

2

Αστική ανάπτυξη και είδη ανάπτυξης

Η έννοια της αστικής ανάπτυξης έχει αποκτήσει διαφορετικά περιεχόμενα, με το πέρασμα των χρόνων και μεταξύ διαφορετικών χωρών, καθώς οι πόλεις υπόκεινται σε μια συνεχή διαδικασία εξέλιξης ανάλογα με τις υπάρχουσες συνθήκες, τις ευκαιρίες και τις απειλές που δέχονται από το εξωτερικό περιβάλλον.

Ως ανάπτυξη θεωρείται η επέμβαση σε μια περιοχή, η οποία περιλαμβάνει σύνολο κατευθύνσεων, μέτρων, παρεμβάσεων και διαδικασιών πολεοδομικού, κοινωνικού, οικονομικού, οικιστικού και ειδικού αρχιτεκτονικού χαρακτήρα με σκοπό τη βελτίωση των όρων διαβίωσης των κατοίκων, τη βελτίωση του δομημένου περιβάλλοντος, καθώς και την προστασία και ανάδειξη των πολιτιστικών, ιστορικών, μορφολογικών και αισθητικών στοιχείων και χαρακτηριστικών της περιοχής (Αναστασίου Μ. Παπαδόπουλος Μ., 2006).

Στο πλαίσιο αυτό, οι επιμέρους στόχοι και το θεματικό εύρος των αναπλάσεων προσδιορίζονται από τα κατά περίπτωση πολεοδομικά προβλήματα και από ένα πλήθος άλλων παραμέτρων που σχετίζονται με τις κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες των περιοχών καθώς και τη σχέση τους με το ευρύτερο περιβάλλον.

Περιοχές των εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων ή οροθετημένων οικισμών, στις οποίες υφίστανται ιδιαίτερα προβλήματα υποβάθμισης ή αλλοίωσης του οικιστικού περιβάλλοντος, τα οποία δε μπορεί να αντιμετωπισθούν με τα συνήθη πολεοδομικά μέσα της αναθεώρησης του σχεδίου πόλεως και των όρων και περιορισμών δόμησης, μπορεί να αποτελέσουν περιοχές ανάπτυξης. Προβλήματα που μπορεί να οδηγήσουν μια περιοχή σε ανάπτυξη, είναι οι μεγάλες κτιριακές πυκνότητες ή οι μεγάλες ελλεί-

ψεις κοινόχρηστων χώρων, συγκρούσεις χρήσεων, έλλειψη προστασίας των ιστορικών, αρχαιολογικών και πολιτιστικών στοιχείων και δραστηριοτήτων της περιοχής.

Πολεοδομικές – αστικές αναβαθμίσεις σε περιοχές με αποδεδειγμένο κλιματικό πρόβλημα, ενεργοποιώντας τα κατάλληλα εργαλεία, μπορούν να έχουν σημαντικά αποτελέσματα. Οι αναπλάσεις - αναβαθμίσεις είναι επιθυμητό να υλοποιούνται κατά προτεραιότητα σε περιοχές στις οποίες το όφελος μεγιστοποιείται, όπως π.χ:

Σε φθίνοντα ιστορικά κέντρα πόλεων και οικισμών, με στόχο την αναζωογόνησή τους και την ανάδειξη της φυσιογνωμίας τους καθώς και γενικά σε περιοχές υπερτοπικού ενδιαφέροντος με μεγάλη επισκεψιμότητα.

Σε αστικές περιοχές στις οποίες υπάρχει μεγάλη ανάγκη ν' αντιμετωπισθεί το φαινόμενο της «γκετοποίησης» και οι πολλές αρνητικές επιπτώσεις που αυτό επιφέρει.

Σε υποβαθμισμένες πυκνοδομημένες περιοχές, με μεγάλες πληθυσμιακές πυκνότητες και κυρίως σε αυτές που κατοικούνται από τις πιο αδύναμες κοινωνικές ομάδες.

Σε περιοχές που φιλοξενούν ειδικές χρήσεις όπως π.χ περίθαλψη, κοινωνικής πρόνοιας, εκπαίδευσης κλπ.

Σε περιοχές στις οποίες η παρέμβαση θα λειτουργήσει καταλυτικά για την αναβάθμιση του ευρύτερου αστικού περιβάλλοντος, είτε σε συνδυασμό με άλλες παράλληλες ενέργειες με άλλα πολεοδομικά εργαλεία, είτε σαν μέρος ενός ευρύτερου προγράμματος.

Παρεμβάσεις, που υπερβαίνουν τις συνήθεις δυνατότητες αστικής αναβάθμισης που βασίζεται στο φυσικό σχεδιασμό και σε κυκλοφοριακές παρεμβάσεις που πριμοδοτούν ήπιους τρόπους κυκλοφορίας, πεζοδρομήσεις κλπ.

Ακόμα, παρεμβάσεις που με την ενεργοποίηση αποτελεσματικών πολεοδομικών και κλιματικών εργαλείων αλλά και με θεσμικές ρυθμίσεις δύναται να μεγιστοποιήσουν την ποιοτική αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, μεταξύ άλλων και με τους ακόλουθους τρόπους:

1. Αυξάνοντας τους υπαίθριους δημόσιους χώρους στις πυκνοδομημένες περιοχές.
2. Αυξάνοντας τις άχτιστες και μειώνοντας τις χτισμένες επιφάνειες.
3. Τροποποιώντας και μειώνοντας όρους δόμησης ασύμβατους με την φέρουσα ικανότητα του ρυμοτομικού σχεδίου και την γεωμετρία του αστικού ιστού.
4. Αλλάζοντας σημαντικά και με ανθρωποκεντρικό προσανατολισμό το δυσμενέστατο σήμερα ισοζύγιο που υπάρχει ως προς την ποσότητα των δημόσιων χώρων που διατίθενται για όλες τις ανθρωποκεντρικές δραστηριότητες σε σχέση με αυτούς που διατίθενται για την μηχανοκίνητη κυκλοφορία και την εξυπηρέτησή τους.

5. Ενισχύοντας και πριμοδοτώντας εναλλακτικούς ηπιότερους τρόπους κυκλοφορίας αλλά και μειώνοντας τις ανάγκες για μετακινήσεις κ.ο.κ.
6. Αναβαθμίζοντας βιοκλιματικά το υπάρχον κτηριακό απόθεμα και μειώνοντας παράλληλα την εξάρτηση των κτηρίων από ενεργοβόρες και ρυπογόνες ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις.
7. Τροποποιώντας το θερμικό ισοζύγιο των περιοχών μειώνοντας τα θερμικά κέρδη και αυξάνοντας τις θερμικές απώλειες κατά την θερινή περίοδο.

Αρχιτεκτονικά και κλιματικά εργαλεία που μπορούν να χρησιμοποιηθούν άμεσα για την κλιματική αναβάθμιση των περιοχών είναι:

- Η βελτίωση του ισοζυγίου επιφανειών των υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων, που αποδίδονται ποικιλοτρόπως στην επικράτεια των ανθρώπων και των φυσικών στοιχείων, σε σχέση με αυτές που έχουν καταλάβει (νόμιμα ή παράνομα) τα αυτοκίνητα.

Αυτό πρέπει να γίνει με όλους τους δυνατούς τρόπους όπως:

1. Με κυκλοφοριακές και συγκοινωνιακές ρυθμίσεις και πολιτικές που πριμοδοτούν τα Μ.Μ.Μ και αποθαρρύνουν την κυκλοφορία με Ι.Χ., ιδίως στα αστικά κέντρα, αλλά και με αποτελεσματική διαχείριση της κυκλοφορίας σύμφωνα με τις δυνατότητες της σύγχρονης τεχνολογίας.
 2. Με τη δημιουργία χώρων στάθμευσης σε κτήρια, ώστε να μειωθεί η παρόδια στάθμευση αλλά και με το σχεδιασμό και την εφαρμογή πολιτικής διαχείρισης της στάθμευσης.
 3. Με τη δημιουργία δρόμων ήπιας κυκλοφορίας.
 4. Με την αύξηση του μεγέθους των πεζοδρομίων και την δημιουργία πεζοδρόμων και γενικά με την πριμοδότηση, με συγκροτημένο σχεδιασμό και λήψη μέτρων, των ήπιων μεθόδων κυκλοφορίας και τον περιορισμό της χρήσης του Ι.Χ. κ.λ.π.
- Η ορθολογική διαχείριση των τοπικών κλιματικών χαρακτηριστικών.
 - Η καλή αξιοποίηση της τοπογραφίας και του φυσικού ανάγλυφου του εδάφους
 - Η αύξηση των μαλακών υδατοπερατών επιφανειών (βατών ή φυτεμένων) και η αντίστοιχη μείωση των σκληρών επιφανειών εδαφοκάλυψης.
 - Η χρήση και η αντικατάσταση των σκληρών συμβατικών Υλικών εδαφοκάλυψης με άλλα που διαθέτουν καλύτερα χαρακτηριστικά σχετικά με την βελτίωση του μικροκλίματος (ψυχρά, φωτοκαταλυτικά, με την κατάλληλη ανακλαστικότητα κ.λ.π.) όπως π.χ.:
 1. Η αντικατάσταση σκληρών συμβατικών υλικών δαπεδοστρώσεων σε επιφάνειες που δεν σκιάζονται κατά την θερινή περίοδο με ψυχρά υλικά με αυξημένο δείκτη ανακλαστικότητας (Σανταμούρης Μ., 2000) .
 2. Η αντικατάσταση σκληρών συμβατικών υλικών με φωτοκαταλυτικά υλικά που περιορίζουν τους ρύπους.
 - Η αύξηση των σκιαζόμενων επιφανειών κατά την θερι-

νή περίοδο, με φυσικά ή τεχνητά μέσα (φυτά και σκιάστρα).

- Η αύξηση των ηλιαζόμενων επιφανειών κατά την χειμερινή περίοδο.
- Η ορθολογική αντιμετώπιση της ροής του αέρα μέσα στον αστικό ιστό (διευκόλυνση και ανεμοπροστασία κατά περίπτωση).
- Η αύξηση του πρασίνου με ορθολογική επιλογή των ειδών φύτευσης και της χωροθέτησής τους για την επίτευξη των στόχων.
- Η χρήση υδάτινων στοιχείων.
- Η αξιοποίηση Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας (Α.Π.Ε.).
- Η αξιοποίηση και χρήση θερμικών καταβολών όπως το έδαφος και το νερό που παρουσιάζουν χαμηλότερη θερμοκρασία από αυτή του περιβάλλοντος και όπου μπορεί να διοχετευτεί η πλεονάζουσα αστική θερμότητα.
- Οτιδήποτε μπορεί να συμβάλει άμεσα στη βελτίωση της ποιότητας του αέρα, στην θερμική και οπτική άνεση, στην εξοικονόμηση ενέργειας στα γειτονικά κτήρια, κοκ.

Προϋπόθεση για την αποτελεσματικότητα όλων αυτών των μέσων είναι να επιλέγονται κατά προτεραιότητα για κάθε έργο τα καταλληλότερα, δηλαδή αυτά που θα αποδώσουν περισσότερο, με μικρότερο κόστος, αυτά που οι τοπικές συνθήκες δίνουν την δυνατότητα να κατασκευασθούν σωστά, να είναι μακροβιότερα-ανθεκτικά στην χρήση, και να συντηρούνται, ώστε να μην χάνουν τις ιδιότητές τους (Κοσμοπούλος Π., 2008).

Ανάλογα με τα προβλήματα της περιοχής και την ένταση της πολεοδομικής επέμβασης, διακρίνουμε δύο είδη αναπλάσεων στον αστικό χώρο, τις ριζικές και τις ήπιες αναπλάσεις.

2.1 Ριζικές αναπλάσεις

Πρόκειται για ανάπλαση η οποία αποτελεί την δραστικότερη μορφή πολεοδομικής επέμβασης που αποσκοπεί στην ανασυγκρότηση ορισμένης δομημένης περιοχής, δηλαδή στην αναδόμηση του μεγαλύτερου τουλάχιστον τμήματος της περιοχής που μετατρέπεται σε ανάπτυξη «νέας» περιοχής. Τέτοιου είδους παρεμβάσεις γίνονται συνήθως σε περιοχές αστικών κέντρων που είναι πολύ υποβαθμισμένες.

Μπορεί να γίνει ισοπέδωση της περιοχής, χωρίς να ακολουθήσει ο μηχανισμός της οργανωμένης δόμησης, αλλά να γίνει νέα κατάτμηση του γηπέδου με βάση νέο ρυμοτομικό σχέδιο και νέους όρους δόμησης.

Είναι ολοφάνερο, ότι αυτού του είδους οι επεμβάσεις συναντούν τις μεγαλύτερες δυσκολίες στο ιδιοκτησιακό καθεστώς που διέπει την περιοχή και προϋποθέτει εφαρμογή συστημάτων αναγκαστικών απαλλοτριώσεων, αστικού αναδασμού, μεταφοράς συντελεστή δόμησης κ.ά.

Μετά το Β' Παγκόσμιο Πόλεμο και σε όλη τη δεκαετία του '50, οι ριζικές αναπλάσεις, για την ακρίβεια ανοικοδομήσεις, ήταν η συνηθέστερη, αν όχι η μοναδική, μορφή επέμβασης στις δομημένες περιοχές, κυρίως στις χώρες που είχαν υποστεί καταστροφές ανεξαρτήτως από το κοι-



Εικόνα 2.1. Ριζική ανάπλαση στο κέντρο του Leipzig μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο (Γερμανία).

ωνοοικονομικό τους σύστημα. Έτσι, ακόμα και κεντρικές και ιστορικές περιοχές – με επιχείρημα τις μεγάλες καταστροφές τους – ισοπεδώθηκαν και άλλαξαν τελείως μορφή, ενώ το γνωστό συνεχές οικοδομικό σύστημα σχεδόν παραγκωνίστηκε και αντικαταστάθηκε από τις ελεύθερες διατάξεις των κτιριακών όγκων. Ένα τέτοιο παράδειγμα έχουμε στο κέντρο του Leipzig στη Γερμανία (Εικ. 2.1), όπου μετά το Β΄ Παγκόσμιο Πόλεμο έγινε η ανοικοδόμησή του με κατάργηση του παραδοσιακού χαρακτήρα και του συνεχούς οικοδομικού συστήματος και αντικατάστασή του από την ελεύθερη σύνθεση. (Αραβαντινός, 1997/98).

Προγράμματα ριζικών αναπλάσεων, έγιναν στα πλαίσια της κρατικής οικιστικής πολιτικής με φορείς το δημόσιο, τους Δήμους ή κοινωφελείς επιχειρήσεις και προωθήθηκαν με διάφορα κίνητρα όπως ευνοϊκή χρηματοδότηση, επιχορηγήσεις κ.ά..

Τα προγράμματα των ριζικών αναπλάσεων όπως ήταν αναμενόμενο είχαν κάποιες αρνητικές επιπτώσεις που προκάλεσαν την έντονη αντίδραση των πολιτών στις περιοχές όπου εφαρμόστηκαν. Οι επιπτώσεις αυτών των πολεοδομικών παρεμβάσεων είχαν να κάνουν κυρίως με το σύστημα χρηματοδότησης που ωφέλησε τις οικοδομικές επιχειρήσεις, ενώ με την αύξηση των ενοικίων, πολλοί από τους ενοικιαστές που ανήκαν σε χαμηλά εισοδηματικά στρώματα αναγκάζονταν να εγκαταλείψουν την περιοχή.

2.2 Ήπιες αναπλάσεις

Πρόκειται για επεμβάσεις ήπιου χαρακτήρα, που αποσκοπούν όχι σε διαρθρωτικές αλλαγές, όπως στην προηγούμενη περίπτωση, αλλά σε βελτίωση των οικοδομήσιμων και κοινόχρηστων χώρων με επεμβάσεις στις χρήσεις, όψεις ή την εσωτερική διαρρύθμιση των κτιρίων, όπως επίσης συμπληρώσεις σε αναγκαίους χώρους και δίκτυα στα κτίρια, καθώς και στη διαμόρφωση και αναβάθμιση

των ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων, των ακαλύπτων χώρων των οικοδομικών τετραγώνων, τη δημιουργία ή συμπλήρωση της αναγκαίας υποδομής κ.λ.π.

Η μορφή της πολεοδομικής παρέμβασης των μερικών αναπλάσεων άρχισε να εφαρμόζεται στα μέσα της δεκαετίας του '70 σε μεμονωμένα κτίρια, οικοδομικά τετράγωνα και γειτονιές προκειμένου να αποφευχθούν οι αρνητικές επιπτώσεις που είχαν παρουσιάσει νωρίτερα οι ριζικές αναπλάσεις. Αυτή η στροφή της πολιτικής σε προγράμματα αναπλάσεων με διατήρηση της υπάρχουσας πολεοδομικής και κτιριακής δομής, ανταποκρινόταν στη γενική πολιτική περιορισμού των δημόσιων δαπανών και στην κρίση του τομέα των κατασκευών. Παράλληλα, προβλήθηκαν πιο συστηματικά κοινωνικοί στόχοι που υιοθετήθηκαν από την πλευρά της κρατικής πολιτικής όπως συμμετοχή των ήδη οργανωμένων επιτροπών πολιτών και όλων των ενδιαφερόντων στα προγράμματα και στις διαδικασίες λήψης αποφάσεων και δόθηκε ιδιαίτερη προσοχή στα κοινωνικά προβλήματα μειονοτήτων και αδύνατων οικονομικά στρωμάτων (Αραβαντινός, 1997/98).

Χαρακτηριστικό παράδειγμα ήπιας ανάπλασης αποτελεί, η πεζοδρόμηση και ανάπλαση της κεντρικής και ιστορικής για την πόλη των Βρυξελλών πλατείας Αναλήψεως, η οποία είχε μεταβληθεί τα τελευταία χρόνια σε ένα απέραντο χώρο στάθμευσης οχημάτων πάσης φύσεως, με αποτέλεσμα την αδυναμία ασφαλούς χρήσης της από τους πολίτες (πλην του περιορισμένου χώρου έμπροσθεν της εκκλησίας).

Ο σχεδιασμός του αστικού χώρου έγινε με βιοκλιματικά κριτήρια, με στόχο την βελτίωση των συνθηκών του αστικού περιβάλλοντος, τη βελτίωση των περιβαλλοντικών συνθηκών των κοινοχρήστων χώρων της πόλης και τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας με την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για την εξοικονόμηση ενέργειας.



Εικόνα 2.2. Η παλαιά πλατεία Αναλήψεως.

Πηγή: www.vrilissia.gr



Εικόνα 2.3. Άποψη του νέου χώρου πρασίνου με τα στοιχεία.

Η ανάπλαση της πλατείας και η διαμόρφωση των υπαίθριων χώρων έγινε με στόχο την εξασφάλιση βέλτιστων συνθηκών χρήσης της περιοχής για όλο το έτος, αξιοποιώντας τα στοιχεία του τοπικού κλίματος επιλεκτικά και χρησιμοποιώντας κατάλληλα υλικά επίστρωσης και εξοπλισμού του χώρου.

Ειδικότερα στόχοι της παρέμβασης ήταν :

- Η βελτίωση του μικροκλίματος της περιοχής προκειμένου να επιτευχθούν συνθήκες θερμικής, οπτικής και ακουστικής άνεσης.
- Η ανάδειξη του υπάρχοντος πρασίνου που συμπληρώθηκε, με την φύτευση χλοοτάπητα (500 περίπου τετρ. μέτρων) στο κέντρο της πλατείας και 32 νέων μεγάλων φυλλοβόλων δένδρων.
- Η έντονη χρήση του υδάτινου στοιχείου, δίπλα στον άξονα κίνησης (πεζόδρομος Αναλήψεως, από Γράμμου έως Κονίτσης) και της στάσης, καθώς και η τοποθέτηση των πιδάκων σιντριβανιού μέσα στην φυτική μάζα της πλατείας, οι οποίες αλλάζουν την βιοκλιματική συμπεριφορά της περιοχής ιδιαίτερα κατά τους θερινούς μήνες.



Εικόνα 2.4. Πανοραμική άποψη του κεντρικού πεζόδρομου.

Πηγή: www.vrilissia.gr Δροσισμού Πηγή: www.vrilissia.gr



Εικόνα 2.5. Πανοραμική άποψη των αυτόνομων φωτιστικών σωμάτων και των περγκολών με τα φωτοβολταϊκά πάνελα.

Πηγή: www.vrilissia.gr

- Τη χρήση ανανεώσιμων πηγών ενέργειας με την εγκατάσταση φωτοβολταϊκών συστημάτων για την εξοικονόμηση ενέργειας (Α. Παπαδόπουλος, 2011). Έτσι πέραν από την με βιοκλιματικά κριτήρια επιλογή των υλικών των δαπεδοστρώσεων, της θέσης και του είδους του πρασίνου και του αστικού εξοπλισμού, καθώς και των υδάτινων στοιχείων δροσισμού, επιλέχθηκε η τοποθέτηση φωτοβολταϊκών συστημάτων, τόσο επί της οροφής των ξύλινων περγκολών της πλατείας, όσο και με την χρήση αυτόνομων φωτιστικών σωμάτων.