου	1000
Θ	υπόλοιποι δρόμοι νότια της Λ. Αλεξάνδρας έως Λ. Βασ. Σοφίας	1450

Πηγή: Στοιχείο ΥΠΟΟ, 2007, ίδια επεξεργασία

6. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Στην περιοχή μελέτης διακατέχεται από ένα πλήθος νομικών διατάξεων το οποίο όπως είναι λογικό αφορά αφενός ολόκληρη την περιοχή και αφετέρου δύο από τα σημαντικότερα μέρη της, τα οποία χρειάζονται επέμβαση και δεν είναι άλλα από την συνοικία των προσφυγικών κατοικιών «Κουντουριώτικα» και το γήπεδο του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης». Οι περιοχές αυτές, θεωρούνται κατάλληλες για ανάπτυξη, με σκοπό την ανάπτυξη και την βελτίωση της εικόνας της περιοχής μελέτης αλλά και της ευρύτερης περιοχής.

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων (1988) προβλέπει τις εξής χρήσεις γης: α) αμιγή κατοικία γύρω από τον Λυκαβηττό, β) γενική κατοικία, γ) διοικητικό κέντρο, δ) χώρους εκπαίδευσης, ε) χώρους περίθαλψης, στ) χώρους άθλησης και πρασίνου, καθώς επίσης προβλέπει και κάποιες παρεμβάσεις όπως πεζοδρομήσεις, ανακαίνιση προσφυγικών πολυκατοικιών του Λυκαβηττού και ενοποίηση ελεύθερων χώρων.

Η χρήση που καταλαμβάνει μεγαλύτερη έκταση είναι αυτή της αμιγής κατοικίας, ενώ σημαντικό ρόλο στην περιοχή παίζει η χρήση της κεντρικής λειτουργίας της πόλης, αφού ο Άρειος Πάγος αποτελεί τοπόσημο για την περιοχή και η χρήση του αθλητισμού με το γήπεδο του Παναθηναϊκού να δεσπόζει στην περιοχή.

Στην περιοχή μελέτης μας διακρίνονται τρεις διαφορετικές ζώνες συντελεστών δόμησης. Αναλυτικότερα, έχουμε τη μία ζώνη με συντελεστή 3,60 καλύπτει το μεγαλύτερο μέρος της περιοχής και τις ζώνες με συντελεστή δόμησης 3.00 και 2.50 οι οποίες βρίσκονται γύρω από τον λόφο του Λυκαβηττού. Από το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο προτείνονται τα εξής όσον αφορά τους συντελεστές δόμησης:

- Γκύζη : 3.00
- Αβέρωφ : 3.30
- Αμπελόκηποι : 3.20
- Κουντουριώτικα : 3.36.

Το γήπεδο του Παναθηναϊκού, κατά το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο προβλέπει την απομάκρυνση του γηπέδου αλλά δεν προτείνει χώρο πιθανής μετεγκατάστασης εντός των ορίων του δήμου. Με πρόσφατο νόμο (Ν. 3481/06

«Τροποποίηση στην νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις»), επαληθεύεται η παραπάνω πρόταση του Γ.Π.Σ. του Δήμου Αθηναίων. Πρόκειται για τον νόμο της «Διπλής Ανάπλασης» του Βοτανικού – Ελαιώνα και της Λ. Αλεξάνδρας, σύμφωνα με τον οποίο το γήπεδο του Παναθηναϊκού στην Λ. Αλεξάνδρας μετατρέπεται σε πάρκο και υπόγειο χώρο στάθμευσης και το νέο γήπεδο του ΠΑΟ θα κατασκευαστεί στον Ελαιώνα.

Οι συνοικία των Κουντουριώτικων, απαρτίζεται από ένα πλήθος νομικών διατάξεων. Συγκεκριμένα, αρχικά το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ν. 1515 /85, άρθρο 15) προβλέπει την ανάπλαση της προσφυγικής περιοχής των Κουντουριώτικων και συγκεκριμένα μιλά για την δημιουργία συστήματος μεγάλων υπερτοπικών πόλων αναψυχής, αθλητισμού και πολιτιστικών λειτουργιών που εξυπηρετούν ολόκληρη την έκταση της πόλης. Στα πλαίσια της μελέτης του Ρ.Σ.Α., έγινε το 1983 από το ΥΠΕΧΩΔΕ μία πρώτη προσέγγιση του θέματος με βασικό στόχο την ενοποίηση των ελεύθερων χώρων και των χώρων πρασίνου με τον Λυκαβηττό. Εν συνεχεία, με απόφασή του το Σ.Τ.Ε. με απόφασή του (ΣΤΕ – 2556/05) απορρίπτει την πρόταση του Ρυμοτομικού Σχεδίου και επανακκινεί ουσιαστικά νέες διαδικασίες για την ανάπλαση της περιοχής. Ουσιαστικότερα το Σ.Τ.Ε. διατυπώνει τα παρακάτω όσον αφορά την ανάπλαση στα Κουντουριώτικα:

«Σε περιοχές με εγκεκριμένο σχέδιο οι οποίες στο οικείο Ρυθμιστικό Σχέδιο (ΡΣ) ή στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) έχουν χαρακτηρισθεί ως "Περιοχές Ανάπλασης" προ της ισχύος του Ν-2508/97, χωρίς όμως να έχουν υπαχθεί στο Αρθ-13 του Ν-1337/83 (ως Πολεοδομικά Προβληματική), δεν αποκλείεται, εφόσον δεν έχει κινηθεί η διαδικασία αναπλάσεως δυνάμει των Αρθ-8 επ. του Ν-2508/97, να γίνονται τροποποιήσεις του σχεδίου πόλεως κατά την κοινή διαδικασία του ΝΔ/17-7-23, πλην οι τροποποιήσεις αυτές πρέπει να είναι εντοπισμένες, προς αντιμετώπιση άμεσων αναγκών, και εναρμονισμένες προς το σκοπό αναπλάσεως της περιοχής, ώστε να είναι σύμφωνες με τις κατευθύνσεις του ΡΣ ή του ΓΠΣ και να μην υπονομεύουν μελλοντικές πολεοδομικές παρεμβάσεις με τις ειδικές διατάξεις του Ν-2508/97, οι οποίες θεσπίζουν τις κατά την εκτίμηση του νομοθέτη αναγκαίες και πρόσφορες για την αντιμετώπιση των προβλημάτων των προς ανάπλαση περιοχών ρυθμίσεις. Μετά την ισχύ του Ν-2508/97, που ρυθμίζει ειδικώς τον θεσμό της αναπλάσεως, σε περιοχή, η οποία έχει χαρακτηρισθεί, προ της ισχύος του νόμου αυτού, ως

"περιοχή ανάπλασης" με ρυθμιστικό σχέδιο ή το οικείο ΓΠΣ, επιτρέπονται πολεοδομικές παρεμβάσεις μόνο κατ' εφαρμογή των ουσιαστικών και διαδικαστικών διατάξεων των Αρθ-8 επ. του Ν-2508/97, καθόσον οι διατάξεις αυτές θεσπίζουν πλέον, κατά την εκτίμηση του νομοθέτη που εξειδικεύει τη συνταγματική επιταγή για ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό [άρθρο 24 Συντάγματος], τις αναγκαίες και πρόσφορες για την αντιμετώπιση των προβλημάτων των προς ανάπλαση περιοχών ρυθμίσεις. Με τα δεδομένα αυτά το πδ/1-3-02 δεν είναι νόμιμο για το λόγο ότι, εφόσον στο ΡΣΑ και στο οικείο ΓΠΣ προβλέπεται η ανάπλαση της περιοχής Κουντουριώτικα, για οποιαδήποτε πολεοδομική διαρρύθμιση της περιοχής αυτής ήταν υποχρεωτική η εφαρμογή των Αρθ-8 επ. του Ν-2508/97».

Το 2006 με την υπ' αριθμό απόφαση 50777/06, «περί καθορισμού της περιοχής ανάπλασης στην περιοχή Κουντουριώτικα του εγκεκριμένου Ρυθμιστικού Σχεδίου του Δήμου Αθηναίων» (ΦΕΚ – 199/ΑΑΠ/28-12-06), επαναπροσδιορίζεται η περιοχή ανάπλασης των Κουντουριώτικων, και συγκεκριμένα αφορά την περιοχή που περικλείεται από τις οδούς Κάλβου, Δημιτσάνης, Π. Κυριάκου, Σκοπετέα, Μιχαήλ Μελά, Κοτυλαίου, Κονιάρη, Λ. Αλεξάνδρας και Δεγλήρη και περιλαμβάνει και την περιοχή του γηπέδου του Παναθηναϊκού. Η παραπάνω απόφαση, όμως, θα ισχύσει μέχρι το 2009 που με απόφασή του το Υπουργείο Πολιτισμού (Απόφ – ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/118103/πε/2896/3-2-09) χαρακτηρίζει ως διατηρητέες τις έξι από τις οχτώ πολυκατοικίες του συγκροτήματος των προσφυγικών πολυκατοικιών, οι οποίες περικλείονται από τις οδούς Δεγλήρη, Τριγωνίδος, Κούζη και Λ. Αλεξάνδρας.

Τέλος, σωστό θα ήταν να αναφερθούν και διάφορες αποφάσεις που έχουν παρθεί με σκοπό την αναστολή χορήγησης οικοδομικών αδειών στην περιοχή Κουντουριώτικα, πράγμα που δείχνει την προσπάθεια της Πολιτείας να μείνουν άθικτες οι προσφυγικές πολυκατοικίες με σκοπό τον χαρακτηρισμό τους ως διατηρητέες. Οι αποφάσεις αυτές είναι οι εξής:

- Απόφ. – 19963/5357/00
- Απόφ. – 28200/7678/00 (αναστολή οικοδομικών εργασιών)
- Σ.Τ.Ε. – 4097/01
- Απόφ. – 5216/07
- Απόφ. – 15512/08

7. ΑΝΑΛΥΣΗ SWOT ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Υπάρχει ένα σύνολο παραγόντων που ασκούν ευμενή ή δυσμενή επίδραση, στο παραγωγικό σύστημα κάθε περιοχής ενός δήμου και ειδικότερα της περιοχής μελέτης. Οι παράγοντες αυτοί συνήθως αφορούν εξωγενείς και ενδογενείς περιορισμούς, αλλά και δυνατότητες που δημιουργούνται τόσο στο τοπικό επίπεδο, όσο και από την αλληλεξάρτηση του τοπικού με το εθνικό και το διεθνές επίπεδο αναφοράς. Η κατανόηση αυτών των παραγόντων συμβάλλει σε μία ρεαλιστική αντίληψη των ορίων ανάπτυξης της περιοχής μελέτης. (ΕΠΠΑ Δήμου Αθηναίων, 2008: 326)

Η ανάλυση SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) ως μεθοδολογικό εργαλείο, αποτελεί ένα μοντελοποιημένο τρόπο καταγραφής των κυριότερων συμπερασμάτων, που προκύπτουν από την ανάλυση και την καταγραφή του εσωτερικού και εξωτερικού περιβάλλοντος της περιοχής μελέτης. (ΕΠΠΑ Δήμου Αθηναίων, 2008: 326)

Απώτερος στόχος της είναι καταρχήν ο εντοπισμός των ισχυρών σημείων πάνω στα οποία μπορεί να στηριχθεί η αναπτυξιακή πορεία τους και να καθοριστούν οι στρατηγικές κατευθύνσεις, μιας συνεκτικής και συνολικής στρατηγικής τοπικής ανάπτυξης για την περιοχή αναφοράς. (ΕΠΠΑ Δήμου Αθηναίων, 2008: 326)

Ακόμη, η καταγραφή και ο εντοπισμός των αδύνατων σημείων αποτελεί αναγκαία βάση, για εκείνες τις πολιτικές και δράσεις που θα συνέβαλαν στη θεραπεία τους. Εξάλλου, σε ένα συνεχώς μεταλλασόμενο περιβάλλον παρουσιάζονται ευκαιρίες και κίνδυνοι, στοιχεία τα οποία θα πρέπει να αξιολογούνται και να λαμβάνονται υπόψη κατά τον σχεδιασμό των όποιων παρεμβάσεων πολιτικής υπέρ των εν λόγω περιοχών. (ΕΠΠΑ Δήμου Αθηναίων, 2008: 326-7)

Η ανάλυση SWOT συνίσταται από τις τέσσερις εξίσου σημαντικές παραμέτρους:

- Δυνατά σημεία
- Αδύνατα σημεία
- Ευκαιρίες
- Κίνδυνοι

Οι δύο πρώτες παράμετροι καθορίζονται από την ανάλυση του εσωτερικού περιβάλλοντος, δηλαδή των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της περιοχής που υπάγεται στον Δήμο και αφορούν αποκλειστικά τον προσδιορισμό των πλεονεκτημάτων ή μειονεκτημάτων που πηγάζουν από την υφιστάμενη υποδομή, τις χωρικές διαρθρώσεις και τα στοιχεία που διαμορφώνουν το κοινωνικοοικονομικό περιβάλλον της περιοχής. Η συλλογή, ανάλυση και επεξεργασία των φυσιογνωμιών, οικονομικών κλπ. στοιχείων που έχει προηγηθεί επιτρέπει την αξιολόγηση και τη σύνοψη των συμπερασμάτων σχετικά με τα δυνατά και αδύνατα σημεία που σκιαγραφούν τον χαρακτήρα της υπό μελέτης περιοχής. Λαμβάνοντας υπόψη τα στοιχεία που συγκροτούν το εσωτερικό περιβάλλον της περιοχής μελέτης, εντοπίζονται και εξειδικεύονται οι παράμετροι που συνιστούν τα δυνατά σημεία, τα οποία πρέπει να αναπτύξει έτσι ώστε να βελτιωθεί η σημερινή εικόνα της περιοχής. (ΕΠΠΑ Δήμου Αθηναίων, 2008: 327)

Εφαρμόζοντας, λοιπόν τα παραπάνω και χρησιμοποιώντας ως βάση την καταγραφή της υφιστάμενης κατάστασης της περιοχής μελέτης, αναλύονται παρακάτω στον πίνακα τα πλεονεκτήματα, οι αδυναμίες, οι ευκαιρίες και οι απειλές που υπάρχουν στην περιοχή μελέτης αλλά και στην ευρύτερη περιοχή επί της Λεωφόρου.

7.1. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΜΕΝΗ ΔΙΑΓΝΩΣΗ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΩΝ ΚΑΙ ΔΥΣΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ.

Η περιοχή μελέτης έχει έντονη συμβολή τόσο στην συνολική εικόνα της πόλης, όσο και στην ιστορία της. Είναι μία από τις παλαιότερες δομημένες περιοχές κατά μήκος της λεωφόρου πράγμα που την κάνει να παρουσιάζει έντονα πολεοδομικά, κυκλοφοριακά και κοινωνικά μειονεκτήματα τα οποία χρειάζονται άμεση επίλυση για την καλύτερη λειτουργία της αλλά και την καλυτέρευση της υπάρχουσας εικόνας της. Συγκεκριμένα, στην περιοχή παρατηρείται έντονο το πρόβλημα της αυθαίρετης δόμησης, με κάλυψη ημιυπαίθριων χώρων, σταδιακή γήρανση του κτιριακού αποθέματος, με χαρακτηριστικότερο το παράδειγμα των προσφυγικών πολυκατοικιών, αλλά και υψηλοί συντελεστές δόμησης που δεν ομορφαίνουν διόλου την εικόνα της περιοχής. Επιπρόσθετα, ο μεγάλος όγκος του γηπέδου αλλά και η κακή διατήρησή του δημιουργεί πολλά προβλήματα στον τομέα της κοινωνικής πολιτικής και κάνει κακό στην εικόνα της περιοχής αυξάνοντας την εγκληματικότητα μιας και δεν υπάρχει περιφρούρηση του χώρου. Επίσης, υπάρχουν

σοβαρές ελλείψεις σε πράσινο και η κυκλοφορία γίνεται με δυσκολία στο συγκεκριμένο κομμάτι της λεωφόρου τόσο λόγω της συχνής κίνησης των οχημάτων αλλά όσο και της έλλειψης θέσεων στάθμευσης. Τέλος, υψηλά ποσοστά εμφανίζονται στις μετρήσεις των ατμοσφαιρικών ρύπων και του ατμοσφαιρικού θορύβου πράγμα το οποίο χρήζει αντιμετώπισης μιας και δεν είναι καθόλου θετική για τους διερχόμενους αλλά και για τους κατοίκους αυτή η κατάσταση.

Πίνακας 9: SWOT ανάλυση περιοχής μελέτης και ευρύτερης περιοχής της Λ. Αλεξάνδρας.

SWOT Ανάλυση	
<u>Πλεονεκτήματα</u>	<u>Μειονεκτήματα</u>
<ul style="list-style-type: none"> • Κεντροβαρής θέση της περιοχής, στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας (προσέλκυση ιδιωτικών κεφαλαίων, στρατηγική γεωγραφική θέση), • Ύπαρξη μεγάλων χώρων πρασίνου κοντά στην περιοχή μελέτης (Πεδίον του Άρεως, Λυκαβηττός), • Χρήση φυσικού αερίου που συμβάλλει στη μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, • Προσπάθειες ανακύκλωσης υλικών, • Προσβασιμότητα λόγω επικοινωνίας της περιοχής με τους κυριότερους οδικούς άξονες της Αθήνας, • Δημοτικοί χώροι στάθμευσης σε κομβικά σημεία, • Καλό επίπεδο ηλεκτροφωτισμού, • Διέλευση γραμμής Μετρό, • Υψηλή συγκέντρωση 	<ul style="list-style-type: none"> • Μη τήρηση του Γ.Π.Σ., • Αυθαίρετη δόμηση σε πολλά σημεία της περιοχής, • Σταδιακή γήρανση του κτιριακού αποθέματος, • Υψηλοί όροι δόμησης, • Υψηλοί συντελεστές δόμησης, • Περιορισμένη έκταση κοινόχρηστων χώρων, • Μη αξιοποίηση ιδιωτικών ακαλύπτων ως χώρων πρασίνου, • Σοβαρές ελλείψεις σε πράσινο στην περιοχή μελέτης, • Ισχυρή επιβάρυνση ατμοσφαιρικής ρύπανσης λόγω πυκνής δόμησης, • Αυξημένη κυκλοφοριακή ροή και προβλήματα στάθμευσης, • Υψηλή συγκέντρωση αέριων ρύπων, • Ηχορύπανση λόγω αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου της Λ. Αλεξάνδρας,

<p>επιχειρήσεων και υπηρεσιών Υγείας, Παιδείας και Κοινωνικής Πολιτικής,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ικανοποιητικό μορφωτικό επίπεδο των κατοίκων, • Σημαντικές αθλητικές και πολιτιστικές υποδομές. 	<ul style="list-style-type: none"> • Κακή κατάσταση οδοστρωμάτων και πεζοδρομίων, • Έλλειψη δικτύου ποδηλατοδρόμων – πεζόδρομων, • Παράνομη στάθμευση, • Κακή συντήρηση αθλητικών εγκαταστάσεων, • Δημογραφική γήρανση, • Αύξηση της εγκληματικότητας, • Ύπαρξη αυξημένου αριθμού παράνομων μεταναστών.
<p><u>Ευκαιρίες</u></p>	<p><u>Κίνδυνοι</u></p>
<ul style="list-style-type: none"> • Σχετικά συνεκτικός και υγιής αστικός ιστός, • Μελέτες για δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων – μεγάλων χώρων πρασίνου, • Ενοποίηση ελεύθερων χώρων με αστικό πράσινο, • Καινοτομικές δράσεις για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος, • Αυξανόμενη περιβαλλοντική ευαισθησία των κατοίκων, • Σωστή εφαρμογή και επέκταση του συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης δράσεις για την βελτίωση της ποιότητας ζωής και την ενίσχυση των υποδομών προσπελασιμότητας, • Οι υποδομές σε Υγεία που διαθέτει η περιοχή, • Τα αθλητικά σωματεία και οι 	<ul style="list-style-type: none"> • Ανεπάρκεια μέσων και πόρων για υλοποίηση μελετών, • Πιέσεις για οικοδομική εκμετάλλευση των ελεύθερων χώρων, • Υψηλό κόστος μετατροπής των ελεύθερων χώρων σε κοινόχρηστους, • Αύξηση ατμοσφαιρικής ρύπανσης κυρίως λόγω χρήσης του αυτοκινήτου, • Αναρμοδιότητα του Δήμου για κρίσιμα θέματα ρύθμισης κυκλοφορίας, • Έλλειψη οργανωμένης ενημέρωσης των οδηγών σε πραγματικό χρόνο για τις κυκλοφοριακές συνθήκες, • Περιορισμένη χρηματοδότηση της κατασκευής υπόγειων χώρων στάθμευσης,

<p>σύλλογοι που δραστηριοποιούνται στην περιοχή,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Έντονη επενδυτική δραστηριότητα ιδιαίτερα στον τριτογενή τομέα. 	<ul style="list-style-type: none"> • Αδυναμία εξασφάλισης πόρων για την λειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων, • Υψηλή ανεργία.
--	--

Πηγή: Ιδία επεξεργασία

Αναλύοντας τον παραπάνω πίνακα βγαίνουν χρήσιμα και πολύ σημαντικά συμπεράσματα για την περιοχή μελέτης, η οποία εξετάζεται. Συγκεκριμένα, η περιοχή φαίνεται να έχει ένα πλήθος προτερημάτων, τα οποία την καθιστούν σημαντική για το πολεοδομικό συγκρότημα του Δήμου Αθηναίων. Αναλυτικότερα, φαίνεται ότι με τις υποδομές που διαθέτει προσελκύει ή έχει την δυνατότητα να προσελκύσει ιδιωτικά κεφάλαια με σκοπό την επένδυσή τους στην περιοχή αυτή. Επίσης, στον τομέα του περιβάλλοντος, η χρήση του φυσικού αερίου βοηθά στην μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης αλλά και η συνείδηση των κατοίκων ως προς την ανακύκλωση υλικών και αστικών απορριμμάτων βοηθά στην καλύτερευση της εικόνας της περιοχής. Ένα από τα σημαντικότερα πλεονεκτήματα της περιοχής, ακόμη, είναι και η προσπελασιμότητα της, μιας και η ύπαρξη της Λ. Αλεξάνδρας στο εσωτερικό της, η ύπαρξη κεντρικών οδικών αρτηριών της Αθήνας σε κοντινά σημεία από αυτή και η διέλευση της γραμμής του ΜΕΤΡΟ την κάνει προσβάσιμη σε όλους τους κατοίκους του λεκανοπεδίου. Επιπρόσθετα, σωστό θα ήταν να αναφερθεί και ότι η περιοχή προσφέρει ένα μεγάλο πλήθος δημοτικών θέσεων στάθμευσης, έχει καλό επίπεδο ηλεκτροφωτισμού, έχει κατοίκους με ικανοποιητικό επίπεδο μόρφωσης και σημαντικές αθλητικές και πολιτιστικές υποδομές. Τέλος, αξιοπρόσεκτη είναι η υψηλή συγκέντρωση επιχειρήσεων και υπηρεσιών οι οποίες βοηθούν της οικονομική κατάσταση της περιοχής αλλά και η παρουσία δύο μεγάλων χώρων πρασίνου (Πεδίον του Άρεως και Λυκαβηττός), υπερτοπικού χαρακτήρα, κοντά στην περιοχή οι οποίοι δίνουν μία διαφορετική πνοή στην ευρύτερη περιοχή.

Βέβαια, η περιοχή παρουσιάζει και μία πλειάδα μειονεκτημάτων, τα οποία πρέπει να αντιμετωπισθούν με σκοπό την βελτίωση της εικόνας της περιοχής σε πολλούς τομείς. Συγκεκριμένα, στον τομέα του πολεοδομικού σχεδιασμού και των κοινόχρηστων χώρων της περιοχής, παρατηρείται αυθαίρετη δόμηση σε πολλά σημεία της περιοχής, σταδιακή γήρανση του κτιριακού αποθέματος, υψηλοί όροι και

συντελεστές δόμησης αλλά και περιορισμένη έκταση κοινόχρηστων χώρων. Αυτά, σε συνδυασμό με τις τεράστιες ελλείψεις σε πράσινο, το οποίο είναι σχεδόν ανύπαρκτο στην περιοχή μελέτης, αλλά και την μη αξιοποίηση των ιδιωτικών ακαλύπτων σε χώρους πρασίνου, δίνουν μία άσχημη πρώτη εικόνα για την περιοχή. Ακόμη στην συγκεκριμένη περιοχή αλλά και δυσκολίες στην κίνηση των οχημάτων λόγω του οξυμένου προβλήματος της παράνομης στάθμευσης. Επιπρόσθετα, στον τομέα της ρύπανσης η περιοχή παρουσιάζει πολύ μεγάλες ποσότητες απορριμμάτων, που προκύπτουν τόσο από τις κατοικίες όσο και από τις επιχειρήσεις, αντιμετωπίζει σοβαρά προβλήματα, από την ηχορύπανση λόγω του αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου, από την υψηλή συγκέντρωση αέριων ρύπων και από την ατμοσφαιρική ρύπανση που επιβαρύνεται λόγω πυκνής δόμησης και της έλλειψης βιοκλιματικού σχεδιασμού των κτιρίων, πράγμα που δίνει μία άσχημη εικόνα για την κατάσταση που επικρατεί στην περιοχή. Όσον αφορά το δίκτυο δρόμων, παρατηρείται κακή κατάσταση οδοστρωμάτων και πεζοδρομίων, έλλειψη δικτύου ποδηλατοδρόμων και πεζοδρόμων αλλά και παρεμπόδιση της κυκλοφορίας στα πεζοδρόμια λόγω της αυθαίρετης κατάληψής τους από ιδιωτικές επιχειρήσεις. Τέλος, σοβαρά προβλήματα τα οποία ζητούν λύση στην περιοχή αλλά και σε ολόκληρο τον Δήμο Αθηναίων με σκοπό την αναβάθμισή τους είναι η αύξηση της εγκληματικότητας, η ύπαρξη αυξημένου αριθμού μεταναστών αλλά και η δημογραφική γήρανση.

Στην περιοχή, όμως, προσφέρονται και πολλές ευκαιρίες, οι οποίες προέρχονται από εξωγενείς κυρίως παράγοντες και έχουν σκοπό την ανάπτυξη της περιοχής σε πολλούς τομείς. Ειδικότερα, το Στρατηγικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων προτείνει κάποιες καινοτομικές δράσεις για την αναβάθμιση του περιβάλλοντος ενώ από τον Οργανισμό Αθήνας γίνονται προτάσεις για ενοποίηση ελεύθερων χώρων και κάλυψή τους από αστικό πράσινο. Επίσης, η αυξανόμενη περιβαλλοντική ευαισθησία των κατοίκων σε συνδυασμό με την σωστή εφαρμογή και επέκταση από τον Δήμο του συστήματος ελεγχόμενης στάθμευσης προσφέρει πολλές δυνατότητες αναβάθμισης στην περιοχή. Ακόμη, η σωστή αξιοποίηση των πόρων που προέρχονται από το ΕΣΠΑ και έχουν σκοπό την λύση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, αλλά και οι δράσεις που προβλέπονται από το Ε.Π. Περιφέρειας Αττικής για βελτίωση της ποιότητας ζωής και ενίσχυσης των υποδομών προσπελασιμότητας βοηθούν στην καλύτερευση της εικόνας της περιοχής. Τέλος, ο συνδυασμός των υποδομών σε Υγεία που διαθέτει η περιοχή και δίνουν την ευκαιρία για την διασφάλιση της περίθαλψης σε όλους τους πολίτες ανεξάρτητα από το εισόδημα και την

επαγγελματική τους κατάσταση, της δραστηριοποίησης αρκετών αθλητικών σωματείων που προάγουν τον αθλητισμό στην περιοχή και της έντονης επενδυτικής δραστηριότητας ιδιαίτερα στον τριτογενή τομέα βοηθούν την περιοχή να βελτιωθεί αισθητά και να αλλάξει την παρούσα κατάστασή της.

Τέλος, πρέπει να γίνει και μία σύντομη αναφορά στους κινδύνους, οι οποίοι υπάρχουν για την περιοχή και εάν δεν δοθεί η κατάλληλη προσοχή μπορεί η περιοχή μελέτης να παρουσιάσει χειρότερη κατάσταση από την σημερινή. Μία σύντομη περιγραφή των κινδύνων θα κάνει κατανοητή την παραπάνω άποψη. Συγκεκριμένα, φαίνεται ότι υπάρχει ανεπάρκεια μέσων και πόρων για υλοποίηση μελετών αναβάθμισης της περιοχής αλλά και πιέσεις για οικοδομική εκμετάλλευση των ελεύθερων χώρων, πράγμα που αν επαληθευτεί θα δυσχεράνει την κατάσταση της περιοχής. Επίσης, το υψηλό κόστος μετατροπής των ελεύθερων χώρων σε κοινόχρηστους, η παρατηρούμενη αύξηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης κυρίως λόγω της εντατικής χρήσης του αυτοκινήτου και η έλλειψη οργανωμένης ενημέρωσης των οδηγών σε πραγματικό χρόνο για τις κυκλοφοριακές συνθήκες μπορεί να βοηθήσει στην χειροτέρευση της κατάστασης στην περιοχή στον κυκλοφοριακό και στον πολεοδομικό τομέα. Ακόμη, η περιορισμένη χρηματοδότηση κατασκευής υπόγειων χώρων στάθμευσης από το ΥΠΕΧΩΔΕ, η αναρμοδιότητα του Δήμου για κρίσιμα θέματα κυκλοφοριακής ρύθμισης και το μεγάλο κόστος συντήρησης ηλεκτροφωτισμού και πεζοδρόμων αποτελούν τροχοπέδη στην σωστή ανάπτυξη της περιοχής. Όλα οι παραπάνω κίνδυνοι που παρατηρούνται, σε συνδυασμό με την μεταναστευτική ροή η οποία μπορεί να προκαλέσει φαινόμενα κοινωνικού διαχωρισμού και πόλωσης, την μη προσπελάσιμη περιοχή σε όλους τους χώρους της από ΑΜΕΑ, την αδυναμία εξασφάλισης πόρων για την σωστή λειτουργία των αθλητικών εγκαταστάσεων και τα υψηλά ποσοστά ανεργίας μπορούν να φέρουν την περιοχή χρόνια πίσω εάν πραγματοποιηθούν με αποτέλεσμα να χρειαστούν πολλές προσπάθειες ανάπλασης έτσι ώστε να φτάσει η περιοχή σε ένα επιθυμητό επίπεδο διαβίωσης σύμφωνα με τα ευρωπαϊκά δεδομένα.

8. ΠΡΟΤΑΣΗ

Η περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας όπου βρίσκεται το υφιστάμενο Γήπεδο του Παναθηναϊκού ανήκει σε μια από τις πλέον πυκνοκατοικημένες περιοχές της Αθηνάς, στα ανάντι της Λεωφόρου, στις ρίζες του Λυκαβηττού, απέναντι από τα Κουντουριώτικα.

Η περιοχή αυτή, όπως και η ευρύτερη περιοχή, έχει δεχθεί ποικίλες ανθρωπογενείς παρεμβάσεις, ήδη πριν από πολλές δεκαετίες, τόσο στην οριστική διαμόρφωση του φυσικού εδάφους, όσο και στη διαμόρφωση των δομημένων και ελεύθερων χώρων της. Αποτελεί τυπικό δείγμα πυκνοδομημένου πολεοδομικού ιστού σε συνεχές οικοδομικό σύστημα, με «εξαντλημένους» στα ανώτατα επιτρεπτά όρια τους πραγματοποιημένους όρους δόμησης. Η παρουσία του γηπέδου του Παναθηναϊκού επί δεκαετίες στην περιοχή, έχει λειτουργήσει σε τρόπο ώστε να υπάρχει πλέον πλήρης ενσωμάτωση του έργου στο φυσικό περιβάλλον αφενός και αφετέρου έχει οριοθετήσει τις εκατέρωθεν χρήσεις οι οποίες πλέον λειτουργούν σε πλήρη αρμονία με αυτό. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3-5)

Το αστικό τοπίο της άμεσης και ευρύτερης περιοχής μελέτης μορφολογικά παρουσιάζεται σχετικά ενιαίο. Αποτελεί ένα βάθος πεδίου κατάστικτο από έντονες και συμπληρωματικές αστικές λειτουργίες (οδικούς άξονες, περιοχές κατοικίας, εμπορικές χρήσεις, λειτουργίες μητροπολιτικού χαρακτήρα κ.λ.π.). Κυρίαρχα και ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του τοπίου της περιοχής είναι:

- Η ομογενοποιημένη εικόνα που έχει δημιουργηθεί στη μορφολογία της άμεσης και ευρύτερης περιοχής μελέτης από την επανάληψη του ίδιου ή παρόμοιου τύπου βασικού--κυττάρου που την συγκροτεί - της μεσοαστικής πολυκατοικίας, που έχει καθορίσει την κλίμακα και τη φυσιογνωμία του συνόλου του αστικού τοπίου της πρωτεύουσας ήδη από τη δεκαετία του '50. Γενικά, ο κυκλοφοριακός άξονας της Λεωφόρου Αλεξάνδρας συγκεντρώνει κατά κύριο λόγο δραστηριότητες πολεοδομικού κέντρου άπου μικρό ποσοστό κατοικίας συναντάται στους ορόφους των κτιρίων, καταστήματα εμπορίου, εστίασης και αναψυχής στο ισόγειο, ενώ σημαντικός αριθμός γραφείων ανταγωνίζονται την κατοικία στους ορόφους των πολυκατοικιών η σε αυτοτελή κτίρια.

- Σημαντικό, επίσης, χαρακτηριστικό της περιοχής σε αντίθεση με άλλες περιοχές της πρωτεύουσας αμιγούς κατοικίας, είναι η ύπαρξη μεγάλων κτιρίων, τα οποία φιλοξενούν έναν μεγάλο αριθμό μητροπολιτικών λειτουργιών (Δικαστικό Μέγαρο, Διεύθυνση Ασφαλείας της Αστυνομίας Αθηνών, Νοσοκομεία, μονάδες εκπαίδευσης).
- Τέλος, ο λόφος του Λυκαβηττού αποτελεί σημαντικό στοιχείο του τοπίου της πόλης της Αθήνας και χαρακτηρίζει την ευρύτερη περιοχή του γηπέδου. Η περιοχή αποτελεί απόληξη των παρειών του λόφου του Λυκαβηττού προς την Αλεξάνδρα και ως εκ τούτου οι κλίσεις έχουν την αντίστοιχη κατεύθυνση. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3-5)

Η συμβολή του χώρου που περιλαμβάνει η περιοχή μελέτης φαίνεται να είναι ιδιαίτερα σημαντική στην συνολική εικόνα της πόλης. Πιο συγκεκριμένα, το νότιο τμήμα της περιοχής με αφετηρία την Λεωφόρο Αλεξάνδρας αποτελεί τμήμα του εσωτερικού δακτυλίου της Αθήνας. Επίσης, στο νότιο τμήμα της η περιοχή συνορεύει με το κέντρο της Πρωτεύουσας με το οποίο συνδέεται με πυκνό συγκοινωνιακό δίκτυο. Χαρακτηριστική είναι ακόμα η επαφή με το εκτεταμένο πράσινο του Λυκαβηττού στο οποίο όμως η προσπέλαση είναι δύσκολη λόγω ύπαρξης της περιφερειακής οδού. Επιπρόσθετα υπάρχουν με μεγάλη ποιοτική διαβάθμιση και ένα αρκετά σημαντικό τμήμα της καταλαμβάνεται από ισόγεια και διώροφα παλαιά προσφυγικά παραπήγματα.

Το γήπεδο του Παναθηναϊκού δίνει ιδιαίτερο χαρακτήρα στην περιοχή με τον χαρακτηριστικό όγκο του αλλά και την συγκέντρωση των φιλάθλων την μέρα του αγώνα η οποία δημιουργεί τεράστια συγκοινωνιακά προβλήματα. Η περιοχή πίσω από το γήπεδο παλαιότερα φιλοξενούσε προσφυγικές κατοικίες οι οποίες έχουν απομακρυνθεί εδώ και αρκετά χρόνια. Επίσης, πίσω από το γήπεδο στεγάζεται ένας πολύ μεγάλος αριθμός σχολείων, που βρήκαν στην περιοχή μελέτης τον κατάλληλο χώρο για στέγασή μίας και δεν υπάρχουν αρκετοί ελεύθεροι χώροι στον Δήμο Αθηναίων, τα οποία προσδιορίζουν και τον χαρακτήρα της περιοχής.

Από την άλλη μεριά της Λεωφόρου στον χώρο πίσω από το μέγαρο του Αρείου Πάγου, έχει ολοκληρωθεί το έργο της κατασκευής υπόγειου χώρου στάθμευσης περίπου 1000 αυτοκινήτων αλλά και η ανέγερση νέων δικαστικών κτιρίων.

Αναλυτικά στην περιοχή υπάρχουν τα εξής τμήματα τα οποία παίζουν καθοριστικό ρόλο στην ανάπλαση της περιοχής:

- Χώρος Δικαστηρίων
Ο χώρος αποτελείται από το κτίριο του Αρείου Πάγου, τις σχετικά νέες κτιριακές εγκαταστάσεις του Εφετείου αλλά και από τον υπόγειο χώρο στάθμευσης χωρητικότητας 1000 θέσεων. Τέλος, ο ελεύθερος χώρος που θα προκύψει από τις εργασίες θα μετατραπεί σε χώρο πρασίνου.
- Δημοτικό Νοσοκομείο της Αθήνας («Η ΕΛΠΙΣ»)
Αποτελείται από μερικά νεοκλασικά κτίρια που περιβάλλονται από αρκετό πράσινο και βρίσκεται μέσα στην μολυσμένη ατμόσφαιρα του κέντρου της πόλης.
- Αντικαρκινικό Νοσοκομείο «Ο Άγιος Σάββας»
Το παλιό κτίριο του νοσοκομείου που βρίσκεται στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας, συμπληρώθηκε με μία νέα σχετικά πτέρυγα.
- Προσφυγικές κατοικίες στην Λεωφόρο Αλεξάνδρας
Είναι συγκρότημα από οκτώ επιμήκη τριώροφα κτίρια, πολύ άσκημα διατηρημένα (228 διαμερίσματα των 50 μ² περίπου το καθένα)
- Χώρος παιδικής χαράς
Δίπλα από το διαγώνιο χώρο, ο Δήμος έχει κατασκευάσει παιδική χαρά, σε ακανόνιστο τμήμα που βρίσκεται πίσω από την περίφραξη του κήπου του Νοσοκομείου.
- Παπαστράτειος βρεφονηπιακός σταθμός
Ο σταθμός βρίσκεται στο βορειοανατολικό άκρο του χώρου μελέτης.
- Λεωφόρος Αλεξάνδρας
Αποτελεί όριο του εσωτερικού δακτυλίου της Αθήνας. Στο σημείο αυτό τα ύψη της ηχορύπανσης και της μόλυνσης είναι από τα μεγαλύτερα της Πρωτεύουσας.
- Γήπεδο Παναθηναϊκού
Ο χώρος άνηκε κατά κυριότητα στον Δήμο της Αθήνας, και έχει παραχωρηθεί κατά χρήση στην ομάδα του Παναθηναϊκού. Έχουν ολοκληρωθεί οι διαπραγματεύσεις για την μεταφορά του γηπέδου σε άλλο χώρο εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων και συγκεκριμένα στην περιοχή του Ελαιώνα.

- **Περιοχή σχολείων**
Στο χώρο αυτό υπάρχουν Δημοτικά σχολεία, γυμνάσιο, λύκειο, νηπιαγωγείο και μέση τεχνική σχολή. Υπάρχει συνεπώς μία συνάθροιση 6.000 μαθητών περίπου οι οποίοι έχουν απόλυτη ανάγκη ελεύθερου χώρου για άθληση και εκτόνωση του έντονου χαρακτήρα της εφηβείας.
- **Κτίσματα δίπλα στο Παναθηναϊκό**
Πίσω από το γήπεδο του Παναθηναϊκού υπάρχουν μερικά κτίσματα που χρησιμοποιούνται σαν βιοτεχνίες. Η χρήση αυτή είναι ασυμβίβαστη με τις υπόλοιπες χρήσεις της περιοχής.
- **Παιδική χαρά**
Πίσω από τα σχολικά κτίρια και ακριβώς δίπλα από το γήπεδο του Παναθηναϊκού ο Δήμος έχει κατασκευάσει μια μικρή παιδική χαρά, ένα αλσύλλιο καθώς και δύο γήπεδα καλαθοσφαίρισης και ένα πετοσφαίρισης τα οποία χρησιμοποιούνται αρκετά από τα παιδιά της περιοχής και τους μαθητές. Ο χώρος αυτός έχει παραχωρηθεί από το τότε Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών στην ΔΕΠΟΣ για μεταστέγαση των προσφύγων της περιοχής.
- **Χώρος αθλοπαιδιών**
Πίσω από τα σχολεία υπάρχει ελεύθερος χώρος που χωρίζεται από το μικρό άλσος με πεζόδρομο στον οποίο έχουν κατασκευαστεί γήπεδα καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης. Χρησιμοποιείται τα πρωινά από τα σχολεία σαν χώρος γυμναστικής και αθλοπαιδιών και τα απογεύματα από τα παιδιά της περιοχής. Ο χώρος αυτός ανήκει στο Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών και παραχωρήθηκε στον Α' Εθνικό Παιδικό Σταθμό Αμπελοκήπων για την ανέγερση βρεφονηπιακού σταθμού.
- **Αδιαμόρφωτος χώρος ανατολικά από την οδό Κονιάρη**
Στον χώρο αυτό υπήρχαν παλαιότερα πολλά προσφυγικά παραπήγματα. Σήμερα έχουν απομείνει μερικές ισόγειες κατοικίες ευτελούς κατασκευής και ένα σιδεράδικο. Στην ΒΔ και την ΝΔ γωνία υπάρχουν μερικά κτίσματα νεώτερης κατασκευής.
- **Περιοχή Κατοικίας**
Περιλαμβάνει τρία οικοδομικά τετράγωνα και τμήματα τριών άλλων με πλήρη σχεδόν δόμηση αμιγούς κατοικίας. Η ποιότητα της κατασκευής κυμαίνεται από καλή (εξάωροφες πολυκατοικίες) έως κακή (παραπήγματα).

- Άλσος Αντιγόνης Μεταξά
Μικρή έκταση στην οδό Κυριάκου διαμορφωμένη σε αλσύλλιο. Αποτελεί οπτική επέκταση της δενδροφυτεμένης πλατείας Έλενας Βενιζέλου (που βρίσκεται στα όρια που εξετάζουμε αλλά έξω από αυτή).
- Προσφυγικές κατοικίες στην οδό Κονιάρη
Είναι συγκρότημα τριώροφων πολυκατοικιών στις παρυφές του Λυκαβηττού. Είναι άσχημα διατηρημένες αλλά θα μπορούσαν να αναπαλαιωθούν και να μελετηθούν κατάλληλα για να εξυπηρετούν τους χρήστες τους.
- Αλσύλλιο της οδού Κονιάρη
Τμήμα του δάσους του Λυκαβηττού, από το οποίο έχει αποκοπεί με την χάραξη του περιφερειακού δρόμου. Στο ανατολικό άκρο του υπάρχουν δύο προσφυγικές τριώροφες πολυκατοικίες και μία νέα πολυκατοικία.
- Παιδική χαρά και αλσύλλιο στην οδό Αθηναίων Εφήβων
Αρκετά χρησιμοποιημένη παιδική χαρά, που όμως βρίσκεται ανάμεσα σε δρόμους με μεγάλη, σχετικά για την περιοχή κυκλοφορία.
- Το οικοδομικό τετράγωνο αρ. 29
Το τετράγωνο αυτό, που είναι άχτιστο εκτός από μία μικρή ισόγεια κατοικία, ανήκει στο Πάγκειο Ίδρυμα.

8.1. ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΑ ΣΕΝΑΡΙΑ

Μετά από μελέτη των υπάρχουσων χρήσεων στην περιοχή, διακρίθηκαν τρία σενάρια παρέμβασης – ανάπλασης, ανάλογα με την δυνατότητα απομάκρυνσης των υφιστάμενων χρήσεων και τα χρονικά πλαίσια αποπεράτωσης του κάθε σεναρίου.

8.1.1. ΣΕΝΑΡΙΟ 1: ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΑ

Βραχυπρόθεσμα, θεωρείται ανέφικτη η απομάκρυνση κάποιων από τις υφιστάμενες χρήσεις γης, όπως είναι αυτή των Νοσοκομείων «Άγιος Σάββας» και «ΕΛΠΙΣ», που αφ' ενός καταλαμβάνουν το μεγαλύτερο μέρος της προς ανάπλαση έκτασης και αφ' ετέρου καθορίζουν, λόγω μεγέθους και έντασης λειτουργίας, την φυσιογνωμία του χώρου στον οποίο βρίσκονται.

Συνεπώς, η ανάπλαση οφείλει να περιοριστεί: (βλ. Χάρτη 4)

α) στην έκταση των προσφυγικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας με βελτίωση της εικόνας τους.

β) στις αδόμητες ή με χαμηλή δόμηση εκτάσεις, μεταξύ των οδών Κονιάρη – Τσόχα – Φιλήμονος – ανώνυμου – Μελά – Έλενας Βενιζέλου – Φιλήμονος – Συήνης – Μελά – Παππά – Φιλήμονος – Σκοπετέα – και του ορίου του 7^{ου} και 1^{ου} δημοτικού διαμερίσματος. Στην έκταση αυτή περιλαμβάνονται και οι προσφυγικές πολυκατοικίες του Λυκαβηττού (Στέγη Πατρίδος), στις οποίες μπορεί να γίνει εκσυγχρονισμός και βελτίωση όψεων των κτιρίων και αναβάθμιση του περιβάλλοντος χώρου.

Η υλοποίηση αυτής της παρέμβασης είναι εφικτή σε λογικά χρονικά πλαίσια, μιας και θα αναβαθμίσει γενικότερα της περιοχή και θα βελτιώσει την εικόνα της. Στο οικονομικό κομμάτι, τα έξοδα αυτής της παρέμβασης δεν θεωρούνται υπερβολικά. Το κοινωνικό κόστος, όμως, όσον αφορά τις προσφυγικές πολυκατοικίες, θα εξαρτηθεί από την μελέτη ανάπλασης που θα προταθεί.

Το μέγεθος του φορέα που θα συσταθεί με σκοπό την υλοποίηση της ανάπλασης και την διαχείριση της πρότασης, δεν μπορεί να ξεφύγει από την ελληνική εμπειρία, αφού αναπλάσεις τέτοιου μεγέθους έχουν ξαναπραγματοποιηθεί από ΔΕΠΟΣ, ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ και άλλους φορείς.

Εξάλλου με την μη απομάκρυνση των Νοσοκομείων, δεν φαίνεται να δημιουργείται αναταραχή στον τομέα της υγείας και καλύτερο θα είναι να υπάρξει μια πιο βελτιωμένη μελέτη και πρόταση στο μέλλον αλλά και σωστότερος προγραμματισμός για την καλύτερη χωροθέτησή τους εκτός κεντρικής περιοχής της Αθήνας.

8.1.2. ΣΕΝΑΡΙΟ ΙΙ: ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΑ.

Θεωρώντας ότι είναι εφικτή η απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού στα επόμενα 2 χρόνια, η αλλαγή χρήσης των προσφυγικών της λεωφόρου Αλεξάνδρας με σκοπό την καλύτερη διατήρησή τους, και η υπογειοποίηση της λεωφόρου στα επόμενα 5 έτη προκύπτει ότι θα αλλάξει σε ένα πολύ μεγάλο βαθμό η εικόνα της περιοχής των Κουντουριώτικων. (βλ. Χάρτη 5)

Για την παρέμβαση που προτείνει το Σενάριο Π ισχύουν οι θετικές και οι αρνητικές επιπτώσεις οι οποίες ίσχυαν και στο παραπάνω σενάριο. Επιπλέον πρέπει να επισημανθεί ότι η απομάκρυνση μίας τόσο έντονης χρήσης, όπως είναι αυτή του γηπέδου το οποίο αποτελεί και σημείο αναφοράς στην περιοχή, και η αξιοποίηση των κτιρίων για διαφορετική χρήση, επιτείνουν την αλλαγή της φυσιογνωμίας της περιοχής και βοηθούν έτσι ώστε να βελτιωθεί ουσιαστικά και το οικιστικό περιβάλλον.

8.1.3. ΣΕΝΑΡΙΟ ΙΙΙ: ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΠΟΥ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΘΕΙ ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΑ.

Θεωρώντας μακροπρόθεσμα δυνατή και επιθυμητή, την απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού, του Νοσοκομείου του Αγίου Σάββα όσο και την αλλαγή χρήσης των προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας προτείνεται η ολοκλήρωση της ανάπλασης στα όρια της περιοχής μελέτης, η οποία διερευνάται, έτσι ώστε να μην διακόπτεται η ενότητά της από ένα γήπεδο, το οποίο έτσι και αλλιώς δεν μπορεί να εξυπηρετήσει της ανάγκες του σωματείου του Παναθηναϊκού, με αποτέλεσμα να οργανωθεί σωστότερα ο πολεοδομικός ιστός της. (βλ. Χάρτη 6)

Στην περίπτωση εφαρμογής αυτής της παρέμβασης πρέπει να προηγηθεί μία μελέτη, η οποία θα έχει ως σκοπό την εξεύρεση μίας κατάλληλης θέσης για την μετεγκατάσταση του Νοσοκομείου «Άγιος Σάββας». Θέση μετεγκατάστασης για το γήπεδο του Παναθηναϊκού έχει ήδη βρεθεί από τον Δήμο Αθηναίων και αυτός είναι ο αναξιποίητος χώρος του Ελαιώνα. Σε αυτήν την περιοχή υπάρχει ο κατάλληλος ελεύθερος χώρος για να κατασκευαστεί ένα γήπεδο μεγάλων διαστάσεων χωρητικότητας 40.000 θέσεων αλλά και χώρος για κάλυψη άλλων βοηθητικών λειτουργιών και εμπορικών δραστηριοτήτων. Οι εργασίες για την κατασκευή του νέου γηπέδου του Παναθηναϊκού έχουν ήδη αρχίσει και θα διαρκέσουν περίπου μέχρι την τελική ολοκλήρωση όλων των έργων πέντε χρόνια.

Για την υλοποίηση αυτής της παρέμβασης απαιτείται να δοθεί έμφαση στην σύσταση του φορέα διαχείρισης, διότι η κλίμακα της ανάπλασης ξεφεύγει από τα στενά όρια της περιοχής των Κουντουριώτικων αλλά και του Δήμου Αθηναίων και η μοναδική εμπειρία που υπάρχει στον ελληνικό χώρο από τέτοιου είδους αναπλάσεις είναι από τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004.

Πρόκειται πια όχι για μία απλή αλλαγή της φυσιογνωμίας των Κουντουριώτικων, αλλά για «τομή» στον πολεοδομικό ιστό και στον χαρακτήρα της κεντρικής περιοχής της Αθήνας. Κατά συνέπεια θα υπάρξει και μία ζώνη επιρροής από την συγκεκριμένη ανάπλαση όπου έγκαιρα θα πρέπει τουλάχιστον να γίνει καθορισμός χρήσεων γης και όρων δόμησης.

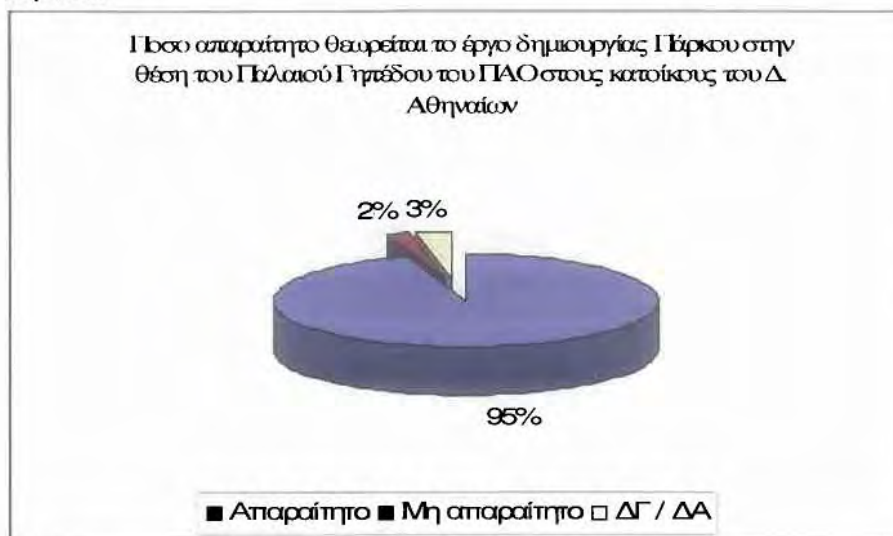
Τέλος, σε κάθε σενάριο μπορούν να διακριθούν διαφορετικές φάσεις υλοποίησης. Στην περίπτωση επιλογής του σεναρίου III, τα σενάρια I και II ενδέχεται να αντιμετωπιστούν ως φάσεις υλοποίησής του.

8.2. ΑΠΟΨΗ ΚΑΤΟΙΚΩΝ Δ. ΑΘΗΝΑΙΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΝΑΠΛΑΣΗ

Οι κάτοικοι του Δήμου Αθηναίων εμφανίζονται θετικοί στην ιδέα της ανάπλασης της περιοχής μελέτης μιας και αυτή αντιμετωπίζει πολλαπλά προβλήματα σε πάρα πολλούς τομείς τόσο από πολεοδομική όσο και από οπτική σκοπιά. Τούτο, φαίνεται ύστερα από μελέτη της εταιρίας δημοσκοπήσεων VPRC η οποία είχε ως αντικείμενο το περιεχόμενο της «Διπλής Ανάπλασης Ελαιώνα – Λ. Αλεξάνδρας», το οποίο αποτελεί φλέγον ζήτημα για την κοινωνία του Δήμου Αθηναίων.

Σύμφωνα, λοιπόν, με την δημοσκόπηση της εταιρίας VPRC οι κάτοικοι του Δήμου Αθηναίων εμφανίζονται θετικοί, στην μεγαλύτερη πλειοψηφία τους, στην ιδέα της ανάπλασης της ευρύτερης περιοχής της Λ. Αλεξάνδρας αλλά και συγκεκριμένα στην μετατροπή του παλαιού γηπέδου του Παναθηναϊκού σε χώρο πρασίνου / πάρκου. Στο παρακάτω διάγραμμα φαίνονται αναλυτικότερα τα ποσοστά της δημοσκόπησης σε σχέση με την αναγκαιότητα της δημιουργίας του πάρκου.

Διάγραμμα 3: Αναγκαιότητα δημιουργίας Πάρκου πρασίνου σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων



Πηγή: Έρευνα VPRC, 2008, ίδια επεξεργασία

Όσον αφορά την βελτίωση της ποιότητας των συνθηκών ζωής μετά την δημιουργία του πάρκου, οι κάτοικοι του Δήμου εμφανίζονται να θεωρούν απαραίτητη την ολοκλήρωση της ανάπλασης και συγκεκριμένα όλοι οι κάτοικοι περίπου, από το 7^ο Δημοτικό Διαμέρισμα στο οποίο υπάγεται η περιοχή μελέτης, αλλά και από όλα τα υπόλοιπα Δημοτικά Διαμερίσματα πιστεύουν πως οι συνθήκες ζωής θα βελτιωθούν αισθητά μετά την δημιουργία του πάρκου. Τα παρακάτω διαγράμματα μας δείχνουν την άποψη των κατοίκων του Δήμου σε σχέση με το πόσο απαραίτητη θεωρείται η απομάκρυνση του γηπέδου του ΠΑΟ και η δημιουργία στην θέση του χώρου πρασίνου.

Διάγραμμα 4: Αναγκαιότητα του Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων.



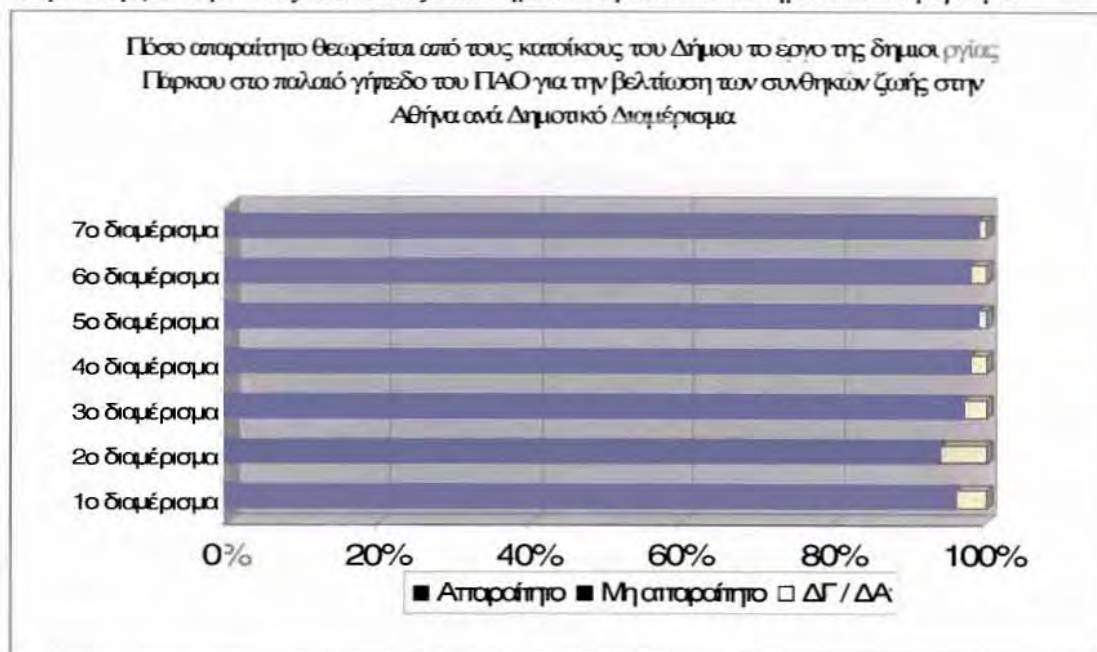
Πηγή: Έρευνα VPRC, 2008, ίδια επεξεργασία

Πίνακας 10: Αναγκαιότητα Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής στην Αθήνα σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.

%	Απαραίτητο	Μη απαραίτητο	ΔΓ / ΔΑ
1ο διαμέρισμα	94	2	4
2ο διαμέρισμα	92	2	6
3ο διαμέρισμα	96	1	3
4ο διαμέρισμα	92	6	2
5ο διαμέρισμα	99	0	1
6ο διαμέρισμα	94	3	2
7ο διαμέρισμα	97	3	1

Πηγή: Έρευνα VPRC, 2008, ίδια επεξεργασία

Διάγραμμα 5: Αναγκαιότητα Πάρκου πρασίνου για την βελτίωση των συνθηκών ζωής στην Αθήνα σύμφωνα με τους κατοίκους του Δήμου Αθηναίων ανά Δημοτικό Διαμέρισμα.



Πηγή: Έρευνα VPRC, 2008, ίδια επεξεργασία

8.3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ

8.3.1. ΓΗΠΕΔΟ ΠΑΝΑΘΗΝΑΪΚΟΥ

Η περιοχή μελέτης χαρακτηρίζεται έντονα από την παρουσία του γηπέδου «Απόστολος Νικολαΐδης» κατά μήκος της Λ. Αλεξάνδρας. Το γήπεδο αυτό βέβαια, δημιουργεί προβλήματα τόσο στην σωστότερη και ομαλότερη λειτουργία της περιοχής, όσο και στην εικόνα της. Συνεπώς, αποφασίζεται η απομάκρυνση του γηπέδου και η μετεγκατάστασή του στην περιοχή του Ελαιώνα που υπάγεται στα διοικητικά όρια του Δήμου Αθηναίων.

Η κατεδάφιση του υφιστάμενου γηπέδου, η απελευθέρωση μιας έκτασης 21 στρεμμάτων και η δημιουργία ενός πάρκου (βλ. Χάρτη 7) με συνολική φύτευση που θα υπερβαίνει τα 17 στρέμματα αναμένεται να έχει σημαντικά θετική επίπτωση στην αισθητική του αστικού τοπίου της περιοχής των Αμπελοκήπων. Η επίπτωση από τη δημιουργία του χώρου πρασίνου κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική, αν αναλογιστεί κανείς ότι πρόκειται για μια περιοχή από την οποία, εξαιτίας της πυκνής δόμησής της, το πράσινο απουσιάζει σχεδόν παντελώς. Εκτός από τον αγωνιστικό χώρο του γηπέδου που είναι φυτεμένος με γρασίδι για τις ανάγκες του ποδοσφαίρου και τις δασωμένες εκτάσεις του Λυκαβηττού, το σύνολο της έκτασης είναι ιδιαίτερα φτωχό σε φυτικά

στοιχεία καθώς σημαντικές εκτάσεις είναι χέρσες. Ακόμη και στη παιδική χαρά που γειτνιάζει με το σχολείο απουσιάζουν τα δένδρα και οι κατάλληλες φυτοτεχνικές διαμορφώσεις. Τα μόνο δένδρα στην έκταση βρίσκονται κατά μήκος της οδού Μιχαήλ Μελά. Βέβαια, σε ένα πολύ μικρό κομμάτι της απελευθερωμένης έκτασης από την απομάκρυνση του γηπέδου, θα στεγαστεί και το Μουσείο της ομάδας του Παναθηναϊκού, το οποίο θα προσπαθήσει να κρατήσει στην περιοχή την ιστορία του χώρου, του γηπέδου αλλά και της ομάδας του ΠΑΟ, η οποία γνώρισε όλες τις μεγάλες δόξες της στο συγκεκριμένο γήπεδο σε όλα τα αθλητικά της τμήματα. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_5)

Επιπλέον, ο μη υλοποιούμενος με τη νομοθετική ρύθμιση του 2006 ιδιαίτερα υψηλός Σ.Δ. (3,6) του συγκεκριμένου Ο.Τ. λειτουργεί θετικά στην τυπολογική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής. Η εξασφάλιση ενός πλεονάσματος 75.000 τ.μ. περίπου στο ιδιαίτερα πυκνοδομημένο κέντρο της πόλης συμβάλλει στην αποσυμφόρηση του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας, ενώ μπορεί να θεωρηθεί περισσότερο «πολύτιμο» από αντίστοιχα ή και μεγαλύτερα μεγέθη σε περιοχές με χαμηλότερη πραγματοποιημένη πυκνότητα και συντελεστή δόμησης. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_6)

Τέλος και σημαντικότερο όλων, σημαντική συνεισφορά στην αισθητική αναβάθμιση της ευρύτερης περιοχής αναμένεται να προέλθει από τις δευτερογενείς εξελίξεις προς τις οποίες ωθεί η ανάπλαση της Λεωφ. Αλεξάνδρας. Με την αποχώρηση του Παναθηναϊκού από την ιστορική του έδρα στους Αμπελοκήπους, απελευθερώνεται μια πολύτιμη έκταση για τις κεντρικές πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας και καθίσταται εφικτή η εφαρμογή και ολοκλήρωση των προβλέψεων και του οράματος του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας στο συγκεκριμένο τμήμα της πόλης, όπως αποτυπώθηκε στο Ν.1515/1985, για την Κύρια Πορεία Πεζών που συνδέει τον Λόφο του Λυκαβηττού, μέσω της έκτασης του υφιστάμενου γηπέδου, με τους δημόσιους χώρους και τις περιοχές κατοικίας βορείως της Λεωφ. Αλεξάνδρας. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_6)

Όπως έχει ήδη επισημανθεί, ιδιαίτερα σημαντικό για την λειτουργία της πόλης των Αθηνών είναι η προσπάθεια ενοποίησης των κοινοχρήστων χώρων και η υλοποίηση διαδρομών πρασίνου που συνδέουν και ενοποιούν περιοχές κατοικίας, πολεοδομικά κέντρα ή άλλους υπερτοπικούς πόλους (όπως πολιτισμού, αναψυχής κ.λπ.) με χώρους πρασίνου, αρχαιολογικούς χώρους και θέσεις πολιτισμού. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_6)

Η συγκεκριμένη περιοχή, η οποία βρίσκεται στις ανατολικές υπώρειες του Λόφου του Λυκαβηττού και εκτείνεται από τον Άρειο Πάγο και τα Κουντουριώτικα, μέχρι την συμβολή των Λεωφόρων Αλεξάνδρας και Βασ. Σοφίας και τα Νοσοκομεία Μετοχικού Ταμείου Στρατού, Αιγινήτειο και Αρεταίειο, αποτελεί τη μία από τις δύο υποπεριοχές του «Προγράμματος Ενοποίησης Χώρων Πρασίνου, Πολιτιστικών και Κοινωνικών Δραστηριοτήτων», ενός προγράμματος που αφορά στην εξυγίανση και αναβάθμιση κεντρικών περιοχών της Αθήνας. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_7)

Σκοπός της πρότασης ανάπλασης είναι η επέκταση του «Προγράμματος Ενοποίησης χώρων Πρασίνου, Κοινωνικών και Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων» με κύριο στόχο την αναστροφή της εικόνας του αστικού περιβάλλοντος του Λεκανοπεδίου και τη σύνδεση των χώρων πρασίνου αυτού με τους γύρω Ορεινούς Όγκους και τις ακτές και κατά συνέπεια την οργανική ένταξη του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στον αστικό χώρο: Δυτικά με τον ορεινό όγκο του Αιγάλεω μέσω των Τουρκοβουνίων, Άλσους Ν. Φιλαδέλφειας, Πύργου Βασιλίσσης κλπ. και ανατολικά με τον ορεινό όγκο του Υμηττού μέσω της περιοχής Γουδί, όπως φαίνεται στο σχήμα που ακολουθεί.

Το υφιστάμενο γήπεδο του Παναθηναϊκού παρεμβάλλεται εκτάσεων που έχουν χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς (Κουντουριώτικα) και χαρακτηρισμένων εκτάσεων πρασίνου (τμήμα περιοχής προσφυγικών πολυκατοικιών). Κατ' επέκταση αυτών των χώρων προς:

- Νοτιοδυτικά, δυτικά ο λόφος του Λυκαβηττού δημιουργεί μία φυσική συνέχεια που οδηγεί προς το Κολωνάκι και το Σύνταγμα.
- Βορείως, με την Ολοκλήρωση των έργων του υπογείου χώρου στάθμευσης του Δικαστικού Μεγάρου και πεζοδρομήσεις που έχουν υλοποιηθεί από τον Δήμο.
- Ανατολικά, με το άδειο οικόπεδο που έχει θεσμοθετηθεί ως χώρος πρασίνου με υπόγειο χώρο στάθμευσης δημιουργείται ένα δίκτυο χώρων πρασίνου που διεισδύει στην πόλη και ενοποιεί σημαντικό αριθμό δημόσιων λειτουργιών (νοσοκομεία, Δικαστήριο, Μέγαρο Αστυνομίας, σχολικά συγκροτήματα, χώροι αθλητισμού, σταθμός Μετρό) με τις περιοχές κατοικίας της ευρύτερης περιοχής μελέτης.

Με την υλοποίηση αυτού του δικτύου, στο οποίο το νυν γήπεδο του Παναθηναϊκού συμμετέχει ως κομβικό σημείο στο κέντρο αυτής της περιοχής, επιτυγχάνεται:

- Η υλοποίηση εκτενούς διαδρομής πρασίνου.
- Η αναβάθμιση του πόλου Διοίκησης και Υγείας που σήμερα λειτουργεί στον χώρο λαμβάνοντας έναν πρότυπο πολεοδομικό χαρακτήρα.
- Η αναβάθμιση των περιφερειακών περιοχών κατοικίας. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_9)

Είναι λοιπόν προφανές, ότι στο σύστημα των ελεύθερων δημόσιων χώρων αλλά και των υπερτοπικών λειτουργιών της ευρύτερης περιοχής, τα 21 στρέμματα του συγκεκριμένου Ο.Τ. κατέχουν ένα κομβικό - στρατηγικό ρόλο και ότι ο σχεδιασμός του έργου πρέπει να συνάδει με αυτόν.

Τα προβλήματα της περιοχής δύνανται λοιπόν να επιλυθούν οριστικά με την απομάκρυνση του γηπέδου του Π.Α.Ο. και την μετατροπή του χώρου αυτού σε κλειστά υπόγειο χώρο στάθμευσης με μόνιμες και προσωρινές θέσεις στάθμευσης έως την επιφάνεια του εδάφους και η δημιουργία πάρκου στην επιφάνεια αυτού με ενοποίηση του σταθμού «Αμπελόκηποι» του Μετρό με χώρους αναψυχής, περιπάτου και πρασίνου. Σε αυτό συντελεί και το γεγονός, ότι στη περιοχή υπάρχουν εκτάσεις χαρακτηρισμένες ως χώροι πρασίνου (Τμήμα περιοχής προσφυγικών πολυκατοικιών), κατ' επέκταση του γηπέδου προς ΝΔ με το λόφο του Λυκαβηττού, που δημιουργεί μια φυσική συνέχεια προς Κολωνάκι και Σύνταγμα, Βόρεια, με το υπό ολοκλήρωση γκαράζ του Δικαστικού Μεγάρου και τις πεζοδρομήσεις και ανατολικά, με το άδειο οικόπεδο που έχει θεσμοθετηθεί ως χώρος πρασίνου, με υπόγειο χώρο στάθμευσης, θα δημιουργηθεί μελλοντικά ένα δίκτυο χώρων πρασίνου που θα διεισδύει στη πόλη και θα ενοποιεί σημαντικά αριθμό δημοσίων λειτουργιών (Δικαστικό Μέγαρο, νοσοκομεία, Μέγαρο ΕΛΑΣ, σχολικά συγκροτήματα, χώρους αθλητισμού κλπ.) με τις περιοχές κατοικίας, ενώ θα εξυπηρετείται άριστα από τις γραμμές λεωφορείων και τρόλεϊ της Λ. Αλεξάνδρας, κυρίως όμως από το Μετρό.

Στα παραπάνω θα συντελέσει αποφασιστικά και η υπό εξέταση υπογειοποίηση της Λεωφόρου Αλεξάνδρας στο μέτωπο του γηπέδου και η ενοποίηση του προκύπτοντος από τη μεταφορά του γηπέδου πρασίνου με αυτό του χώρου των προσφυγικών πολυκατοικιών. Πέραν της δεδομένης αύξησης του πρασίνου στη

περιοχή αυτή, ο συνδυασμός χώρου στάθμευσης - σταθμού Μετρό θα λειτουργήσει ανασχετικά ως προς τη διάχυση της κυκλοφορίας στο κέντρο των Αθηνών.

Συνοψίζοντας, η ανάπτυξη ενός νέου πάρκου 21 στρεμμάτων περίπου στην καρδιά της Αθήνας αποτελεί μία ιδιαίτερη ευκαιρία για την πόλη που ξεπερνά τις απλές απαιτήσεις ένας κοινόχρηστου χώρου πρασίνου. Η «σημειακή» πολεοδομική παρέμβαση στην περιοχή της Λεωφ. Αλεξάνδρας, με την απομάκρυνση του γηπέδου και τη δημιουργία ενός πάρκου 21 στρεμμάτων, θα αποκαταστήσει τη συνέχεια των ελεύθερων χώρων - χώρων πρασίνου της συγκεκριμένης περιοχής της πρωτεύουσας και θα αποτελέσει τα μοχλό πίεσης, ώστε να τεθεί σε εφαρμογή και να συγκεκριμενοποιηθεί το πλαίσιο και οι γενικοί στόχοι οικιστικής ανάπτυξης που έχουν τεθεί από το ρυθμιστικό σχέδιο και τις κατά καιρούς εκπονηθείσες μελέτες για την ευρύτερη περιοχή των «Κουντουριώτικων» και τη σύνδεση με κοινόχρηστους χώρους πρασίνου του Λυκαβηττού με τα Τουρκοβούνια με την παράλληλη υπογειοποίηση μέρους της λεωφόρου Αλεξάνδρας. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 3_10)

Επίσης, η απομάκρυνση του γηπέδου και η δημιουργία χώρου πρασίνου και χώρου στάθμευσης (βλ. Χάρτη 7) θα έχει και τις εξής επιπτώσεις:

- Απελευθερώνεται συντελεστής δόμησης που αντιστοιχεί σε νέα κτίρια συνολικής επιφάνειας 60.000 τετραγωνικών από την περιοχή της Αλεξάνδρας.
- Δημιουργούνται 17 στρέμματα πρασίνου, αναιρείται ένα κύριο στοιχείο διάσπασης των κοινόχρηστων χώρων και κοινωφελών λειτουργιών και υλοποιείται η ενοποίηση του δικτύου πρασίνου.
- Αναιρείται η όχληση που δημιουργεί η λειτουργία του γηπέδου σήμερα ηχητικά (κατοικία, νοσοκομεία) στην κυκλοφορία και στη στάθμευση, καθώς δεν έχουν προβλεφθεί ικανοί χώροι και αποστάσεις.
- Η εκτενής δημιουργία αστικού πρασίνου θα επηρεάσει θετικά στην βελτίωση της εικόνας της περιοχής αλλά και στην βελτίωση της ποιότητας του αέρα, κυρίως στις άμεσα γειτονικές περιοχές.

Η απομάκρυνση, βέβαια, του γηπέδου θα προκαλέσει και διάφορες αλλαγές στον τομέα του ατμοσφαιρικού και ακουστικού περιβάλλοντος. Πιο συγκεκριμένα, στην περιοχή της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, η απομάκρυνση του υφιστάμενου γηπέδου του Παναθηναϊκού, η δημιουργία του πάρκου και του υπόγειου σταθμού στάθμευσης καθώς και οι προβλεπόμενες κυκλοφοριακές συνθήκες που θα δημιουργηθούν

αναμένεται να προκαλέσουν μικτού τύπου επιδράσεις, με σαφή επικράτηση της θετικής κατεύθυνσης, δηλαδή την τάση βελτίωσης της ποιότητας της ατμόσφαιρας.

Οι επιδράσεις που συνθέτουν τη συνολική επίπτωση ως προς την ποιότητα της ατμόσφαιρας αναλύονται ως εξής:

- Η εκτενής δημιουργία αστικού πρασίνου θα επηρεάσει θετικά την ποιότητα του αέρα, κυρίως στις άμεσα γειτονικές περιοχές.
- Η απομάκρυνση του γηπέδου αναμένεται να συμβάλλει στην έκλειψη των μεγάλων κυκλοφοριακών προβλημάτων που παρουσιάζονται τις ημέρες διεξαγωγής αγώνων στην περιοχή των Αμπελοκήπων και κατά συνέπεια στη μείωση των εκπεμπόμενων ατμοσφαιρικών ρύπων.
- Η δημιουργία 700 νέων θέσεων στάθμευσης, σε μια από τις πιο πυκνοκατοικημένες περιοχές του Λεκανοπεδίου με σαφή έλλειψη διαθέσιμων χώρων στάθμευσης, αναμένεται να λύσει σε κάποιο βαθμό το πρόβλημα εύρεσης μόνιμης αλλά και προσωρινής στάθμευσης στην περιοχή. Αυτό θα έχει ως συνέπεια και τη μείωση των φόρτων των οδικών αξόνων της περιοχής και κατά συνέπεια και των εκπομπών ατμοσφαιρικών ρύπων από την αυξημένη κυκλοφορία οχημάτων, τα οποία σήμερα εκτελούν πολλαπλές διαδρομές μέσα στον αστικό ιστό των Αμπελοκήπων αναζητώντας θέση στάθμευσης.)
- Η δημιουργούμενη δυνατότητα park and ride αναμένεται να καταστήσει ελκυστικότερη τη χρήση του Μετρό και ορισμένων λεωφορειακών γραμμών (οι οποίες κινούνται σχετικώς γρήγορα, λόγω της ύπαρξης λεωφορειολωρίδων στους βασικούς οδικούς άξονες της περιοχής), προτρέποντας μια μερίδα επιβατών να χρησιμοποιούν τα εν λόγω ΜΜΜ με ενδιάμεσο σταθμά μετεπιβίβασης το υπό μελέτη χώρο στάθμευσης. Κατά συνέπεια, αναμένεται τοπική αύξηση των εκπεμπόμενων ρύπων στην άμεση περιοχή του χώρου στάθμευσης και κυρίως στις οδούς που αποτελούν τις διαδρομές πρόσβασης και αναχώρησης, τη Λεωφ. Αλεξάνδρας και τις οδούς Κυρίλλου Λουκάρεως, Αρματολών & Κλεφτών, Κυριακού και Τσόχα.
- Η τελική χωροθέτηση των εισόδων - εξόδων του υπόγειου χώρου στάθμευσης στην υπογειοποιημένη Λεωφόρο Αλεξάνδρας και στη συμβολή των Οδών Κυριακού και Τσόχα, κατόπιν επεξεργασίας σε συνέχεια της γνωμοδότησης του Δημοτικού Συμβουλίου, θεωρείται η βέλτιστη λύση, καθώς οι εισοδοί και

έξοδοι χωροθετούνται, κατά τέτοιο τρόπο, ώστε να μην παρατηρείται διασπορά των κινήσεων των οχημάτων στον οικιστικό ιστό της περιοχής, μεταθέτοντας ανάλογα και τις πηγές εκπομπής ατμοσφαιρικών ρύπων. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 1_80-1)

Στο πλαίσιο αυτό διαφαίνονται, ορισμένες δυνατότητες περαιτέρω βελτίωσης του σχεδιασμού των προσβάσεων στον υπόγειο χώρο στάθμευσης μόνο κατά την μεταβατική προσωρινή περίοδο λειτουργίας αυτού (ήτοι πριν την υπογειοποίηση της Λεωφ. Αλεξάνδρας), που προτείνει η υπό μελέτη ανάπλαση. Συγκεκριμένα, προτείνεται η επανεξέταση, κατά την τεχνική μελέτη του συγκεκριμένου έργου, των προσβάσεων στον υπόγειο χώρο, έτσι ώστε να υιοθετηθεί η λύση χωροθέτησης αυτών επί της μη υπογειοποιημένης Λεωφόρου Αλεξάνδρας και η κατάργηση των δύο προσωρινών εισόδων επί της Τσόχα (στη συμβολή με την Παναθηναϊκού) και της Κυριακού (επί της Αλεξάνδρας). Η λύση αυτή διαφαίνεται ότι μπορεί να λειτουργήσει εξίσου αποτελεσματικά και συγχρόνως να μειώσει τη διασπορά των ρύπων στον οικιστικό ιστό της περιοχής και κατά τη μεταβατική περίοδο πριν την υπαγειοποίηση της Αλεξάνδρας. Η επανεξέταση αυτή εξάλλου, μπορεί να συμβάλλει και στη βελτίωση παραμέτρων και άλλων περιβαλλοντικών τομέων, όπως για παράδειγμα της κυκλοφοριακής λειτουργία και της ποιότητες του ακουστικού περιβάλλοντος της άμεσης περιοχής μελέτης. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008:1_81)

Συνοψίζοντας, διαπιστώνεται ότι αναμένεται αισθητή βελτίωση της ποιότητας του αέρα στη Λ. Αλεξάνδρας η οποία έχει τη δυνατότητα να ενισχυθεί περαιτέρω. Η ένταση της μεταβολής εκτιμάται ως μικρή, δεδομένου ότι η θετική συμβολή της ανάπλασης στην ποιότητα του αέρα δεν μπορεί να ανατρέψει πλήρως την αρνητική συμβολή της διαρκούς εκπομπής ρύπων από την κυκλοφορία στη λεωφόρο. Για ανάλογες αιτίες, η έκταση της επίπτωσης αναμένεται επίσης περιορισμένη, αφού από μια μικρή ακτίνα και μετά, η θετική συμβολή της ανάπλασης θα ισοσκελίζεται από τις εκπομπές της κυκλοφορίας στο οδικό δίκτυο των Αμπελοκήπων. Η εμφάνιση της μεταβολής αναμένεται άμεσα μετά την ολοκλήρωση της ανάπλασης και η παραμονή της εκτιμάται ως μόνιμη. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 1_81-2)

Στον τομέα του ακουστικού περιβάλλοντος, η επίπτωση της εφαρμογής της παρούσας μελέτης ως προς τα επίπεδα θορύβου στην περιοχή της Λ. Αλεξάνδρας εκτιμάται ως θετική, αλλά με μικρή ένταση και έκταση. Η βελτίωση λόγω της μεταφοράς της έδρας του Παναθηναϊκού δεν αρκεί για να μεταβάλλει σε μεγάλο βαθμό τα σημερινά επίπεδα θορύβου, που καθορίζονται κυρίως από την κυκλοφορία

στις κεντρικές και τοπικές οδούς της περιοχής. Ο χρονικός ορίζοντας εμφάνισης της έστω και μικρής βελτίωσης αναμένεται να είναι άμεσος και η παραμονή της μόνιμη. Σημειώνεται και πάλι η αναγκαιότητα επανεξέτασης του τρόπου πρόσβασης στον υπόγειο χώρο στάθμευσης κατά τη μεταβατική περίοδο μέχρι την υπογειοποίηση της Λεωφ. Αλεξάνδρας, ώστε να μειωθεί η διασπορά των κινήσεων στο δευτερεύον δίκτυο του οικιστικού ιστού. (Λαγουδάκη Α. κ.α., 2008: 1_83)

8.3.2. ΛΕΩΦΟΡΟΣ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Το κομμάτι της λεωφόρου Αλεξάνδρας το οποίο διέρχεται από την περιοχή μελέτης μας, θεωρείται ως ένα από τα κομβικότερα σημεία σε ολόκληρο το μήκος της. Τούτο, διότι στο κομμάτι αυτό συγκεντρώνονται οι σημαντικότερες αστικές και εμπορικές λειτουργίες, λειτουργίες που δεν έχουν σημασία μόνο τοπική αλλά και υπερτοπική. Στο σημείο αυτό της λεωφόρου παρατηρείται εδώ και πολλά χρόνια μία μεγάλη κυκλοφοριακή συμφόρηση και ένα μεγάλο πρόβλημα στα ζητήματα στάθμευσης λόγω των σημαντικών υπηρεσιών που προσφέρει η περιοχή μελέτης.

Για την επίλυση των παραπάνω προβλημάτων προτείνεται η υπογειοποίηση της λεωφόρου Αλεξάνδρας (βλ. Χάρτη 7) στο κομμάτι που περνά από την περιοχή μελέτης μας. Η υπογειοποίηση αυτή θα ωφελήσει τα μέγιστα στην καλύτερευση της εικόνας της περιοχής και θα βοηθήσει αρκετά στην περαιτέρω ανάπλαση της περιοχής.

Όσον αφορά την ανάπλαση που προτείνεται στην παρούσα εργασία, η υπογειοποίηση της λεωφόρου θα προσφέρει αρκετά τετραγωνικά μέτρα ελεύθερου χώρου στο πάνω μέρος της υπογειοποιημένης λεωφόρου, τα οποία θα προστεθούν στο πάρκο το οποίο θα προκύψει από την απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού. Βέβαια, στο πάνω μέρος της υπογειοποιημένης λεωφόρου θα παραμείνει ένα μικρό κομμάτι δρόμου, το οποίο θα έχει δύο λωρίδες κατεύθυνσης, μία προς την λεωφόρο Κηφισίας και μία προς το κέντρο, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τις Κεντρικές λειτουργίες που στεγάζονται και θα στεγάζονται στο συγκεκριμένο κομμάτι. Συνεπώς θα αυξηθεί το πράσινο στην περιοχή αυτή πράγμα που θα επωφεληθεί και την ευρύτερη περιοχή της λεωφόρου. Επίσης, οφέλη από την υπογειοποίηση της λεωφόρου θα προκύψουν και στον υπόγειο χώρο στάθμευσης που θα κατασκευαστεί κάτω από το πάρκο. Τα οφέλη αυτά θα είναι πολλαπλά γιατί όχι μόνο θα δημιουργηθεί η είσοδος – έξοδος του χώρου στάθμευσης στην

υπογειοποιημένη λεωφόρο αλλά και θα βοηθήσει την περιοχή από την κυκλοφοριακή συμφόρηση που παρατηρείται, αφού πολλοί οδηγοί καθημερινά καθυστερούν την κυκλοφορία ψάχνοντας για μία θέση στάθμευσης. Συνεπώς, μεταφέροντας την είσοδο – έξοδο του χώρου στάθμευσης στο κομμάτι της λεωφόρου που θα υπογειοποιηθεί θα σταματήσουν και τα προβλήματα κυκλοφοριακής συμφόρησης και χαμηλής ταχύτητας που εμποδίζουν την ομαλή κίνηση των αυτοκινήτων.

Τέλος, πολλά θα είναι τα κέρδη από την υπογειοποίηση της λεωφόρου στον τομέα του ακουστικού περιβάλλοντος και της ατμοσφαιρικής ρύπανσης μιας και ο θόρυβος που προκύπτει από την συνεχή κίνηση των οχημάτων δεν θα εκλύεται κατευθείαν στην ατμόσφαιρα αλλά θα μειώνεται μέσα στα τείχη της υπόγειας σήραγγας.

8.3.3. ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΕΣ ΠΟΛΥΚΑΤΟΙΚΙΕΣ Λ. ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας πρόσφατα ανακηρύχθηκαν διατηρητέες. Βέβαια, η σημερινή τους κατάσταση είναι αναμφίβολα κάκιστη με αποτέλεσμα να υποβαθμίζουν την οπτική εικόνα της περιοχής. Θα πρέπει οπωσδήποτε να υπάρξουν προτάσεις για την καλύτερη διατήρησή τους έτσι ώστε και αυτές να συμβάλλουν στην γενικότερη αναβάθμιση της περιοχής ύστερα από την εφαρμογή της πρότασης ανάπλασης.

Καταρχήν, προτείνεται η αλλαγή χρήσης των τεσσάρων πολυκατοικιών που βρίσκονται στο πίσω μέρος επί των οδών Τριχονίδος – Δεγλήρη – Δημιτσάνης και Αμπελακίων. Συγκεκριμένα, στις τέσσερις αυτές πολυκατοικίες μπορούν να στεγαστούν ένα Μουσείο των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής αλλά και ένας ξενώνας φιλοξενίας συγγενών νοσηλευομένων στο αντικαρκινικό νοσοκομείο «Άγιος Σάββας». Ειδικότερα, το μουσείο θα φιλοξενηθεί σε μία πολυκατοικία ενώ σ μία δεύτερη θα υπάρχουν οι χώροι μέσα στους οποίους ζούσαν οι πρόσφυγες μαζί με κάποιες προσομοιώσεις διαμερισμάτων όπως ήταν τότε που κατασκευάστηκαν. Ο ξενώνας, θα βοηθήσει αρκετά στην κάλυψη αναγκών του αντικαρκινικού Νοσοκομείου αφού ένα από τα μεγαλύτερα προβλήματα που παρουσιάζει είναι η φιλοξενία των συγγενών των νοσηλευομένων μέσα στα δωμάτια των ασθενών. Επίσης, πολλοί είναι οι ασθενείς που έρχονται από την επαρχία για εξετάσεις και η μη δυνατότητα παραμονής τους τους εξουθενώνει σωματικά και οικονομικά. Αυτές οι αλλαγές χρήσης βέβαια θα βοηθήσουν και στην καλύτερη διατήρηση των

πολυκατοικιών. Τούτο θα έχει ως αποτέλεσμα την οπτική αναβάθμιση αλλά και την αναβάθμιση του βιοτικού επιπέδου της περιοχής. Εν συνεχεία προτείνεται η αλλαγή χρήσης των υπολοίπων τεσσάρων προσφυγικών πολυκατοικιών από αυτή της κατοικίας σε χώρο γραφείων κεντρικών υπηρεσιών. Συγκεκριμένα, μία πολύ καλή ιδέα για τις προσφυγικές πολυκατοικίες αποτελεί η σκέψη της μετεγκατάστασης των γραφείων του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος (ΤΕΕ) στην συγκεκριμένη περιοχή, μιας και σε αυτήν την περιοχή συγκεντρώνονται ένα μεγάλο μέρος κεντρικών λειτουργιών υπερτοπικής σημασίας. (βλ. Χάρτη 7)

Ειδικότερα, το ΤΕΕ έχοντας στην κατοχή του ένα οικοπέδο επιφάνειας 1.800 τ.μ. επί των οδών Χαριλάου Τρικούπη, Ναυαρίνου και Ζωοδόχου Πηγής στην περιοχή των Εξαρχείων, το οποίο είχε εξαγοράσει από το 1972 με σκοπό την δημιουργία ιδιόκτητων γραφείων, προσπαθεί την ανταλλαγή του με ένα τμήμα των προσφυγικών πολυκατοικιών έτσι ώστε να στεγαστούν σε αυτές τα νέα γραφεία του. Οι προσπάθειες των κατοίκων των Εξαρχείων να διασώσουν από το τσιμέντο έναν από τους τελευταίους ελεύθερους χώρους του κέντρου ανέτρεψε τους σχεδιασμούς του Επιμελητηρίου και το οικοπέδο προορίζεται πλέον για ανταλλαγή με τον Δήμο Αθηναίων, με σκοπό τη δημιουργία πάρκου πρασίνου. Ως αντάλλαγμα το Επιμελητήριο θα λάβει επιφάνεια περίπου 8.000 τ.μ., η οποία καλύπτει τις ανάγκες στέγασης τεσσάρων κτιρίων του που σήμερα βρίσκονται διάσπαρτα στην Αθήνα. Για τα κτίρια αυτά σε ετήσια βάση το ΤΕΕ προβλέπεται ότι θα δαπανά σε ενοίκια 1,2 εκατ. ευρώ. Η συγκεκριμένη πρόταση ανάπλασης των προσφυγικών πολυκατοικιών μπορεί να πραγματοποιηθεί πιο εύκολα ύστερα από την απόφαση του Κεντρικού Συμβουλίου Νεωτέρων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού να κηρύξει ως διατηρητέα κτίρια και τις οκτώ ιστορικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας, οι οποίες αποτελούν μνημεία των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής. (Λιάλιος, 2009)

Βέβαια, για να προχωρήσει η μεταφορά των γραφείων του ΤΕΕ στη λεωφόρο Αλεξάνδρας πρέπει να προωθηθούν τα ακόλουθα:

- Τροποποίηση του ρυμοτομικού και του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) ώστε να επιτραπεί η λειτουργία γραφείων στο συγκρότημα των προσφυγικών κατοικιών.
- Εκτίμηση της αξίας του οικοπέδου του ΤΕΕ στα Εξάρχεια, που αγοράστηκε το 1972 έναντι 75 εκατ. δραχμών και σήμερα υπολογίζεται σε 10 εκατ. ευρώ.

Παράλληλα, ορκωτοί εκτιμητές θα προσδιορίσουν την αξία των ακινήτων της λεωφόρου Αλεξάνδρας.

- Αλλαγή του σκοπού απαλλοτριώσης, που φαίνεται να μην αντιμετωπίζει σοβαρά εμπόδια, δεδομένου ότι θα εξακολουθήσει να υφίσταται ο κοινωφελής χαρακτήρας της. (Τζαναβάρα, 2009)

Απαραίτητη προϋπόθεση, λοιπόν, για την υλοποίηση της ιδέας είναι να ξεπεραστούν νομικής και πολεοδομικής φύσης εκκρεμότητες και να υπάρξει η συναίνεση του ΥΠΕΧΩΔΕ και της ΚΕΔ (Κτηματική Εταιρεία το Δημοσίου), φορείς οι οποίοι έχουν συμφέροντα στην περιοχή των προσφυγικών πολυκατοικιών και σύμφωνα με τον Δήμαρχο Αθηναίων τάσσονται αρχικά θετικοί στη φιλοξενία του ΤΕΕ. (Λιάλιος, 2009)

Από τα συνολικά 228 διαμερίσματα των προσφυγικών πολυκατοικιών, τα 140 ανήκουν στην ΚΕΔ, τα 40 έχουν απαλλοτριωθεί από το ΥΠΕΧΩΔΕ με σκοπό να γκρεμιστούν και τα υπόλοιπα ανήκουν σε ιδιώτες, οι οποίοι τα συντηρούν και κατοικούν μέσα σε αυτά.

Η επιφάνεια των προσφυγικών πολυκατοικιών ανέρχεται σε 14,5 στρέμματα, από τα οποία το 70% είναι οι ελεύθεροι χώροι. Βέβαια, το κόστος των παρεμβάσεων για την ανάπλαση της περιοχής και τις επεμβάσεις στα κτίρια του μοντέρνου κινήματος από πλευράς αρχιτεκτονικής θα είναι πολύ υψηλότερο από ό,τι εάν το Επιμελητήριο κατασκεύαζε από την αρχή ένα κτίριο. Το κόστος υπολογίζεται γύρω στα 20 εκατ. ευρώ, αλλά το πραγματικό κόστος θα φανεί όταν ολοκληρωθούν οι μελέτες (αρχιτεκτονικές, στατικές κ.ά.) οι οποίες θα δείξουν το μέγεθος των παρεμβάσεων που απαιτούνται. Σε κάθε περίπτωση, οι αλλαγές θα αφορούν στους εσωτερικούς χώρους, αφού στο κέλυφος λόγω του χαρακτήρα τους (παραδοσιακά διατηρητέα μνημεία) δεν επιτρέπεται να γίνουν παρεμβάσεις. Το ΤΕΕ μπορεί να καλύψει τη δαπάνη αυτή είτε με τραπεζική χρηματοδότηση είτε με χρηματοδότηση από εθνικά και ευρωπαϊκά προγράμματα αναπλάσεων. (Τζαναβάρα, 2009)

8.3.4. ΥΠΟΛΟΙΠΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΚΑΙ ΝΟΣΟΚΟΜΕΙΑΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ

Τα Νοσοκομεία «Άγιος Σάββας» και «Η ΕΛΠΙΣ» μένουν στην περιοχή την οποία βρίσκονται, λόγω της τεράστιας συμβολής που έχουν στον τομέα της Υγείας για τον Δήμο Αθηναίων αλλά και για ολόκληρη την ελληνική Επικράτεια, με την προϋπόθεση, όμως, ανακαίνισής τους και βελτίωσης της εξωτερικής τους όψης. Οι

προσφυγικές πολυκατοικίες της οδού Κονιάρη κάτω από τον Λυκαβηττό πρέπει να ανακαινιστούν και ο ενδιάμεσος χώρος τους θα αξιοποιηθεί σε διαμορφωμένο χώρο πρασίνου. Ο χώρος των Δικαστηρίων, προτείνεται η μετατροπή του ελεύθερου χώρου που θα προκύψει μετά τις εργασίες στον πίσω χώρο του Εφετείου σε χώρο πρασίνου. Τέλος, η πολύ μεγάλη αδόμητη έκταση έκταση πίσω από το γήπεδο του Παναθηναϊκού θα μετατραπεί σε χώρο αθλητισμού και αθλοπαιδιών.

8.3.5. ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΚΑΙ ΔΙΚΤΥΟ ΠΕΖΟΔΡΟΜΩΝ

Στην περιοχή που βρίσκεται πίσω από το γήπεδο του Παναθηναϊκού, το οποίο θα μετατραπεί σε χώρο πρασίνου, όπως προέκυψε από την ανάλυση υπάρχουν σχολεία με 6.000 περίπου μαθητές. Η έλλειψη ελεύθερων χώρων για την εκτόνωση των μαθητών είναι πολύ αισθητή και ο κατακερματισμός του χώρου από τους δρόμους είναι εμφανής. Για αυτόν τον λόγο προτείνεται η πεζοδρόμηση των παρακάτω οδών: (βλ. Χάρτη 8)

- Επέκταση του πεζοδρόμου στην Φιλήμονος από την Παλιγγενεσίας μέχρι την Συήνης.
- Μετά μεταξύ των οδών Συήνης και Αν. Τσόχα με ταυτόχρονη μετατόπιση του εγκεκριμένου δρόμου προσαρμόζοντας έτσι το ρυμοτομικό στην υπάρχουσα κατάσταση.
- Κοτυαίου μεταξύ των οδών Παναγιώτη Κυριάκου και Φιλήμονος

Επίσης, προτείνεται και η πεζοδρόμηση ή η πλακόστρωση των παρακάτω οδών που βρίσκονται πάνω από την λεωφόρο Αλεξάνδρας:

- Πλακόστρωση (μετατροπή σε οδό ήπιας κυκλοφορίας) της οδού Δεγλήρη μέχρι την οδό Κάλβου, η οποία να επιτρέπει την διέλευση αυτοκινήτων αλλά να απαγορεύει την στάση και την στάθμευση με την ύπαρξη σιδηρένιων κάγκελων.
- Πλακόστρωση (μετατροπή σε οδό ήπιας κυκλοφορίας) της οδού Δημητσάνας μέχρι την οδό Κάλβου και απαγόρευση της στάσης και στάθμευσης από την μεριά του δρόμου, η οποία στεγάζει κατά το μήκος της εμπορικές χρήσεις γης, με ταυτόχρονη δημιουργία μεγάλου πεζοδρόμου στην συγκεκριμένη πλευρά.
- Πεζοδρόμηση οδών Τριχωνίδος, Κερκίνης, Κορωνειας, Ορεστιάδος, Ξυνιάδος, Βεγορίτιδος και Κουζή.

- Πεζοδρόμηση οδού Παναθηναϊκού και τις οδού Π. Κυριάκου από την Αν. Τσόχα μέχρι την Λ. Αλεξάνδρας οι οποίες θα ενταχθούν στο πάρκο το οποίο θα δημιουργηθεί.
- Πεζοδρόμηση της οδού Κονιάρη από την λεωφόρο Αλεξάνδρας μέχρι την οδό Τσόχα.

Οι πεζοδρομήσεις αυτές θα βοηθήσουν σε έναν πολύ μεγάλο βαθμό στην καλύτερη λειτουργία των σχολικών κτιρίων αλλά και την καλύτερη κίνηση των πεζών μέσα στα όρια της περιοχής μελέτης βελτιώνοντας αρκετά την κυκλοφοριακή εικόνα της περιοχής. Τέλος, οι πλακοστρώσεις που προτείνονται θα συμβάλλουν στην αισθητική αναβάθμιση της περιοχής βελτιώνοντας παράλληλα τις συνθήκες των εμπορικών δραστηριοτήτων και τις συνθήκες νοσηλείας των ασθενών των δύο Νοσοκομειακών εγκαταστάσεων.

8.3.6. ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΔΟΜΗΣΗΣ

Οι Συντελεστές Δόμησης (Σ.Δ.) που παρατηρούνται στην περιοχή είναι υπερβολικά υψηλοί, κάτι που δεν βοηθά καθόλου στην καλύτερευση της εικόνας της περιοχής. Συνεπώς προτείνονται νέοι Σ.Δ. χαμηλότεροι, οι οποίοι θα συμβάλλουν και αυτοί στην ανάπτυξη και βελτίωση της εικόνας της περιοχής μελέτης. Συγκεκριμένα, πίσω από το παλαιό γήπεδο του Παναθηναϊκού ο συντελεστής δόμησης αλλάζει από 3.20 σε 3.10, ενώ στην περιοχή που βρίσκεται κοντά στην περιοχή του Λυκαβηττού Σ.Δ. διαμορφώνεται σε 2.50 όπως και παλαιότερα. Επίσης, στην περιοχή πίσω από το Εφετείο ο Σ.Δ. αλλάζει και μειώνεται από 3.60 σε 3.20. Τέλος, στην περιοχή των προσφυγικών της Λ. Αλεξάνδρας ο Σ.Δ. μειώνεται από 3.36 σε 3.20. Η παραπάνω αλλαγή θα εφαρμοστεί μόνο σε περίπτωση απομάκρυνσης των προσφυγικών πολυκατοικιών.

9. ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Η λεωφόρος Αλεξάνδρας, λοιπόν, αποτελεί μία από τις σημαντικότερες αλλά και κυριότερες οδικές αρτηρίες του λεκανοπεδίου της Αττικής και συνδέει την λεωφόρο Κηφισίας με την οδό Πατησίων. Η χρησιμότητα της κρίνεται απαραίτητη για την σωστή και ευκολότερη καθημερινή κυκλοφορία των κατοίκων από και προς το Κέντρο. Η περιοχή της λεωφόρου Αλεξάνδρας, η οποία εξετάστηκε, ανήκει σε μία από τις πιο πυκνοδομημένες περιοχές της Αττικής και κατά το πέρασμα των δεκαετιών έχει δεχθεί ποικίλες ανθρωπογενείς παρεμβάσεις με αποτέλεσμα να επηρεάσει την οριστική διαμόρφωση του φυσικού εδάφους αλλά και τους δομημένους ελεύθερους χώρους οι οποίοι της ανήκουν. Είναι, συνεπώς, μία περιοχή η οποία έρχοζε ανάπλασης με σκοπό την βελτίωση τόσο της εικόνας της αλλά και την βελτίωση των υπάρχουσων συνθηκών ζωής των κατοίκων και εργαζομένων.

Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων της περιοχής προηγήθηκε πρώτα μία ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και του θεσμικού πλαισίου τόσο της ευρύτερης περιοχής μελέτης όσο και της περιοχής μελέτης. Ακόμα, χρησιμοποιώντας την μέθοδο της SWOT ανάλυσης εντοπίστηκαν όλα τα προβλήματα που μαστίζουν την περιοχή και αναδείχθηκαν τα προτερήματά της με σκοπό την βελτίωση της υπάρχουσας κατάστασης.

Συγκεκριμένα, η περιοχή μελέτης, αποτελείται από τα εξής κύρια προβληματικά μέρη στα οποία κρίθηκε απαραίτητη η παρέμβαση με σκοπό την καλύτερευση της εικόνας της:

- Προσφυγικά Λεωφ. Αλεξάνδρας,
- Γήπεδο Παναθηναϊκού και
- Το κομμάτι της λεωφόρου που διέρχεται από την περιοχή μελέτης.

Τα προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας, λόγω της εγκατάλειψής τους υποβαθμίζουν σε πολύ μεγάλο βαθμό την εικόνα της περιοχής. Το γήπεδο με τον τεράστιο όγκο του περιορίζει αρκετά την οπτική γωνία των διερχόμενων αλλά και των κατοίκων αλλά και παρουσιάζει πολλά προβλήματα στην περιοχή την μέρα κάθε αγώνα με την κυκλοφοριακή σύγχυση που δημιουργείται. Τέλος, το κομμάτι της λεωφόρου που διέρχεται από την περιοχή μελέτης δημιουργεί στην περιοχή έντονα προβλήματα στάθμευσης και κυκλοφοριακής ροής.

Σκοπός, λοιπόν, αυτής της εργασίας ήταν να ανιχνεύσει τα παραπάνω προβλήματα της περιοχής και να προτείνει λύσεις με σκοπό να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που ανιχνεύθηκαν κατά την ανάλυση και μα αναδείξει την ομορφιά και την σημαντικότητα της περιοχής. Στις λύσεις που προτάθηκαν, υπολογίστηκε κατά ένα πολύ μεγάλο βαθμό το συμφέρον τόσο των κατοίκων, των εργαζομένων όσο και της Πολιτείας.

Ειδικότερα, η απομάκρυνση του γηπέδου του Παναθηναϊκού, το οποίο θα μεταφερθεί στην περιοχή του Ελαιώνα, και η δημιουργία πάρκου πρασίνου θα αυξήσει τους χώρους πρασίνου, που είναι μηδαμινοί στην περιοχή μελέτης και θα βελτιώσει την υπάρχουσα εικόνα και τις υπάρχουσες συνθήκες ζωής. Με την αποχώρηση του Παναθηναϊκού από την ιστορική του έδρα στους Αμπελοκήπους, απελευθερώνεται μια πολύτιμη έκταση για τις κεντρικές πυκνοδομημένες περιοχές της Αθήνας και καθίσταται εφικτή η εφαρμογή και ολοκλήρωση των προβλέψεων και του οράματος του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας στο συγκεκριμένο τμήμα της πόλης, όπως αποτυπώθηκε στο Ν.1515/1985, για την Κύρια Πορεία Πεζών που συνδέει τον Λόφο του Λυκαβηττού, μέσω της έκτασης του υφιστάμενου γηπέδου, με τους δημόσιους χώρους και τις περιοχές κατοικίας βορείως της Λεωφ. Αλεξάνδρας. Επίσης, ολοκληρώνεται και άλλο ένα μεγάλο έργο το οποίο είναι ιδιαίτερα σημαντικό για την λειτουργία της πόλης των Αθηνών και αφορά την προσπάθεια ενοποίησης των κοινοχρήστων χώρων και την υλοποίηση διαδρομών πρασίνου που συνδέουν και ενοποιούν περιοχές κατοικίας, πολεοδομικά κέντρα ή άλλους υπερτοπικούς πόλους (όπως πολιτισμού, αναψυχής κ.λπ.) με χώρους πρασίνου, αρχαιολογικούς χώρους και θέσεις πολιτισμού. Τέλος, η δημιουργία του Πάρκου θα βοηθήσει αρκετά και στην μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και του ατμοσφαιρικού θορύβου.

Η αλλαγή χρήσης των προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας από αυτή της κατοικίας σε Μουσείο των προσφύγων, ξενώνα του αντικαρκινικού νοσοκομείου και κεντρικών λειτουργιών του ΤΕΕ θα συντελέσει στην καλύτερη διατήρησή τους και πλέον τα κτίρια αυτά δεν θα υποβαθμίζουν την εικόνα της περιοχής και θα βοηθήσουν στην οπτική αναβάθμιση της περιοχής μελέτης.

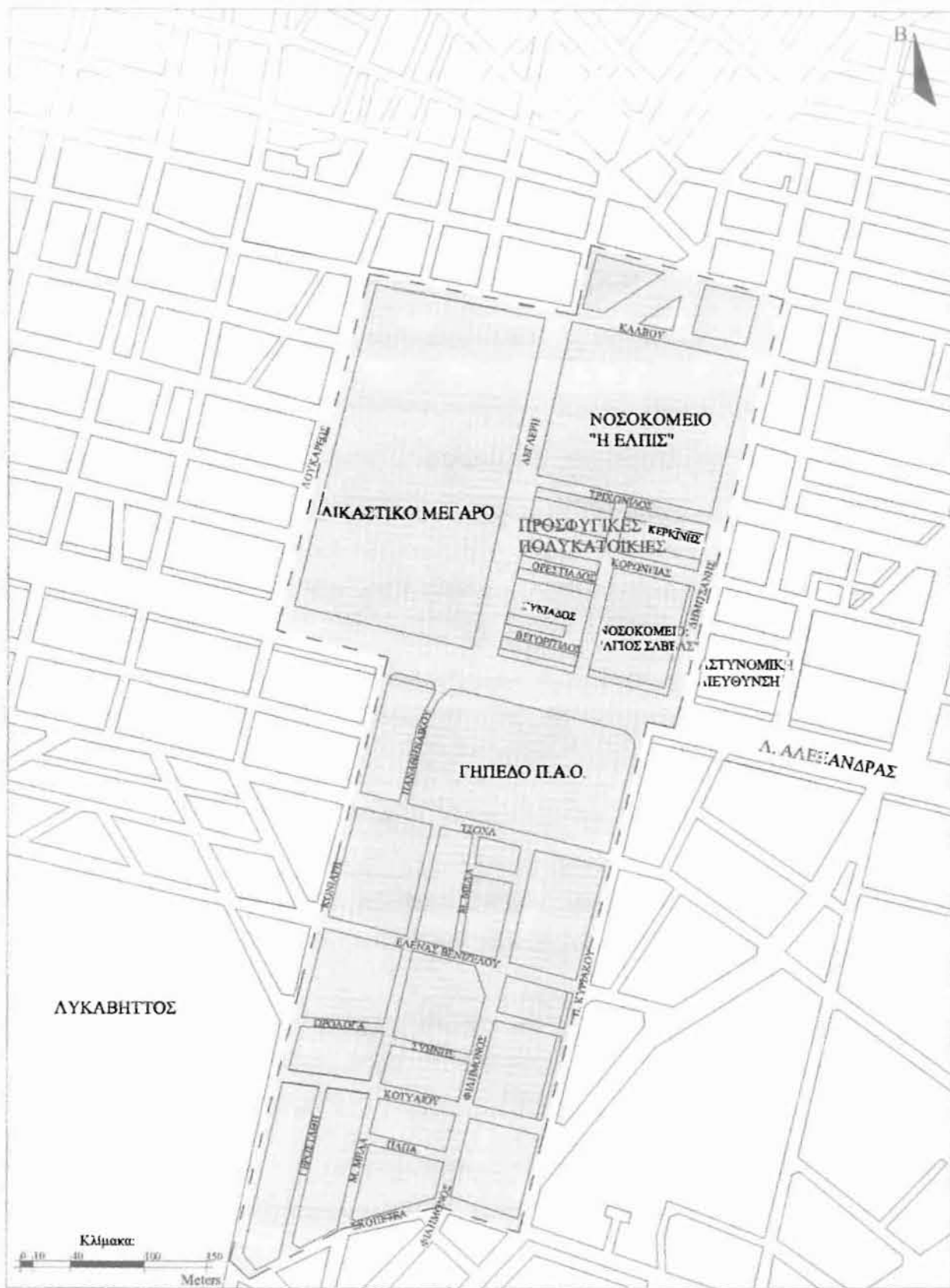
Η υπογειοποίηση της λεωφόρου σε συνδυασμό με την δημιουργία χώρου στάθμευσης κάτω από τον χώρο πρασίνου, θα βοηθήσουν στην κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση της περιοχής και θα απαλλάξει την περιοχή από τα χρόνια προβλήματα στάθμευσης με αποτέλεσμα και την μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης αλλά και την μείωση του ατμοσφαιρικού θορύβου. Οι προτεινόμενες

πεζοδρομήσεις, ακόμα, θα διευκολύνουν την λειτουργία των σχολικών εγκαταστάσεων και την κίνηση των πεζών και οι προτεινόμενες πλακοστρώσεις θα αναβαθμίσουν αισθητικά την περιοχή βελτιώνοντας παράλληλα και τις εμπορικές δραστηριότητες μιας και θα είναι πιο εύκολη η «βόλτα» των κατοίκων στα εμπορικά καταστήματα της περιοχής.

Τέλος, οι προτεινόμενοι χαμηλότεροι συντελεστές δόμησης θα βοηθήσουν στην λύση του προβλήματος της περιοχής το οποίο είναι ο πυκνοδομημένος πολεοδομικός ιστός και τούτο διότι εξαντλούνται τα ανώτατα επιτρεπτά όρια των συντελεστών.

Σκοπός της ανάπλασης της περιοχής των Κουντουριώτικων και του γηπέδου στην λεωφόρο Αλεξάνδρας είναι η βελτίωση της υπάρχουσας κατάστασης της περιοχής και η μείωση των περιβαλλοντικών, οπτικών, κοινωνικών, κυκλοφοριακών και πολεοδομικών προβλημάτων της αλλά και η επέκταση του «Προγράμματος Ενοποίησης χώρων Πρασίνου, Κοινωνικών και Πολιτιστικών Δραστηριοτήτων» με κύριο στόχο την αναστροφή της εικόνας του αστικού περιβάλλοντος του Λεκανοπεδίου και τη σύνδεση των χώρων πρασίνου αυτού με τους γύρω Ορεινούς Όγκους και τις ακτές και κατά συνέπεια την οργανική ένταξη του φυσικού περιβάλλοντος μέσα στον αστικό χώρο.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΧΑΡΤΩΝ



ΧΑΡΤΗΣ 1: ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ.

- Όριο περιφέρειας μελέτης
- Περίοχη περιβαλλοντικής

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τ. ΝΑΠΑΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
 ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝ ΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 2: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- | | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------------------|
| Λιγής κατοικία | Κέντρο γειτονιάς | Παιδικός Σταθμός |
| Γενική κατοικία | Λόγμητοι χώροι | Γήπεδο |
| Πολιτισμός | Χώροι αθλητισμού | Υπόγειο Χώρος Στάθμευσης |
| Κεντρικές λειτουργίες πόλης | Νηριαγωγείο | Παιδική χαρά |
| Εκπαίδευση | Δημοτικό | Όριο περιοχής Μελέτης |
| Εγκαταστάσεις Υγείας | Γυμνάσιο | |
| Λοιπικό πράσινο | Λύκειο | |
| Πρόνοια | Μέση Εκπαγ. Σχολή | |

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**"ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ"**

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



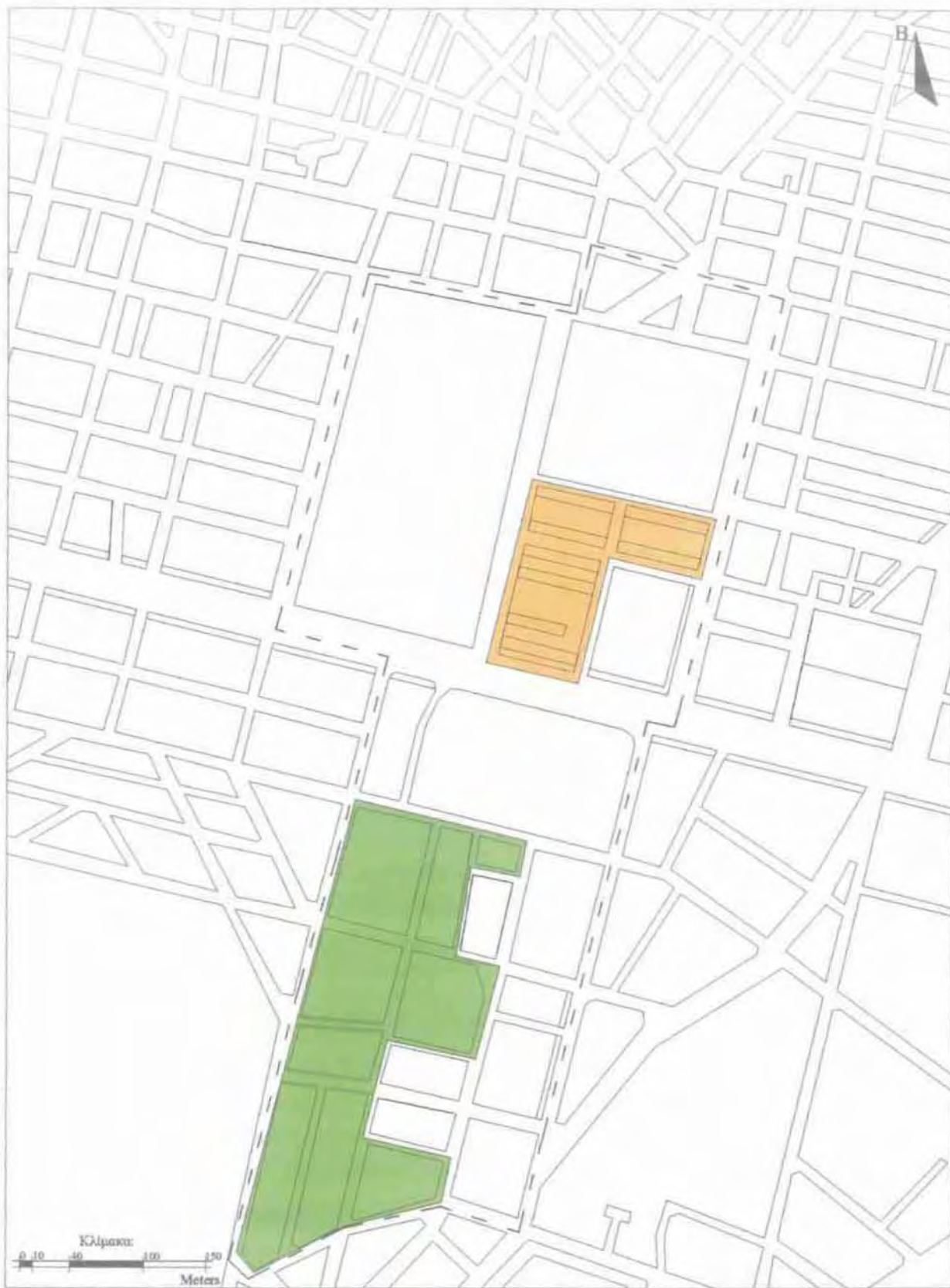
ΧΑΡΤΗΣ 3: ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ:**
- Διαφόρων ταχυτήτων κυκλοφορίας
 - Οδικό δίκτυο τοπικής σημασίας
 - Πεζόδρομος
 - Αστικό πράσινο
 - Υπόλοιπος χώρος αστάθμευσης
 - Όρια περιφέρειας μελέτης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

"ΑΝΑΒΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΗΓΙΚΩΝ ΚΑΙ
 ΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ"

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 4: ΣΕΝΑΡΙΟ Ι, ΒΡΑΧΥΠΡΟΘΕΣΜΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- Όριο περιφέρειας μελέτης
- Περιοχή κεραιόστασης 1
- Περιοχή κεραιόστασης 2





**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**"ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΩΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ"**

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 5: ΣΕΝΑΡΙΟ II, ΜΕΣΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΝΗΣΗ

- ΥΠΟΜΝΗΜΑ:**
-  Όρια παλαιάς μορφής
 -  Περιοχή παρέμβασης 1
 -  Περιοχή παρέμβασης 2
 -  Περιοχή παρέμβασης 3

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

"ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΔΕΔΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΙΝΤΟΥΡΩΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
 ΤΟΥ ΓΥΠΕΔΟΥ"

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΛΟΣ ΔΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 6: ΣΕΝΑΡΙΟ III, ΜΑΚΡΟΠΡΟΘΕΣΜΗ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΗΣΗ

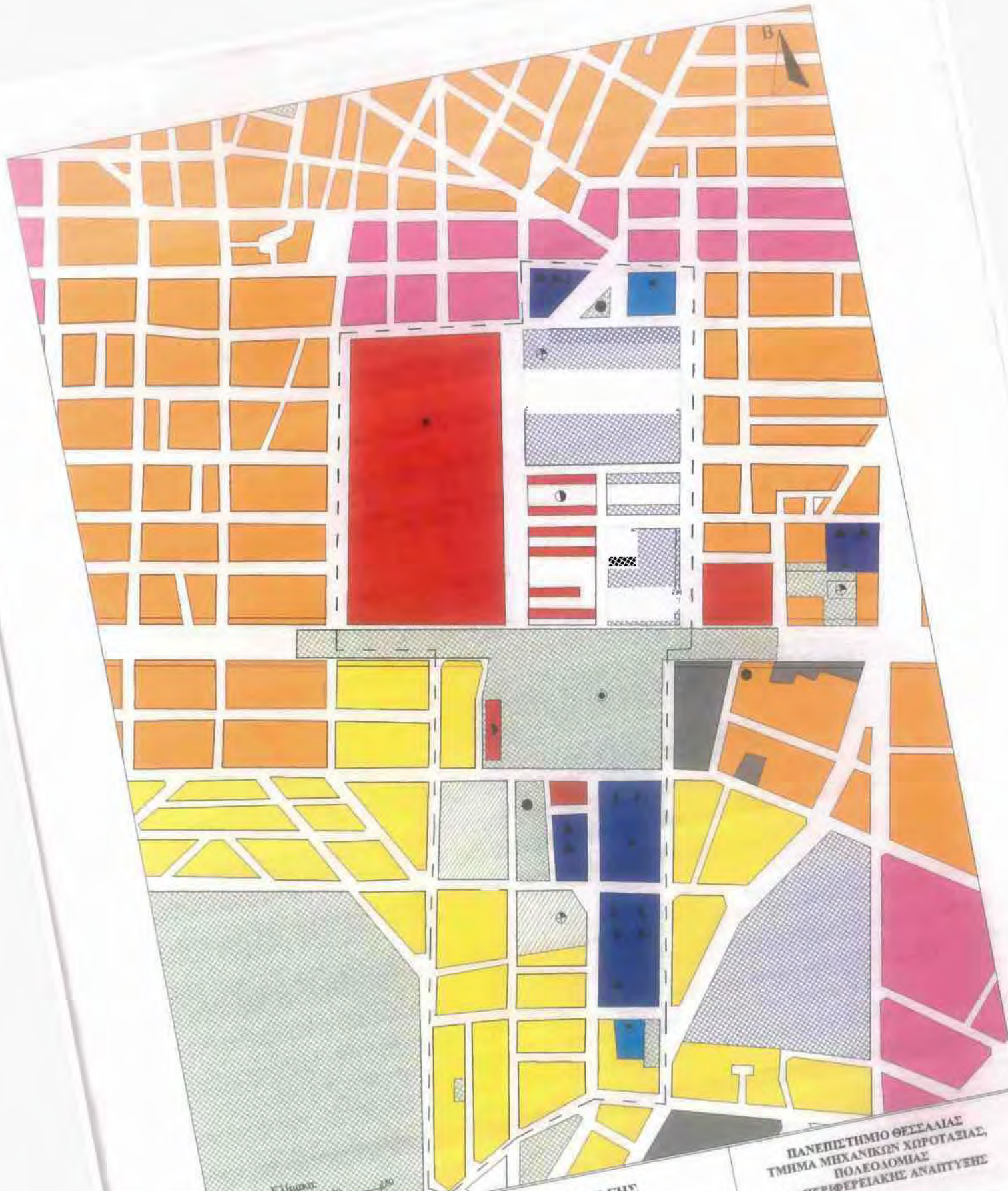
ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- - Όριο περιοχής μελέτης
- Περιοχή ανάπτυξης 1
- Περιοχή ανάπτυξης 2
- Περιοχή ανάπτυξης 3
- Περιοχή ανάπτυξης 4

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
 ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
 ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
 ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

"ΑΝΑΒΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
 Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
 ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ"

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 7: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- Διημέρης κατοικία
- Γενική κατοικία
- Πολυκατοικίες
- Κεντρικές λειτουργίες πόλης
- Εκπαίδευση
- Εργαστηριακές Υπηρεσίες
- Ψηφιακό κέντρο
- Πράσινα

- Κέντρο γειτονιάς
- Αδόμητα γήπεδα
- Χώρος αθλητισμού
- Νηπιαγωγεία
- Δωμάτια
- Γυμνάσιο
- Λύκειο
- Μουσείο Εταιρείας Σποών

- Παιδικός Σταθμός
- Γκαλερί
- Υπόγειο Χώρος Στάθμευση
- Μουσείο
- Παιδική γη
- Έργα περιβαλλοντικής Μελέτης

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΓΤΥΞΗΣ

"ΑΝΑΠΑΛΑΞΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΛΗΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ"

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΒΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ



ΧΑΡΤΗΣ 8: ΠΡΟΤΕΙΝΟΜΕΝΟ ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ

ΥΠΟΜΝΗΜΑ:

- Λεωφόρος ταχείας κυκλοφορίας
- Λεωφόρος ταχείας κυκλοφορίας (υπόγειο)
- Οδός τοπικής σημασίας
- Πεζόδρομος
- Οδός ηθικής κυκλοφορίας
- Υπόγειος χώρος στάθμευσης
- Λοιπό πράσινο
- Όρια περιοχής μελέτης

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ,
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**"ΑΝΑΠΛΑΣΗ ΣΤΗΝ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΚΟΥΝΤΟΥΡΙΩΤΙΚΩΝ ΚΑΙ
ΤΟΥ ΓΗΠΕΔΟΥ"**

ΦΟΙΤΗΤΗΣ: ΚΩΝΣΤΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ ΔΙΟΝΥΣΙΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ ΕΙΚΟΝΩΝ



Εικόνα 1: Τα διαμερίσματα που κατασκευάστηκαν στο παλιό γήπεδο του Highbury



Εικόνα 2: Αποψη πίσω της περιοχής μελέτης πίσω από το γήπεδο του Γκιναθηνάϊκός



Εικόνα 3: Κομμάτι της λεωφόρου Αλεξάνδρας που διέρχεται από την περιοχή μελέτης



Εικόνα 4: Προσφυγικά λεωφόρου Αλεξάνδρας



Εικόνα 5: Λεωφόρος Αλεξάνδρας μπροστά από το γήπεδο



Εικόνα 6: Άποψη προσφυγικών από την λεωφόρο



Εικόνα 7: Άποψη από την οδό Κορωνεΐας στα προσφυγικά



Εικόνα 8: Οδός Δημισιάνας



Εικόνα 9: Οδός Έλενας Βενιζέλου



Εικόνα 10: Πεζοδρομημένο κομμάτι της οδού Φιλήμονος



Εικόνα 11: Οδός Φιλήμονος



Εικόνα 12: Οδός Γεροστάθη



Εικόνα 13: Οδός Κοτβαίου



Εικόνα 14: Οδός Μ. Μελά



Εικόνα 15: Οδός Ωρολογιά



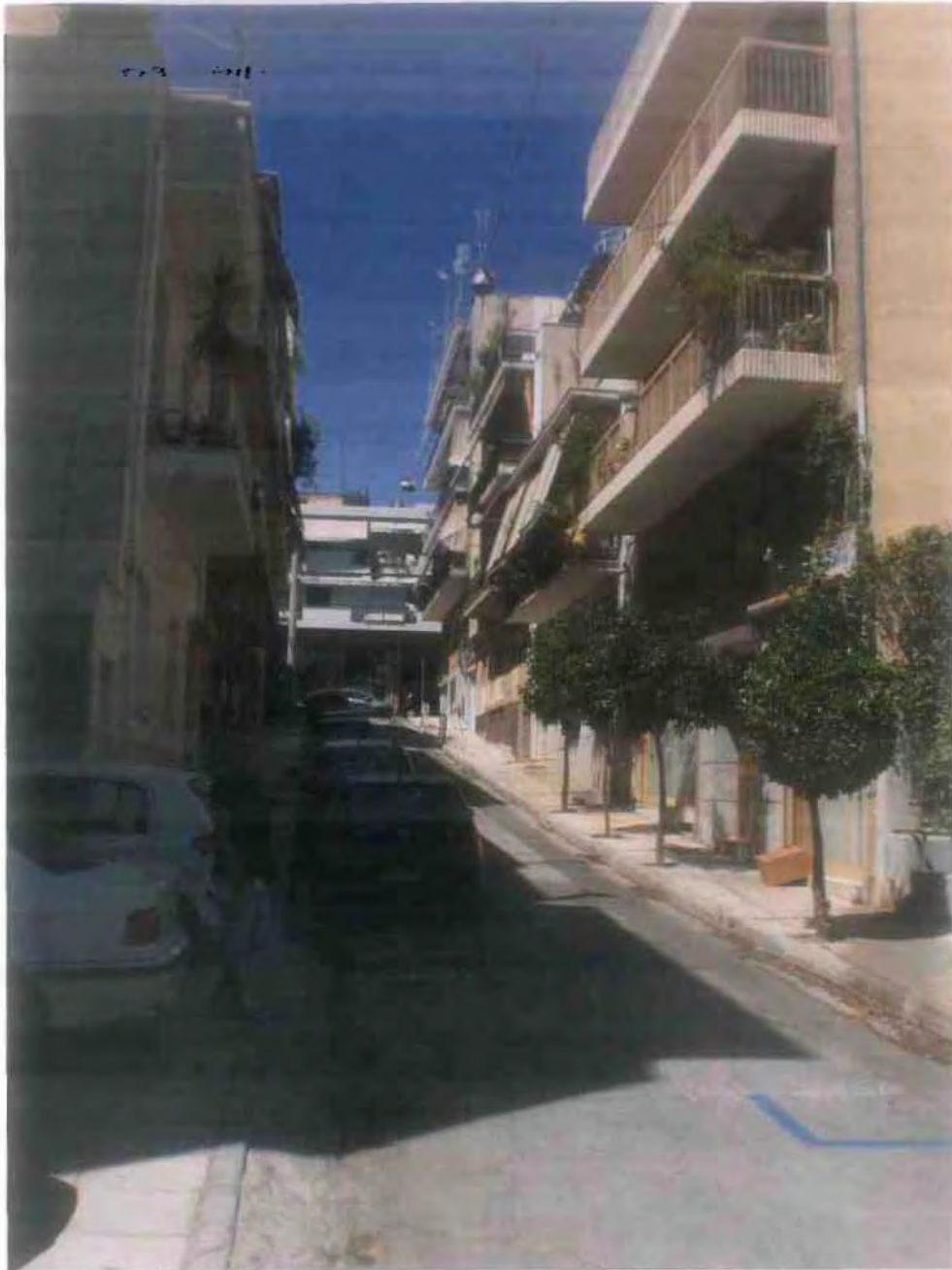
Εικόνα 16: Οδός Τσόχα, πίσω από το γήπεδο του ΠΑΟ



Εικόνα 17: Οδός Σκοπετέα



Εικόνα 18: Οδός Παναθηναϊκού



Εικόνα 19: Οδός Συήνης



Εικόνα 21: Οδός Βεγορίτιδος εντός των ορίων των προσφυγικών πολυκατοικιών



Εικόνα 22: Το Δικαστικό Μέγαρο από την λεωφόρο Αλεξάνδρας



Εικόνα 23: Εργασίες πίσω από το Δικαστικό Μέγαρο και η είσοδος του υπογείου Parking

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

ΕΛΛΗΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- Ανδρικοπούλου Ε., Γιαννάκου Α., Καυκαλάς Γ., Πιτσιάβα – Λατινοπούλου Μ. (2007) *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Αραβαντινός Α. (1997) *Πολεοδομικός Σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία
- Γοσποδίνη Α., Μπεριάτος Η. (2006) *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη*, Αθήνα: Εκδόσεις Κριτική
- Ηλιόπουλος Δ. (2000) *Εν Αθήναις κάποτε*, Αθήνα: Ελληνικά Γράμματα
- Μαλούτας Θ. (επ.) (2000) *Οι πόλεις: Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας*, Αθήνα: Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Β' Έκδοση
- Οργανισμός Θεσσαλονίκης (1997) *Μετασχηματισμοί του αστικού τοπίου: Αρχιτεκτονικές μελέτες και έργα του Οργανισμού Πολιτιστικής Πρωτεύουσας της Ευρώπης Θεσσαλονίκη 1997*, Θεσσαλονίκη: ΥΠΕΧΩΔΕ
- Παναγιωτόπουλος Ε., Καριώτης Γ. (2006) *Πολεοδομικές Εφαρμογές*, Αθήνα: Εκδόσεις Ίων
- Παραδείσης Ν. (2003) *Αμπελόκηποι: Περιήγηση στις αναμνήσεις μιας γειτονιάς*, Αθήνα: Εταιρία Αρχαικών Μελετών και Εκδόσεων «Ο Μικρός Ρωμηός»
- Καρακώστα Σ., Πυργιώτης Μ., Τριανταφύλλη Α., Γουτής Κ., Μπίθα Κ. (1990) *Ανάπλαση Παρέμβαση Δικαστικού Μεγάρου – Παναθηναϊκού – Κουντουριώτικα*, Αθήνα: Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος, Διεύθυνση Κατασκευής Έργων
- Λαγουδάκη Α., Κίσσας Χ., Αναγνωστόπουλος Ε. (2008) *Διπλή ανάπλαση Βοτανικός – Λεωφόρος Αλεξάνδρας*, Αθήνα: Διπλή Ανάπλαση Α.Ε.
- Γάκη Α. (2008) 'Ευάλωτοι χώροι στην πόλη και συλλογική μνήμη : η περίπτωση των προσφυγικών πολυκατοικιών της λεωφόρου Αλεξάνδρας', Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Γεωργούλη Ε., Κελέκη Α., Κλεισσάς Σ. (2007) 'Οι Προσφυγικές Πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας, μια βιοκλιματική προσέγγιση με βάση την αναβάθμιση', Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Καλατζοπούλου Μ. (1999) 'Λεωφόρος Αλεξάνδρας : η μεταλλαγή του χαρακτήρα μιας αρτηρίας στον αιώνα μας και η σημερινή αμηχανία της

πολεοδομικής και κυκλοφοριακής πολιτικής’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο

- Κονταράτου Ε. (2009) ‘Ελαιώνας Αθηνών: κριτική προσέγγιση της πολεοδομικής μελέτης για τη “διπλή ανάπλαση” (Βοτανικός - Λεωφόρος Αλεξάνδρας)’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Κρεστενίτη Ρ., Μαργιούλα Ε. (2002) ‘Διερεύνηση των ατελών πολεοδομικών σχέσεων στο σώμα του Δήμου Αθηναίων : η περίπτωση της Λεωφόρο Αλεξάνδρας’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Λαδάς Σ. (2004) ‘Λεωφόρος Αλεξάνδρας’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Μαμούζης Β. (2003) ‘Μελέτη προβλήματος πλέξης σε αστική λεωφόρο : εφαρμογή στην Λ. Αλεξάνδρας’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Τσίπρας Α. (2001) ‘Η περιοχή των Αμπελοκήπων και ιδιαίτερα το κτήμα ΘΩΝ και οι προσφυγικές πολυκατοικίες της λεωφόρου Αλεξάνδρας’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Χατζηαντωνίου Λ. (2009) ‘Άξονας πολιτισμού στην λεωφόρο Αλεξάνδρας’, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
- Λιάλιος Γ. (2009) ‘Ανταλλαγή οικοπέδου ΤΕΕ με τμήμα των Προσφυγικών’, *Καθημερινή*, δημοσιεύθηκε στις 31/03/2009
- Μανουσακάκης Γ. (2008) ‘Με πιλότο τα Κουντουριώτικα’, *Ελεύθερος Τύπος*, δημοσιεύθηκε στις 06/09/2008
- Τζαναβάρα Χ. (2009) ‘Ζήσε, Μάη μου, να φας «τριφύλλι»!’, *Ελευθεροτυπία*, δημοσιεύθηκε στις 30/03/2009
- Τζάννε Μ. (2009) ‘«Σκάτσα» τα προσφυγικά με το κτίριο του ΤΕΕ’, *Το Πρώτο Θέμα*, δημοσιεύθηκε στις 31/03/2009
- Τζιρτζιλιάκης Γ. (2008) ‘Μοντέλο Οργάνωσης με υπαίθριους χώρους’, *Καθημερινή*, δημοσιεύθηκε στις 11/10/2008
- Χαραλαμπίδου Β. (2009) ‘Το νέο πρόσωπο της Λεωφόρου Αλεξάνδρας’, *Το Βήμα*, δημοσιεύθηκε στις 24/07/2008
- Γαλάνη Ν., Παπακωνσταντίνου Ε., Παυλάκου Ν., Σπανούδης Χ. (1989/1990) *Διερεύνηση – Προτάσεις για την ανάπλαση των Κουντουριώτικων*, Αθήνα: Οργανισμός Αθήνας και Δήμος Αθηναίων

- Dimand: Real Estate Development (2009) *Έργα Αστικής Ανάπλασης Διπλή ανάπλαση: Βοτανικός - Λεωφόρος Αλεξάνδρας*, Αθήνα: Dimand A.E.. Διαθέσιμο στο http://www.dimand.gr/gr/p_pao.htm [πρόσβαση 25/02/2009]
- ΥΠΕΧΩΔΕ (2008) *Σχεδιασμός του Εξωαστικού Χώρου και Προστασία Περιβάλλοντος: Πρόγραμμα Ενοποίησης Χώρων Πρασίνου, Πολιτιστικών και Κοινωνικών Δραστηριοτήτων*, Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ. Διαθέσιμο στο: <http://www.minenv.gr/3/31/313/31303/g3130313.html> [πρόσβαση 17/02/2009]

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ:

- ABB (2009) *ABB distribution boards return electrifying performance to converted Highbury stadium*, London: ABB. Διαθέσιμο στο <http://www.voltimum.co.uk/news/11551/cm/abb-distribution-boards-return-electrifying-performance-to-converted-highbury-stadium.html> [πρόσβαση 23/03/2009]
- HOARE LEA Acoustics (2008) *Proposed Re-development Of Highbury Stadium, Arsenal Acoustic Strategy Report*, London: HOARE LEA. Διαθέσιμο στο http://www.islington.gov.uk/DownloadableDocuments/Environment/Pdf/acousticreport_2005.pdf [πρόσβαση 28/05/2009]
- Kissas C. (2008) *Double Regeneration*, Αθήνα: Διπλή Ανάπλαση Α.Ε.. Διαθέσιμο στο <http://www.neurope.eu/articles/90061.php> [πρόσβαση 14/03/2009]



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



004000100698