



## ΜΕΛΕΤΗΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΑΝΔΡΕΑΔΗΣ & Συνεργάτες Ο.Ε.:** Ειδικές αρχιτεκτονικές μελέτες

Κυριάκος Γιαννόπουλος, Κυβέλη Μπότσογλου, Πολύνα Τορτοπίδη

**ΠΑΥΛΟΣ ΚΡΕΜΕΖΗΣ**

: Στατικός

**Κ.Α.Π.Ε.**

: Ειδικοί σε θέματα ενεργειακού σχεδιασμού

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΔΙΑΜΑΝΤΟΥΡΟΣ**

: Μηχανολόγος

**ΑΝΝΑ ΜΠΑΧΑΡΟΠΟΥΛΟΥ**

: Κοινωνιολόγος

**ΜΙΧΑΛΗΣ ΚΑΝΤΑΡΤΖΗΣ**

: Ειδικός σε θέματα Αστικού Σχεδιασμού

**«ΣΧΗΜΑ Ε.Ε.» Κ.ΖΩΗΣ - Ι.ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ:** Πολεοδομικές μελέτες

**ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΠΑΤΙΛΟΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ:** Τοπογραφικές μελέτες - Ειδικός

σύμβουλος στη δημιουργία ψηφιακών υποβάθρων από Φωτογραμμετρικά υπόβαθρα και στη δημιουργία βάσης Γεωγραφικών Συστημάτων Πληροφοριών.

**ΙΩΑΝΝΗΣ ΔΗΜΗΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ**

: Συγκοινωνιολόγος

**ΧΡΗΣΤΟΣ ΠΕΤΡΟΠΟΥΛΟΣ**

: Περιβαλλοντολόγος

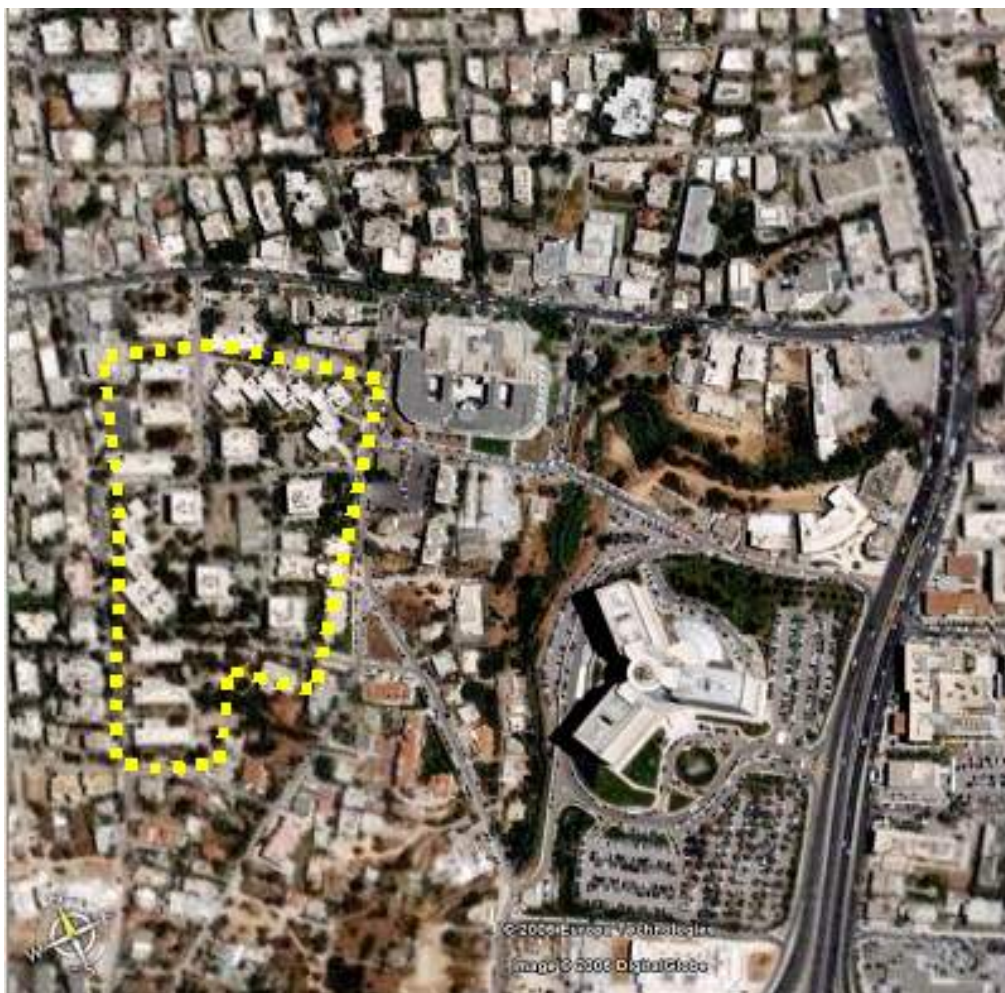


**ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ «ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ» 2000-2006**

**στον άξονα προτεραιότητας 7 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ-ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ**

**μέτρο 7.1 ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ-ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ με κωδικό ΟΠΣ 84628**

Το έργο συγχρηματοδοτείται σε ποσοστό 75% από το Ευρωπαϊκό Ταμείο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΕΤΠΑ).

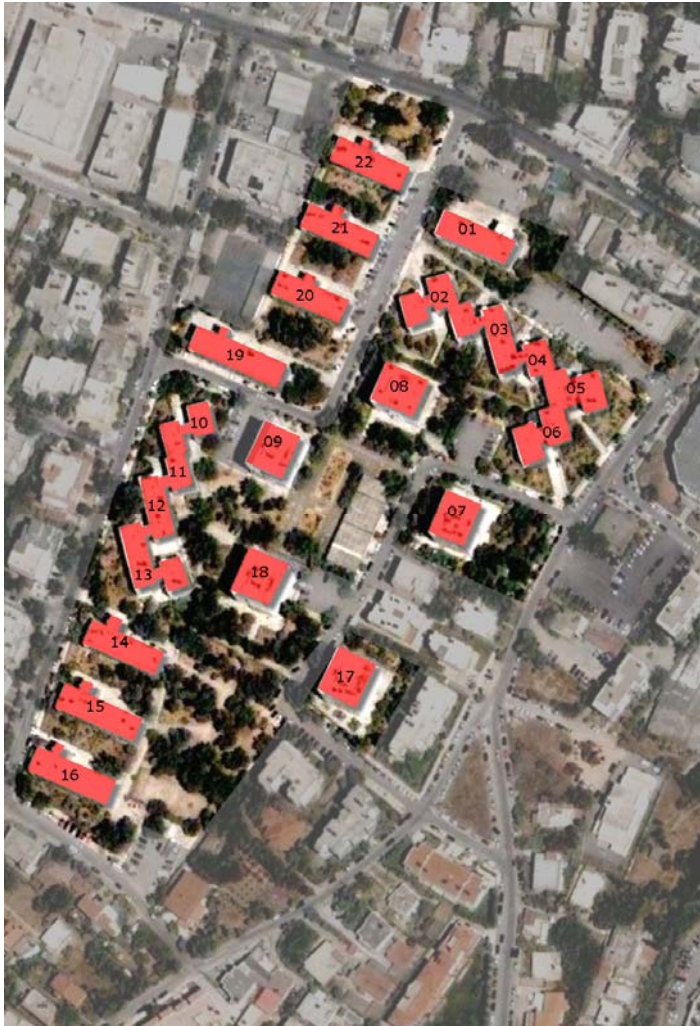


**Ανάπλαση του  
συγκροτήματος των  
εργατικών πολυκατοικιών -**

**μια νησίδα αμιγούς  
κατοικίας,**

στο επίκεντρο μιας ζώνης

**ευρύτερων ανακατατάξεων  
και μετασχηματισμών**



“**Αναπλάσεις** με επίκεντρο το συγκρότημα των **εργατικών πολυκατοικιών** της Πολεοδομικής Ενότητας 7 του Δήμου Αμαρουσίου, για την λειτουργική, αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση του **αστικού χώρου**”

- Η **Ανάπλαση** ως στοχευμένη επέμβαση σε συγκεκριμένο τμήμα της πόλης (όχι ως γενική κανονιστική επέμβαση)
- Το **συγκρότημα των εργατικών πολυκατοικιών** δίνει την κοινωνική διάσταση του πληθυσμού που το κατοικεί.
- Ο **αστικός χώρος** των εργατικών πολυκατοικιών
  - οργανωμένη δόμηση
  - ιδιαίτερα χαρακτηριστικά στα κτίρια και στη μορφή των δημόσιων χώρων.





## Ενεργειακή θεώρηση

Η εξοικονόμηση των φυσικών πόρων, είναι από τους πρωταρχικούς παραμέτρους του σχεδιασμού, κατεύθυνση που επιβάλλεται όχι μόνο από πολιτικές, αλλά είναι και επιλογή όλων μας.

- Επιλογές εξοικονόμησης ενέργειας στην χρήση των κτιρίων
- Βιοκλιματική διάσταση του σχεδιασμού των δημόσιων χώρων
- Διαχείριση κρίσιμων περιβαλλοντικών παραμέτρων όπως:
  - κυκλοφορίας και της στάθμευσης,
  - εξορθολογισμός των δικτύων υποδομών,
  - διαχείριση των απορριμμάτων

## Πρόγραμμα Αστικού Σχεδιασμού (Urban Design)

- Προσεγγίζει το θέμα του **από κοντά** καθώς θεωρεί την πόλη ως οργανισμό που απαιτεί σύνθετο σχεδιασμό σε πολλά επίπεδα.
- **Πολύ-παραμετρικός σχεδιασμός** που διαμορφώνει τις στρατηγικές και τα εργαλεία του με βάση το εκάστοτε συγκεκριμένο θέμα και χαρακτηρίζεται από την **ευελιξία** του.



Η στρατηγική θεμελιώθηκε στη συμμετοχή των κατοίκων στις διαδικασίες της μελέτης



## Στρατηγική με άξονα την συμμετοχή

οργανώνεται γύρω από τα κύρια χαρακτηριστικά και προβλήματα:

**Τη διττή ταυτότητα** της ομάδας των κατοίκων  
-ως δικαιούχων κοινωνικής πρόνοιας  
-ως ιδιοκτητών των κατοικιών.

**Τη διαφοροποιημένη ταυτότητα** του ιδιωτικού αλλά και δημόσιου χώρου των εργατικών σε σχέση με το κυρίαρχο Ελληνικό αστικό μοντέλο που τις περιβάλλει άλλωστε.

**Το έλλειμμα στην ποιότητα** της κατασκευής του κτισμένου και του ελεύθερου χώρου



## Εργαλεία της στρατηγικής με άξονα τη συμμετοχή:

1. Η δημιουργία και λειτουργία **γραφείου μελέτης**.
2. **Καταγραφή** σε επίπεδο διαμερίσματος με έμφαση στα ενεργειακά.
3. Έρευνα πεδίου για θέματα που αφορούν ευρύτερα στον αστικό και κοινωνικό χώρο.
4. **Ανοικτές συζητήσεις** και Ημερίδα πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου της μελέτης
5. Σχεδιασμός στη κατεύθυνση της **ενεργειακής εξοικονόμησης** σε επίπεδο κελύφους .
6. **Σχεδιασμός από κοντά** (με διαδικασίες ανάδρασης) για τις επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο.
7. **Ημερίδα παρουσίασης** τελικών προτάσεων και συζήτηση
8. Πρόταση μετεξέλιξης του γραφείου μελέτης σε **γραφείο της περιοχής**.

## 1. Δημιουργία και λειτουργία γραφείου μελέτης

Το γραφείο παραχωρήθηκε στην ομάδα μελέτης από τον Δήμο Αμαρουσίου

- Είναι ανοιχτό τρεις ημέρες την εβδομάδα
- Φιλοξενεί τις έκτακτες συναντήσεις που οργανώνουν οι μελετητές με τους κατοίκους
- Παρουσιάζονται οι προγραμματισμένες εκθέσεις και παρουσιάσεις της δουλειάς, που γίνονται μετά το πέρας κάθε φάσης του έργου.



Αποτελεί κύρια αρχή του «εκ του σύνεγγυς» σχεδιασμού ιδιαίτερα όταν αφορά σε μια αστική περιοχή **49,000** τ.μ. με **1500** κατοίκους σε **380** διαμερίσματα.



## 2. Καταγραφή σε επίπεδο διαμερίσματος

**Καταγραφή, ενημέρωση και συζήτηση με όλους τους κατοίκους**

Η **επιτόπια καταγραφή** έγινε με συστηματικό τρόπο από το επιστημονικό δυναμικό της ομάδας μελέτης και περιλάμβανε:

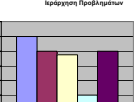
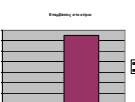
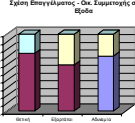
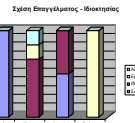
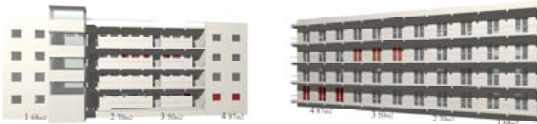
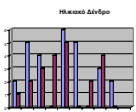
- επισκέψεις σε όλες τις πολυκατοικίες και στα διαμερίσματα
- ατομικές συνεντεύξεις με σημαντικό αριθμό κατοίκων
- ουσιαστική συζήτηση πάνω στα ζητήματα που έθεσαν οι ίδιοι ή τα μέλη της ομάδας μελέτης.

• **Αποδελτίωση** των στοιχείων που συγκεντρώθηκαν σε καρτέλες

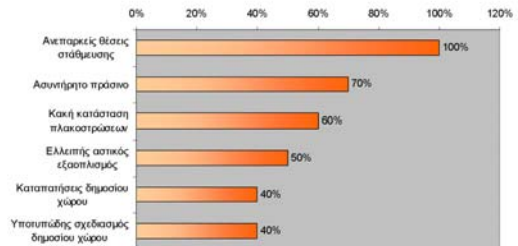
• **Εξαγωγή διαγραμμάτων**, που απεικονίζουν το προφίλ κάθε πολυκατοικίας από δημογραφική, κοινωνική, οικονομική, ενεργειακή άποψη, καθώς και τα προβλήματα του κτιριακού κελύφους.



Όνομα	Επάγγελμα	Ηλικία	Αρ. Μέλη	Βασ. αίσθησης	ΜΕ	Συνταξιοδ.	Μονοκατ.	Μονοκατ.	Κατοικία	Εξοπλισμ.	
<b>Α</b>											
1	Παπαπούλου	Λαγυρή	30*	3 μέλη, κέρη, οδοντίατρος	Κλιρονομά	68	Χρωματιστά, πλακάκι, ντουλάκι κουζίνας, επιδαπέδιο έπιπλα	Υγρασία στα τέρζα, Υγρασία στα υπνοδωμάτια	Προβλήματα στα τέρζα, Προβλήματα υγρασίας στα τέρζα	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
2	Λοκιά	Συντάξιοδ.	70*	2	Παραρτίωση	70	Χρωματιστά, πλακάκι, ντουλάκι κουζίνας	Προβλήματα υγρασίας στα τέρζα	Προβλήματα στα τέρζα	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
3	Κρίνου	Συντάξιοδ.	70*	2	Παραρτίωση	50	Το βασικό	Προβλήματα υγρασίας στα τέρζα	Προβλήματα στα τέρζα	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
4	Παλιού	Συντάξιοδ.	45*	5 (γυναίκα, κέρη, παιδιά)	Παραρτίωση	87	Χρωματιστά, πλακάκι, ντουλάκι κουζίνας	Υγρασία στα τέρζα και στους τοίχους	Ανεπαρκή απορροφήση σπυλίων	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
<b>Β</b>											
1	Λαγυράνη	Λαγυρή	45*	3 μέλη, οδοντίατρος (2 παιδιά)	Κλιρονομά	87	Το βασικό	Υγρασία στους εξωτερικούς τοίχους	Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Όχι
2	Μαθουδάκης	Διευθυντής Υπάρχων	70*	1	Αγροά	50	Το βασικό		Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει (οι τέρζα)	Δυσκολία (δυστομία)
3	Βασιλάκης	Αρτοποιός, 2 παιδιά φοιτητές	40*	4 μέλη, οικογένεια	Ενοίκιο	70	Το βασικό		Προβλήματα στις απορτιώσεις	Έχουν αλλάξει	Αδυναμία
4	Τρανταλάκη	Θεωρητικός υπάλληλος	55-60*	2 άνδρα-κέρη	Κλιρονομά	68	Το βασικό		Ανεπαρκή απορροφήση σπυλίων	Δεν έχουν αλλάξει	Όχι
<b>Α</b>											
1	Μπας	Θεωρητικός υπάλληλος	35*	3 μέλη, οικογένεια	Αγροά	68	Στρατηκός εργατικός οικόπεδος	Υγρασία στους εξωτερικούς τοίχους	Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Όχι
2	Καλαμάκης	Θεωρητικός υπάλληλος	45*	5 μέλη, οικογένεια	Κλιρονομά	70	Το βασικό		Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Εξορία
3	Καλαμάκης	Συντάξιοδ.	80*	3 μέλη, οικογένεια	Παραρτίωση	72	Το βασικό	Ανεπαρκή θερμομονωτική ηχομόνωση	Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει (οι τέρζα)	Αδυναμία
<b>Β</b>											
1	Καλαμάκης	Συντάξιοδ.	70*	1	Παραρτίωση	68	Το βασικό	Υγρασία στους εξωτερικούς τοίχους	Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
<b>Γ</b>											
1	Γαλακτοπούλου	Αρτοποιός Υπάρχων	50*	3 μέλη, οικογένεια	Κλιρονομά	68	Το βασικό	Υγρασία στους εξωτερικούς τοίχους	Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Εξορία
2	Καυλίτσα	Συντάξιοδ.	70*	1	Παραρτίωση	70	Το βασικό		Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
3	Αλκιδονοπούλου	Συντάξιοδ.	35*	4 μέλη, οικογένεια	Ενοίκιο	50	Το βασικό		Προβλήματα στις απορτιώσεις	Δεν έχουν αλλάξει	Αδυναμία
4	Μαρινών (ανταρτίωση)	Θεωρητικός υπάλληλος	45*	2 άνδρα	Κλιρονομά	87	Στρατηκός εργατικός οικόπεδος		Ανεπαρκή απορροφήση σπυλίων	Έχουν αλλάξει	Όχι



Προβλήματα στον κοινόχρηστο χώρο

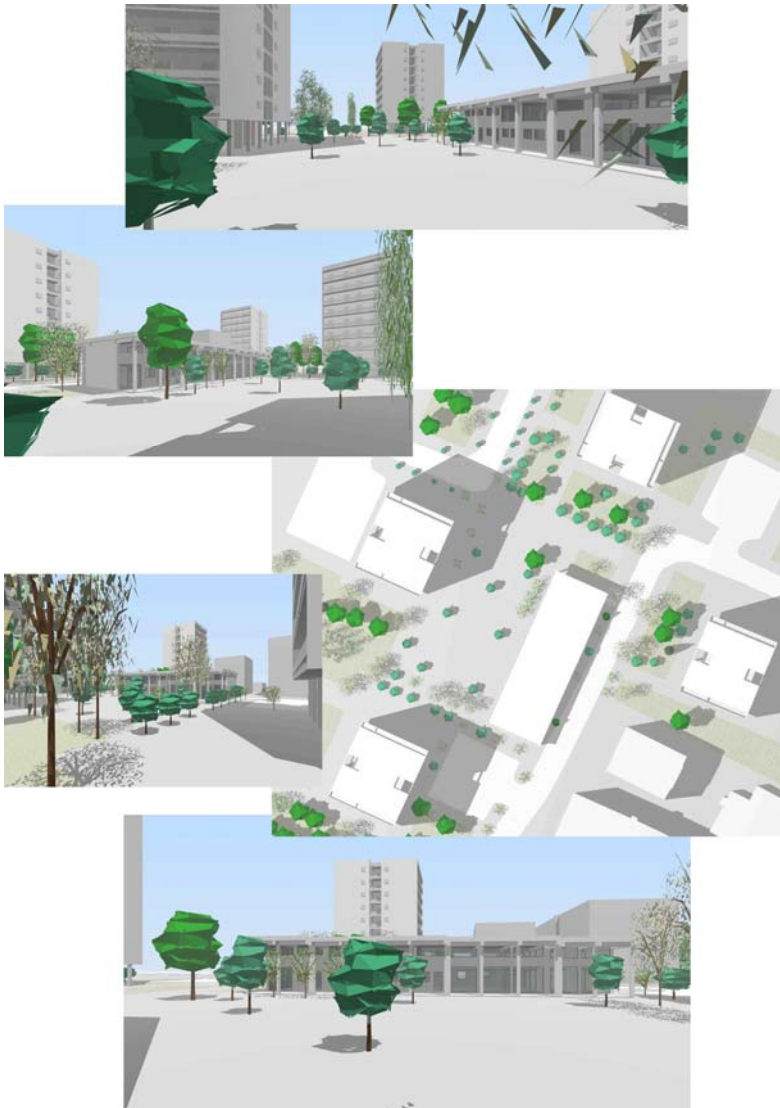


### 3 Έρευνα πεδίου για θέματα που αφορούν ευρύτερα στον αστικό και κοινωνικό χώρο

- Ανοιχτές ομαδικές συζητήσεις με κατοίκους των εργατικών πολυκατοικιών.

- Αναζητήθηκαν οι απόψεις των κατοίκων σχετικά με την διαφορετικότητα της συνοικίας τους, στον ιδιωτικό αλλά και το δημόσιο χώρο, την ταυτότητα της και το μέλλον της.

- Ερευνήθηκε και αξιολογήθηκε ο αστικός χώρος ως προς τα ενεργειακά του χαρακτηριστικά. (ηλιασμός, σκιασμός, άνεμοι, βλάστηση κ.λ.π.)



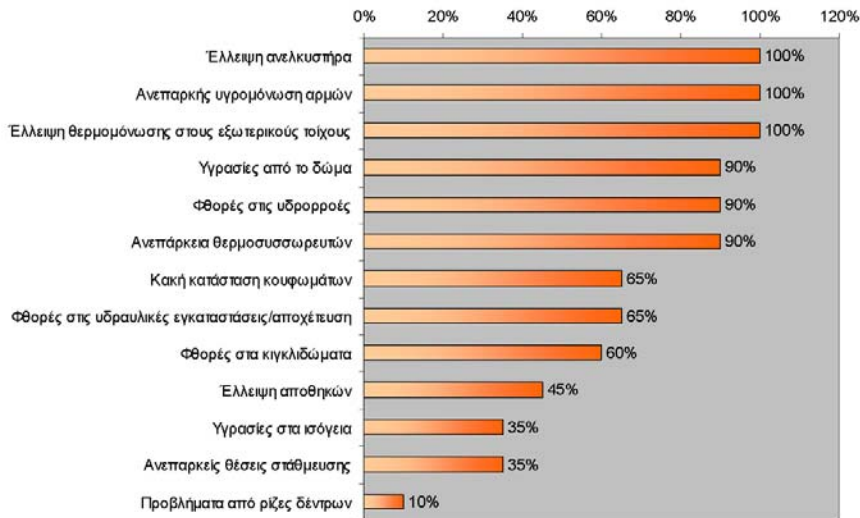


#### 4. Ανοικτές συζητήσεις και Ημερίδα πριν την ολοκλήρωση κάθε σταδίου της μελέτης

• **Παρουσίαση** του πρώτου σταδίου της πρώτης φάσης της μελέτης με την μορφή έκθεσης και ανοιχτή συζήτηση με συμμετοχή των κατοίκων και εκπροσώπων των Δημοτικών παρατάξεων και αφορούσε την καταγραφή των προβλημάτων και των πρώτων ποσοτικών και ποιοτικών συμπερασμάτων όσον αφορά τα προβλήματα κατοίκησης στη συνοικία.

• Σύμφωνα και με τους κατοίκους τα κυριότερα **προβλήματα** ιεραρχημένα είναι:

Προβλήματα στον τύπο 44

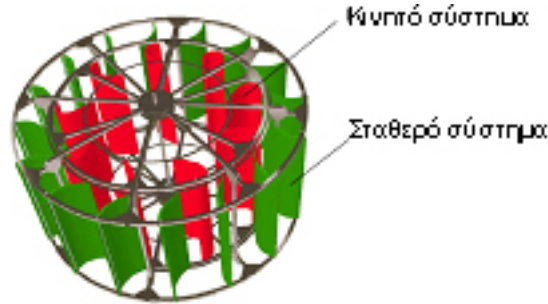


#### Κτίρια:

1. Έλλειψη Θερμομόνωσης
2. Έλλειψη υγραμόνωσης
3. Έλλειψη ανελκυστήρων
4. Ανεπάρκεια συστήματος Θέρμανσης
5. Κακή ποιότητα των κουφωμάτων
6. Φθαρμένα δίκτυα ύδρευσης και αποχέτευσης

#### Αστικός χώρος:

1. Η στάθμευση
2. Συντήρηση του πράσινου και του δημόσιου χώρου
3. Η ιδιωτοποίηση τμημάτων του δημόσιου χώρου
4. Ο ελλιπής σχεδιασμός του δημόσιου χώρου (αστικός εξοπλισμός, προσανατολισμός, «ιδρυματική» σήμανση)

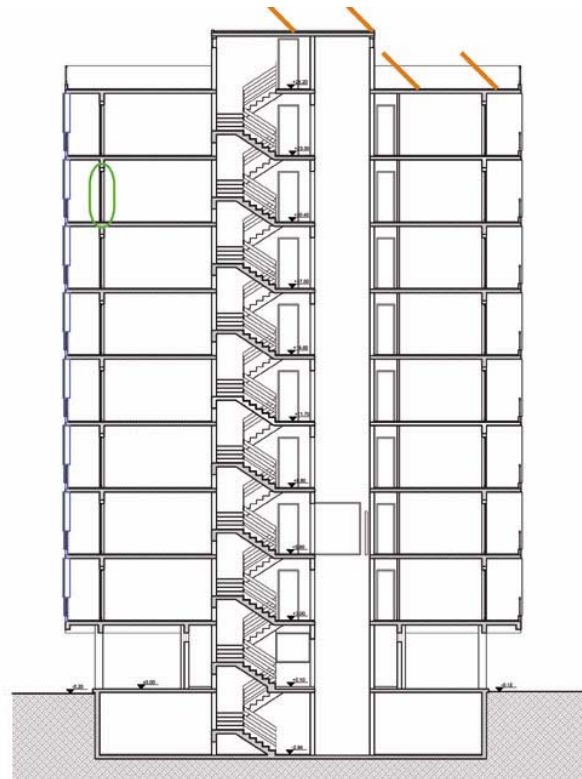
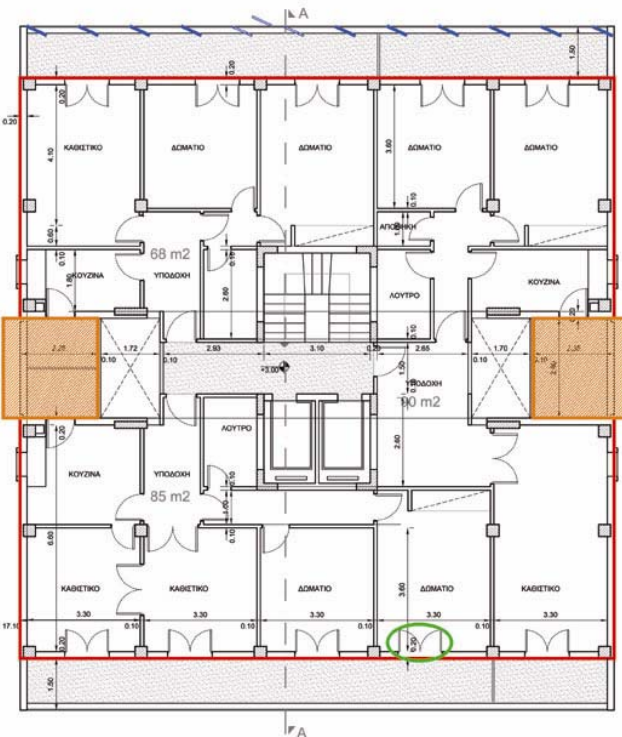


## 5. Σχεδιασμός στη κατεύθυνση της ενεργειακής εξοικονόμησης σε επίπεδο κελύφους .

- **Συναντήσεις** με τους κατοίκους των πολυκατοικιών με σκοπό την παρουσίαση των προτάσεων των μελετητών.

- **Αποδοχή των προτάσεων** των μελετητών από τους κατοίκους, οι οποίοι εκδήλωσαν **διάθεση συνεργασίας**.

- Θερμομόνωση και υγραμόνωση του εξωτερικού κελύφους των κτιρίων
- Εγκατάσταση συστημάτων ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- Δημιουργία ζωνών ανάσχεσης του αέρα
- Δημιουργία ηλιακών χώρων
- Εσυγχρονισμός των Η/Μ εγκαταστάσεων
- Αισθητική αναβάθμιση των όψεων των κτιρίων





## 6. Σχεδιασμός από κοντά (με διαδικασίες ανάδρασης) για τις επεμβάσεις στο δημόσιο χώρο.

Θα πραγματοποιηθούν ανοιχτές συζητήσεις με τους κατοίκους, για να καταγραφεί η άποψή τους για:

- **πλεονεκτήματα-μειονεκτήματα της συνοικίας, δημόσιες εξυπηρετήσεις, προσδοκίες**
- **τη σχέση τους με τους δημόσιους χώρους της συνοικίας και πως αντιλαμβάνονται τον ρόλο τους στην διαχείρισή τους.**

• Παρουσίαση των προτάσεων των μελετητών:

- Διαχείριση του προβλήματος των θέσεων στάθμευσης **υπόγεια γκαράζ, κάρτες κατοίκων**
- Λειτουργικός εμπλουτισμός του κέντρου της συνοικίας **Αίθουσα εκδηλώσεων, βρεφονηπιακός σταθμός, καφέ**
- Δημιουργία χώρων **άθλησης** στο νότιο τμήμα της συνοικίας
- Δημιουργία **μεταβατικών ζωνών** στους δημόσιους χώρους
- **Διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων**
- **Σήμανση** των δημόσιων χώρων και **αλλαγή ονομασίας** των διευθύνσεων των κτιρίων
- **Ένταξη των δημόσιων χώρων** της συνοικίας στον ευρύτερο αστικό ιστό

## 7. Ημερίδα παρουσίασης τελικών προτάσεων και συζήτηση

Παρουσίαση των τελικών προτάσεων των μελετητών για τα κτίρια και τους δημόσιους χώρους

## 8. Πρόταση μετεξέλιξης του γραφείου μελέτης σε γραφείο της περιοχής

- Γραφείο διαχείρισης των προβλημάτων του οικισμού και της πολεοδομικής ενότητας ευρύτερα.
- Μετεξέλιξή του σε αποκεντρωμένη **υπηρεσία**, η οποία θα μεριμνά **για την υλοποίηση των μελετών** του προγράμματος.
- Συνεχής **ενημέρωση των κατοίκων** για την πορεία των προγραμμάτων.

- **Η ΑΜΕΣΟΤΗΤΑ ΣΤΗΝ ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΩΝ ΕΡΓΩΝ- Ο ΧΡΟΝΟΣ ΩΣ ΠΑΡΑΜΕΤΡΟΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ**
- Χαρακτηριστικό του Αστικού Σχεδιασμού: αν δεν υλοποιηθεί άμεσα τότε έχει αποτύχει.
- Ο Σχεδιασμός που επιχειρείται στο επίπεδο αυτό της συμμετοχής οικοδομεί σχέσεις και δημιουργεί ελπίδες και δεσμεύσεις μεταξύ των συμμετεχόντων







