

A.5. ΣΥΝΘΕΤΙΚΗ ΑΞΙΟΛΟΓΗΣΗ

Στα προηγούμενα κεφάλαια παρουσιάστηκαν αναλυτικά τα δεδομένα που καθορίζουν τη σημερινή κατάσταση του Δήμου, εντοπίζοντας τα προβλήματα σε κάθε τομέα. Στο συνθετικό αυτό κεφάλαιο δεν θα επαναληφθούν τα επί μέρους αξιολογικά συμπεράσματα, αλλά θα συνοψιστούν τα κυριότερα από αυτά που συγκροτούν, κατά την άποψη της μελέτης, τα σημεία όπου θα πρέπει να επικεντρωθεί η διερεύνηση εναλλακτικών λύσεων και διατύπωση κατευθύνσεων για την επόμενη φάση.

Ρόλος του Δήμου στο Π.Σ.Π. και την ευρύτερη περιοχή

Η θέση του Δήμου στην πρώτη ζώνη που περιβάλλει την αστική συγκέντρωση της Αθήνας, καθώς και η σχέση του με το βασικό οδικό δίκτυο και τα δίκτυα δημόσιων μέσων μεταφοράς υψηλής μεταφορικής ικανότητας (μετρό, προαστιακός), καθιστούν το Δήμο προνομιακό υποδοχέα τριτογενών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών υπερτοπικής εμβέλειας.

Ταυτόχρονα, ο κεντρικός ρόλος του Δήμου στην ευρύτερη περιοχή του Β.Α. τομέα του Π.Σ.Π. τον καθιστά υποδοχέα χρήσεων εμπορίου, υπηρεσιών και αναψυχής που απευθύνονται όχι μόνο στους δημότες του, αλλά στο σύνολο των Δήμων του τομέα.

Πα'όλα αυτά, ο Δήμος συγκροτείται, κατά κύριο λόγο, από περιοχές κατοικίας που φέρουν ακόμα έντονα τα στοιχεία προαστιακού χαρακτήρα ή, τουλάχιστον, διακρίνονται από χαμηλές αστικές πυκνότητες που προσλαμβάνονται ως θετικό στοιχείο έλξης για την οικιστική ανάπτυξη.

Ο διπλός αυτός χαρακτήρας του Δήμου δημιουργεί ανταγωνιστικές πιέσεις στο χώρο, που καταγράφονται ως συγκρούσεις των χρήσεων γης και κυρίως εμφανίζονται με τη γραμμική διάχυση υπερτοπικών χρήσεων στο εσωτερικό των περιοχών κατοικίας.

Ποιότητα του οικιστικού περιβάλλοντος

Η έντονη ζήτηση που εκδηλώνεται, τόσο για κατοικία, όσο και για άλλες χρήσεις δημιουργεί πιέσεις που οδηγούν αφ'ενός στην κατάληψη του συνόλου του χώρου από κτίσματα, αφ'ετέρου στην εξάντληση, όπου είναι δυνατόν, των θεσμοθετημένων πυκνοτήτων.

Όπως διαπιστώθηκε στο σχετικό κεφάλαιο, η έλλειψη ελεύθερων κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα του Δήμου, όχι μόνο στις παλιές και διαμορφωμένες, αλλά και στις νεο-αναπτυσσόμενες και τις σχεδόν αδόμητες ακόμα περιοχές.

Το πρόβλημα γίνεται εντονότερο στις παλαιότερες περιοχές, όπου τα ρυμοτομικά χαρακτηριστικά είναι ακατάλληλα για να υποδεχθούν τόσο τις σημερινές θεσμοθετημένες πυκνότητες, όσο και τις απαιτήσεις στάθμευσης που τις συνοδεύουν.

Δομικά στοιχεία του χώρου – χρήσεις γης

Η συνθετική παρουσίαση των δομικών στοιχείων του χώρου και των χρήσεων γης στη γενίκευσή τους παρουσιάζονται στους χάρτες Α.5.1.1 και Α.5.1.2. όπου συντίθενται όλα τα εξετασθέντα στοιχεία οι αλληλοεπικαλύψεις και οι συγκεντρώσεις τους.

Στον χάρτη Α.5.1.1 συντίθενται δείκτες έντασης οικοδόμησης και χρήσεων, καθώς και η κατανομή τους στο χώρο. Διακρίνονται οι ζώνες υπερτοπικών αξόνων, οι νέες περιοχές και αναγνωρίζονται οι βασικές περιοχές κατοικίας που αποτελούν συγκροτημένες γειτονιές

/συνοικίες. Ορισμένες είναι αυτοτελείς και ολοκληρώνονται εντός των ορίων του Δήμου, άλλες δε συνοριακές αποτελούν τμήματα οικιστικών ενοτήτων που λειτουργούν με άλλους δήμους.

Ο ίδιος χάρτης παρουσιάζει επίσης τις νέες περιοχές και τις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις.

Ο χάρτης αξιολόγησης Α.5.1.2 παρουσιάζει τα γραμμικά στοιχεία του χώρου, ιστορικά, μεταφορών, κλπ., την κάλυψη εξυπηρέτησης περιοχών με το Μετρό, καθώς και το γεωγραφικό στοιχείο του ανάγλυφου. Ιδιαίτερη σημασία για τη μελλοντική εξέλιξη του Δήμου έχουν οι νέες ανατολικές περιοχές και η επίπτωση άμεσης λειτουργίας των νέων σταθμών. Εκεί οι μεταβολές από το υφιστάμενο καθεστώς αναμένονται θεαματικές. Σε συνδυασμό με την τάση ανάπτυξης του Κέντρου προς την Πλ. Κέννεντυ και Αγ. Παρασκευής-Δουκίσσης Πλακεντίας διαγράφονται εναλλακτικές κατευθύνσεις διαμόρφωσης των τάσεων.

Αντίθετα, στην πλευρά της νέας γραμμής Μετρό της Λ. Κηφισίας διαφαίνεται ότι περισσότερη ανάγκη υπάρχει για προστασία των ήδη διαμορφωμένων αυτών περιοχών.