

ΜΕΛΕΤΗ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ
ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

Περιεχόμενα

Εισαγωγή Ταυτότητα της μελέτης.....	1
Κεφ.1. Αναγνώριση γενικών χαρακτηριστικών	3
1.1. Ο προσφυγικός οικισμός και ο δήμος Νέας Φιλαδέλφειας.....	3
1.2. Θεσμικό καθεστώς.....	4
1.3. Γεωμετρικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του «αστικού ιστού».....	5
1.4. Ζητήματα κυκλοφορίας και προσβάσεων.....	6
1.5. Χρήσεις γης. Ευρύτερη ζώνη αναφοράς και περιοχή μελέτης.....	8
Κεφ.2. Ο χαρακτηρισμός του προσφυγικού οικισμού ως παραδοσιακού. Τοπικοί προβληματισμοί και το πνεύμα του ισχύοντος Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01).	10
Κεφ.3. Ζητήματα βιωσιμότητας των παλαιών προσφυγικών κτιρίων και του συνόλου του προσφυγικού οικισμού.....	14
3.1. Γενικά μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του Προσφυγικού οικισμού.....	14
3.2. Ζητήματα «οικονομικής και κοινωνικής βιωσιμότητας» του προσφυγικού οικισμού.....	17
3.3. Ζητήματα ορισμών: «προσφυγικά», «παραδοσιακά» και «διατηρητέα».....	18
3.4. Τα παλαιά προσφυγικά κτίρια στον «παραδοσιακό οικισμό».....	20
3.5. Κατευθύνσεις για ένα σχέδιο παρεμβάσεων στα προσφυγικά κτίσματα.....	23
Κεφ.4. Ζητήματα κεντρικών δημόσιων ελεύθερων χώρων.....	27
Κεφ.5. Αποτίμηση των διαδικασιών ανοικοδόμησης του προσφυγικού οικισμού υπό το καθεστώς του από 11.06.2001 Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) και προτάσεις για την τροποποίησή του.....	29
5.1. Ζητήματα που σχετίζονται με καταστάσεις προϋφιστάμενες της έναρξης ισχύος του Π.Δ.....	29
5.2. Ζητήματα χρήσεων γης.....	33
5.3. Ζητήματα όρων και περιορισμών δόμησης.....	36
5.4. Ζητήματα συνθετικής και μορφολογικής αντιμετώπισης.....	43
5.5. Συμπεράσματα επί του ζητήματος της τροποποίησης του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.....	47

Εισαγωγή Ταυτότητα της μελέτης.

Η παρούσα μελέτη έχει στόχο τη διερεύνηση των χαρακτηριστικών του Προσφυγικού Οικισμού του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας σε πολεοδομικό επίπεδο και τη διατύπωση προτάσεων πάνω σε ζητήματα διαχείρισης και αναβάθμισης του προσφυγικού οικισμού στο επίπεδο του αστικού ιστού και του κτιριακού δυναμικού.

Στο Γ.Π.Σ. του δήμου, στο πλαίσιο λήψης μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος, «...προτείνεται η εκπόνηση ειδικής πολεοδομικής μελέτης για την συνοικία Ι (προσφυγικός οικισμός) στα πλαίσια της οποίας θα καθοριστούν τα τμήματα του οικισμού που χρήζουν προστασίας, τα διατηρητέα κτίρια, όπως και τα κίνητρα για την ανακαίνιση και τη συντήρηση των παλαιών κτισμάτων της περιοχής.».

Μετά το 2001, στην έκταση του προσφυγικού οικισμού, οι θεσμικές ρυθμίσεις, όσον αφορά στις χρήσεις γης και στους όρους δόμησης για τα νεοανεγειρόμενα κτίρια, έχουν πλέον συγκεκριμενοποιηθεί και οριστικοποιηθεί από το Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) του προσφυγικού οικισμού. Πέρα από τους όρους και τους περιορισμούς που θέτει το υπόψη Π.Δ., στην ενότητα για τα «παραδοσιακά κτίρια» (αρ.7,παρ.3) αναφέρεται ότι «Εντός 8 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (Διεύθυνση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών) πρέπει να ολοκληρώσει τη μελέτη για τη διατήρηση, την προστασία και την ανακαίνιση των αξιόλογων κτισμάτων του προσφυγικού οικισμού, προκειμένου αυτά να κηρυχθούν διατηρητέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.». Σε εφαρμογή της παραπάνω διάταξης, η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. πραγματοποίησε έρευνα που κατέληξε σε αιτιολογική έκθεση, βάσει της οποίας εκδόθηκε απόφαση του Υπουργού ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΦΕΚ 23Δ΄/ 24.01.03), με την οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δέκα (10) κτίρια από τα παλαιά προσφυγικά που βρίσκονται εντός του οικισμού.

Το 2004, με ενέργειες του δήμου Νέας Φιλαδέλφειας, μετά από επεξεργασία της αρμόδιας υπηρεσίας (Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Γενική Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού, Τμήμα Παραδοσιακών Οικισμών) και αφού ελήφθησαν υπόψη οι παρατηρήσεις του Κ.Σ.Χ.Ο.Π., διαμορφώθηκε σχέδιο προεδρικού διατάγματος με το οποίο επιχειρείτο η τροποποίηση του υφιστάμενου Π.Δ. Η τροποποίηση αυτή αφορούσε ένα σύνολο διατάξεων οι οποίες αποδείχθηκαν προβληματικές κατά την περίοδο εφαρμογής του Π.Δ., ή είχαν περιληφθεί σε αυτό λανθασμένα

Τελικά το σχέδιο απορρίφθηκε από το Συμβούλιο της Επικρατείας (Τμήμα Ε΄ συνεδρίαση 12/2007). Με την απόφασή του το Σ.τ.Ε. αποφάνθηκε ότι για μεν την τροποποίηση του ορίου του παραδοσιακού οικισμού δεν αποδεικνύεται ότι κατά την αρχική οριοθέτηση του οικισμού

εμφιλοχώρησε πλάνη περί τα πράγματα και ζήτησε την υποβολή πρόσθετων στοιχείων. Ερμηνεύοντας δε την παράγραφο 3 του άρθρου 7 του υφιστάμενου Π.Δ., αποφάνθηκε ότι «...οποιαδήποτε μεταβολή στο πολεοδομικό καθεστώς του εν λόγω προσφυγικού οικισμού πρέπει να εντάσσεται σε γενικότερη μελέτη για τη διατήρηση, την προστασία και την ανακαίνιση των αξιόλογων κτιρίων του...».

Μ' αυτή την έννοια η παρούσα μελέτη, πέρα από τα γενικότερα ζητήματα διαχείρισης και αναβάθμισης του προσφυγικού οικισμού στο επίπεδο του αστικού ιστού και του κτιριακού δυναμικού, θα προβεί σε έλεγχο και τεκμηρίωση για την αναγκαιότητα τροποποίησης του υφιστάμενου Π.Δ.

Η σύνθεση της ομάδας μελέτης έχει ως εξής:

Μαρία Καλαντζοπούλου,	Πολιτικός Μηχανικός, Πολεοδόμος, Ανάδοχος της μελέτης.
Γιώργος Πατρίκιος	Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πολεοδόμος, Επ. Καθηγητής Δ.Π.Θ. Επιστημονικός σύμβουλος της μελέτης.
Μάριος Δανεσσής	Αρχιτέκτων Μηχανικός.

Κεφ.1. Αναγνώριση γενικών χαρακτηριστικών

1.1. Ο προσφυγικός οικισμός και ο δήμος Νέας Φιλαδέλφειας.

Ο προσφυγικός οικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας αποτέλεσε τον πρώτο οικιστικό πυρήνα, δυτικά του ρέματος Ποδονίφτη, γύρω από τον οποίο αναπτύχθηκε το αστικό πλέγμα που ορίζει τον σύγχρονο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας.

Σύμφωνα με πληροφορίες που έχει συγκεντρώσει ο Δήμος, μέχρι την εγκατάσταση των προσφύγων η περιοχή ήταν καταπράσινη με αμπελώνες και ελαιώνες, πολλές μικρές αγροικίες και ένα μικρό χωριό με 120 κατοίκους το 1920. Στην περιοχή του Κόκκινου Μύλου υπήρχαν πολλοί μύλοι που τροφοδοτούνταν με νερό από τον Κηφισό. Η περιοχή μέχρι τον Σεπτέμβριο του 1927 λεγόταν Ποδονίφτης, από το ομώνυμο ρέμα που τη διαρρέει. Ο συνοικισμός χτίστηκε σε απαλλοτριωμένη έκταση, που ανήκε στον Πανάγιο τάφο, επονομαζόμενη Δονοράδες.

Ο οικισμός, ο οποίος αρχικά ονομαζόταν «οικισμός Ποδονίφτη», μελετήθηκε και άρχισε να κατασκευάζεται από το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων (ΤΠΠ) του Υπουργείου Κοινωνικής Πρόνοιας, ενώ αποπερατώθηκε από την Επιτροπή Αποκατάστασης Προσφύγων (ΕΑΠ). Σημειώνεται ότι η συνηθέστερη πρακτική του ΤΠΠ ήταν η επείγουσα στέγαση των προσφύγων μέσω της δημιουργίας προσωρινών οικισμών (ξύλινων ή πλινθόκτιστων) ενώ τις πιο μόνιμες κατασκευές τις ανέλαβε λίγο αργότερα η ΕΑΠ υπό την αιγίδα της «Κοινωνίας των Εθνών». Παρ' όλα αυτά, ο προσφυγικός οικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας αποτέλεσε εξαίρεση καθώς, δεν ήταν απλώς ένας από τους ελάχιστους μόνιμους οργανωμένους οικισμούς που ανέλαβε να κατασκευάσει το ΤΠΠ αλλά οργανώθηκε με πρωτότυπο, για τα ελληνικά δεδομένα, ρυμοτομικό σχέδιο, στα πρότυπα των ευρωπαϊκών κηπουπόλεων. Η κατασκευή του οικισμού φέρεται πως ξεκίνησε προς τα τέλη του 1924 και τα πρώτα σπίτια κατοικήθηκαν στις αρχές του 1927.

Το 1932, με Διάταγμα (ΦΕΚ 313/09.09.1932) εγκρίθηκε το ρυμοτομικό σχέδιο του οικισμού. Το 1934 ο συνοικισμός Ν. Φιλαδέλφειας ορίζεται ως κοινότητα (μέχρι τότε υπαγόταν διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων) και το 1947 αναβαθμίζεται σε Δήμο. Τη δεκαετία του 1950 στα βόρεια του προσφυγικού οικισμού χτίστηκαν συγκροτήματα εργατικών πολυκατοικιών. Σταδιακά, στον αρχικό πυρήνα του δήμου ενσωματώθηκαν και άλλες οικιστικές ενότητες, είτε με τροποποιήσεις του αρχικού ρυμοτομικού σχεδίου είτε με διοικητική προσάρτηση. Στις τελευταίες ανήκει η βόρεια οικιστική ενότητα του Δήμου, η οποία ανήκε αρχικά στο Δήμο Μεταμόρφωσης και περιλαμβάνει και τις Εργατικές Κατοικίες δυτικά της Εθνικής Οδού, η οποία προσαρτήθηκε στο Δήμο το 1972.

Σήμερα ο Δήμος Νέας Φιλαδέλφειας αποτελεί μία γραμμική ζώνη κατά μήκος της Εθνικής οδού και της Λεωφ. Δεκελείας, με κατεύθυνση από νοτιοανατολικά προς βορειοδυτικά, μέσο πλάτος της τάξης του 1χλμ. (μέγιστο της τάξης του 1,5 χλμ.) και μέγιστο μήκος της τάξης των 2,4χλμ. (3,2χλμ. περιλαμβανομένου και του ΒΙΟΠΑ). Το μέσο υψόμετρο της έκτασης είναι τα 110μ. και στο σύνολό της δεν παρουσιάζει σημαντικές υψομετρικές διαφορές, με εξαίρεση το λόφο του Άλσους Νέας Φιλαδέλφειας και τις περιοχές που γειτνιάζουν άμεσα με αυτόν. Η συνολική έκταση του δήμου είναι της τάξης των 2700 στρεμμάτων. Από αυτά μόνο μία έκταση της τάξης των 1900 στρεμμάτων αποτελεί οικιστικό ιστό. Από τα υπόλοιπα 800 στρέμματα σε 450 περίπου εκτείνεται το Άλσος της Νέας Φιλαδέλφειας και στα υπόλοιπα εντάσσονται φυσικοί σχηματισμοί (ρέμα Ποδονίφτη, ρέμα Κηφισού), η Εθνική οδός, το ΒΙΟΠΑ, το νεκροταφείο (Κόκκινος Μύλος) και ο χώρος του (πρώην) γηπέδου της ΑΕΚ. Από την έκταση των 1900 στρεμμάτων η οποία αποτελεί οικιστικό ιστό ο προσφυγικός οικισμός καταλαμβάνει περίπου 411 στρέμματα.

Ο «μόνιμος» πληθυσμός της Νέας Φιλαδέλφειας, σύμφωνα με την τελευταία απογραφή της ΕΣΥΕ (2001) ανέρχεται στα 25.221 άτομα. Από αυτά, 22.669 είναι καταχωρημένα στα δημοτολόγια του Δήμου (νόμιμος πληθυσμός). Σήμερα, εκτιμάται ανεπίσημα ότι ο πληθυσμός της πόλης παραμένει σταθερός.

1.2. Θεσμικό καθεστώς.

Τα όρια του προσφυγικού οικισμού του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας προσδιορίζονται για πρώτη φορά μέσω του αρχικού ρυμοτομικού σχεδίου. Στη συνέχεια ο οικισμός δεν αναγνωρίστηκε από το ΓΠΣ ως διακριτή πολεοδομική ενότητα, αλλά τμήματά του εντάχθηκαν σε διαφορετικές πολεοδομικές ενότητες. Τέλος, με το Π.Δ. με το οποίο χαρακτηρίζεται ο προσφυγικός οικισμός ως παραδοσιακός (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) τίθενται εκ νέου τα όρια της οικιστικής ενότητας εντός της οποίας έχουν ισχύ οι όροι και οι περιορισμοί του Π.Δ.

Συγκεκριμένα, το αρχικό Διάταγμα δεν περιγράφει τα όρια του οικισμού αλλά παραπέμπει στο διάγραμμα το οποίο είχε εγκριθεί με πράξη του «Υπουργού Συγκοινωνίας». Στη συνέχεια, με το από 28.07.1951 Β.Δ. (ΦΕΚ 216/02.08.51) θεσμοθετήθηκε επέκταση του σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας μεταξύ της οδού Αγ. Ευφημίας και ρέματος Περισσού. Στο αρχικό ρυμοτομικό σχέδιο δεν ετίθεντο όροι οικοδόμησης της περιοχής, καθώς επρόκειτο στην συντριπτική πλειοψηφία για κατασκευασμένες οικοδομές οι οποίες δίδονταν στους δικαιούχους. Λίγα οικόπεδα τα οποία πωλήθηκαν χωρίς κτίσμα, οικοδομήθηκαν από τους ιδιοκτήτες τους στα πρότυπα του υπόλοιπου οικισμού (διώροφα).

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας τέθηκε σε ισχύ το 1989 (ΦΕΚ Δ-527/25.02.1989). Στη συνέχεια έχει υπάρξει τροποποίηση (ορθή επανάληψη της έγκρισης) του Γ.Π.Σ. το 1996 (ΥΑ 252/1996, ΦΕΚ Δ-97/01.02.1996) και το 2003 (ΥΑ 4826/2003, ΦΕΚ Δ-158/26.02.2003) με την οποία καθορίζεται η περιοχή του παλαιού εργοστασίου Μπριτάννια ως ΒΙΟΠΑ προς εξυγίανση.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου, η Νέα Φιλαδέλφεια διαχωρίζεται σε τρεις (3) συνοικίες: συνοικία Ι (νότια), συνοικία ΙΙ (βόρεια) και συνοικία ΙΙΙ (δυτικά). Η πρώτη από αυτές περιλαμβάνει οκτώ (8) πολεοδομικές ενότητες – γειτονίες, εκ των οποίων και την Π.Ε. 6, «προσφυγικός οικισμός». Η ενότητα αυτή όμως περιλαμβάνει μικρό μόνο τμήμα (περίπου 25%) του αρχικού οικισμού και συγκεκριμένα το τμήμα που βρίσκεται ανατολικά της λεωφ. Δεκελείας. Τα υπόλοιπα τμήματα του αρχικού οικισμού εντάσσονται στις Π.Ε. 1, 2, και 4. Η πρακτική αυτή, του διαχωρισμού δηλαδή μίας περιοχής ειδικού ενδιαφέροντος σε περισσότερες πολεοδομικές ενότητες, είναι γνωστή και σχετίζεται με την ανάγκη επίτευξης συγκεκριμένων πολεοδομικών στόχων. Τέτοιοι είναι στόχοι πληθυσμού και πυκνότητας, αναλογία κοινωνικών υποδομών και κεντρικών εξυπηρετήσεων ανά κάτοικο κλπ.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας, η κεντρική ζώνη του προσφυγικού οικισμού, η οποία αναπτύσσεται εκατέρωθεν της λεωφ. Δεκελείας, θεσμοθετείται στο μεγαλύτερο τμήμα της ως «Κέντρο Πόλης» του Δήμου. Το τελευταίο μικρό τμήμα της ίδιας ζώνης (από την οδό Φωκών και βορειότερα) χαρακτηρίζεται ως «Τοπικό Κέντρο Γειτονιάς». Σε συγκεκριμένες θέσεις προβλέπονται χρήσεις εκπαίδευσης και αθλητισμού. Η υπόλοιπη έκταση του προσφυγικού οικισμού χαρακτηρίζεται από το ΓΠΣ ως περιοχή «Γενικής Κατοικίας». Σε σχέση με τους όρους δόμησης παρατηρούμε ότι, και στις τέσσερις πολεοδομικές ενότητες στις οποίες εντάσσεται ο προσφυγικός οικισμός, ο συντελεστής δόμησης καθορίζεται σε σ.δ.=1,40.

1.3. Γεωμετρικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του «αστικού ιστού».

Η περίπτωση του προσφυγικού οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας διαφέρει σε σημαντικό βαθμό από άλλες περιπτώσεις χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών ανά τη χώρα, καθώς, δεν ακολουθεί, ούτε πολεοδομικά ούτε μορφολογικά, συγκεκριμένες και αναγνωρισμένες παραδοσιακές δομές και μορφές. Αντίθετα, πρόκειται για οργανωμένο προσφυγικό οικισμό όπου οι διατάξεις και οι μορφές είναι αποτέλεσμα συγκεκριμένων σχεδιαστικών επιλογών. Ως προς την πολεοδομική διάταξη έχει υιοθετηθεί η λογική των ευρωπαϊκών κηπουπόλεων, με επάλληλες ελλειψοειδείς χαράξεις (στη ρυμοτομία του οικισμού) και ένα σύστημα «πανταχόθεν ελεύθερου» σε επίπεδο οικοπέδου.

Οι αρχιτεκτονικές επιλογές έχουν οδηγήσει στην παραγωγή κτισμάτων διαφορετικών τύπων – όπως φαίνεται στο σχετικό παράρτημα τεκμηρίωσης και φωτογραφικής αποτύπωσης – στους οποίους επικρατεί το συμπαγές του όγκου, χωρίς σημαντικές οπισθοχωρήσεις στις όψεις ή ζώνες ενιαίων μπαλκονιών. Η μορφολογία των κτισμάτων δεν μας οδηγεί να τα κατατάξουμε σε κάποιο ιδιαίτερο τύπο ή αρχιτεκτονικό κίνημα. Η λιτότητα των κτισμάτων, ως αποτέλεσμα της ανάγκης μείωσης του κόστους και κάλυψης των επείγουσών αναγκών στέγασης, και η επαναληπτικότητα που εμφανίζεται στις όψεις προσιδιάζουν στο ευρωπαϊκό μοντέρνο κίνημα. Η ύπαρξη όμως στέγης και η έλλειψη διατάξεων ορθολογικοποίησης των χώρων και των κινήσεων (πχ. έλλειψη κεντρικών εισόδων και κλιμακοστασίων), αναπαράγει παλαιότερα μοντέλα λαϊκών κατοικιών. Ιδιαίτερα μορφολογικά στοιχεία δεν παρατηρούνται, πέραν ίσως από τα ξύλινα φουρούσια αντιστήριξης της προεξοχής της στέγης.

1.4. Ζητήματα κυκλοφορίας και προσβάσεων.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. οι χαρακτηρισμένες κυκλοφοριακές οδεύσεις είναι:

- η Εθνική Οδός, η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως «Ελεύθερη – Ταχεία Λεωφόρος»,
- η Λεωφόρος Δεκελείας, η οποία στο μεγαλύτερο τμήμα της είναι χαρακτηρισμένη ως «Πρωτεύουσα Αρτηρία», ενώ στα τμήματά της που βρίσκονται στην είσοδο και την έξοδο του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας – περιλαμβανομένου και του τμήματος που διέρχεται από τον προσφυγικό οικισμό – χαρακτηρίζεται ως «Δευτερεύουσα Αρτηρία».
- οι οδοί:
 - Νικ. Τρυπιά – Βρυούλων
 - Εφέσου – Φλαβιανών
 - Φωκών
 - Ιωνίας – Πατριάρχου Κωνσταντίνου,
 - Πίνδου
 - Αναγεννήσεως – Ελ. Βενιζέλου – Παναγούλη,οι οποίες χαρακτηρίζονται ως «συλλεκτήριες».

Αν εξαιρέσουμε την «Εθνική οδό», παρατηρούμε ότι το πνεύμα που διαπνέει το Γ.Π.Σ., είναι η οργάνωση ενός δικτύου όπου την κύρια λειτουργία την αναλαμβάνει η «λεωφ. Δεκελείας», η οποία διασχίζει κατά μήκος όλο το Δήμο. Οι υπόλοιπες χαρακτηρισμένες οδοί έχουν εγκάρσια κατεύθυνση. Πράγματι, η «λεωφ. Δεκελείας» είναι ο μοναδικός ενιαίος διαμπερής άξονας του Δήμου, ο οποίος πέρα από τη Νέα Φιλαδέλφεια διατρέχει επίσης το Δήμο Νέας Χαλκηδόνας στα νότια και – ως λεωφ. Τατοΐου – το Δήμο Μεταμορφώσεως, συνεχίζοντας μετά την Εθνική

Οδó έως Αχαρνές και Θρακομακεδόνες. Αναλαμβάνει έτσι και διανεμητική λειτουργία για το εσωτερικό της Νέας Φιλαδέλφειας αλλά και υπερτοπική κυκλοφορία. Η δημιουργία ενός δικτύου χαρακτηρισμένων εγκάρσιων κυκλοφοριακών διαδρόμων έχει ως στόχο να οργανώσει κυρίως την υπερτοπική κυκλοφορία από την Εθνική οδό στα δυτικά προς τους δήμους που βρίσκονται ανατολικότερα (Ν. Ιωνίας, Ηρακλείου, Γαλατσίου, Φιλοθέης κλπ.) και να μη την αφήσει να διαχυθεί αδιακρίτως σε όλο το οδικό δίκτυο του Δήμου.

Για τον προσφυγικό οικισμό, από το υφιστάμενο Π.Δ. δεν προβλέπεται κάποια ιδιαίτερη διαβάθμιση του οδικού δικτύου, ούτε προτείνεται κάποια δράση σε σχέση με τις κινήσεις των πεζών. Σήμερα, έχουν διαμορφωθεί συγκεκριμένες κυκλοφοριακές συνθήκες, εν μέρει από τις συνθήκες των αυτοκινητιστών και τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οδών και εν μέρει από συγκεκριμένες δράσεις πεζοδρόμησης τμημάτων του οδικού δικτύου αλλά και μονοδρομήσεων.

Συγκεκριμένα το 2002, μετά από ανάθεση του Δήμου, εκπονήθηκε κυκλοφοριακή μελέτη για την περιοχή των προσφυγικών. Η μελέτη αυτή ανέλαβε να εκτιμήσει την εφικτότητα πραγματοποίησης ενός πλέγματος πεζοδρόμων στο εσωτερικό του οικισμού, στη βάση διαφόρων προτάσεων. Οι προτάσεις αυτές είχαν (σύμφωνα με τη μελέτη) προέρθει από επιθυμία των κατοίκων της περιοχής και είχαν επισημοποιηθεί με ειδικές αποφάσεις του δημοτικού συμβουλίου. Η μελέτη κατέληξε τελικά στην αποδοχή του συνόλου των προτάσεων υπό την αίρεση ότι σε τμήματά τους οι πεζοδρόμοι θα λειτουργούν ως οδοί ήπιας κυκλοφορίας για την εξυπηρέτηση των κατοίκων. Επίσης, επιχειρηματολόγησε υπέρ της μονοδρομησης του οδικού δικτύου που είχε αρχίσει να πραγματοποιείται την εποχή εκείνη.

Πράγματι, σε αυτή τη λογική, και βεβαίως σε μία προσπάθεια βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης στο εσωτερικό του προσφυγικού οικισμού, έχει ολοκληρωθεί η δημιουργία ενός σημαντικού πλέγματος πεζοδρόμων από το Δήμο. Το πλέγμα αυτό αλλού οργανώνει ένα δίκτυο με ενιαία λογική (περιοχή βόρεια της οδού Φωκών) ενώ αλλού έχουμε λιγότερο διασυνδεδεμένες διατάξεις. Το μέτρο της ήπιας κυκλοφορίας αυτοκινήτων για την εξυπηρέτηση των ίδιων των κατοίκων φαίνεται πως λειτουργεί, αν και αρκετές φορές καταστρατηγείται από άλλους αυτοκινητιστές, επισκέπτες των κεντρικών περιοχών, που χρησιμοποιούν τους πεζοδρόμους αδιακρίτως ως χώρους στάθμευσης. Παράλληλα ολοκληρώθηκε η μονοδρομηση του οδικού δικτύου. Εκτός από τη λεωφ. Δεκελείας και την οδό Πίνδου, όλο το υπόλοιπο οδικό δίκτυο οργανώνεται με παράλληλες και αντίρροπες κινήσεις οι οποίες, ενώ εξυπηρετούν όλες τις προσβάσεις, δεν επιβαρύνουν σημαντικά (με την ταυτόχρονη κυκλοφορία ρεύματος ανόδου και καθόδου) και ετεροβαρώς κάποιους συγκεκριμένους άξονες.

Σήμερα, τα ζητήματα που τίθενται γύρω από τις συνθήκες κυκλοφορίας και στάθμευσης αφορούν σε δύο επίπεδα. Πρώτον, στο επίπεδο της των συνθηκών στάθμευσης, με δεδομένη

την αύξηση του στόλου των οχημάτων και την έλλειψη ελεύθερων χώρων νόμιμης στάθμευσης, σε συνδυασμό με την θεμιτή πρακτική σταδιακής επέκτασης των πεζοδρομήσεων. Στο επίπεδο αυτό, πέραν των άλλων, πρέπει να ληφθεί υπόψη η μελλοντική «αξιοποίηση» του χώρου του παλαιού γηπέδου της ΑΕΚ, με εξέταση των πιθανών σεναρίων και του φόρτου που θα επιφέρουν οι νέες πιθανές χρήσεις. Το δεύτερο επίπεδο είναι αυτό της διαχείρισης της υπερτοπικής κυκλοφορίας η οποία επιβαρύνει κυρίως το κέντρο του προσφυγικού οικισμού (κίνηση επί της λ. Δεκελείας, της οδού Βρυούλων – είσοδος από την Εθν. Οδό – και των συνδέσεων με τους δήμους Αθηναίων και Ν. Ιωνίας). Το ζήτημα αυτό πρέπει να ειδωθεί υπό το πρίσμα της ανάγκης για εκτεταμένες πεζοδρομήσεις και για τη δημιουργία δημόσιων χώρων στο κέντρο του οικισμού, όπως περιγράφεται στη συνέχεια. Μ' αυτή την έννοια πρέπει να αναζητηθούν κυκλοφοριακές ρυθμίσεις οι οποίες θα αποτρέψουν την υπέρμετρη κυκλοφοριακή φόρτιση των εσωτερικών οδών του προσφυγικού οικισμού, γεγονός που θα ανέτρεπε τις ήπιες συνθήκες της γειτονιάς. Αυτό θεωρούμε ότι είναι το γενικό πλαίσιο προσέγγισης των ζητημάτων του προσφυγικού οικισμού, μέσω μίας κυκλοφοριακής μελέτης η οποία θα αφορά το σύνολο της Ν. Φιλαδέλφειας. Σημειώνεται ότι η προκήρυξη μίας τέτοιας μελέτης περιλαμβάνεται στους προγραμματισμούς του Δήμου.

1.5. Χρήσεις γης. Ευρύτερη ζώνη αναφοράς και περιοχή μελέτης.

Σύμφωνα με το Γ.Π.Σ. του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας, η κεντρική ζώνη του προσφυγικού οικισμού, η οποία αναπτύσσεται εκατέρωθεν της λεωφ. Δεκελείας, θεσμοθετείται στο μεγαλύτερο τμήμα της ως «Κέντρο Πόλης». Μάλιστα πρόκειται για το μοναδικό προτεινόμενο «Κέντρο Πόλης» του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας, γεγονός που δείχνει τη σημασία του προσφυγικού οικισμού για το σύνολο του Δήμου. Πέρα από τη χρήση «Κέντρου Πόλης», στο σύνολο του δήμου προβλέπονται επίσης ζώνες χαρακτηρισμένες ως «Τοπικά Κέντρα Γειτονιάς». Οι περισσότερες από αυτές αναπτύσσονται ως ενιαίες γραμμικές ζώνες επίσης στο εσωτερικό του προσφυγικού οικισμού, ενώ κάποιες άλλες χωροθετούνται αποσπασματικά στις υπόλοιπες γειτονιές.

Σε συγκεκριμένες θέσεις προβλέπονται χρήσεις εκπαίδευσης και αθλητισμού. Η χαρακτηριστικότερη συγκέντρωση εκπαιδευτικών χρήσεων βρίσκεται σε χώρο εντός της «Συνοικίας II» (Εργατικές Πολυκατοικίες). Σήμερα, εντός της έκτασης αυτής βρίσκονται εγκαταστάσεις τεχνικής εκπαίδευσης, ενώ σε παρακείμενη έκταση έχει δρομολογηθεί η κατασκευή σχολείων πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης. Χαρακτηριστικότερες περιπτώσεις αθλητικών συγκεντρώσεων είναι αυτή του πρώην γηπέδου της ΑΕΚ και εκείνη του Γ.Σ. Ιωνικού Ν.Φ. Και οι δύο βρίσκονται στα όρια του προσφυγικού οικισμού (οι εγκαταστάσεις

του Ιωνικού περιλαμβάνονται εντός του οικισμού ενώ της ΑΕΚ συνορεύουν με αυτόν). Άλλες διακεκριμένες ζώνες είναι αυτές του ΒΙΟΠΑ στη «Συνοικία ΙΙΙ» (δυτικά της Εθνικής Οδού) και των υπόλοιπων περιοχών «βιοτεχνικών εγκαταστάσεων μη ιδιαίτερος οχλουσών». Τέλος, έχουμε τις σημαντικές ζώνες «αστικού πρασίνου» με χαρακτηριστικότερη αυτή του Άλσους της Νέας Φιλαδέλφειας. Η υπόλοιπη έκταση του προσφυγικού οικισμού χαρακτηρίζεται από το ΓΠΣ ως περιοχή «Γενικής Κατοικίας» (χωρίς καθορισμό εξαιρέσεων) ενώ δεν προβλέπονται ζώνες αμιγούς κατοικίας.

Πέραν όμως των προβλέψεων του Γ.Π.Σ., οι επιτρεπόμενες χρήσεις στο εσωτερικό του προσφυγικού οικισμού ρυθμίζονται από το Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01). Στο πλαίσιο του υπόψη Π.Δ. επιτρέπεται η εγκατάσταση χρήσεων «κέντρου πόλης» μόνο στα οικόπεδα των Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην πλατεία «Πλατεία Πατριάρχου» (πλατεία Ελ. Βενιζέλου) καθώς και στα οικόπεδα του Ο.Τ. 30 που έχουν πρόσωπο στην πλατεία Κωνσταντινουπόλεως. Αντίστοιχα, σε συγκεκριμένες ζώνες, κατά μήκος της Λεωφ. Δεκελείας καθώς και των δευτερευόντων οδικών αξόνων, καθορίζεται ως επιτρεπόμενη χρήση αυτή της γενικής κατοικίας με εξαίρεση συγκεκριμένες, κατά περίπτωση οχλούσες, χρήσεις (ξενοδοχεία, επαγγελματικά εργαστήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, μπαρ, σφαιριστήρια, πρατήρια βενζίνης και χώροι στάθμευσης). Επίσης, μέσω του υπόψη Π.Δ., θεσμοθετούνται ως ζώνες αθλητικών δραστηριοτήτων αυτές που και σήμερα φιλοξενούν τις αθλητικές εγκαταστάσεις του «Ιωνικού Ν.Φ.». Τέλος, στην υπόλοιπη έκταση του οικισμού καθορίζεται ως χρήση αυτή της **«αμιγούς κατοικίας»**. Παρατηρούμε ότι οι ρυθμίσεις του Π.Δ. του προσφυγικού οικισμού ακολουθούν όσα καθορίζονται στο Γ.Π.Σ. για την περιοχή, με μία τάση αυστηροποίησης. Η κίνηση αυτή φανερώνει μία κατεύθυνση διαφύλαξης των ήπιων συνθηκών κατοίκησης στο σύνολο του προσφυγικού οικισμού.

Εξαίρεση στην όλη προσέγγιση φαίνεται πως αποτελούν τα οικόπεδα που ανήκουν στα Ο.Τ. 85 και 90 και έχουν πρόσωπο επί της οδού Φωκών. Και αυτό καθώς η οδός Φωκών αποτελεί μέρος του περιφερειακού οδικού δακτύλιου του οικισμού, ενώ αποτελεί μέρος του οδικού άξονα σύνδεσης με το δήμο Ν. Ιωνίας. Άλλωστε το Ο.Τ. 90 βρίσκεται στη γωνία που σχηματίζει η οδός Φωκών με τη λεωφόρο Δεκελείας. Επίσης, στα υπόλοιπα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Φωκών – απέναντι από τα Ο.Τ. 85 και 90 και χαμηλότερα προς τη Ν. Ιωνία – επιτρέπεται η χρήση «γενικής κατοικίας. Κυρίως όμως το ζήτημα εγείρεται από το γεγονός ότι στα συγκεκριμένα οικόπεδα είχαν αναπτυχθεί παραδοσιακά χρήσεις εμπορίου.

Κεφ.2. Ο χαρακτηρισμός του προσφυγικού οικισμού ως παραδοσιακού. Τοπικοί προβληματισμοί και το πνεύμα του ισχύοντος Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01).

Πρέπει να σημειωθεί ότι η περίπτωση του προσφυγικού οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας διαφέρει σε σημαντικό βαθμό από άλλες περιπτώσεις χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών ανά τη χώρα:

- Ο πρώτος λόγος είναι ότι δεν πρόκειται για οικισμό ο οποίος να έχει προκύψει μέσα από παραδοσιακές κοινωνικές πρακτικές ενός συγκεκριμένου τόπου. Αντίθετα, πρόκειται για οργανωμένο προσφυγικό οικισμό όπου οι διατάξεις και οι μορφές είναι αποτέλεσμα συγκεκριμένων σχεδιαστικών επιλογών των μηχανικών της εποχής.
- Ο δεύτερος λόγος είναι ότι δημιουργία ενός πλαισίου όρων και περιορισμών για την ανοικοδόμηση του οικισμού προήλθε ύστερα από αίτημα της δημοτικής αρχής. Μάλιστα, αυτό το αίτημα πήρε συγκεκριμένη μορφή και τέθηκε στις αρμόδιες υπηρεσίες μετά από μακριές ανοιχτές διαδικασίες διαβούλευσης. Οι διαδικασίες αυτές έλαβαν χώρα σε μία στιγμή όπου οι πληγές του σεισμού του 1999 ήταν νωπές και οι επιπτώσεις τους στη δομή και τη μορφολογία του οικισμού, κάτω από τις τάσεις που είχαν διαμορφωθεί, έμοιαζαν καταστροφικές¹.

Με την παράμετρο αυτή και τους τοπικούς προβληματισμούς για την αναγκαιότητα δημιουργίας ενός πλαισίου προστασίας και βιωσιμότητας του προσφυγικού οικισμού θα ασχοληθούμε στο κεφάλαιο αυτό.

Από τα πρακτικά των ανοιχτών συναντήσεων για το μέλλον του προσφυγικού οικισμού, οι οποίες έλαβαν χώρα αμέσως μετά το σεισμό του 1999, προκύπτει μία αγωνία:

ο οικισμός, με τα ήπια χαρακτηριστικά της κηπούπολης, κινδύνευε να ανοικοδομηθεί σε αναλογία με τον υπόλοιπο αστικό ιστό, μέσω του συστήματος της πολυκατοικίας με απώλεια μίας σειράς ποιοτήτων κυρίως σε πολεοδομικό επίπεδο

Πρέπει να σημειωθεί ότι και πριν το σεισμό του 1999 είχαν οικοδομηθεί πολυκατοικίες στο εσωτερικό του ιστού και ιδιαίτερα κατά μήκος της λεωφ. Δεκελείας, όπου η γαιοπρόσοδος ήταν σαφώς υψηλότερη. Όμως, το μεγαλύτερο μέρος του υπόλοιπου οικισμού εμφάνιζε κάποια

¹ Στο πλαίσιο αυτό δεν πρέπει να παραγνωριστεί και το γεγονός ότι ο χαρακτηρισμός του οικισμού ως παραδοσιακού έδινε τη δυνατότητα αύξησης της επιδότησης για την ανακατασκευή των πληγέντων κτισμάτων (από 130.000 σε 160.000 δρχ./μ² την εποχή εκείνη)

«αντίσταση» στην εισχώρηση των πρακτικών της ελεύθερης αγοράς. Αυτό συνέβαινε καθώς συνέτρεχαν τρεις κυρίως λόγοι:

- Η πολυ-ιδιοκτησία των κατοικιών. Το γεγονός ότι τα περισσότερα κτίρια χωρίζονταν σε μικρότερες κατοικίες οδηγούσε στην ύπαρξη πολλών συνιδιοκτητών ανά κτίριο (που πολλαπλασιάζονταν από τις διαδοχικές κληρονομίες και συνιδιοκτησίες του αρχικού τίτλου), γεγονός που δημιουργούσε προβλήματα στη συνεννόηση για την «αξιοποίηση» του συγκεκριμένου περιουσιακού στοιχείου.
- Η κατοικησιμότητα των κτιρίων. Παρά την ηλικία των κτιρίων, τα περισσότερα διατηρούντο σε καλή κατάσταση. Στη συντριπτική πλειοψηφία τους δε, κατοικούντο ακόμη από τους πρώτους οικιστές (πρώτοι κληρονόμοι των αρχικών δικαιούχων). Το γεγονός αυτό καθιστούσε δύσκολη την ανοικοδόμηση τόσο στο επίπεδο της άμεσης χρηστικότητας όσο και σε αυτό των συναισθηματικών αναφορών.
- Ο υλοποιημένος οικοδομικός όγκος. Τα υφιστάμενα διώροφα κτίσματα αντιστοιχούσαν σε μέσο υλοποιημένο συντελεστή δόμησης της τάξης του σ.δ.=1,00 ανά οικόπεδο. Αυτό, σήμαινε πρακτικά ότι με κατεδάφιση και ανοικοδόμηση η αύξηση του οικοδομικού όγκου αντιστοιχούσε σε 40% (επιτρεπόμενος σδ=1,40). Η μικρή αυτή αύξηση, μετά και την παρακράτηση του εργολαβικού ποσοστού (65% περίπου) οδηγούσε σε σημαντική μείωση του μεγέθους των διαμερισμάτων που θα έπαιρναν οι δικαιούχοι μετά την ανοικοδόμηση. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τα δύο προηγούμενα αποθάρρυνε τους ιδιοκτήτες στο να προχωρήσουν στην πράξη της αντιπαροχής.

Σ' αυτή την κατάσταση ο σεισμός του 1999 επέδρασε καταλυτικά. Αρχικά, πάρα πολλά κτίρια κρίθηκαν κατεδαφιστέα ως «επικινδύνως ετοιμόρροπα». Σημαντικός είναι άλλωστε και ο αριθμός κτιρίων που τελικά κατεδαφίστηκαν. Οι παράμετροι της «κατοικησιμότητας» και του υφιστάμενου «κτισμένου όγκου» εξέλειπαν. Οι ιδιοκτήτες είχαν μόνο ένα τίτλο, χωρίς αξία κατοίκησης και το μόνο που μπορούσαν να κάνουν ήταν να τον διαπραγματευτούν, υπό δυσμενείς όρους, στην ελεύθερη αγορά. Οι εργολάβοι, στις περισσότερες περιπτώσεις, αντί για αντιπαροχή, αγόραζαν τις ιδιοκτησίες ως οικόπεδα, ανεξάρτητα από την ύπαρξη κτίσματος ή όχι. Ακόμη και όταν ο χαρακτηρισμός «κόκκινο» (κατεδαφιστέο) μετατράπηκε σε «κίτρινο» (επισκευάσιμο), σε πολλές περιπτώσεις είχε χαθεί η εμπιστοσύνη προς το κτίριο και τη στατική του επάρκεια. Η κυρίαρχη τάση λοιπόν, όπως εκφραζόταν τον πρώτο καιρό μετά το σεισμό, ήταν η άνευ όρων ανοικοδόμηση του οικισμού, χωρίς καμία μορφολογική ή άλλη πρόνοια, συνοδευόμενη μάλιστα με απομάκρυνση μεγάλου ποσοστού των αρχικών κατοίκων. Τις μορφολογικές επιπτώσεις της ανεξέλεγκτης ανοικοδόμησης τις αναγνωρίζουμε τόσο στα λίγα – τελικά – κτίρια που οικοδομήθηκαν εκείνη την περίοδο (καθώς υπήρξε σύντομα αναστολή

οικοδομικών αδειών) όσο κυρίως στα κτίρια που είχαν κτιστεί νόμιμα νωρίτερα. Ειδικά στο μέτωπο της λεωφ. Δεκελείας, όπου ο μετασχηματισμός έχει και ένταση αλλά και συνέχεια σε μεγάλο μήκος.

Από την άλλη πλευρά, μία εκτεταμένη πολιτική διατήρησης των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων θα παρουσίαζε εξαιρετικά προβλήματα. Συγκεκριμένα, μία πολιτική πλήρους προστασίας, αν δε συνοδευόταν από παροχή σημαντικών οικονομικών ενισχύσεων και κινήτρων, θα οδηγούσε και σε περαιτέρω εγκατάλειψη των παλαιών κτιρίων. Αυτό θα συνέβαινε καθώς, η αποκατάσταση ενός παλαιού προσφυγικού κτίσματος κρίνεται γενικά ασύμφορη, σε σχέση με τις δυνατότητες οικιστικής αποκατάστασης που προσφέρει στο πλαίσιο των σύγχρονων αναγκών αλλά κυρίως σε σχέση με τις εναλλακτικές δυνατότητες της αγοράς. Ακόμα περισσότερο όμως, στην περίπτωση του προσφυγικού οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας, όπου πολλά κτίσματα είχαν πληγεί από το σεισμό σε κρίσιμο βαθμό και η αποκατάστασή τους θα ήταν πρακτικά αδύνατη.

Το ζήτημα λοιπόν τελικά τέθηκε στο επίπεδο του ελέγχου της ανοικοδόμησης, έτσι ώστε να διασωθούν τα κύρια χαρακτηριστικά του οικισμού. Τα χαρακτηριστικά αυτά, όπως έχει ήδη αναφερθεί, αφορούν κατ' αρχή τη ρυμοτομία του οικισμού με τις χαρακτηριστικές ελλειψοειδείς χαράξεις και τα προκήπια, μέσω του συστήματος του «πανταχόθεν ελεύθερου». Επίσης αφορούν στη γενική τυπολογία των κτιρίων στην οποία επικρατεί το συμπαγές του όγκου, χωρίς σημαντικές οπισθοχωρήσεις στις όψεις και χωρίς ενιαίες ζώνες μπαλκονιών.

Υπό αυτές τις συνθήκες η δημοτική αρχή ενεργοποίησε ένα δημόσιο διάλογο για τη σωτηρία του προσφυγικού οικισμού, η κατάληξη του οποίου ήταν η κήρυξη του οικισμού ως παραδοσιακού, μέσω του ισχύοντος Π.Δ. Μέσω αυτού καθορίζονται όροι για την ανοικοδόμηση του οικισμού κατ' αρχήν σε πολεοδομικό επίπεδο και δευτερευόντως σε μορφολογικό. Συγκεκριμένα, ως προς την ανοικοδόμηση οι πρόνοιες του διατάγματος αφορούν:

- Στις χρήσεις γης. Στόχος είναι η διαφύλαξη των συνθηκών κατοίκησης στον προσφυγικό οικισμό, παρά το γεγονός ότι αποτελεί σήμερα το κέντρο του Δήμου Νέας Φιλαδέλφειας. Ταυτόχρονα όμως επιλέγονται ενότητες όπου επιτρέπεται η εγκατάσταση χρήσεων πέραν της κατοικίας, καθώς αναγνωρίζεται η ανάγκη διατήρησης των συνθηκών κεντρικότητας (μείξη χρήσεων με έμφαση σε αυτές που προσελκύουν ευρύ κοινό) στα τμήματα αυτά.
- Στις αναλογίες των νέων κτισμάτων και στη σχέση τους με τα όρια των οικοπέδων. Στόχος είναι η διατήρηση της πρασιότητας, η διαφύλαξη των σχέσεων πλήρους-κενού στο οικοδομικό τετράγωνο και ο περιορισμός του ύψους. Ταυτόχρονα όμως επιτρέπεται η

εξάντληση του συντελεστή δόμησης (σδ.=1,40) έτσι ώστε να παραμείνει κίνητρο για ανοικοδόμηση.

- Σε κάποια γενικά μορφολογικά χαρακτηριστικά (στέγες, ανοίγματα, εξώστες) και επιμέρους αρχιτεκτονικά στοιχεία (κουφώματα, φουρούσια). Στόχος είναι η σχετική προσομοίωση των εξωτερικών όψεων των νέων κτιρίων σε αυτές των παλαιών προσφυγικών. Εξασφαλίζεται όμως η δυνατότητα να ενταχθούν στα νέα κτίρια λειτουργικά χαρακτηριστικά απαραίτητα στο σύγχρονο τρόπο ζωής.

Αξίζει να σημειωθεί ότι το πνεύμα του ισχύοντος Π.Δ. είναι καινοτόμο, εισάγοντας μία νέα διάσταση του πολεοδομικού σχεδιασμού. Κατ' αρχήν χαρακτηρίζει τον οικισμό ως παραδοσιακό, γεγονός που επιτρέπει τον καθορισμό σημαντικών πολεοδομικών και μορφολογικών περιορισμών. Με τον τρόπο αυτό προδιαγράφεται αυστηρά η μελλοντική εικόνα του οικισμού ως «νεοπαραδοσιακού», μέσω της ανοικοδόμησης νέων κτιρίων, με διατήρηση των χαρακτηριστικών της κηπούπολης και κατ' επέκταση των υφιστάμενων ποιοτήτων σε επίπεδο δομής και αισθητικής.

Το ζήτημα που τίθεται από εκεί και πέρα είναι αυτό της τύχης των υφιστάμενων παλαιών προσφυγικών κτισμάτων. Το ζήτημα αυτό είναι σήμερα εξαιρετικά επίκαιρο καθώς, παρά τις πρόνοιες του θεσμικού πλαισίου, η ανοικοδόμηση παρουσιάζει κάμψη. Έτσι στον οικισμό παραμένει σήμερα ένας σημαντικός αριθμός παλαιών προσφυγικών κτισμάτων τα οποία, εκτός ελαχίστων εξαιρέσεων, υποβαθμίζονται συνεχώς λειτουργικά και αισθητικά. Η υποβάθμιση αυτή, πέρα των συνεπειών που έχει στο επίπεδο της αισθητικής του οικισμού, συνοδεύεται και από τάσεις εγκατάλειψης των σπιτιών και μεταβολής των κοινωνικών χαρακτηριστικών των κατοίκων της περιοχής. Με το ζήτημα αυτό θα ασχοληθούμε στο επόμενο κεφάλαιο.

Κεφ.3. Ζητήματα βιωσιμότητας των παλαιών προσφυγικών κτιρίων και του συνόλου του προσφυγικού οικισμού.

3.1. Γενικά μορφολογικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά του Προσφυγικού οικισμού

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η περίπτωση του προσφυγικού οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας διαφέρει σε σημαντικό βαθμό από άλλες περιπτώσεις χαρακτηρισμένων παραδοσιακών οικισμών ανά τη χώρα, καθώς τα χαρακτηριστικά του δεν έχουν προκύψει μέσα από παραδοσιακές κοινωνικές πρακτικές κάποιου τύπου αλλά πρόκειται για οργανωμένο προσφυγικό οικισμό, αποτέλεσμα συγκεκριμένων σχεδιαστικών επιλογών των μηχανικών της εποχής. Οι αρχιτεκτονικές επιλογές έχουν οδηγήσει στην παραγωγή κτισμάτων διαφορετικών τύπων, όπως φαίνεται στο σχετικό παράρτημα τεκμηρίωσης και φωτογραφικής αποτύπωσης της μελέτης.

Τα παλαιά προσφυγικά κτίσματα δε διατηρούν κάποια σημαντικά μορφολογικά, τυπολογικά ή οικοδομικά χαρακτηριστικά τα οποία να παραπέμπουν σε παραδοσιακούς τρόπους δόμησης. Συγκεκριμένα, έχουν δομηθεί στη βάση μίας λογικής «οικονομικότητας», η οποία αφορούσε τόσο στο κόστος κατασκευής όσο και στην οργάνωση των χώρων. Αυτές οι δύο παράμετροι έχουν οδηγήσει σε μία απλούστευση των όγκων και της μορφολογίας των κτιρίων, χαρακτηριστικά που παραπέμπουν στο μοντέρνο κίνημα. Επίσης, η δημιουργία συγκεκριμένων τύπων με επανάληψη ή αντιστροφή (mirror), και η ευρεία χρήση διώροφων κτισμάτων (τόσο σε τετρακατοικίες όσο και σε οκτακατοικίες) παράγουν γενικές διατάξεις και μορφές αντίστοιχες – στα γενικά τους χαρακτηριστικά– με άλλες, γνωστές στους προσφυγικούς οικισμούς, οι οποίες παραπέμπουν σε αναζητήσεις του μοντέρνου κινήματος του μεσοπολέμου. Κύριο χαρακτηριστικό τους είναι η απλότητα σε επίπεδο κάτοψης και σε όψης, η συμμετρία και η κυριαρχία του πλήρους στην όψη των κτισμάτων. Αυτό επιτυγχάνεται με την ύπαρξη ενός βασικού όγκου ο οποίος παραμένει συμπαγής και αδιάσπαστος, χωρίς σημαντικές οπισθοχωρήσεις στις όψεις ή ζώνες ενιαίων μπαλκονιών αλλά με μικρά ανοίγματα και λίγους, μικρούς εξώστες.

Από την άλλη πλευρά όμως, στον προσφυγικό οικισμό της Νέας Φιλαδέλφειας δεν έχουν ακολουθηθεί με συνέπεια οι αρχές του μοντέρνου κινήματος. Και αυτό, καθώς έχει επιδιωχθεί μία μορφολογία αντίστοιχη των τύπων των ευρωπαϊκών εργατικών προαστίων και των κηπουπόλεων. Όχι μόνο λόγω της στέγης (κεραμιδοσκεπή, η οποία κυριαρχεί σε όλα τα κτίσματα και τονίζεται με ξύλινα φουρούσια) αλλά, κυρίως, λόγω της απουσίας διατάξεων

ορθολογικοποίησης των χώρων και των κινήσεων. Για παράδειγμα, η ύπαρξη ανεξάρτητων εισόδων και κλιμάκων για την πρόσβαση στις κατοικίες ισόγειου και ορόφου αναπαράγει παλαιότερα πρότυπα λαϊκών κατοικιών. Τέλος, προβληματισμό ως προς την μορφολογική κατάταξη του οικισμού δημιουργεί η ύπαρξη σημαντικού αριθμού κτισμάτων που προσομοιάζουν σε μικρές μεζονέτες της ευρωπαϊκής υπαίθρου. Στους τύπους αυτούς υπάρχουν υποχωρήσεις στις όψεις (κυρίως στις γωνίες των κτιρίων) που δημιουργούν ημιυπαίθρια βεράντα στο ισόγειο και ανοιχτή βεράντα στον όροφο. Οι βεράντες αυτές υποστηρίζονται από διακριτικά στατικά – μορφολογικά στοιχεία όπως κίονες και αψίδες. Πρόσθετα προβλήματα στη μορφολογική τυπολόγηση του οικισμού προκαλεί το γεγονός ότι πολλά από τα αρχικά οικόπεδα (δυσμενή, κυρίως γωνιακά και ειδικά σε Ο.Τ. με οξείες γωνίες) δεν οικοδομήθηκαν από το Ταμείο Περιθάλψεως Προσφύγων αλλά πωλήθηκαν σε εύπορους πρόσφυγες που έκτισαν τα σπίτια τους πρακτικά σύμφωνα με τη δική τους βούληση. Έτσι, αρκετά κτίσματα, παρ' ότι χρονολογούνται στην εποχή της αρχικής οικοδόμησης του οικισμού δε μπορούν να ενταχθούν σε κάποιον από τους αρχικούς τύπους κτισμάτων.

Ειδικό ενδιαφέρον παρουσιάζει η πολεοδομική δομή του οικισμού. Συγκεκριμένα, έχει υιοθετηθεί η λογική των ευρωπαϊκών κηπουπόλεων, με επάλληλες ελλειψοειδείς χαράξεις (στη ρυμοτομία του οικισμού) και ένα σύστημα «πανταχόθεν ελεύθερου» σε επίπεδο οικοπέδου. Αυτή η δομή είχε δημιουργήσει ένα συγκεκριμένο ρυθμό κτισμένου – άκτιστου χώρου. Ο ρυθμός αυτός, μαζί με τα χαμηλά ύψη των κτιρίων, τις φυτεύσεις των ενδιάμεσων χώρων και τους φαρδείς δρόμους λειτουργούσε υπέρ της πρόσληψης ενός χώρου όπου το στοιχείο του «ανοικτού» υπερετερούσε ή βρισκόταν σε συνθήκη καλής ισορροπίας με το «κλειστό». Επίσης, παρά το γεγονός ότι δεν υπήρχε κάποια ρύθμιση για τις χρήσεις γης, η δομή του οικισμού και η μορφολογία των κτισμάτων δεν ευνοούσαν την εισχώρηση άλλων χρήσεων πέραν της κατοικίας. Παρ' όλ' αυτά, σταδιακά και λόγω των κοινωνικών συνθηκών της εποχής, σε πολλά από τα ισόγεια των κατοικιών – ιδιαίτερα επί της λεωφ. Δεκελείας αλλά και στο εσωτερικό του οικισμού – εντάχθηκαν χρήσεις λιανικού εμπορίου επιπέδου γειτονιάς και αναψυχής (μικροί καφενέδες στην αρχή) αλλά και κάποιες χρήσεις μεταποίησης.

Γενικά πάντως, ο προσφυγικός οικισμός – από την εποχή της δημιουργίας του έως και τη δεκαετία του '70 – παρουσιάζει την εικόνα ήπιας γειτονιάς κατοικίας με λίγες εξυπηρετήσεις τοπικού επιπέδου, παρά το γεγονός ότι αποτελεί το γεωγραφικό και ιστορικό κέντρο του δήμου της Νέας Φιλαδέλφειας. Σε αυτή την εικόνα συμβάλει και ο περιορισμένος – έως τότε – ρυθμός διαμπερών κινήσεων. Η λεωφόρος Δεκελείας, αν και αποτελεί τη ραχοκοκαλιά του οικισμού και τον συνδέει με τη Νέα Χαλκηδόνα στα νοτιοανατολικά και τη Μεταμόρφωση στα βορειοδυτικά, διακόπτεται από την κεντρική κυκλική πλατεία του οικισμού. Αργότερα η πλατεία διχοτομείται. Η

λεωφ. Δεκελείας – εξ αρχής σχεδιασμένη με μεγάλο πλάτος (της τάξης των 25μ.) – διαμορφώνεται σε γραμμικό υπερτοπικό άξονα κυκλοφορίας. Ταυτόχρονα, κατά μήκος της, σε όλο σχεδόν το εύρος του προσφυγικού οικισμού, οργανώνεται ένα γραμμικό κέντρο πόλης. Τα οικόπεδα κατά μήκος της λεωφ. Δεκελείας είναι από τα πρώτα που ανοικοδομούνται μέσω αντιπαροχής και μάλιστα με το συνεχές σύστημα. Στα ισόγεια αναπτύσσονται χρήσεις κέντρου πόλης ενώ στους ορόφους, πέρα από την κατοικία εισχωρούν χρήσεις προσωπικών υπηρεσιών. Ο μετασχηματισμός αυτός έχει δημιουργήσει – την τελευταία τριακονταετία – ένα ρήγμα στον προσφυγικό οικισμό το οποίο τον διασπά σε δύο ενότητες, ασύνδετες πλέον μεταξύ τους. Ταυτόχρονα όμως οι δύο πλευρές της λεωφ. Δεκελείας λειτουργούν ως φράγματα που απομονώνουν τα δύο μέρη του οικισμού από τις οχλήσεις που παράγονται κατά μήκος της λεωφόρου. Σημαντική ιστορική καμπή για τον οικισμό αποτέλεσε η συγκυρία του σεισμού του 1999. Όπως περιγράφουμε στη συνέχεια, την περίοδο αυτή ο οικισμός θα μπορούσε να πέσει χωρίς καμία αντίσταση στο έλεος της αντιπαροχής και γενικότερα της ελεύθερης αγοράς και να ανοικοδομηθεί με καταστροφικές συνέπειες σε μορφολογικό και πολεοδομικό επίπεδο. Στη συγκυρία αυτή, οι νέες θεσμικές ρυθμίσεις, που έθεσαν περιορισμούς (μορφολογικούς, πολεοδομικούς, χρήσεων γης) στην ανοικοδόμηση του οικισμού, δημιούργησαν ένα ιδιότυπο καθεστώς προστασίας.

Συμπερασματικά, η μορφολογία των κτισμάτων δε μας οδηγεί να τα κατατάξουμε σε κάποιο ιδιαίτερο τύπο ή αρχιτεκτονικό κίνημα. Σε αυτό το πλαίσιο είναι δύσκολο να αποφασιστεί μία ξεκάθαρη μεθοδολογία για την κήρυξη των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων ως διατηρητέων, καθώς δε φαίνεται να υφίστανται σημαντικοί λόγοι διατήρησης των μεμονωμένων παλαιών προσφυγικών κτιρίων με μόνη αναφορά στην αρχιτεκτονική τους τυπολογία. Από την άλλη πλευρά τίθενται ζητήματα ιστορικής μνήμης, καθώς ο προσφυγικός οικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας συνδέεται – όπως και το σύνολο των προσφυγικών οικισμών της χώρας – στη μεγαλύτερη μετακίνηση πληθυσμού σε παγκόσμιο επίπεδο αλλά και στη μεγαλύτερη επιχείρηση κοινωνικής κατοικίας στην ιστορία του ελληνικού κράτους. Ταυτόχρονα, ο οικισμός ως σύνολο παρουσιάζει αναμφίβολα ιστορικό – πολεοδομικό ενδιαφέρον, λόγω της ιδιαίτερης θέσης του ανάμεσα στις ρομαντικές επιλογές των κηπουπόλεων και σε αυτές του μοντέρνου κινήματος, όπως και τα δύο προσαρμόστηκαν στα ελληνικά δεδομένα. Επίσης, ιδιαίτερο ενδιαφέρον έχει το ζήτημα στο επίπεδο της διατήρησης της κλίμακας και των λειτουργιών της παλιάς προσφυγικής γειτονιάς. Όλα τα παραπάνω πρέπει βεβαίως να ειπωθούν υπό το φως της «οικονομικής και κοινωνικής βιωσιμότητας» του οικισμού.

3.2. Ζητήματα «οικονομικής και κοινωνικής βιωσιμότητας»

ΤΟΥ ΠΡΟΣΦΥΓΙΚΟΥ ΟΙΚΙΣΜΟΥ.

Το δεύτερο επίπεδο προβληματισμού αφορά στην «οικονομική και κοινωνική βιωσιμότητα» του οικισμού όπως αυτή συναρτάται με τις λειτουργικές δυνατότητες και την κατάσταση του κτιριακού δυναμικού. Τα παλαιά προσφυγικά κτίρια εμφανίζουν σήμερα προβλήματα που σχετίζονται με τον αρχικό σχεδιασμό τους. Συγκεκριμένα, με βάση τον αρχικό σχεδιασμό έχουν γενικά δημιουργηθεί μικρές οικίες (εν πολλοίς δύο κύριων δωματίων) σε κτίρια οκτώ, τεσσάρων ή δύο κατοικιών. Ταυτόχρονα, στο συντριπτικό μέρος του, το υφιστάμενο κτιριακό δυναμικό, μετά την παρέλευση περίπου ογδόντα (80) χρόνων από την κατασκευή του, εμφανίζει έντονα προβλήματα λόγω παλαιότητας και φυσιολογικής φθοράς των υλικών. Σ' αυτή την κατάσταση ήρθαν να προστεθούν οι φθορές από το σεισμό του 1999, που έπληξε έντονα την ευρύτερη περιοχή και επέτεινε παλαιά προβλήματα ή δημιούργησε νέα (στατικές ανεπάρκειες στη φέρουσα τοιχοποιία) στα παλαιά κτίρια. Οι επισκευές που έγιναν την εποχή εκείνη δεν έχουν αξιολογηθεί επαρκώς, αλλά επικρατεί η αίσθηση πως, σε πολλές περιπτώσεις, δεν επέφεραν τις απαιτούμενες κρίσιμες στατικές και λειτουργικές βελτιώσεις. Σημαντικός είναι άλλωστε και ο αριθμός κτιρίων που κατεδαφίστηκαν την περίοδο αυτή, ως «επικινδύνως ετοιμόρροπα».

Στις περιπτώσεις ανοικοδόμησης νέων κτιρίων – μετά από κατεδάφιση παλαιών προσφυγικών – υπήρξε βεβαίως ανανέωση του κτιριακού δυναμικού, γεγονός που έδωσε την ευκαιρία βελτίωσης των συνθηκών διαβίωσης των υφιστάμενων κατοίκων (όσων παρέμειναν στην περιοχή) όσο και προσέλκυσης νέων δυναμικών οικονομικών και κοινωνικών στρωμάτων. Στις περιπτώσεις όμως όπου δεν υπήρξε ανοικοδόμηση και οι όποιες επισκευές δεν οδήγησαν σε σημαντική βελτίωση των κτιρίων, οι συνέπειες ήταν αλυσιδωτές. Η αδυναμία προσαρμογής των κτιρίων στις νέες συνθήκες κατοίκησης συνεπάγεται τη σταδιακή εγκατάλειψή τους από τις πιο δυναμικές ομάδες του πληθυσμού (μεσοστρώματα οικογενειών με παιδιά, ανώτερα στρώματα κλπ.). Με τη σειρά τους αυτά τα φαινόμενα οδηγούν κατ' αρχή στην απαξίωση του κτιριακού δυναμικού (λόγω εγκατάλειψης, έλλειψης συντήρησης κλπ.) με επιπτώσεις τόσο στη στατική και λειτουργική επάρκειά του όσο και στην αισθητική των μεμονωμένων κτισμάτων αλλά και του συνόλου του οικισμού ή συγκεκριμένων ενοτήτων αυτού.

Η σταδιακή εγκατάλειψη των αρχικών κτιρίων από τις δυναμικές ομάδες του πληθυσμού στις περισσότερες περιπτώσεις σημαίνει και την οριστική εγκατάλειψή τους, αφού δεν υπάρχει ενδιαφέρον για την ενοικίαση των κατοικιών αυτών. Σε αρκετά κτίσματα παραμένουν όσοι από τους παλαιούς κατοίκους δεν έχουν τη δυνατότητα να εγκαταλείψουν τον οικισμό (χαμηλά εισοδήματα, ηλικιωμένοι). Λίγες είναι οι περιπτώσεις όπου στα παλαιά προσφυγικά κτίσματα έχουν κατοικήσει ενοικιαστές που ανήκουν σε χαμηλότερα κοινωνικά στρώματα, μεταξύ των οποίων και μετανάστες. Η γενική αυτή τάση εγκατάλειψης των παλαιών κτιρίων συνεπάγεται την

έναρξη ενός φαύλου κύκλου. Η εγκατάλειψη κάποιων κατοικιών σε ένα ενιαίο κτίριο οδηγεί σε αδυναμία των υπολοίπων ιδιοκτητών να το συντηρήσουν. Σταδιακά οι φθορές είναι τέτοιες που οδηγούν σε δεύτερο κύμα εγκατάλειψης. Στη συνέχεια η μερική εγκατάλειψη προσδίδει εικόνα υποβάθμισης σε ολόκληρα τα κτίρια ή ακόμη και σε μία ευρύτερη ενότητα κτιρίων, υποβαθμίζοντας την ποιότητα ζωής των κατοίκων, πλήττοντας ταυτόχρονα και το αίσθημα αξιοπρέπειάς τους. Όταν αυτή η τάση γενικεύεται ο οικισμός στο σύνολό του εμφανίζει σημάδια εγκατάλειψης και υποβάθμισης. Κινδυνεύει έτσι να χαρακτηριστεί ως «υποβαθμισμένη περιοχή», τόσο στο επίπεδο των ίδιων των κατοίκων του, όσο και στο επίπεδο της ευρύτερης «κοινής γνώμης». Μία τέτοια εξέλιξη – η έναρξη της οποίας έχει ήδη σηματοδοτηθεί στις μέρες μας – είναι εξαιρετικά πιθανό ότι θα επιφέρει γενικότερα οικονομικά, αναπτυξιακά αλλά και κοινωνικά προβλήματα στο κέντρο της Νέας Φιλαδέλφειας και κατ' επέκταση στο σύνολο της πόλης, λαμβανομένου υπόψη του μικρού μεγέθους του δήμου.

Από την άλλη πλευρά, σίγουρα δεν μπορεί να αποτελεί λύση η ανεξέλεγκτη ανοικοδόμηση του οικισμού. Σε μία τέτοια περίπτωση θα είχαμε οδηγηθεί ασφαλώς σε ραγδαία υποβάθμιση των ποιοτήτων του προσφυγικού οικισμού. Αυτή η προοπτική φαίνεται ξεκάθαρα αν παρατηρήσει κανείς τις περιοχές όπου είχε υπάρξει ανοικοδόμηση πριν από το Π.Δ. με το οποίο χαρακτηρίζεται ο προσφυγικός οικισμός ως παραδοσιακός (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) (βλ. παράρτημα φωτογραφικής αποτύπωσης).

3.3. Ζητήματα ορισμών: «προσφυγικά», «παραδοσιακά» και «διατηρητέα»

Όλα τα παραπάνω αποτέλεσαν μέρος του προβληματισμού που αναπτύχθηκε την περίοδο αμέσως μετά το σεισμό του 1999 σχετικά με τις διαδικασίες και τους όρους προστασίας του οικισμού. Τελικά, ο νομοθέτης του ισχύοντος Π.Δ. κατέληξε στη διατύπωση όρων προστασίας, επιτρέποντας όμως ταυτόχρονα την ανοικοδόμηση του οικισμού. Όπως έχει ήδη επισημανθεί, στη μεγαλύτερή του έκταση το ισχύον Π.Δ. καθορίζει όρους και περιορισμούς για την ανοικοδόμηση του οικισμού.

Ταυτόχρονα όμως, στο Π.Δ. παρουσιάζονται κάποια προβλήματα ερμηνείας σε ότι αφορά τον χαρακτηρισμό και την τύχη των αρχικών προσφυγικών κτιρίων. Στο άρθρο 7 (παρ.1) επισημαίνει ότι «Παραδοσιακό θεωρείται το εκάστοτε αρχικό κτίριο... όπως και οι εναρμονιζόμενες με αυτό μεταγενέστερες προσθήκες...». Αυτή η αναφορά πρακτικά χαρακτηρίζει όλα τα αρχικά προσφυγικά κτίρια ως παραδοσιακά, σε αντίθεση με τα πραγματικά (μορφολογικά κλπ.) δεδομένα, όπως αναφέρθηκαν παραπάνω. Στην επόμενη παράγραφο (αρ.7,παρ.2) αναφέρεται ότι «Απαγορεύεται η κατεδάφιση, καταστροφή ή οποιαδήποτε

αλλοίωση των παραδοσιακών κτιρίων του οικισμού, όπως επίσης και των επιμέρους αρχιτεκτονικών, καλλιτεχνικών και στατικών στοιχείων αυτών. Αιτήσεις για την έκδοση οικοδομικής άδειας για την κατεδάφιση, την ανέγερση νέας και οποιαδήποτε επέμβαση σε υπάρχουσα οικοδομή υπάγονται στις διατάξεις του άρθρου 4 (παρ.4. και επόμενες) του ΓΟΚ (Ν.1577, όπως ισχύει).».

Στην αμέσως επόμενη παράγραφο (αρ.7,παρ.3) αναφέρεται ότι «Εντός 8 μηνών από τη δημοσίευση του παρόντος η αρμόδια υπηρεσία... πρέπει να ολοκληρώσει τη μελέτη για τη διατήρηση, την προστασία και την ανακαίνιση των αξιόλογων κτισμάτων του προσφυγικού οικισμού, προκειμένου αυτά να κηρυχθούν διατηρητέα, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.». Εξ αυτού συνάγεται ότι, με την προηγούμενη παράγραφο (αρ.7,παρ.2), δε θεωρούνται αυτομάτως διατηρητέα όλα τα αρχικά «παραδοσιακά» προσφυγικά κτίρια του οικισμού αλλά, για την κήρυξή τους, απαιτείται μελέτη και κατάλληλες ενέργειες από την αρμόδια υπηρεσία. Σε συνέχεια της παραπάνω πρόνοιας, η Δ/ση Πολεοδομικού Σχεδιασμού – Τμ. Παραδοσιακών Οικισμών του Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. εκπόνησε μελέτη η οποία κατέληξε σε αιτιολογική έκθεση βάσει της οποίας εκδόθηκε απόφαση του Υπ. ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (ΦΕΚ 23Δ΄ / 24.01.03), με την οποία χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα δέκα (10) κτίρια από τα παλαιά προσφυγικά που βρίσκονται εντός του οικισμού. Ένα ακόμη κτίριο που είχε προταθεί να κριθεί ως διατηρητέο, δεν κρίθηκε τελικά, μετά από ένσταση των ενδιαφερόμενων και σχετική απόφαση της αρμόδιας υπηρεσίας.

Η επιλογή από το σύνολο των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων μόνο των συγκεκριμένων κτισμάτων για την κήρυξη ως διατηρητέων δημιουργεί ερωτήματα ως προς τα κριτήρια που έχουν χρησιμοποιηθεί. Φαίνεται κατ' αρχή ότι έχουν προκριθεί κτίρια, η μορφολογία των οποίων παραπέμπει περισσότερο στο αποικιακό παρά στο μοντέρνο στυλ. Πρόκειται βασικά για διπλοκατοικίες, μικρά δηλαδή κτίσματα, που ανήκουν σε δύο τύπους. Από τη μία έχουμε συμπαγείς όγκους κτισμάτων, με «συμπαθητικές» αναλογίες, που παραπέμπουν στην αρχετυπική μορφή της κατοικίας (συμμετρία, με κεντρική είσοδο και παράθυρα εκατέρωθεν αυτής, επανάληψη στον όροφο, τετράριχτη στέγη, και όψη που δεν ξεπερνά τα 10μ.). Από την άλλη έχουμε κατοικίες δύο όγκων, κάτοψης Γ, με αποκοπή τμήματος στη γωνία και εξώστη, μία ακόμη μορφή βγαλμένη από τα τετράδια των ρομαντικών αρχιτεκτόνων. Βλέπουμε δηλαδή μία επιμονή στη σημειολογία της ρομαντικής οικογενειακής μονοκατοικίας, ενώ λείπουν οι μεγάλοι λιτοί αλλά επιβλητικοί όγκοι των έξη ή οκτώ κατοικιών που παραπέμπουν με μεγαλύτερη σαφήνεια στις πρακτικές οργανωμένης δόμησης της εποχής. Από την άλλη βέβαια η επιλογή των συγκεκριμένων κτιρίων ήταν πιο πιθανό να οδηγήσει σε αποκατάστασή τους αφού οι αποφάσεις θα ελαμβάνοντο από ένα ή δύο ιδιοκτήτες και θα οδηγούσε όντως σε αποκατεστημένες ιδιωτικές μονοκατοικίες, όπως άλλωστε συνέβη τουλάχιστον στα πέντε από τα

δέκα διατηρητέα κτίρια. Επίσης, το κοινωνικό κόστος από τον περιορισμό του δικαιώματος αξιοποίησης της ιδιοκτησίας θα ήταν περιορισμένο (το πολύ 20 οικογένειες). Πέραν της μορφολογικής προσέγγισης, έχουμε βέβαια και την ποσοτική προσέγγιση, καθώς τα χαρακτηρισμένα κτίρια αποτελούν πολύ μικρό ποσοστό του πλήθους των παλαιών προσφυγικών κτιρίων που σώζονται ακόμη. Το στοιχείο αυτό δείχνει ότι και οι αρμόδιες υπηρεσίες, συνεκτιμώντας το σύνολο των καταστάσεων που λαμβάνουν χώρα στον προσφυγικό οικισμό καθώς και το κοινωνικό και οικονομικό κόστος αναγνωρίζουν ως ουτοπική την πιθανότητα να κηρυχθούν όλα τα παλαιά προσφυγικά κτίρια που έχουν απομείνει ως διατηρητέα. Στο ζήτημα πάντως αυτό θα επανέλθουμε στη συνέχεια.

Κατόπιν όλων των παραπάνω, η εφαρμοζόμενη πρακτική είναι ότι, για τα μεν δέκα (10) διατηρητέα κτίρια, ακολουθούνται τα προβλεπόμενα στην Υ.Α. κήρυξής τους και στην κείμενη νομοθεσία για τα διατηρητέα κτίρια. Ως προς την ανοικοδόμηση του οικισμού, ακολουθείται, σύμφωνα με τις επιταγές του ισχύοντος Π.Δ. (αρ.7,παρ.2), η διαδικασία που περιγράφεται στις διατάξεις του ΓΟΚ (αρ.4 του Ν.1577/1985, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν.2831/2000 και όπως ισχύει). Τα υφιστάμενα προσφυγικά κτίρια θεωρείται ότι εμπίπτουν στις διατάξεις περί ακινήτων που είναι «όμορα διατηρητέων κτιρίων» ή εντάσσονται «σε ζώνες γύρω από αυτά». Έτσι, «αιτήσεις οικοδομικών αδειών για την ανέγερση οικοδομών ή προσθηκών σε υφιστάμενα κτίρια σε όμορα ακίνητα διατηρητέων κτιρίων παραπέμπονται υποχρεωτικώς στην πρωτοβάθμια Ε.Π.Α.Ε. της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας για έγκριση, με κριτήριο την προστασία και ανάδειξη της αρχιτεκτονικής φυσιογνωμίας του διατηρητέου κτιρίου» (ΓΟΚ 1985/2000, αρθ.4.,παρ.4.α.). Στη συνέχεια η Ε.Π.Α.Ε. αποφασίζει εφαρμόζοντας τις διατάξεις του ισχύοντος Π.Δ. σε συνδυασμό με αυτές του ΓΟΚ.

Μ' αυτή τη μεθοδολογία επιτρέπεται ουσιαστικά η ανοικοδόμηση του οικισμού, καθώς στο συντριπτικό μέρος τους τα παλαιά προσφυγικά («παραδοσιακά») κτίρια δε χαρακτηρίζονται ως διατηρητέα. Δίνεται έτσι διέξοδος στο δίλημμα: πλήρης διατήρηση με ορατό κίνδυνο εγκατάλειψης, ή ελεύθερη ανοικοδόμηση με ορατό κίνδυνο ραγδαίας υποβάθμισης. Η διέξοδος στηρίζεται στην ανοικοδόμηση νέων κτιρίων, υπό τους αυστηρούς όρους του ισχύοντος Π.Δ., γεγονός που εξασφαλίζει τη διατήρηση των σημαντικότερων από τις υφιστάμενες ποιότητες του οικισμού σε επίπεδο δομής και –έως ένα βαθμό– αισθητικής.

3.4. Τα παλαιά προσφυγικά κτίρια στον «παραδοσιακό οικισμό»

Η παρουσίαση που προηγήθηκε αναδεικνύει ουσιαστικά την ανάγκη εξεύρεσης λύσης για την κοινωνική βιωσιμότητα του προσφυγικού οικισμού, σημαντικές διαστάσεις της οποίας περνούν

μέσα από το καθεστώς λειτουργικής βιωσιμότητας των κτιρίων του οικισμού. Η κατ' αρχήν λύση, όπως έχει περιγραφεί, είναι αυτή της ανοικοδόμησης με βάση τις προδιαγραφές του ισχύοντος Π.Δ., μέσω της ελεύθερης αγοράς. Οι τρόποι είναι πρακτικά τρεις:

- Αγορά οικοπέδου και ανέγερση νέας οικοδομής από κατασκευαστή
- Αντιπαροχή με συμφωνία ιδιοκτητών και κατασκευαστή
- Ανέγερση νέας οικοδομής από τους ιδιοκτήτες

Κάθε ένας από αυτούς τους τρόπους έχει τις δικές του παραμέτρους. Κυριότερες από αυτές είναι: το μέγεθος του οικοπέδου, το μέγεθος και η κατάσταση του υφιστάμενου κτίσματος, ο αριθμός των ιδιοκτητών, η οικονομική κατάσταση των ιδιοκτητών κλπ.

Ο συνδυασμός όμως αυτών των παραμέτρων, εκτός από την ανοικοδόμηση μπορεί να οδηγήσει σε ένα φάσμα επιλογών που, στην περίπτωση του προσφυγικού οικισμού της Νέας Φιλαδέλφειας περιλαμβάνουν ακόμη :

- Προσεγγμένη αποκατάσταση και λειτουργική αναβάθμιση του κτιρίου με ανάληψη του κόστους από τον ιδιοκτήτη (παλαιό ή νέο αγοραστή). Αυτή μπορεί να έχει εφαρμογή τόσο σε διατηρητέα κτίσματα όσο και σε κοινά παλαιά προσφυγικά. Κυρίως αφορά σε μικρά κτίρια – διπλοκατοικίες και έχει πολύ μικρή εφαρμογή.
- Επισκευές και προσθήκες. Αφορά ένα μεγάλο μέρος όσων κτισμάτων δεν έχουν κατεδαφιστεί. Οι παρεμβάσεις αυτές κινούνται σε ένα μεγάλο φάσμα, από τις απλές και απόλυτα αναγκαίες επισκευές μέχρι εκτεταμένες προσθήκες.
- Εγκατάλειψη, συνολική ή μερική. Επίσης συχνό φαινόμενο που επιτείνεται συν τω χρόνω σε όσα από τα παλαιά προσφυγικά παραμένουν.

Αν εξαιρέσουμε την περίπτωση της προσεγγμένης αποκατάστασης, οι υπόλοιπες περιπτώσεις παρεμβάσεων εμπίπτουν – λιγότερο ή περισσότερο – στις διαδικασίες υποβάθμισης του κτιριακού δυναμικού. Τις περισσότερες φορές αφορούν σε μερικούς μόνο από τους συνιδιοκτήτες του κτιρίου, με αποτέλεσμα την πλήρη αλλοίωση του χαρακτήρα του. Κοινό τους χαρακτηριστικό είναι ότι καλύπτουν άμεσες λειτουργικές ανάγκες και δεν υπακούουν σε κάποια λογική αποκατάστασης ή προσαρμογής στα υφιστάμενα κτίσματα. Άλλωστε – και εδώ βρισκόμαστε μπροστά σε μία αδυναμία του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου – στο ισχύον Π.Δ. δεν υπάρχει συγκεκριμένη πρόβλεψη για τις επεμβάσεις (προδιαγραφές) στα υφιστάμενα κτίσματα παρά μόνο η γενική αναφορά ότι «Απαγορεύεται η ...καταστροφή ή οποιαδήποτε αλλοίωση των παραδοσιακών κτιρίων του οικισμού...». Πέραν όμως της αδυναμίας του θεσμικού πλαισίου, υφίσταται σαφώς πρόβλημα ελέγχου και καταστολής αυτών των πρακτικών καθώς, σχεδόν σε όλες τις περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες δεν εκδίδουν άδειες και προχωρούν άτυπα στις επισκευές που εκτελούν.

Βέβαια, το σημαντικότερο πρόβλημα βρίσκεται στις τάσεις εγκατάλειψης των κτιρίων. Η απόφαση κάποιων από τους ιδιοκτήτες να μην επισκευάσουν το κτίριο ή το διαμέρισμά τους βασίζεται στο γεγονός ότι η όποια επισκευή είναι πιθανόν να αποδειχθεί αναποτελεσματική αν δεν υπάρξει μία συνολικότερη αντιμετώπιση των προβλημάτων. Για παράδειγμα, σε ένα κτίριο που έχει πληγεί από το σεισμό και το οποίο δεν έχει αποκατασταθεί πλήρως σε επίπεδο στατικής επάρκειας, ενδέχεται να υπάρξουν ιδιοκτήτες οι οποίοι θα προτιμήσουν να εγκαταλείψουν την ιδιοκτησία τους αντί να καλύψουν πρόχειρα τις ρωγμές και να ξανακατοικήσουν μέσα στο μικρό και άβολό τους διαμέρισμα ή να το νοικιάσουν σε ακόμη πιο άτυχους, με ελάχιστο ενοίκιο. Αντίστοιχα αν δεν έχει επισκευαστεί συνολικά η ενιαία στέγη ή δεν έχει αντιμετωπιστεί η υγρασία, δεν έχουν νόημα επιμέρους επισκευές. Στη συνέχεια η μερική εγκατάλειψη προσδίδει εικόνα υποβάθμισης σε ολόκληρα τα κτίρια ή ακόμη και σε μία ευρύτερη ενότητα κτιρίων. Οδηγούμαστε έτσι σε δεύτερο και τρίτο κύμα εγκατάλειψης, που εντείνουν τον φαύλο κύκλο της οικιστικής και κοινωνικής υποβάθμισης.

Σήμερα (απογραφή των μελετητών, Φεβρουάριος 2009) διατηρούνται περί τα 300 από τα αρχικά κτίσματα του προσφυγικού οικισμού, αριθμός που αντιστοιχεί στο 50% των αρχικά κατασκευασμένων κτισμάτων. Αυτός ο αριθμός αντιστοιχεί κατά προσέγγιση σε 1300 κατοικίες. Από αυτά τα κτίσματα περίπου τα 50 (περί τις 200 κατοικίες) είναι σήμερα πλήρως εγκαταλειμμένα, ενώ και στα υπόλοιπα συχνό είναι το φαινόμενο μερικής εγκατάλειψης, γεγονός που ανεβάζει τις εγκαταλειμμένες κατοικίες κατά προσέγγιση στις 400 ή ποσοστό γύρω στο 30%. Βλέπουμε λοιπόν ότι βρισκόμαστε σε μία κρίσιμη φάση του οικισμού. Από τη μία πλευρά έχει ήδη αρχίσει να εμφανίζεται μία τάση εγκατάλειψης του οικισμού μπροστά στα προβλήματα βιωσιμότητας των παλαιών κτιρίων. Από την άλλη, το ποσοστό των παλαιών κτιρίων που παραμένουν στον οικισμό είναι εξαιρετικά σημαντικό. Έτσι η τύχη του οικισμού δεν έχει κριθεί οριστικά και θα εξαρτηθεί εν πολλοίς από τις εξελίξεις στο άμεσο μέλλον.

Απέναντι σε αυτή την κατάσταση η αυστηροποίηση του θεσμικού πλαισίου και των ελέγχων αποτελούν απαντήσεις με περιορισμένη εμβέλεια, αν δε συνοδεύονται από μία σειρά ευνοϊκών ρυθμίσεων και κινήτρων. Πολύ περισσότερο δε, η πιθανότητα να κηρυχθούν όλα τα παλαιά προσφυγικά κτίρια που έχουν απομείνει ως διατηρητέα ενδέχεται να δημιουργήσει περισσότερα προβλήματα (κυρίως στο οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο) απ' όσα θα λύσει (στο μορφολογικό και ιστορικό). Και αυτό, γιατί στη βάση των καταστάσεων που βιώνουμε σήμερα (απαξίωση, υποβάθμιση, εγκατάλειψη) βρίσκεται η οικονομική αδυναμία των κατοίκων και η έλλειψη ανταποδοτικότητας και αποτελεσματικότητας της επένδυσης στα παλαιά κτίρια. Η ανοικοδόμηση νέου κτιρίου σύμφωνα με τις διατάξεις του ισχύοντος Π.Δ. από τους ίδιους του ιδιοκτήτες είναι μία πρακτική που περιορίζεται κυρίως σε περιπτώσεις ιδιοκτητών μικρών

οικοπέδων με σχετική οικονομική άνεση. Γενικά όμως, η οικονομική αδυναμία των κατοίκων σε συνδυασμό με την πολυϊδιοκτησία αποτρέπουν την ανοικοδόμηση. Έτσι, στη μεγαλύτερη πλειοψηφία τους, όσα ακίνητα δε θεωρούνται – υπό τις σημερινές συνθήκες – ελκυστικά από το σύστημα της αντιπαροχής οδηγούνται στην υποβάθμιση.

Μόνη πιθανότητα ανάκαμψης είναι η υποβάθμιση αυτή να οδηγήσει σε πλήρη απαξίωσή τους μέχρι του σημείου που η διαφορά γαιοπροσόδου θα καταστήσει ξανά την επένδυση σε αυτά κερδοφόρα. Με τη διαφορά, ότι μέχρι να ολοκληρωθεί αυτός ο κύκλος (αποεπένδυση, υποβάθμιση, επανεπένδυση) οι συνέπειες για τον οικισμό και την πόλη θα αποδειχθούν σίγουρα δραματικές.

3.5. Κατευθύνσεις για ένα σχέδιο παρεμβάσεων στα προσφυγικά κτίσματα.

Σε μία κατάσταση όπου οι εναλλακτικές λύσεις της αγοράς φαίνεται πως οδηγούνται σε αδιέξοδο, είναι σαφές ότι απαιτείται κάποιου τύπου δημόσια παρέμβαση. Αυτή η παρέμβαση είναι δυνατόν να κινείται σε δύο επίπεδα. Από τη μία στο επίπεδο γενικότερων πολεοδομικών ενεργειών για τη βελτίωση της ποιότητας ζωής στον προσφυγικό οικισμό με κεντρική αιχμή την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου και από την άλλη στο επίπεδο ενός σχεδίου αξιοποίησης των παλαιών προσφυγικών κτιρίων. Μ' αυτή την έννοια κρίνεται σκόπιμο να αναληφθεί από την πλευρά του δήμου Νέας Φιλαδέλφειας η εκπόνηση ενός σχεδίου στρατηγικών παρεμβάσεων στα παλαιά προσφυγικά κτίσματα.

Μέχρι τη διατύπωσή συγκεκριμένων μέτρων παρέμβασης θα πρέπει να πραγματοποιηθούν διερευνήσεις για την αποτύπωση της πραγματικής κατάστασης τόσο στο επίπεδο των κτιρίων, όσο και στο επίπεδο των ιδιοκτητών, ώστε να διερευνηθούν οι προθέσεις τους για την τύχη του κάθε κτιρίου ξεχωριστά. Όσο ξεκαθαρίζει αυτή η εικόνα θα πρέπει να ταξινομηθούν οι πιθανές δράσεις καθώς και οι εταίροι που θα συμμετάσχουν σε αυτές. Έτσι θα συγκροτηθεί ένα πρόγραμμα που θα περιλαμβάνει κτίρια, ιδιοκτήτες, τύπους παρέμβασης και εταίρους. Ταυτόχρονα είναι σκόπιμο να αναζητούνται πόροι τόσο σε εθνικό όσο και σε ευρωπαϊκό επίπεδο για τη χρηματοδότηση του προγράμματος αυτού. Ενδεικτικά αναφέρονται τα ευρωπαϊκά προγράμματα URBAN και LIFE, ενώ είναι δυνατόν να αναζητηθούν και άλλα προγράμματα σε συνεργασία με ΜΚΟ κλπ.

Ως πρώτο μέτρο προτείνεται να οργανωθεί από το Δήμο ένα «**Γραφείο Προσφυγικού Οικισμού**», το οποίο θα αναλάβει το συντονισμό των ενεργειών. Τέτοια γραφεία αποτελούν στις μέρες μας κοινή πρακτική, ειδικά στις περιπτώσεις παραδοσιακών οικισμών (πχ. Γραφείο Παλιάς Πόλης στην Ξάνθη) ή άλλων αξιόλογων συνόλων (πχ. Γραφείο Παλιάς Πόλης στο

Ηράκλειο Κρήτης). Το γραφείο αυτό θα πρέπει να έχει κάθε στιγμή πλήρη εικόνα του προσφυγικού οικισμού. Για το σκοπό αυτό πρέπει να προβεί κατ' αρχή σε καταγραφή και να έχει συνεργασία με άλλες υπηρεσίες όπως το Κτηματολόγιο και η Πολεοδομία. Επίσης πρέπει να έχει τη δυνατότητα τακτικής παρακολούθησης των μεταβολών που συντελούνται στον οικισμό και να βρίσκεται σε συνεχή συνεργασία με την ΕΠΑΕ και τις υπηρεσίες του Δήμου.

Οι άμεσες δράσεις του «Γραφείου Προσφυγικού Οικισμού» προτείνεται να είναι:

- Δημιουργία καρτέλας για όλα τα κτίρια του οικισμού. Ξεκινώντας από την αξιοποίηση του υλικού της παρούσας μελέτης (χάρτες παλαιότητας, χρήσεων γης, αριθμού ορόφων κλπ.) θα μπορούσε να προχωρήσει σε μία μακροσκοπική καταγραφή της κατάστασης των κτιρίων. Έτσι, θα μπορούσε να δημιουργηθεί μία καρτέλα για κάθε κτίριο, δυνάμενη να χρησιμοποιηθεί για παραπέρα διερεύνηση και για την ένταξη του κτιρίου στο «πρόγραμμα στρατηγικών παρεμβάσεων στα παλαιά προσφυγικά κτίσματα» με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών (όσων επιθυμούν να συμμετάσχουν στο πρόγραμμα)
- Καταγραφή των πληθυσμιακών και κοινωνικών συνθηκών του οικισμού και κάθε κτιρίου ξεχωριστά. Στόχος είναι να καθοριστεί ο πληθυσμός στον οποίο αναφέρεται το πρόγραμμα.
- Καταγραφή των θέσεων και των επιθυμιών των κατοίκων και ιδιαίτερα των ιδιοκτητών. Στόχος είναι η διερεύνηση των εναλλακτικών δράσεων και των τρόπων χρηματοδότησής τους.
- Ιστορικό επισκευών και παρεμβάσεων ενίσχυσης μετά το σεισμό. Στόχος είναι να αναγνωριστεί ο βαθμός στατικής επάρκειας ή επικινδυνότητας κάθε κτιρίου ξεχωριστά. Όπου θεωρηθεί απαραίτητο θα πρέπει να υπάρξει παραπέρα εξέταση με αυτοψία και σύγχρονες μεθόδους ελέγχου.
- Καταγραφή συνθηκών λειτουργικής επάρκειας. Στόχος είναι να αναγνωριστούν οι ελλείψεις και τα προβλήματα του κάθε κτιρίου σε λειτουργικό επίπεδο και οι επισκευές που απαιτούνται.
- Αποτίμηση πιθανού κόστους επισκευών. Είναι σκόπιμο να υπάρξει μία αποτίμηση του πιθανού κόστους επισκευών ώστε να εκτιμηθεί η σκοπιμότητα εναλλακτικών στρατηγικών (διατήρηση και αποκατάσταση, ανακατασκευή, λειτουργικές επισκευές).
- Εκπόνηση πιλοτικών μελετών ανά περίπτωση. Προτείνεται η εκπόνηση μίας τουλάχιστον πιλοτικής μελέτης ανά περίπτωση, η οποία θα περιλαμβάνει τα τεχνικά χαρακτηριστικά της παρέμβασης, τα οικονομικά της χαρακτηριστικά, τους εταίρους (ιδιοκτήτες, κατασκευαστές, δήμος, πολιτεία, Ευρωπαϊκή Ένωση) και το βαθμό συμμετοχής τους και θα διερευνά την εφικτότητα της παρέμβασης.

Αυτή η καταγραφή πρέπει να οδηγήσει κατ' αρχή στην

- Οργάνωση συμμετοχικών διαδικασιών προβληματισμού για τις κατευθύνσεις στις οποίες θα μπορούσε να κινηθεί ένα πρόγραμμα ανασυγκρότησης του προσφυγικού οικισμού.

Στη συνέχεια θα είχε νόημα να ολοκληρωθεί η

- Σύνταξη προγράμματος ανασυγκρότησης του προσφυγικού οικισμού μέσω παρεμβάσεων στα παλαιά προσφυγικά κτίσματα, το οποίο θα περιλαμβάνει εναλλακτικές δράσεις, οικονομικά μεγέθη και εταίρους.

Τέλος, κρίνεται σκόπιμη η

- Ανάληψη πιλοτικής δράσης αποκατάστασης επιλεγμένων κτιρίων τα οποία θα κριθούν ως διατηρητέα.

Στη συνέχεια το πρόγραμμα αυτό θα πρέπει να υποβληθεί για χρηματοδότηση σε ευρωπαϊκά προγράμματα με την αρωγή της ελληνικής πολιτείας. Παράλληλα θα πρέπει να εμπλουτιστεί και με τις υπόλοιπες παρεμβάσεις πολεοδομικού χαρακτήρα για την αναβάθμιση του δημόσιου χώρου του οικισμού, όπως περιγράφονται στη συνέχεια της παρούσας μελέτης.

Οι τελικές εναλλακτικές δράσεις που θα μπορούσαν να περιληφθούν σε ένα τέτοιο πρόγραμμα, ανάλογα βέβαια με τη συμμετοχή και τις προθέσεις των ενδιαφερόμενων αλλά και τις πηγές χρηματοδότησης, θα ήταν δυνατό να κατηγοριοποιηθούν σε:

- Αποκατάσταση, στατική ενίσχυση και λειτουργική αναβάθμιση υφιστάμενων παλαιών προσφυγικών κτιρίων. Η δράση αυτή θα πρέπει να είναι συνδεδεμένη με την κήρυξη των συγκεκριμένων κτιρίων ως διατηρητέων.
Η χρηματοδότηση των επεμβάσεων θα μπορούσε να γίνει με συμμετοχή των ιδιοκτητών σε συνδυασμό με πόρους που θα εξασφαλίσει ο δήμος, καθώς και μέσω της αξιοποίησης των σχετικών κινήτρων. Η επιλογή των κτιρίων για τα οποία θα αναληφθεί η συγκεκριμένη δράση θα πρέπει να γίνει με τη σύμφωνη γνώμη των ιδιοκτητών (εθελοντική κήρυξη) και με συνδυασμό κριτηρίων όπως α) κάποια ιδιαίτερα μορφολογικά χαρακτηριστικά, β) η θέση τους στον ιστό (αν βρίσκονται σε επίκαιρες θέσεις ή αν συγκροτούν μαζί με άλλα κάποια ενότητα με ενιαίο χαρακτήρα) κλπ.
- Κατεδάφιση των παλαιών και ανοικοδόμηση νέων κτιρίων σύμφωνα με τις προδιαγραφές του θεσμικού πλαισίου του Προσφυγικού Οικισμού. Δράση που θα μπορούσε να χρηματοδοτηθεί από κοινού με συμμετοχή των ιδιοκτητών, μέσω πόρων που θα εξασφαλίσει ο δήμος από τη συμμετοχή του σε προγράμματα και εν μέρει από την διαφορά της δόμησης (επιτρεπόμενη έναντι υλοποιημένης) που θα μπορούσε να καρπωθεί είτε ο δήμος είτε συμβαλλόμενοι κατασκευαστές.

- Παροχή οδηγιών και βοήθειας για μικρές επισκευές στα παλαιά προσφυγικά κτίρια. Στις περιπτώσεις προσφυγικών κτιρίων που δεν θα ενταχθούν εθελοντικά στο πρόγραμμα διατήρησης και αναβάθμισης θα πρέπει να τεθούν όροι για τις επισκευές και τις όποιες παρεμβάσεις, έτσι ώστε αυτές να μην αλλοιώνουν την αρχική μορφή των κτιρίων. Ο δήμος θα μπορούσε, παρέχοντας κάποια κίνητρα, να καθοδηγήσει τους ιδιοκτήτες στην κατεύθυνση αυτή και να επιβλέπει το τελικό αποτέλεσμα.

Η λειτουργία όμως του «Γραφείου Παραδοσιακού Οικισμού» δεν εξαντλείται εδώ. Αντίθετα, είναι σκόπιμο να λειτουργήσει για μεγάλο χρονικό διάστημα ώστε να εξασφαλιστεί η συνέχεια της πολιτικής, η προσαρμογή σε αλλαγές του θεσμικού πλαισίου, η συλλογική και συντεταγμένη διαχείριση κρίσεων (πχ. ενός νέου σεισμού), αλλά και η διαχείριση εξελίξεων που σήμερα δε μπορούν να προβλεφθούν. Τέτοιες δράσεις για παράδειγμα θα μπορούσε να είναι η εξασφάλιση χρηματοδότησης, η αναζήτηση κινήτρων όχι μόνο στα θεσμικά εργαλεία για παραδοσιακά κτίρια και οικισμούς αλλά και σε άλλα (όπως για τον εξωρραϊσμό όψεων, για την εξασφάλιση ικανοποιητικής μόνωσης και αλλαγή κουφωμάτων, για την ένταξη παθητικών συστημάτων ενέργειας κλπ.). Σημαντικότερο όμως έργο του «Γραφείου Παραδοσιακού Οικισμού» ίσως αναδειχθεί η παρακολούθηση και διαχείριση της καθημερινότητας και η υποστήριξη του πολίτη, απ' όπου είναι δυνατόν να εμπεδωθεί ένα κλίμα κοινής δράσης και δημιουργίας και μέσω αυτού να προκύψουν καινοτόμες ιδέες για την υλοποίηση όλων αυτών των προθέσεων.

Στο πνεύμα αυτό, ο δήμος Νέας Φιλαδέλφειας έχει ήδη εγγράψει στο τεχνικό του πρόγραμμα του έτους 2009 δράση για την εκπόνηση μελέτης για το ζήτημα της βιωσιμότητας των προσφυγικών κτιρίων. Αντίστοιχα, για το έτος 2010 έχει προβλεφθεί η ανάληψη ενεργού δράσης στο επίπεδο της κατασκευής (αποκαταστάσεις, επισκευές, ανοικοδόμηση). Με το δεδομένο αυτό κρίνεται επιτακτική η ανάγκη οργάνωσης του «Γραφείου Προσφυγικού Οικισμού», ώστε να υπάρξει συντονισμός και αποτελεσματικότητα των ενεργειών.

Κεφ.4. Ζητήματα κεντρικών δημόσιων ελεύθερων χώρων

Ο προσφυγικός οικισμός της Νέας Φιλαδέλφειας – όπως άλλωστε και το μεγαλύτερο μέρος της πόλης – παρουσιάζει μία ιδιάζουσα κατάσταση ως προς τους δημόσιους ελεύθερους χώρους. Από τη μία πλευρά, η ύπαρξη εντός του δήμου του Άλσους, ενός χώρου πυκνής βλάστησης, εξασφαλίζει ένα ικανοποιητικό ποσοστό. Συγκεκριμένα, επί των 2700 στρεμμάτων που αντιστοιχούν στη συνολική έκταση του δήμου, το Άλσος καταλαμβάνει τα 450 περίπου στρέμματα ή ποσοστό 17%. Ένα ακόμη 8% αντιστοιχεί στο ρέμα του Ποδονίφτη. Σύμφωνα με αυτά τα στοιχεία η Φιλαδέλφεια πρέπει αντικειμενικά να θεωρείται ευνοημένη, ιδιαίτερα σε σχέση με άλλους δήμους του πολεοδομικού συγκροτήματος της Αθήνας. Παρ' όλα αυτά δεν μπορεί κανείς να αγνοήσει το γεγονός της έλλειψης στο εσωτερικό του δήμου αστικών πλατειών, τόσο με χαρακτήρα κεντρικό όσο και με συνοικιακό. Όταν περνάμε στον προσφυγικό οικισμό, διαπιστώνουμε πως, παρά το γεγονός ότι αποτελεί το κέντρο του δήμου, δε διαθέτει κανένα κεντρικό δημόσιο χώρο.

Η παλαιά κυκλική πλατεία του οικισμού (η πλατεία Πατριάρχη) βρισκόταν στο γεωγραφικό του κέντρο – διακόπτοντας την όδευση της λεωφ. Δεκελείας – και αποτελούσε το γεωμετρικό κέντρο των ελλειψοειδών χαράξεων. Για κυκλοφοριακούς λόγους, τη δεκαετία του '60, αποφασίστηκε η διέλευση της οδού από το εσωτερικό της πλατείας. Τελικά, με τη δημιουργία στη θέση αυτή του σημαντικότερου ίσως κυκλοφοριακού κόμβου της πόλης η πλατεία (τώρα μετονομασμένη σε πλατεία Ελ. Βενιζέλου) έχει σήμερα εκφυλιστεί σε επτά μικρές νησίδες. Από αυτές, οι τέσσερις μεγαλύτερες ακολουθούν τον ίδιο τύπο αρχιτεκτονικής διαμόρφωσης, με ένα κεντρικό συντριβάνι το οποίο περικλείεται από ένα υπερυψωμένο χώρο πρασίνου. Αυτή η διαμόρφωση έχει ως αποτέλεσμα να αποκλείονται οι κινήσεις στο εσωτερικό των πλατειών και βεβαίως η στάση (πλήρης απουσία καθιστικών). Τελευταία πάντως έχει προχωρήσει η ανάπτυξη των τεσσάρων κυρίων νησίδων, μέσω της οποίας αναμένεται σημαντική βελτίωση των συνθηκών κυκλοφορίας και στάσης των πεζών στο εσωτερικό τους. Από τις υπόλοιπες νησίδες, οι δύο που βρίσκονται ανατολικά της λεωφ. Δεκελείας, παράλληλα με το μικρό τους μέγεθος καταλαμβάνονται – εκτός από ένα μικρό πέρασμα – από τραπεζοκαθίσματα. Αυτή τέλος που βρίσκεται στην κατάληξη της οδού Σάρδεων είναι η μόνη ελεύθερη, το δε μικρό της μέγεθος αντισταθμίζεται από την ενσωμάτωσή της στην πεζοδρόμηση της οδού.

Σημαντική βελτίωση των συνθηκών στο κέντρο της πόλης έχουν επιφέρει οι πεζοδρομήσεις των οδών Σάρδεων, Ανθέων, Χατζηγεωργίου, Αίνου και Κυδωνίων στη δυτική ζώνη της λεωφ. Δεκελείας, στην περίμετρο της πλατείας Ελ. Βενιζέλου. Αντίστοιχα έχουν πεζοδρομηθεί οι οδοί Κορδελιού και Μυριοφύτου στα ανατολικά. Όλες οι παραπάνω παρεμβάσεις συμβάλουν στην

διατήρηση ενός ήπιου χαρακτήρα στην άμεση περίμετρο του κέντρου. Αυτό όμως συνοδεύεται από την αναμφισβήτητη έλλειψη ενός δημόσιου χώρου, γεγονός που αντανακλάται στο χαμηλό επίπεδο «κεντρικότητας» της πόλης.

Μ' αυτή την έννοια κρίνεται επιβεβλημένη μία διαδικασία συνολικής ανάπλασης της κεντρικής ζώνης με έμφαση στη διεύρυνση του δημόσιου χώρου και στη βελτίωση των κυκλοφοριακών συνθηκών. Στην κατεύθυνση αυτή, μέχρι σήμερα έχουν εντοπιστεί γενικά τέσσερις εναλλακτικές λύσεις:

- Η πρώτη αφορά στην υπογειοποίηση της λεωφ. Δεκελείας. Η λύση αυτή οδηγεί στη δημιουργία ενός ενιαίου κεντρικού χώρου με εξαιρετική δυναμική. Παραλλαγή στην ίδια κατεύθυνση αποτελεί η παράλληλη συνολική πεζοδρόμηση των συμβαλουσών οδών στην περίμετρο της πλατείας (οδοί Βρυούλων και Εθν. Αντιστάσεως μέχρι την οδό Ραιδεστού στη δυτική πλευρά και Φαναρίου, Προύσης και Αγ. Τριάδος μέχρι την οδό Επταλόφου, στην ανατολική). Μειονέκτημα της λύσης αποτελεί η υπογειοποίηση της Δεκελείας τόσο σε τεχνικό και οικονομικό επίπεδο, όσο και στη δυνατότητα πρόσληψης του δημόσιου χώρου από τους διερχόμενους με τα ΜΜΜ και τα ΙΧ αυτοκίνητα.
- Η δεύτερη αφορά στην πεζοδρόμηση της λεωφ. Δεκελείας χωρίς την υπογειοποίησή της. Η λύση αυτή οδηγεί επίσης στη δημιουργία ενός ενιαίου κεντρικού χώρου με εξαιρετική δυναμική, μεταθέτει όμως τη σημαντική σημερινή υπερτοπική κυκλοφορία στο εσωτερικό του οικισμού. Με αυτή τη λύση θα έχουμε αναπόφευκτα διάχυση της όχλησης αλλά και της «κεντρικότητας» στο εσωτερικό του οικισμού, γεγονός που βρίσκεται σε αντίφαση με μία σειρά από υφιστάμενες ρυθμίσεις αλλά και με τη σημερινή ταυτότητα του οικισμού, που εξακολουθεί να διατηρεί τα χαρακτηριστικά της γειτονιάς.
- Η τρίτη αφορά στη δημιουργία δύο ενιαίων πλατειών εκατέρωθεν της λεωφ. Δεκελείας με την πεζοδρόμηση των συμβαλουσών οδών έως την πρώτη περιμετρική οδό του κέντρου. Με σημαντική επίσης δυναμική, η λύση αυτή είναι οικονομικά και τεχνικά εφικτότερη της πρώτης, έχοντας και το πλεονέκτημα της πρόσληψης του νέου δημόσιου χώρου από τους διερχόμενους. Επίσης έχει μικρότερες επιπτώσεις στο εσωτερικό του οικισμού από τη δεύτερη λύση.
- Η τέταρτη λύση είναι αυτή της μερικής διεύρυνσης των σημερινών νησίδων. Πρόκειται για λύση με δυνατότητα να βελτιώσει τη σημερινή κατάσταση, η οποία όμως διαθέτει περιορισμένη εμβέλεια.

Πρέπει να σημειωθεί ότι όλες οι παραπάνω λύσεις θα συνοδεύονται αναγκαστικά από κυκλοφοριακές ρυθμίσεις μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας.

Κεφ.5. Αποτίμηση των διαδικασιών ανοικοδόμησης του προσφυγικού οικισμού υπό το καθεστώς του από 11.06.2001 Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) και προτάσεις για την τροποποίησή του.

Τα τελευταία επτά χρόνια, το σύνολο των νέων οικοδομών στον προσφυγικό οικισμό της Νέας Φιλαδέλφειας είναι υποχρεωμένο να υπακούει στις διατάξεις του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01), που χαρακτηρίζει τον οικισμό ως παραδοσιακό και καθορίζει ειδικούς όρους και περιορισμούς δόμησης αυτού. Στη διάρκεια εφαρμογής του έχει προκύψει μία σειρά ζητημάτων που σχετίζονται είτε με αδυναμίες του ίδιου του Π.Δ., οι οποίες θα ήταν σκόπιμο να αρθούν, είτε με τον τρόπο εφαρμογής των διατάξεών του. Με αυτά λοιπόν τα δεδομένα, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης κρίνεται σκόπιμη η αποτίμηση των επιπτώσεων από την ανοικοδόμηση του προσφυγικού οικισμού υπό το καθεστώς του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) και η διατύπωση προτάσεων επί των ζητημάτων που έχουν ανακύψει.

5.1. Ζητήματα που σχετίζονται με καταστάσεις προϋφιστάμενες της έναρξης ισχύος του Π.Δ.

5.1.1. Ζητήματα οριοθέτησης της περιοχής εφαρμογής του Π.Δ.

Δύο περίπου έτη μετά την εφαρμογή του Π.Δ., στάλθηκε στο Δήμο Ν. Φιλαδέλφειας επιστολή διαμαρτυρίας (συνοδευόμενη από υπογραφές) από τους κατοίκους των Ο.Τ. 55^Α, 56^Α και 61^Α του δήμου που βρίσκονται επί της οδού Ιωνίας, παράλληλα με το ρέμα Ποδονίφτη. Με την επιστολή τους αυτή οι ενδιαφερόμενοι υποστήριζαν ότι κακώς εντάχθηκαν τα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα εντός της περιοχής εφαρμογής του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01), καθώς δεν αποτελούν, ούτε σήμερα ούτε στο παρελθόν, τμήμα του προσφυγικού οικισμού.

Από τη διερεύνηση και την αυτοψία που πραγματοποίησαν οι μελετητές της παρούσας μελέτης προέκυψε ότι τα υπόψη οικοδομικά τετράγωνα δεν είχαν περιληφθεί στο αρχικό σχέδιο του προσφυγικού οικισμού, νότιο όριο του οποίου ήταν η οδός Ιωνίας, ως παραρεμάτιος οδός. Αυτή άλλωστε η διάταξη υπάρχει και σήμερα στο υπόλοιπο τμήμα της οδού Ιωνίας. Σε σαφώς μεταγενέστερο χρόνο (20 χρόνια μετά την ίδρυση του προσφυγικού οικισμού), με το από 28.07.1951 Β.Δ. (ΦΕΚ 216/02.08.51) θεσμοθετείται επέκταση του σχεδίου Ν. Φιλαδέλφειας «...μεταξύ της Αγ. Ευφημίας και ρεύματος Περισού» η οποία αναφέρεται αποκλειστικά στα

συγκεκριμένα τρία οικοδομικά τετράγωνα. Η οδός Αγ. Ευφημίας αποτελεί σήμερα συνέχεια της οδού Ιωνίας στο Δήμο Νέας Χαλκηδόνας. Την εποχή όμως για την οποία μιλάμε φαίνεται (όπως προκύπτει και από το τοπογραφικό διάγραμμα που συνοδεύει το παραπάνω Β.Δ.) ότι η οδός Αγ. Ευφημίας ξεκινούσε νωρίτερα και ανήκε στο Δήμο Νέας Φιλαδέλφειας. Το αναφερόμενο ως «ρεύμα Περισσού» είναι ο σημερινός χείμαρρος Ποδονίφτης. Για τα συγκεκριμένα Ο.Τ., τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης σε μεταγενέστερο χρόνο, υιοθετήθηκε ο αριθμός του απέναντι Ο.Τ. με την προσθήκη του προσδιορισμού Α.

Στη συνέχεια, τα αντίστοιχα οικόπεδα οικοδομήθηκαν νομίμως μετά το 1952 – όπως προκύπτει από τις οικοδομικές τους άδειες – με βάση τους όρους του Β.Δ. από τους ιδιοκτήτες τους (και όχι από το Τ.Π.Π.), χωρίς να υπάρξει προσπάθεια μορφολογικής εξομοίωσης με τα κτίσματα του προσφυγικού οικισμού. Επίσης σε πολλά από αυτά τα οικόπεδα έχουν κτιστεί – ήδη πριν από το 2001 και την έναρξη ισχύος του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) – πολύ νεώτερα κτίρια τρέχουσας αισθητικής. Επίσης, σε κάποια από τα κτίρια αυτά είχαν ήδη πριν το 2001 ενταχθεί νομίμως χρήσεις διάφορες της κατοικίας.

Το αρχικό σχέδιο του προσφυγικού οικισμού, διαμόρφωνε ένα σαφές όριο οικιστικής ανάπτυξης προς τον Ποδονίφτη, με την παρεμβολή ανάμεσα στον οικισμό και στο φρύδι του πρτανούς της σημερινής οδού Ιωνίας. Αυτή η διάταξη εξασφάλιζε ικανή απόσταση από το ρέμα, κυρίως για λόγους αντιπλημμυρικής προστασίας αλλά και σε ένα βαθμό για λόγους ανάδειξης του ρέματος ως χώρου αναψυχής, περιπάτου κλπ. Αυτή η υπόθεση συνδέεται με το γεγονός ότι το σχέδιο του οικισμού βασίζεται στη λογική της ευρωπαϊκής κηπούπολης και αυτή με τη σειρά της στις προσεγγίσεις του φιλοσοφικού και αισθητικού ρεύματος του ρομαντισμού. Στη μεταφορά των προσεγγίσεων αυτών στο πολεοδομικό επίπεδο περιλαμβάνεται η προστασία και ανάδειξη των φυσικών σχηματισμών. Μ' αυτή την έννοια, η ένταξη των συγκεκριμένων Ο.Τ. στο σχέδιο πόλης (ΦΕΚ 216/02.08.51) παραχαράσσει σε κάποιο βαθμό μία από τις αρχές σχεδιασμού του προσφυγικού οικισμού.

Θεωρούμε ότι στις σημερινές συνθήκες η προστασία και ανάδειξη των ρεμάτων και όλων των άλλων φυσικών σχηματισμών εντός των πόλεων και γύρω από αυτές είναι κρίσιμης σημασίας για τις συνθήκες αστικής βιωσιμότητας. Εξ άλλου συντρέχουν ακόμη και στις μέρες μας και οι λόγοι προστασίας από φυσικές καταστροφές όπως οι πλημμύρες. Βέβαια, στα 57 χρόνια που έχουν περάσει από την ένταξη των υπόψη Ο.Τ. στο σχέδιο πόλης, έχουν δημιουργηθεί τετελεσμένα τόσο ως προς τα ιδιοκτησιακά χαρακτηριστικά του χώρου όσο και ως προς τον κτισμένο οικοδομικό όγκο εντός αυτού. Έτσι η όποια δράση στην παραπάνω κατεύθυνση θα πρέπει να λαμβάνει υπόψη και να αντιμετωπίζει το κοινωνικό και οικονομικό κόστος.

Βρισκόμαστε έτσι μπροστά σε μία ιδιότυπη κατάσταση. Κατ' αρχή γίνεται φανερό ότι η ένταξη των Ο.Τ. 55Α, 56Α και 61Α εντός των ορίων του προσφυγικού-παραδοσιακού οικισμού δεν υποστηρίζεται από τα ιστορικά δεδομένα της ανάπτυξης του οικισμού. Παρ' όλα αυτά τα συγκεκριμένα Ο.Τ. δεν είναι δυνατόν να ενταχθούν σε κάποια διαφορετική πολεοδομική ενότητα του δήμου. Αποτελούν πλέον αναπόσπαστο τμήμα του προσφυγικού οικισμού και συνιστούν την τελική απόληξη του προς το ρέμα καθορίζοντας και τη σχέση του οικισμού με αυτό. Με βάση αυτή την παρατήρηση, οι μελετητές εκτιμούν ότι πρέπει να υπάρξει ομαλή μετάβαση ανάμεσα στον προσφυγικό οικισμό και το ρέμα του Ποδονίφτη, με διατήρηση των βασικών χαρακτηριστικών του ιστού και να αποφευχθεί η πιθανότητα δημιουργίας νέων πολυώροφων κτιρίων που θα επιδράσει δυσμενώς στις τοπικές βιοκλιματικές συνθήκες. Χαρακτηριστικό δε παράδειγμα προς αποφυγή αποτελούν οι δύο πολυώροφες πολυκατοικίες στο Ο.Τ. 55Α όπου, από την πλευρά της οδού Ιωνίας δημιουργούνται κακές συνθήκες φωτισμού και αερισμού, ενώ από την πλευρά του ρέματος του Ποδονίφτη, ο όγκος και το ύψος τους δημιουργούν προβλήματα στη γεινίαση με το φυσικό στοιχείο, ενώ αποκλείουν οποιοδήποτε συσχετισμό με τα χαρακτηριστικά του οικισμού.

Ως εκ τούτου, εκτιμάται ότι σε πιθανή τροποποίηση του Π.Δ. θα πρέπει να διατηρηθούν και για τα Ο.Τ. 55Α, 56Α και 61Α οι περιορισμοί που προβλέπονται για το σύνολο του προσφυγικού οικισμού με στόχο τη διατήρηση της κλίμακας και της μορφολογικής συνέχειας του οικισμού και τη διαμόρφωση καλύτερης σχέσης με το ρέμα Ποδονίφτη. Με δεδομένο όμως ότι στην υπόψη ζώνη υφίσταται η τάση ανάπτυξης χρήσεων πέραν της κατοικίας και κυρίως εμπορικών καταστημάτων επιπέδου γειτονιάς, προτείνεται στα Ο.Τ. 55Α, 56Α και 61Α να επιτραπούν «...χρήσεις γενικής κατοικίας, με εξαίρεση ξενοδοχεία και ξενώνες, εμπορικά καταστήματα πλην αυτών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής (παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, καθαριστήριο κλπ.), γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, εστιατόρια, μπαρ, αναψυκτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, πρατήρια βενζίνης, κτίρια και γήπεδα στάθμευσης».

Πέρα από τις ρυθμίσεις αυτές κρίνεται σκόπιμο να υπάρξει σαφής οριοθέτηση του ρέματος στη θέση αυτή, καθώς και οριοθέτηση επί του εδάφους των υπόψη Ο.Τ., ώστε να εκλείψει το φαινόμενο της κατασκευής αυθαίρετων προσκτισμάτων που έχει παρατηρηθεί στο παρελθόν. Επίσης, τόσο για λόγους που σχετίζονται με τη σαφήνεια της οριοθέτησης όσο και για λόγους που σχετίζονται με την εξυγίανση και ανάδειξη του ρέματος ως φυσικού στοιχείου προτείνεται η διαμόρφωση ενός παραρεμάτιου πεζόδρομου – ποδηλατόδρομου, στο πλαίσιο μίας συνολικής δράσης ανάπλασης της περιοχής εκατέρωθεν του ρέματος.

5.1.2. Το ζήτημα της προσθήκης καθ' ύψος σε υφιστάμενα κτίρια

Το ζήτημα αφορά σε όλα τα κτίρια του οικισμού στα οικόπεδα των οποίων δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης. Στο υφιστάμενο Π.Δ. δεν υπάρχει ρητή πρόβλεψη για την περίπτωση αυτή. Επίσης, δε διαχωρίζονται ως προς το ζήτημα όσα κτίρια είχαν κτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. πριν από την έναρξη ισχύος του Π.Δ. από τα υφιστάμενα παλαιά προσφυγικά, τα οποία έχουν κατά τεκμήριο υπολειπόμενο συντελεστή δόμησης.

Στις περιπτώσεις νέων κτιρίων τα οποία είχαν κτιστεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Γ.Ο.Κ. πριν από την έναρξη ισχύος του Π.Δ. και τα οποία δεν είχαν εξαντλήσει το συντελεστή δόμησης, ομοίως θα μπορούσε να δοθεί άδεια προσθήκης καθ' ύψος. Αυτή θα μπορούσε να ακολουθεί τη μορφή και το περίγραμμα του νομίμως υπάρχοντος κτιρίου είτε να προσαρμόζεται στους όρους και τους περιορισμούς του ισχύοντος Π.Δ. Στην πρώτη περίπτωση το νέο κτίριο με την προσθήκη του θα διατηρούσε τη διακριτή του σχέση με τα υπόλοιπα του προσφυγικού οικισμού, χωρίς να τον επιβαρύνει ιδιαίτερα καθώς θα επρόκειτο απλώς για την «ολοκλήρωση» ενός υφιστάμενου και εξ αρχής διαφορετικού κτιρίου. Αντίθετα εκτιμάται ότι η υποχρέωση συμμόρφωσης της προσθήκης στους όρους και τους περιορισμούς του Π.Δ., πέρα από προβλήματα (λειτουργικά και στατικά) που πιθανόν να επέφερε στο νέο κτίριο, δε θα λειτουργούσε υπέρ της καθαρότητας της δομής του οικισμού (ενιαία διακριτά κτίρια ανάλογα με τις διαφορετικές εποχές της οικοδόμησής τους). Άλλωστε και στο ΓΟΚ (αρ. 23 παρ.2) υπάρχει η πρόβλεψη πως *«...Σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα... επιτρέπεται προσθήκη καθ' ύψος, η οποία μπορεί να εκτείνεται έως το περίγραμμα του κτιρίου, έστω και αν το τελευταίο υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου που καθορίζονται... από τις ειδικές διατάξεις που ισχύουν στην περιοχή»*.

Για την περίπτωση των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων δεν έχει προκύψει μέχρι σήμερα τέτοιο θέμα. Στην υποθετική όμως περίπτωση που ετίθετο, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις και την ερμηνεία τους θα μπορούσε να δοθεί άδεια προσθήκης καθ' ύψος. Αυτή θα μπορούσε να ακολουθεί τη μορφή και το περίγραμμα του νομίμως υπάρχοντος κτιρίου είτε να προσαρμόζεται στους όρους και τους περιορισμούς του ισχύοντος Π.Δ. Οι μελετητές της παρούσης όμως, εκτιμούν ότι και στις δύο περιπτώσεις θα επέρχεται ανεπίτρεπτη αλλοίωση της μορφής του παλαιού προσφυγικού κτίσματος καθώς η νέα προσθήκη θα ερχόταν να δημιουργήσει ένα νέο υβριδικό τύπο κτιρίου. Πρέπει επίσης να συνεκτιμηθεί ότι μία τέτοια προσθήκη θα προϋπέθετε εργασίες ενίσχυσης του φέροντος οργανισμού του παλαιού κτιρίου που θα οδηγούσαν επίσης στην αλλοίωση της μορφής του. Η θέση αυτή συνδέεται άμεσα με τον όλο προβληματισμό για τη βιωσιμότητα των παλαιών προσφυγικών κτιρίων και του συνόλου του προσφυγικού οικισμού που αναπτύχθηκε παραπάνω.

Κατόπιν των παραπάνω εκτιμούμε ότι πρέπει να υπάρξει ρητή πρόβλεψη πως :

Σε περίπτωση προσθήκης καθ' ύψος, σε κτίρια νομίμως υφιστάμενα πριν από την έναρξη ισχύος του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01), τα οποία δεν εντάσσονται στα παλαιά προσφυγικά κτίσματα, ακολουθείται η μορφή και το περίγραμμα του νομίμως υπάρχοντος κτιρίου, έστω και αν αυτό υπερβαίνει τα όρια του οικοδομήσιμου τμήματος του οικοπέδου όπως αυτά καθορίζονται από το υπόψη Διάταγμα του παραδοσιακού Οικισμού. Η παραπάνω πρόβλεψη δεν ισχύει για τις περιπτώσεις των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων στα οποία απαγορεύεται οποιαδήποτε καθ' ύψος ή άλλη προσθήκη.

5.2. Ζητήματα χρήσεων γης.

5.2.1. Το ζήτημα των οικοπέδων των Ο.Τ. 85 και 90 με πρόσωπο επί της οδού Φωκών.

Κατά τη σύνταξη του υφιστάμενου Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) καταβλήθηκε προσπάθεια ώστε να υπάρξει καθορισμός των χρήσεων γης σύμφωνα με τις διαμορφωμένες συνθήκες προ του σεισμού του 1999, σύμφωνα με τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής και τέλος σύμφωνα με την πρόθεση προστασίας ενός μεγάλου τμήματος του οικισμού από εξωτερικές οχλήσεις. Πρώτος, – θεμιτός γενικά για τις περιοχές κατοικίας και ειδικά για το συγκεκριμένο οικισμό – στόχος ήταν να καθοριστεί ο κύριος χαρακτήρας του προσφυγικού οικισμού ως περιοχής αμιγούς κατοικίας στο μεγαλύτερο μέρος του και κυρίως στις εσωτερικές γειτονιές του. Ταυτόχρονα όμως είχε τεθεί ως στόχος και η προστασία του παραγωγικού δυναμικού της περιοχής, όπου αυτό έχει εγκατασταθεί, υπό την αίρεση ότι ο τύπος της υπόψη χρήσης δε θα προκαλούσε ιδιαίτερες οχλήσεις στην κατοικία.

Και ο δεύτερος αυτός στόχος, κατά την άποψη των μελετητών της παρούσας μελέτης, είχε τεθεί ορθά. Από τη μία πλευρά ανταποκρίνεται στη γενικότερη πολεοδομική εικόνα της περιοχής καθώς, όπως έχει ήδη επισημανθεί, η κεντρική τουλάχιστον ζώνη του προσφυγικού οικισμού συμπίπτει με το εμπορικό και διοικητικό κέντρο του Δήμου της Ν. Φιλαδέλφειας. Από την άλλη, θεωρείται γενικότερα σκόπιμη, η συνύπαρξη λελογισμένου ποσοστού άλλων χρήσεων εντός των περιοχών κατοικίας για λόγους βιωσιμότητας της ίδιας της κατοικίας (αποστάσεις από εξυπηρετήσεις, περιοχές ενδιαφέροντος και συναναστροφής, ρυθμός του αστικού τοπίου). Τέλος δε μπορούμε να παραγνωρίσουμε τα ζητήματα οικονομικής βιωσιμότητας τόσο του προσφυγικού οικισμού όσο και ευρύτερα του Δήμου.

Σε αυτό το πλαίσιο ο καθορισμός των χρήσεων γης βασίστηκε στην καταγραφή και αξιολόγηση των υφιστάμενων (προ του σεισμού του 1999) χρήσεων γης καθώς και στην αναγνώριση και

ταξινόμηση του οδικού – κυκλοφοριακού δικτύου του οικισμού. Τελικά επιλέχθηκε να επιτραπεί η ανάπτυξη χρήσεων Πολεοδομικού κέντρου, Γενικής κατοικίας και Ειδικών χρήσεων (παραδοσιακά εργαστήρια) μόνον στην περίμετρο των κεντρικών πλατειών και κατά μήκος των βασικών αξόνων της περιοχής. Συγκεκριμένα δε, κατά μήκος του κεντρικού υπερτοπικού διαμπερούς άξονα του Δήμου (λεωφ. Δεκελείας), κατά μήκος των συλλεκτήριων οδών και κατά μήκος των τοπικών αξόνων σύνδεσης του δήμου με την Εθνική οδό καθώς και τους Δήμους Ν. Ιωνίας και Περισσού. Επίσης επιτράπη η παραμονή των υφιστάμενων χρήσεων εκπαιδευτικών και αθλητικών λειτουργιών.

Όπως είναι φυσικό σε αντίστοιχες περιπτώσεις οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις, παρά την προσοχή που τις διέκρινε, έθιξαν κάποιες από τις προϋφιστάμενες χρήσεις γεγονός που είχε ως αποτέλεσμα διαμαρτυρίες και αιτήματα για τοπικές ρυθμίσεις κλπ. Από την εξέταση που έγινε, τόσο από τις υπηρεσίες του Δήμου και από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. αλλά και από τους μελετητές της παρούσας μελέτης, προέκυψε ότι υπήρξε προφανής αβλεψία στην περίπτωση των οικοπέδων που ανήκουν στα Ο.Τ. 85 και 90 και έχουν πρόσωπο επί της οδού Φωκών. Συγκεκριμένα, η οδός Φωκών αποτελεί μέρος του περιφερειακού οδικού δακτύλιου του οικισμού, ενώ αποτελεί μέρος του οδικού άξονα σύνδεσης με το δήμο Ν. Ιωνίας. Άλλωστε το Ο.Τ. 90 βρίσκεται στη γωνία που σχηματίζει η οδός Φωκών με τη λεωφόρο Δεκελείας, σε ένα από τους πλέον πολυσύχναστους οδικούς κόμβους του Δήμου ενώ το Ο.Τ. 85 είναι το αμέσως επόμενο επί της οδού Φωκών και συνορεύει με το πρώην γήπεδο της ΑΕΚ. Το γεγονός ότι η οδός Φωκών είναι μετά τη λεωφόρο Δεκελείας ο πιο πολυσύχναστος οδικός άξονας του προσφυγικού οικισμού και ίσως του Δήμου, μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η πιθανή ανάπτυξη άλλων χρήσεων πέραν της κατοικίας στο πρόσωπο των συγκεκριμένων οικοπέδων δεν πρόκειται να επιφέρει αρνητικές επιπτώσεις στο επίπεδο της όχλησης ή να προσελκύσει επιπλέον κυκλοφοριακούς φόρτους. Άλλωστε, στα υπόλοιπα οικόπεδα που έχουν πρόσωπο επί της οδού Φωκών – απέναντι από τα Ο.Τ. 85 και 90 και χαμηλότερα προς τα όρια του οικισμού – επιτρέπεται η χρήση «γενικής κατοικίας. Πέραν αυτού όμως, από τα υφιστάμενα στοιχεία τεκμαίρεται ότι ειδικά στο Ο.Τ. 90, στη διασταύρωση των οδών Φωκών και Κατταδοκίας λειτουργούσε φούρνος (φούρνος Βαϊκούση) ήδη από τη δεκαετία του 40.

Επίσης, όπως φαίνεται και στην «Προκαταρκτική μελέτη του Προσφυγικού οικισμού» που συντάχθηκε το Δεκέμβριο του 1999, ήδη πριν από την ισχύ του Π.Δ. είχαν εγκατασταθεί στα συγκεκριμένα οικόπεδα εμπορικές χρήσεις, γεγονός που συνάδει με τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής. Στο επίπεδο των τάσεων ανάπτυξης της περιοχής πρέπει να λάβουμε υπόψη μας ότι, αν και η πιθανότητα κατασκευής νέου ποδοσφαιρικού γηπέδου της ΑΕΚ στην παλαιά του θέση (στον χώρο δίπλα στο Ο.Τ. 85) έχει προς το παρόν απομακρυνθεί, είναι εξαιρετικά πιθανή η

δημιουργία στον υπόψη χώρο κάποιου άλλου αθλητικού ή πολιτιστικού κέντρου, ή γενικότερα κάποιου πόλου συγκέντρωσης κοινού.

Σύμφωνα με τα παραπάνω τεκμαίρεται ότι στην περίπτωση των οικοπέδων που ανήκουν στα Ο.Τ. 85 και 90 και έχουν πρόσωπο επί της οδού Φωκών υπήρξε πλάνη περί τα πραγματικά δεδομένα, η οποία είναι σκόπιμο να διορθωθεί, με την εξομοίωσή τους με τα υπόλοιπα Ο.Τ. που έχουν πρόσωπο στην οδό Φωκών. Συγκεκριμένα προτείνεται η δυνατότητα ανάπτυξης «...χρήσεων γενικής κατοικίας, με εξαίρεση ξενοδοχεία και ξενώνες, επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης, πρατήρια βενζίνης, αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια και γήπεδα στάθμευσης, μπαρ και μουσικά κέντρα με ζωντανή μουσική.»

5.2.2. Το ζήτημα των οικοπέδων με περισσότερα του ενός πρόσωπα, για τα οποία ισχύουν διαφορετικές χρήσεις γης.

Το ζήτημα των οικοπέδων με περισσότερα του ενός πρόσωπα για τα οποία ισχύουν διαφορετικές χρήσεις γης δεν προκύπτει τόσο στο επίπεδο των ίδιων των χρήσεων γης όσο κυρίως σε αυτό των όρων και περιορισμών δόμησης που ακολουθούν τις χρήσεις (π.χ. επιτρεπόμενο ύψος 10,50μ. για χρήση αμιγούς και 11,50 για χρήση γενικής κατοικίας). Η δημιουργία ενός γωνιακού κτιρίου (ή διγωνιαίου) εις τρόπον ώστε να καλύπτει τις απαιτήσεις χρήσεων και όρων δόμησης δύο ή περισσότερων περιπτώσεων είναι εξαιρετικά δύσκολη. Ακόμη όμως και στην περίπτωση που με διαπραγμάτευση (του μελετητή με την ΕΠΑΕ) και ευρεία ερμηνεία διατάξεων και περιορισμών γίνει κατορθωτό κάτι τέτοιο, το κτίριο που θα προκύψει θα εκφεύγει του πνεύματος του Π.Δ. και της λιτής δομής των προσφυγικών κτιρίων.

Συγκεκριμένα, ενδέχεται να έχει διαφορές ύψους στις διαφορετικές προσόψεις του (υπακούοντας στους διαφορετικούς περιορισμούς ύψους), διαφορά ύψους στις ζώνες των ανοιγμάτων, πολύπλοκη εσωτερική διαίρεση κλπ. Αντίθετα, η ύπαρξη ενός γωνιακού κτιρίου με χαρακτηριστικά που προκύπτουν από τις ρυθμίσεις για τις περιοχές γενικής κατοικίας, ολοκληρώνει μορφολογικά το «δημόσιο μέτωπο» και ορίζει το σημείο έναρξης της περιοχής αμιγούς κατοικίας. Από τα παραπάνω προκύπτει η σκοπιμότητα, στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμογής για ολόκληρο το οικόπεδο και το αντίστοιχο κτίριο των όρων της γενικής κατοικίας.

Διαφορετικά είναι τα πράγματα στις περιπτώσεις διαμπερών – και όχι γωνιακών – οικοπέδων, όπου για τα διαφορετικά πρόσωπα υπάρχει διαφορετική πρόβλεψη χρήσεων γης. Εκεί ο μορφολογικός στόχος είναι η διατήρηση της ενότητας κάθε μετώπου και η μη ανάμειξη του ενός τύπου με τον άλλο. Επίσης, στο επίπεδο της χρήσης, δε θεωρείται σκόπιμη η εισχώρηση της

χρήσης της γενικής κατοικίας μέχρι το πρόσωπο της αμιγούς γιατί τότε θα είχαμε αθέμιτη ανάμειξη των χρήσεων και διάσπαση του χαρακτήρα της περιοχής αμιγούς κατοικίας.

Γίνεται λοιπόν φανερό ότι κατά τη φάση σύνταξης του υφιστάμενου Π.Δ. υπήρξε παράλειψη σαφούς πρόβλεψης των παραπάνω καταστάσεων, γεγονός που επιβάλλει την εκ των υστέρων ρύθμιση του θέματος.

Οι μελετητές της παρούσας μελέτης συμφωνούν με τις προτεινόμενες διατυπώσεις από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Δήμου Ν. Φιλαδέλφειας και του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. :

▪ Σε γωνιακά οικόπεδα που υφίστανται κατά την 11.06.2001 (ημέρα έναρξης της ισχύος του Π.Δ.), τα οποία διαθέτουν περισσότερα του ενός πρόσωπα επί οδών, για τα οποία ισχύουν διαφορετικές χρήσεις γης, εφαρμόζονται οι όροι και οι περιορισμοί που προκύπτουν από τις διατάξεις για τις περιοχές γενικής κατοικίας. Αντίθετα, σε μη γωνιακά διαμπερή οικόπεδα, όπου για κάθε πρόσωπο ισχύουν διαφορετικές χρήσεις γης, επιβάλλεται η τήρηση των όρων και των περιορισμών που προκύπτουν από τις αντίστοιχες διατάξεις για τις περιοχές γενικής ή αμιγούς κατοικίας. Η ΕΠΑΕ εγκρίνει τον τρόπο δόμησης και εφαρμογής του παραπάνω περιορισμού. Σε κάθε περίπτωση, η είσοδος στη λειτουργία της γενικής κατοικίας τοποθετείται στην όψη του κτιρίου επί του προσώπου στο οποίο προβλέπεται η αντίστοιχη χρήση.

5.3. Ζητήματα όρων και περιορισμών δόμησης.

5.3.1. Το ζήτημα της μη εξάντλησης των συντελεστών δόμησης και κάλυψης σε σχέση με τη θέση του κτιρίου εντός του οικοπέδου.

Το ζήτημα αυτό παρατηρείται σε ένα ποσοστό οικοπέδων του προσφυγικού οικισμού, ως συνέπεια των περιορισμών που τίθενται από το Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) σε συνδυασμό με τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά των οικοπέδων.

Συγκεκριμένα, ο καθορισμός των βασικών συντελεστών κάλυψης και δόμησης σε σ.κ.60% και σ.δ.1,40 αντιστοίχως υποδηλώνει τη διάθεση του νομοθέτη να διευκολύνει (με όρους εκμετάλλευσης της αστικής γης) την ανοικοδόμηση του οικισμού στο σύνολο των οικοπέδων του, σύμφωνα με τη λογική και τους προβληματισμούς που αναλύθηκαν σε προηγούμενη ενότητα. Παρ' όλα αυτά, στη συνέχεια του Π.Δ., τίθενται περιορισμοί ως προς τη θέση του κτιρίου μέσα στο οικόπεδο (αποστάσεις από τα όρια), τον επιτρεπόμενο αριθμό ορόφων και επιτρεπόμενα ύψη των κτιρίων οι οποίοι, σε συνδυασμό με τα μεγέθη και τα γεωμετρικά

χαρακτηριστικά αρκετών οικοπέδων (μικρά, ακανόνιστου σχήματος) του οικισμού, καθιστούν αδύνατη την εξάντληση των βασικών συντελεστών δόμησης.

Το γεγονός αυτό διαμορφώνει κατ' αρχή συνθήκες άνισης αντιμετώπισης των ιδιοκτητών γης εντός του προσφυγικού οικισμού, με δεδομένο μάλιστα το γεγονός ότι η σημερινή κατανομή τους σε κανονικού ή ακανόνιστου σχήματος οικόπεδα είναι αποτέλεσμα της αρχικής τυχαίας κατανομής των προσφύγων. Ταυτόχρονα, σε πολλές περιπτώσεις, η έλλειψη δυνατότητας εξάντλησης του συντελεστή δόμησης αποτρέπει την ανοικοδόμηση των υπόψη οικοπέδων. Και αυτό, καθώς η πρόσθετη επιφάνεια που θα προκύψει κάτω από αυτούς τους περιορισμούς δεν δικαιολογεί σε οικονομικούς όρους την επένδυση για την ανέγερση νέου κτιρίου. Αναπαράγονται έτσι τα φαινόμενα εγκατάλειψης και υποβάθμισης (αισθητικής, λειτουργικής, κοινωνικής) στα οποία έχουμε ήδη αναφερθεί και τα οποία προσπαθεί να αντιμετωπίσει το πνεύμα του ισχύοντος Π.Δ.

Γίνεται λοιπόν φανερό ότι κατά τη φάση σύνταξης του υφιστάμενου Π.Δ. δεν είχαν περιέλθει σε γνώση των μελετητών και του νομοθέτη οι ακριβείς συνθήκες στις οποίες αναφερόμαστε, γεγονός που επιβάλλει την εκ των υστέρων ρύθμιση του θέματος.

Το ζήτημα απασχόλησε τις υπηρεσίες κατά τη φάση σύνταξης τροποποιήσεων στο υφιστάμενο Π.Δ. Τότε εξετάστηκαν δύο δυνατότητες :

- Η πρώτη είναι να επιτραπεί για τα συγκεκριμένα οικόπεδα η ανέγερση ενός επιπλέον ορόφου και αύξηση του μέγιστου επιτρεπόμενου ύψους με διατήρηση των υπόλοιπων χαρακτηριστικών, πρόταση που υποστήριζε κυρίως η τότε δημοτική αρχή. Αυτή η επιλογή θα επέτρεπε την εξάντληση του συντελεστή δόμησης με κάλυψη μικρότερη της επιτρεπόμενης και με διατήρηση των πλάγιων αποστάσεων στη λογική του αρχικού σχεδιασμού του «πανταχόθεν ελεύθερου» συστήματος των κηπουπόλεων. Από την άλλη όμως θα δημιουργούσε συνθήκες δυσαρμονίας ανάμεσα σε υψηλά και χαμηλά κτίρια εντός του οικισμού, ενώ για τα υψηλά (τετραώροφα) κτίρια θα δημιουργούσε προβλήματα μορφολογικής φύσεως (σημαντική αλλαγή κλίμακας, στέγη μετά την τέταρτη στάθμη που δεν απαντάται στο ελληνικό οικιστικό περιβάλλον, ύψος πολυκατοικίας).
- Η δεύτερη είναι η δυνατότητα επαφής σε κάποια από τα όρια του οικοπέδου ώστε να υλοποιηθεί η κάλυψη εκείνη που θα επιτρέψει την εξάντληση της επιτρεπόμενης δόμησης. Η ρύθμιση αυτή είναι δυνατόν να άρει το πρόβλημα χωρίς σημαντική επιβάρυνση των πολεοδομικών χαρακτηριστικών του οικισμού, στο πνεύμα του υφιστάμενου Π.Δ.

Οι μελετητές της παρούσας μελέτης προκρίνουν – για τα οικόπεδα για τα οποία υφίσταται το θέμα της μη εξάντλησης του σ.δ. – τη δυνατότητα επαφής με ένα ή και περισσότερα όρια του οικοπέδου, με συγκεκριμενοποίηση όμως της διαδικασίας τοποθέτησης του κτιρίου εντός του

οικοπέδου υπό τον έλεγχο της ΕΠΑΕ και διαφοροποίηση των ρυθμίσεων ανάλογα με το αν αναφερόμαστε σε περιοχές αμιγούς ή γενικής κατοικίας.

Ειδικά στην περίπτωση των περιοχών γενικής κατοικίας, με δεδομένη τη δυνατότητα μεγαλύτερου ωφέλιμου ύψους (άρθρο 3, παρ. 7.β.), υπάρχει κατασκευαστικά η δυνατότητα δημιουργίας παταριού μεταξύ του ισόγειου και του πρώτου ορόφου. Η ρύθμιση αυτή – η οποία περιλαμβάνεται και στο σχέδιο τροποποίησης του υφιστάμενου Π.Δ. που είχε συνταχθεί από τις αρμόδιες υπηρεσίες – επιτυγχάνει ταυτόχρονα δύο στόχους. Κατ' αρχή επιτρέπει ένα μέρος του συντελεστή δόμησης να απορροφηθεί στο ισόγειο, με τη δημιουργία μεσορόφου, χωρίς αύξηση των συνολικών ή των επιμέρους υψών. Έτσι δίδεται η δυνατότητα μείωσης του οικοδομικού όγκου στους παραπάνω ορόφους. Αυτό σημαίνει αυτομάτως δυνατότητα αύξησης των αποστάσεων από τα όρια του οικοπέδου (κυρίως στους παραπάνω ορόφους), γεγονός που είναι σαφώς στην κατεύθυνση διατήρησης της φυσιογνωμίας του οικισμού. Ταυτόχρονα, προσφέρεται μεγαλύτερη εμπορικότητα στα προβλεπόμενα καταστήματα, γεγονός που συντελεί στη ζωτικότητα του κέντρου της πόλης και συνεισφέρει ως ένα βαθμό στην ανοικοδόμηση και στην αντιστροφή της τάσης εγκατάλειψης του οικισμού.

Πρέπει να γίνει σαφές ότι οι προτεινόμενοι ευνοϊκοί όροι αφορούν μόνον τα οικόπεδα όπως υπήρχαν στο αρχικό σχέδιο και όπως παραχωρήθηκαν στους δικαιούχους. Η επισήμανση αυτή γίνεται καθώς ενδέχεται να χρησιμοποιηθεί η δυνατότητα κατάτμησης οικοπέδων με τρόπο που θα αναιρεί τις ρυθμίσεις και τους περιορισμούς του Π.Δ. Και αυτό καθώς είναι μεν δυνατόν να ακολουθούνται οι κανόνες αρτιότητας (ελάχιστο πρόσωπο 10.00μ., ελάχιστο εμβαδόν 200τμ.) αλλά παρ' όλ' αυτά να προκύπτουν οικόπεδα στα οποία να μην είναι δυνατόν να εξαντληθεί η επιτρεπόμενη δόμηση με την εφαρμογή των περιορισμών για αποστάσεις από τα πλάγια όρια. Οπότε τα οικόπεδα αυτά θα ανάγονταν στις παραπάνω περιπτώσεις και θα δινόταν η δυνατότητα επαφής των κτισμάτων με τα όρια του οικοπέδου.

Συγκεκριμμένα όλα τα παραπάνω προτείνεται μία συνολική ρύθμιση του ζητήματος ως εξής:

- Σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές αμιγούς κατοικίας για τα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης με τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση $\Delta=2,50\mu.$ από τα όρια του οικοπέδου, δίνεται δυνατότητα μείωσης της υποχρεωτικής απόστασης σε $\Delta 1=2,00\mu.$ από τα όρια του οικοπέδου. Σε περίπτωση που εξακολουθεί να μην εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης δίνεται η δυνατότητα επαφής με το ένα ή και με τα δύο πλάγια όρια, με τήρηση όμως υποχρεωτικής απόστασης από το πίσω όριο ίσης με $\Delta=2,50\mu.$ Στην περίπτωση αυτή (επαφή με το ένα ή και τα δύο πλάγια όρια) επιβάλλεται σαφής τοπική υποχώρηση της κύριας όψης στην επαφή της με τα πλάγια όρια, κατ' ελάχιστον για μήκος ίσο με 2,50μ. και βάθος ίσο με 1,00μ. Οι παραπάνω ευνοϊκές ρυθμίσεις αφορούν τόσο στο ισόγειο όσο και

στους υπερκείμενους ορόφους, ανεξάρτητα επαφής ή όχι τυχόντος όμορου κτιρίου στα όρια του οικοπέδου.

- Σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές γενικής κατοικίας και μόνο επιτρέπεται η δημιουργία παταριού (ελάχιστο ύψος κατά ΓΟΚ) μεταξύ ισογείου και Α' ορόφου για κύρια χρήση, χωρίς η επιφάνειά του να υπερβαίνει το 50% αυτής του ισογείου εκάστου καταστήματος και χωρίς αύξηση του συνολικού επιτρεπόμενου ύψους. Στην περίπτωση αυτή το πατάρι θα προσμετρείται στη δόμηση χωρίς όμως να θεωρείται όροφος.

- Σε οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές γενικής κατοικίας, για τα οποία δεν εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης με τοποθέτηση του κτιρίου σε απόσταση $\Delta=2,50\mu$. από τα όρια του οικοπέδου, εξετάζεται υποχρεωτικά κατά προτεραιότητα η δυνατότητα εξάντλησης της επιτρεπόμενης δόμησης με τη δημιουργία παταριού μεταξύ ισογείου και Α' ορόφου. Σε περίπτωση που εξακολουθεί να μην εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης δίνεται η δυνατότητα επαφής με το ένα ή και με τα δύο πλάγια όρια στο ισόγειο ανεξάρτητα επαφής ή όχι τυχόντος όμορου κτιρίου στα όρια του οικοπέδου. Αν και τότε εξακολουθεί να μην εξαντλείται ο συντελεστής δόμησης δίνεται η δυνατότητα επαφής με το ένα ή και με τα δύο πλάγια όρια και στους υπερκείμενους ορόφους. Στις περιπτώσεις αυτές (επαφή με το ένα ή και τα δύο πλάγια όρια στο ισόγειο ή και στους υπόλοιπους ορόφους) επιβάλλεται σαφής τοπική υποχώρηση της κύριας όψης στην επαφή της με τα πλάγια όρια, κατ' ελάχιστον για μήκος ίσο με 2,50μ. και βάθος ίσο με 1,00μ.

- Η όλη διαδικασία τελεί υπό την έγκριση της ΕΠΑΕ, στην οποία θα πρέπει να παρουσιάζονται αναλυτικά όλα τα στοιχεία, οι φάσεις και το σκεπτικό της διερεύνησης ως προϋπόθεση για την υποχρεωτική προέγκριση της χωροθέτησης του κτιρίου εντός του οικοπέδου.

- Οι προαναφερόμενοι ευνοϊκοί όροι δεν έχουν εφαρμογή σε περιπτώσεις οικοπέδων τα οποία θα προκύψουν από κατάτμηση ή συνένωση που ενδέχεται να πραγματοποιηθούν από την χρονική στιγμή έναρξης της εφαρμογής των όρων αυτών και μετά.

5.3.2. Ζητήματα κλίμακας, όγκου και μεγεθών

(όπως ανακύπτουν σε περιπτώσεις συνένωσης οικοπέδων, καθέτου ιδιοκτησίας και μεγάλων ενιαίων όψεων)

α. Το ζήτημα της οικοδόμησης σε οικόπεδα που έχουν προκύψει από συνένωση

Από τη σύλληψη του όλου θέματος του προσφυγικού οικισμού της Ν. Φιλαδέλφειας μετά το σεισμό του 1999, το πνεύμα που αναπτύχθηκε ήταν αυτό της τόνωσης της βιωσιμότητας του

οικισμού με διατήρηση της φυσιογνωμίας του, στο επίπεδο της πολεοδομικής δομής, των χρήσεων γης και των κυριότερων μορφολογικών του χαρακτηριστικών. Ένα ζήτημα που τέθηκε ήδη από την αρχή στο δημόσιο διάλογο που οργανώθηκε ήταν αυτό της συνένωσης οικοπέδων. Θεωρήθηκε ότι η συνένωση – και μάλιστα η πριμοδότησή της με δυνατότητα μικρής προσαύξησης του συντελεστή δόμησης – θα έδινε τη δυνατότητα καλύτερου χειρισμού των όγκων των κτιρίων και θα επέτρεπε τη διαμόρφωση ενδιάμεσων δρομίσκων που θα αποδίδονταν στο κοινό γεγονός που θα μπορούσε τελικά να οδηγήσει στη διαμόρφωση ενός δικτύου κυκλοφορίας πεζών ανεξάρτητου των οδικών αξόνων, σε άμεση αναφορά με το ύψος της παλιάς γειτονιάς. Στον όλο προβληματισμό είχε τεθεί η πιθανότητα διαμόρφωσης – μέσω της συνένωσης οικοπέδων – ενιαίων κτιριακών όγκων μεγάλης κλίμακας και είχε αντιμετωπιστεί με τη διευκρίνιση ότι σε αυτή την περίπτωση θα πρέπει να προβλέπεται υποχρεωτική διάσπαση των κτιριακών όγκων. Στην τελική μορφή του πάντως, το ισχύον Π.Δ. δεν περιλαμβάνει αυτή την πρόβλεψη ούτε όμως και την πριμοδότηση της συνένωσης.

Στο διάστημα εφαρμογής του ισχύοντος Π.Δ., έχει φανεί ότι η δυνατότητα κατασκευής ενιαίου κτιρίου με δόμηση ίση με τη συνολικά επιτρεπόμενη σε οικόπεδο που έχει προκύψει από τη συνένωση δύο ή περισσότερων παλαιών οικοπέδων, είναι δυνατόν να οδηγεί στην ανατροπή τόσο των πολεοδομικών δεδομένων του οικισμού όσο και σε προβλήματα που αφορούν ζητήματα κλίμακας και μορφολογίας. Ως προς τα πολεοδομικά δεδομένα είναι σαφές ότι η δομή του οικισμού βασιζόταν σε σχετικά μικρά οικόπεδα (από 600 έως 200 τμ. περίπου με την πλειοψηφία να κυμαίνεται περί τα 350τμ.) κτισμένα με το σύστημα του «πανταχόθεν ελεύθερου». Αυτή η δομή οδηγούσε στη δημιουργία ενός συγκεκριμένου ρυθμού κτισμένου – άκτιστου χώρου. Ο ρυθμός αυτός, μαζί με τα χαμηλά ύψη των κτιρίων, τις φυτεύσεις των ενδιάμεσων χώρων και τους φαρδείς δρόμους λειτουργούσε υπέρ της πρόσληψης ενός χώρου όπου το στοιχείο του «ανοικτού» υπερτερούσε ή βρισκόταν σε συνθήκη καλής ισορροπίας με το «κλειστό».

Η πρακτική κατασκευής ενιαίων κτιρίων σε οικόπεδα που έχουν προκύψει από συνένωση αναιρεί στην πράξη αυτή τη δομή. Τα ενιαία κτίρια υποχρεούνται στη διατήρηση πλάγιων αποστάσεων μόνο από τα τελικά όρια του ενιαίου πλέον οικοπέδου τη στιγμή που, στην προϋπάρχουσα δομή, θα υπήρχαν διαφορετικά οικόπεδα, με διαφορετικά κτίσματα σε απόσταση μεταξύ τους. Έχουμε λοιπόν με αυτόν τον τρόπο μείωση των ενδιάμεσων κενών στην όψη του οικοδομικού τετραγώνου και δραματική ανατροπή του ρυθμού πλήρους – κενού. Πέραν τούτου όμως έχουμε και σαφή αλλαγή της κλίμακας των κτιρίων με επιπτώσεις και στη μορφολογία τους (μεγέθη όψεων και όγκων, επανάληψη ανοιγμάτων και μορφών κλπ.). Το πρόβλημα δεν αντιμετωπίζεται επαρκώς με τη μόνη πρόβλεψη που υπάρχει στο υφιστάμενο

Π.Δ., αυτή δηλαδή της υποχώρησης τμημάτων των όψεων σε κτίρια που η όψη τους υπερβαίνει τα 15μ. Και αυτό καθώς η διάσπαση της όψης είναι μόνο μορφολογική και σκηνογραφική και σε καμία περίπτωση δεν αποκαθιστά τη σχέση πλήρους – κενού. Μέχρι σήμερα οι περιπτώσεις συνένωσης οικοπέδων δεν είναι πολλές και γι' αυτό το λόγο οι επιπτώσεις δεν αναγνωρίζονται ως ιδιαίτερα σημαντικές. Τα πράγματα όμως θα είναι πολύ διαφορετικά στην περίπτωση που γενικευτεί αυτή η πρακτική, με σαφείς αρνητικές επιπτώσεις στο βαθμό διατήρησης της πολεοδομικής φυσιογνωμίας του οικισμού. Θεωρείται επομένως απαραίτητη η λήψη κάποιας πρόνοιας για την αντιμετώπιση του φαινομένου.

Παρά το γεγονός ότι το θέμα αυτό δεν είχε τεθεί σε προηγούμενο στάδιο, στο πλαίσιο της παρούσας μελέτης εξετάσθηκε η δυνατότητα απαγόρευσης της συνένωσης οικοπέδων, με στόχο τη διατήρηση της κατάτμησης του χώρου στα επίπεδα του αρχικού σχεδιασμού. Η περίπτωση αυτή όμως ενδέχεται να δημιουργήσει εμπόδια στις συνθήκες εκμετάλλευσης του χώρου και των κινήσεων της ελεύθερης αγοράς, με αποτέλεσμα την όξυνση της σταδιακής εγκατάλειψης και υποβάθμισης του οικισμού. Με βάση λοιπόν τα παραπάνω προτείνουμε:

- Σε περίπτωση συνένωσης οικοπέδων επιβάλλεται η υποχρέωση ανέγερσης ξεχωριστών κτιρίων, ίσων στο πλήθος με τον αριθμό των συνενωμένων οικοπέδων. Τα κτίρια αυτά πρέπει να τηρούν μεταξύ τους απόσταση $\Delta=4,00\mu.$ και από τα όρια του οικοπέδου αποστάσεις $\Delta=2,50\mu.$ κατ' ελάχιστον. Θεωρείται σκόπιμο κατά τη διάρκεια της μελέτης να καταβάλλεται προσπάθεια ώστε η θέση των ξεχωριστών κτιρίων στο ενιαίο πλέον οικόπεδο να προσαρμόζεται στις θέσεις των προϋφιστάμενων κτισμάτων. Η χωροθέτηση των κτιρίων εντός του οικοπέδου υπόκειται στην έγκριση της ΕΠΑΕ
- Ειδικά σε περίπτωση συνένωσης οικοπέδων που βρίσκονται σε περιοχές γενικής κατοικίας, επιτρέπεται η επαφή των κτιρίων μεταξύ τους στο ισόγειο και μόνο. Στους ανώτερους ορόφους επιβάλλεται η τήρηση απόστασης ίσης με $\Delta=4,00\mu.$ κατ' ελάχιστον. Στην περίπτωση αυτή, επιβάλλεται οπισθοχώρηση τμήματος της όψης του ισογείου από την οικοδομική γραμμή για μήκος ίσο με $4,00\mu.$ βάθος ίσο με $1,00\mu.$ κατ' ελάχιστον, σε κατακόρυφη αντιστοιχία (περασιά) με το τμήμα κατά το οποίο τηρείται απόσταση ανάμεσα στα κτίρια στους παραπάνω ορόφους.

β. Το ζήτημα των μεγάλων όψεων

Στο υφιστάμενο Π.Δ. υπάρχει πρόβλεψη για την αντιμετώπιση του φαινομένου των μεγάλων όψεων (πέραν των 15 μ.), στοιχείο που θεωρείται ότι έρχεται σε αντίθεση με την κλίμακα του οικισμού. Πρέπει κατ' αρχή να παρατηρήσουμε ότι αν αντιμετωπιστεί σύμφωνα με τις προτάσεις

μας το ζήτημα των ενιαίων κτιρίων σε οικόπεδα που έχουν προέλθει από συνένωση, το πρόβλημα των μεγάλων όψεων θα περιοριστεί σημαντικά. Πέραν τούτου όμως εκτιμούμε ότι πρέπει να γίνουν κάποιες παρατηρήσεις ως προς τον τρόπο εφαρμογής των υφιστάμενων ρυθμίσεων. Συγκεκριμένα στο Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01) προβλέπεται ότι «...Σε περιπτώσεις όψεων συνολικού μήκους άνω των 15μ. επιβάλλεται η διάσπαση της ενιαίας όψης με οπισθοχώρηση μέρους της όψης από την οικοδομική γραμμή, μετά από έγκριση της ΕΠΑΕ.» (άρθρο 3, παρ. 11). Παρ' όλα αυτά δεν καθορίζεται ούτε ο βαθμός οπισθοχώρησης ούτε το μήκος του τμήματος της όψης στο οποίο επιβάλλεται αυτή. Έτσι έχουμε φαινόμενα όπου η όποια οπισθοχώρηση είναι τόσο μικρή (σε μήκος και βάθος) που δημιουργεί απλώς μία κατακόρυφη μορφολογική λεπτομέρεια χωρίς να λειτουργεί ως ουσιαστικό στοιχείο διάσπασης της όψης και δημιουργίας όγκων με αναλογίες σχετικές με αυτές των παλαιών κτισμάτων του προσφυγικού οικισμού.

Για την αντιμετώπιση του ζητήματος αυτού οι μελετητές της παρούσας μελέτης προτείνουν:

- Το συνολικό μήκος της όψης του κάθε κτιρίου εναρμονίζεται με αυτό του προϋπάρχοντος και έως το συνολικό μήκος των 15μ. Σε περιπτώσεις όψεων συνολικού μήκους άνω των 15μ. επιβάλλεται η διάσπαση της ενιαίας επιφάνειας της όψης με οπισθοχώρηση τμήματος της όψης από την οικοδομική γραμμή. Ως ελάχιστες διαστάσεις του τμήματος που οπισθοχωρεί καθορίζονται κατ' ελάχιστον το 1,50μ. μήκος και το 0,60μ. βάθος.

γ. Το ζήτημα της οικοδόμησης με το σύστημα της κατακόρυφης ιδιοκτησίας

Μία άλλη περίπτωση ανατροπής της πολεοδομικής δομής του οικισμού εμφανίζεται κατά τη διαδικασία οικοδόμησης με το σύστημα της κατακόρυφης ιδιοκτησίας. Το σύστημα αυτό χρησιμοποιείται κυρίως σε περιπτώσεις που υπάρχει διαφωνία ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες ενός οικοπέδου, στο εσωτερικό του οποίου υπάρχει κατοικήσιμο κτίσμα. Σε κάποιες από αυτές τις περιπτώσεις επιλέγεται η πρακτική κατεδάφισης του μισού κτίσματος και η ανοικοδόμηση στη θέση του νέας οικοδομής ενώ στο υπόλοιπο μισό η κατάσταση αφήνεται ως έχει έως ότου ανοικοδομηθεί και αυτό σε επόμενο χρόνο και με διαφορετική λογική. Αυτή η πρακτική εφαρμοζόταν και πριν το σεισμό του 1999 ως πρακτική αυτοστέγασης, συνεχίστηκε όμως και μετά, καθώς το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο δεν περιλαμβάνει καμία σχετική πρόβλεψη. Με την πρακτική αυτή έχουμε κατ' αρχή το φαινόμενο της δημιουργίας δύο ή περισσότερων κτιρίων με μικρή όψη στη θέση ενός προϋφιστάμενου μεγαλύτερου κτιρίου. Τα νέα κτίρια αποκτούν αναλογίες σαφώς ξένες με αυτές των υπόλοιπων κτιρίων του οικισμού («ψηλόλιγνα») ενώ δεν

υποχρεούνται σε προσπάθεια ταύτισης ή συμπληρωματικότητας στο μορφολογικό επίπεδο (ανισοσταθμίες ορόφων και έλλειψη περασιών, διαφορετική τυπολογία ανοιγμάτων, ανεξάρτητες στέγες κλπ.).

Με βάση λοιπόν τα παραπάνω προτείνουμε:

- Σε περίπτωση σύστασης κατακόρυφης ιδιοκτησίας σε παλαιό οικόπεδο επιτρέπεται η κατασκευή δύο ή περισσότερων ανεξάρτητων κτισμάτων σε επαφή μεταξύ τους, υπό την προϋπόθεση ότι τα κτίσματα που θα κατασκευαστούν μετά το πρώτο θα ακολουθούν τα ογκοπλαστικά και μορφολογικά χαρακτηριστικά του πρώτου, κατά τρόπον ώστε η τελική εικόνα να παραπέμπει σε ένα ενιαίο κτίσμα και όχι σε σταδιακές προσθήκες.
- Σε περίπτωση που, σε τμήμα του οικοπέδου, υπάρχει ήδη νομίμως υφιστάμενο κτίσμα πριν από την έναρξη ισχύος του Π.Δ. (ΦΕΚ 467Δ/18.06.01), επιτρέπεται η κατασκευή επιπλέον ανεξάρτητων κτισμάτων σε επαφή μεταξύ τους σύμφωνα με τους όρους του Π.Δ. Στην περίπτωση αυτή το πρώτο από τα νέα κτίσματα θεωρείται «πρώτο» σύμφωνα με την παραπάνω παράγραφο.

5.4. Ζητήματα συνθετικής και μορφολογικής αντιμετώπισης.

5.4.1. Ζητήματα σχετικά με τη διάταξη των εξωστών και των ημιυπαίθριων χώρων.

Ως προς τους εξώστες και τη γενικότερη οργάνωση των χώρων υπαίθριας διαβίωσης στις όψεις των κτισμάτων το υφιστάμενο Π.Δ. προσπαθεί να συμβιβάσει την ελληνική συνήθεια της υπαίθριας διαβίωσης με τη μορφολογία των παλαιών προσφυγικών κτισμάτων. Στα κτίσματα αυτά παρατηρούνται μόνο μικρά μπαλκόνια (της τάξης των 2,00μ. μήκος X 1,00μ. πλάτος) που δίνουν ένα ρυθμό, ώστε στην όψη του κτιρίου να επικρατεί το συμπαγές του όγκου χωρίς οπισθοχωρήσεις ή ζώνες ενιαίων μπαλκονιών. Παρ' όλα αυτά, σε ορισμένους τύπους μικρών προσφυγικών (διπλοκατοικιών) που προσομοιάζουν σε μεζονέτες της ευρωπαϊκής υπαίθρου, παρατηρείται η ύπαρξη υποχωρήσεων (εσοχών) στην όψη και η δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου στο ισόγειο και εξώστη (τύπου δώματος) στον όροφο. Οι υποχωρήσεις αυτές απαντώνται κυρίως στις γωνίες των κτιρίων.

Στο υφιστάμενο Π.Δ. ο νομοθέτης επιβάλλει μία ενδιάμεση κατάσταση. Συγκεκριμένα επιβάλλει περιορισμό στις διαστάσεις των εξωστών που προεξέχουν του όγκου του κτιρίου επιτρέποντας όμως λίγο μεγαλύτερα μπαλκόνια από τα υφιστάμενα (3,00μ. μήκος X 1,50μ. πλάτος). Ταυτόχρονα, επιθυμώντας να παράσχει βιώσιμο χώρο υπαίθριας διαβίωσης επιτρέπει την κατασκευή ημιυπαίθριου χώρου εντεύθεν των εξωστών (και μόνον), ίσου μήκους και βάθους

έως 1,50μ. Δίνεται έτσι η δυνατότητα παραγωγής χώρων υπαίθριας διαβίωσης της τάξης του 3,00Χ3,00, χώρων που μπορεί να θεωρηθεί ότι καλύπτουν τα σύγχρονα πρότυπα χωρίς να αλλοιώνουν τα βασικά χαρακτηριστικά του προσφυγικού οικισμού (άρθρο 4).

Οι διατυπώσεις του από 11.06.2001 υφιστάμενου Π.Δ., δημιουργούν όμως ζητήματα ερμηνείας, όσον αφορά στη δυνατότητα δημιουργίας ημιυπαίθριων χώρων στα ισόγεια των κτιρίων. Συγκεκριμένα, με τη διατύπωση ότι «...Επιτρέπεται η δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων μόνον εντεύθεν του προβλεπόμενου εξώστη και σε βάθος μέχρι 1,50μ.» δεν προβλέπεται η δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων στο ισόγειο (καθώς δεν έχει νόημα για το ισόγειο η έννοια του εξώστη).

Αυτή η παράλειψη έχει κατ' αρχή σημαντικές επιπτώσεις αν το κτίριο κατασκευάζεται σε οικόπεδο όπου δεν προβλέπεται η ύπαρξη πρασιάς. Στην περίπτωση αυτή, και με δεδομένη τη δυνατότητα υπερύψωσης του δαπέδου του ισόγειου κατά 1,00μ., ανακύπτει ζήτημα δημιουργίας κλιμάκων πρόσβασης. Στα προσφυγικά κτίρια αυτή η κατάσταση αντιμετωπίζονταν με την ανάπτυξη εξωτερικής κλίμακας εις βάρος του πεζοδρομίου. Σήμερα κάτι τέτοιο θα πρέπει να αποκλειστεί, με συνέπεια οι κλίμακες αυτές να πρέπει να αναπτυχθούν σε τμήμα της όψης που θα βρίσκεται σε εσοχή. Γενικότερα όμως, η πλήρης απουσία ημιυπαίθριων χώρων στα ισόγεια, στις περιοχές αμιγούς κατοικίας, δημιουργεί λειτουργικά προβλήματα στις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων τους, προβλήματα που έχουν επιλυθεί για τους κατοίκους των υπερκείμενων ορόφων. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με το γράμμα του νόμου οι κάτοικοι των ισόγειων στερούνται της δυνατότητας κάποιου τύπου μπαλκονιού.

Στην περίπτωση αυτή βρισκόμαστε μπροστά σε μία σύγκρουση ανάμεσα στις λειτουργικές ανάγκες της σύγχρονης κατοίκησης και στα μορφολογικά χαρακτηριστικά σύμφωνα με τα παραδοσιακά πρότυπα, όπου είχαμε την κυριαρχία του πλήρους και την απουσία εσοχών στο σώμα του κτιρίου. Στην πραγματικότητα πάντως το θέμα επιλύεται με μία απλή τεχνική: γίνεται μικρή υποχώρηση του κτιρίου από την υποχρεωτική οικοδομική γραμμή (της τάξης των 0,20μ.) και κατασκευή μικρών εξωστών αντίστοιχου βάθους, γεγονός που επιτρέπει πλέον τη «...δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων εντεύθεν του προβλεπόμενου εξώστη...» σύμφωνα με το γράμμα του νόμου. Για τη λύση του συνόλου των ζητημάτων αυτού του τύπου (κλίμακες πρόσβασης, λειτουργικοί ημιυπαίθριοι), στις περιπτώσεις όπου δεν προβλέπεται πρασιά προτείνεται να επιτραπεί η δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων στο ισόγειο για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εισόδου στο κτίριο καθώς και για τη λειτουργική εξυπηρέτηση των κατοικιών, σε κατακόρυφη αντιστοιχία με τους υπερκείμενους εξώστες των άλλων ορόφων.

Συνεκτιμώντας τα παραπάνω, προτείνεται ρύθμιση του ζητήματος ως εξής:

- Στα οικόπεδα για τα οποία ισχύει η χρήση της αμιγούς κατοικίας και για τα οποία δεν προβλέπεται πρασιά, επιτρέπεται η δημιουργία ημιυπαίθριων χώρων στις όψεις των ισογείων, σε κατακόρυφη ταύτιση (περασιά) με τους υπερκείμενους εξώστες των ανώτερων ορόφων. Επίσης επιτρέπεται η δημιουργία ημιυπαίθριου χώρου για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εισόδου στο κτίριο.

5.4.2. Ζητήματα σχετικά με τα ανοίγματα των όψεων

Στη διάρκεια εκπόνησης της παρούσας μελέτης διαπιστώθηκαν τρία ζητήματα που σχετίζονται με τη διαμόρφωση των ανοιγμάτων στις όψεις των κτιρίων. Το πρώτο αφορά στις αναλογίες των ανοιγμάτων, το δεύτερο στην οργάνωση των ανοιγμάτων στις όψεις των κτιρίων και το τρίτο στη μορφή και τα υλικά των κουφωμάτων.

α. Ζητήματα αναλογιών των ανοιγμάτων

Ενώ σύμφωνα με το υφιστάμενο Π.Δ. επιβάλλεται ο τονισμός του κατακόρυφου άξονα στα ανοίγματα (άρθρο 4 παρ. 5.γ.) αυτή η συνθήκη φαίνεται πως παραβιάζεται στην πράξη σε μεγάλο βαθμό. Η εφαρμογή όμως αυτής της συνθήκης είναι ιδιαίτερα κρίσιμη για τη μορφολογική συσχέτιση των νέων κτισμάτων με τα παλαιά προσφυγικά.

β. Ζητήματα οργάνωσης των ανοιγμάτων στην όψη

Και σε αυτό το ζήτημα υπάρχει στο Π.Δ. προτροπή για τη διαμόρφωση των εξωτερικών όψεων κατά τα παραδοσιακά πρότυπα ως προς τις αναλογίες πλήρων και κενών. Στη γενικότητά της αυτή η προτροπή φαίνεται να τηρείται. Υπάρχουν όμως περιπτώσεις όπου το πλήθος και το μέγεθος των ανοιγμάτων αντιστρέφει την αναλογία πλήρους - κενού. Μεγαλύτερο πρόβλημα ανακύπτει από τη δημιουργία βοηθητικών χώρων ή κλιμακοστασίων με ανοίγματα στις κύριες όψεις του κτιρίου. Στις περιπτώσεις αυτές τα ανοίγματα των χώρων αυτών διαφοροποιούνται εμφανώς από αυτά των κύριων χώρων, ενώ παρουσιάζουν έλλειψη οριζόντιου και κατακόρυφου συσχετισμού (χάνουν τις περασιές) με τα υπόλοιπα ανοίγματα. Για παράδειγμα, τα ανοίγματα στα κλιμακοστάσια τοποθετούνται σε ύψος «μεσορόφου» ώστε να καθίστανται προσβάσιμα από τους χρήστες με αποτέλεσμα την αναστάτωση του ρυθμού και της αυστηρότητας της όψης.

Στις παραπάνω περιπτώσεις πρέπει να δοθεί μεγαλύτερο βάρος στην προσαρμογή της όψης στα παραδοσιακά πρότυπα εκ μέρους των μελετητών και της ΕΠΑΕ. Ειδικά πρέπει να εξαντλείται η δυνατότητα τοποθέτησης βοηθητικών χώρων και κλιμακοστασίων εκτός της κύριας όψης. Εναλλακτικά προτείνεται να εξετάζεται η δυνατότητα διατήρησης ενιαίας

ζώνης ανοιγμάτων (ποδιά – πρέκι) σε όλη την όψη ανεξαρτήτως αν τα ανοίγματα αφορούν κύριους ή βοηθητικού χώρους.

γ. Ζητήματα υλικών των κουφωμάτων

Στο ισχύον Π.Δ. προβλέπεται ότι «Τα εξώφυλλα είναι μόνο ανοιγόμενα ξύλινα, ενώ τα εσωτερικά κουφώματα δύνανται να είναι ανοιγόμενα ή συρόμενα (χωνευτά), βαμμένα κατά τα παραδοσιακά πρότυπα, με οριζόντια εξωτερικά καΐτια» (άρθρο 4, παρ. 5.β.). Η διατύπωση αυτή έχει δημιουργήσει αρκετά προβλήματα στην εφαρμογή της και έχει υπάρξει ανάγκη ερμηνείας. Κατ' αρχή, από την όλη διατύπωση και παρά την αναφορά σε «εσωτερικά κουφώματα» συνάγεται ότι η διάκριση δεν γίνεται ανάμεσα σε εξωτερικά και εσωτερικά κουφώματα αλλά ανάμεσα σε εξώφυλλα (παντζούρια) και εσώφυλλα (τζαμιλίκια) των εξωτερικών κουφωμάτων. Και αυτό γιατί δεν είναι δόκιμη πρακτική να καθορίζεται σε Π.Δ. η μορφή των εσωτερικών κουφωμάτων, ενώ δεν είναι δυνατόν να καθορίζεται υποχρέωση κατασκευής «εξωτερικών καΐτιών» σε εσωτερικά κουφώματα. Συνάγεται λοιπόν ότι τα εξώφυλλα πρέπει να είναι υποχρεωτικά ανοιγόμενα ξύλινα ενώ δε φαίνεται να υπάρχει αναφορά σε υποχρέωση εμφανούς ή βαμμένου ξύλινου κουφώματος. Αντίθετα για τα εσώφυλλα δεν τίθεται υποχρέωση υλικού ενώ τίθεται υποχρέωση καΐτιών και βαφής κατά τα παραδοσιακά πρότυπα.

Ως αποτέλεσμα των παραπάνω η πιο διαδεδομένη πρακτική, στην αρχή της εφαρμογής του Π.Δ., ήταν αυτή του συνδυασμού ξύλινων ανοιγόμενων εξώφυλλων με συρόμενα χωνευτά ή ανοιγόμενα εσώφυλλα από αλουμίνιο ή ειδικό πλαστικό. Ο συνδυασμός αυτός παρουσιάζει όμως κατασκευαστικό πρόβλημα καθώς δεν υπάρχουν εταιρίες που να κατασκευάζουν κουφώματα αυτού του μικτού τύπου. Κυρίως το πρόβλημα ανέκυπτε με τις κάσες που, ενώ κατασκευάζονται ως ενιαίες (στα κουφώματα από αλουμίνιο ή πλαστικό), έπρεπε να διαχωριστούν σε κάσες για τα εξώφυλλα και τα εσώφυλλα. Επίσης, στην περίπτωση αυτή απαιτούντο διαφορετικά συνεργεία κατασκευής και τοποθέτησης. Το πρόβλημα τελικά αναγόταν στη λειτουργική συνεργασία εξώφυλλων και εσώφυλλων με προβλήματα ηχομόνωσης, υγραμόνωσης κλπ. Απέναντι σ' αυτή την κατάσταση πολλοί κατασκευαστές αγνόησαν τις επιταγές του Π.Δ. κατασκευάζοντας ενιαία εξωτερικά κουφώματα από αλουμίνιο ή πλαστικό (συνήθως σε απομίμηση ξύλου). Οι περισσότερες από τις περιπτώσεις αυτές έγιναν αντιληπτές από τις αρμόδιες αρχές και οι ιδιοκτήτες των σπιτιών αναγκάστηκαν στην απομάκρυνση (ξήλωμα) των εξώφυλλων. Καθώς όμως η εκ των υστέρων προσαρμογή ξύλινων εξώφυλλων είναι ακόμα πιο δύσκολη από την εξ' αρχής κατασκευή τους έχουμε το φαινόμενο πολλά σπίτια να παραμένουν και να λειτουργούν χωρίς καθόλου εξώφυλλα με τα νόμιμα εσώφυλλά τους ακάλυπτα. Μάλιστα, μετά την εμπέδωση αυτής της κατάστασης το φαινόμενο διευρύνεται και

κάποιοι κατασκευαστές φτάνουν στο σημείο να παραδίδουν τις οικοδομές χωρίς εξώφυλλα. Γίνεται φανερό ότι αυτή η κατάσταση είναι εκτός του πνεύματος του Π.Δ.

Άλλοι κατασκευαστές αντίθετα, προχώρησαν στην κατασκευή ενιαίων ξύλινων εξωτερικών κουφωμάτων (ξύλινα ανοιγόμενα εξώφυλλα και εσώφυλλα), παρά το γεγονός ότι είναι ακριβότερα στην κατασκευή και τη συντήρησή τους. Οι λειτουργικές απαιτήσεις όμως των σύγχρονων κουφωμάτων (διπλά τζάμια, τσιμούχες και νεροχύτες κλπ.) επιβάλλουν τη διεύρυνση των διατομών του πλαισίου του κουφώματος. Αυτό για τα εξώφυλλα έχει ως συνέπεια να καταργούνται στην πράξη τα κουφώματα γαλλικού τύπου. Επίσης, λειτουργικές απαιτήσεις ακαμψίας καθιστούν απαγορευτική την χρήση χαμηλής ποιότητας ξύλου το οποίο στη συνέχεια θα βαφτεί. Τείνει έτσι, μεταξύ άλλων συμμορφώνονται με γράμμα του Π.Δ., να επικρατήσει μία μορφή εξωτερικού κουφώματος γερμανικού τύπου, με μεγάλες διατομές και με εμφανές λουστραρισμένο ξύλο. Ο τύπος αυτός όμως έρχεται με τη σειρά του σε αντίθεση με τα παραδοσιακά πρότυπα, όπου είχαμε κυρίως εξώφυλλα γαλλικού τύπου, ενώ το σύνολο των εξωτερικών κουφωμάτων ήταν βαμμένα.

Συνεκτιμώντας όλα τα παραπάνω προτείνεται να δοθεί κατ' αρχήν η δυνατότητα κατασκευής εξωφύλλων από αλουμίνιο ή ειδικό πλαστικό. Τα εξώφυλλα από αλουμίνιο πρέπει να είναι υποχρεωτικά βαμμένα με βαφή ματ, σε χρωματισμούς οι οποίοι να προσαρμόζονται στα παραδοσιακά πρότυπα σύμφωνα με τις υποδείξεις της ΕΠΑΕ. Τα πλαστικά μπορούν να είναι ομοίως είτε βαμμένα είτε σε αποχρώσεις ξύλου από τον κατασκευαστή.

Το πρόβλημα σ' αυτή την περίπτωση είναι ότι στην αγορά διατίθενται πολλοί τύποι τέτοιων κουφωμάτων, κάποιοι από τους οποίους πληρούν τις σύγχρονες λειτουργικές και αισθητικές απαιτήσεις σε αντίθεση με άλλους που είναι εξαιρετικά ευτελείς. Καθώς μάλιστα τα εξωτερικά κουφώματα συμβάλλουν έντονα στην τελική εικόνα κάθε κτιρίου ξεχωριστά άλλα και του συνόλου του οικισμού η όλη διαδικασία καθίσταται εξαιρετικά σημαντική. Για το λόγο αυτό ο ρόλος της ΕΠΑΕ στη διαφύλαξη της αισθητικής του οικισμού είναι επίσης πολύ σημαντικός. Παρά τις ισχυρές επιφυλάξεις που μπορεί να υπάρξουν, εκτιμάται ότι η σύνταξη ενός καταλόγου κουφωμάτων και ενός καταλόγου προτεινόμενων χρωμάτων θα μπορούσε να αποδειχθεί εξαιρετικά χρήσιμη.

5.5. Συμπεράσματα επί του ζητήματος της τροποποίησης του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου.

Συμπερασματικά, συνεκτιμώντας τα πραγματικά χαρακτηριστικά του οικισμού και τα ζητήματα τα οποία τίθενται ως προτάσεις τροποποίησης του υφιστάμενου θεσμικού πλαισίου, οι μελετητές της παρούσας μελέτης εκτιμούν ότι οι παραπάνω προτάσεις συνιστούν σημειακές βελτιώσεις, μετά την εμπειρία εννέα χρόνων εφαρμογής του υφιστάμενου Π.Δ. και με αυτές δεν επέρχεται επιδείνωση των όρων δόμησης του προσφυγικού οικισμού. Η επανεξέταση, από τη μελετητική ομάδα, όλων των ζητημάτων που είχαν τεθεί από το Δήμο και την αρμόδια διεύθυνση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε., κατέληξε σε μερική τροποποίηση, σε επαναδιατύπωση των προτάσεων ή και σε νέες προτάσεις, σύμφωνα με το σκεπτικό που αναπτύχθηκε ανά περίπτωση.