

Ουρανία Γκάνια
Γεώργιος Τζίμας

Πολεοδομική οργάνωση της Κυψέλης

με όρους Συμπερίληψης
και Βιωσιμότητας

S.W.O.T. Analysis

επιβλέπουσα καθηγήτρια:
Δέσποινα Διμέλλη

Πολυτεχνείο Κρήτης
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών
ακαδημαϊκό έτος: 2023-2024

Περιεχόμενα

- 3 Γενική τακτική σκέψης και προθέσεων παρεμβάσεων**
- 4 Μορφολογία εδάφους**
- 4 Πληθυσμιακά & δημογραφικά χαρακτηριστικά**
- 5 Δομημένο/αδόμητο**
- 5 Όροι δόμησης**
- 6 Κατάσταση κτιρίων**
- 7 Χρήσεις γης**
 - 7 Κατοικία
 - 8 Εμπόριο
 - 9 Εστίαση/αναψυχή
 - 10 Πολιτισμός
 - 11 Εκπαίδευση
 - 11 Αθλητισμός
 - 12 Υγεία/πρόνοια
 - 12 Κοινωνικές δομές
- 13 Βραχυρόνια μίσθωση**
- 14 Μετανάστευση**
- 15 Δίκτυο κυκλοφορίας**
- 16 Δίκτυο πρασίνου και ελεύθερων χώρων**

Γενική τακτική σκέψης και προθέσεων παρεμβάσεων

Η ανάλυση της περιοχής μελέτης και η χρήση της μεθοδολογίας **SWOT** αξιοποιείται στην παρούσα εργασία για να επεξεργαστεί το σύνολο των κοινωνικών και χωρικών χαρακτηριστικών της Κυψέλης, σε συνδυασμό με τις πολιτικές χρηματοδότησης και διαχείρισης του σχεδιασμού κεντρικών περιοχών της Αθήνας.

Ως εκ τούτου, τα μειονεκτήματα, τα πλεονεκτήματα, οι προοπτικές και οι προθέσεις που χαρτογραφούνται στις παρακάτω σελίδες αποσκοπούν στην προσπάθεια ει δυνατόν **συνεκτικότερης πρότασης για την πολεοδομική οργάνωση** της περιοχής στα επίπεδα:

- παρεμβάσεις πολεοδομικής κλίμακας
- παρεμβάσεις αστικής κλίμακας
- προτάσεις χωρικής λειτουργίας
- κοινωνικές πολιτικές
- οικονομικές πολιτικές

Μόνο μια **συνολική θεώρηση για τη λειτουργία της πόλης** και τη ζωή σε αυτή και, αντίστοιχα, πρόταση μπορεί να συγκροτήσει το πλαίσιο εκείνο που μπορεί να εφαρμόσει τη συμπερίληψη και τη βιωσιμότητα για τους κατοίκους της με ρεαλιστικούς όρους.

Πλεονεκτήματα

- Ενδιαφέρουσες θεάσεις
- Σημεία και εκτάσεις εκτόνωσης
- Οργανικές διαδρομές σε υποπεριοχές

Μειονεκτήματα

- Έντονες κλίσεις και ανηφορικές διαδρομές
- Δύσβατα σημεία
- Διακοπή οδικού δικτύου από σκάλες
- Περιοχή “απαγορευτική” για άτομα με κινητικές δυσκολίες

Προοπτικές και προθέσεις

- Ανάδειξη και δημιουργία χώρων εκτόνωσης σε σημεία μεγαλύτερου υψόμετρου
- Αξιοποίηση οπτικών φυγών
- Ενίσχυση αίσθησης γειτονιάς με αξιοποίηση οργανικών διαδρομών, σκαλιών και άλλων σημείων



Πλεονεκτήματα

- Πολυεθνικός-πολυπολιτισμικός χαρακτήρας
- Συγκέντρωση λαϊκών τάξεων σε κεντρική περιοχή
- Πολιτιστική ιστορία και διαμονή καλλιτεχνών

Μειονεκτήματα

- Μειωμένη κοινωνική συνοχή
- Τάσεις γκετοποίησης υποπεριοχών με ταξικές και φυλετικές διαστρωματώσεις
- Αυξημένος Μ.Ο. ηλικίας
- Η πλειοψηφία των κατοίκων εργάζονται εκτός περιοχής

Προοπτικές και προθέσεις

- Ανάδειξη κι εξάπλωση χρήσεων κοινωνικού χαρακτήρα
- Ενίσχυση διαπολιτισμικότητας και συνύπαρξης εθνοτικών ομάδων
- Αξιοποίηση λαϊκού χαρακτήρα της γειτονιάς για ενίσχυση επαγγελματικών θέσεων εντός, κόντρα στις μεγάλες αλυσίδες κι επιχειρήσεις και τον εκτοπισμό πληθυσμού
- Ενίσχυση πολιτιστικού χαρακτήρα για νέες ηλικίες και φοιτητές

Πλεονεκτήματα

- Αν και έντονα δομημένη περιοχή, οι μεγάλοι αδόμητοι χώροι στα όρια της περιοχής προσφέρουν δυνατότητες εκτόνωσης

Μειονεκτήματα

- Πολύ πυκνοδομημένη περιοχή
- Το πράσινο και οι δημόσιοι χώροι είναι ανεπαρκείς
- Λίγες δυνατότητες δημιουργίας νέων υπαίθριων χώρων

Προοπτικές και προθέσεις

- Δυνατότητα σύνδεσης υφιστάμενων αδόμητων χώρων με κτίρια και εσωτερικές διαδρομές για δημιουργία δικτύου μέσω ήπιων επεμβάσεων και βελονισμών (πχ. πεζοδρομήσεις, φύτευση κ.ά.)
- Αξιοποίηση τμήματος δομημένων χώρων για κοινόχρηστες/δημόσιες χρήσεις



Ήπιες
Παραμβάσεις



Δίκτυο
Δημόσεων/Κοινόχρηστων
Χώρων



Αξιοποίηση
Στεγασμένων
Χώρων



Οριζόντιες και
Κάθετες
Φυτεύσεις



Μειονεκτήματα

- Πολύ υψηλοί όροι δόμησης
- Έλλειψη κενών χώρων
- Υψηλή πυκνότητα κτιρίων

Προοπτικές και προθέσεις

- Ρύθμιση των όρων δόμησης με στόχο το να μειωθεί τόσο το ποσοστό κάλυψης όσο και οι συντελεστές

Πλεονεκτήματα

- Κτίρια με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον, κατά βάση στο ΝΔ τμήμα της περιοχής

Μειονεκτήματα

- Πολλά άδεια κτίρια και ερείπια
- Πολύ υψηλή και πυκνή δόμηση στο μεγαλύτερο μέρος

Προοπτικές και προθέσεις

- Αξιοποίηση των άδειων κτιρίων και των ερειπίων για νέες χρήσεις βάση των αναγκών της περιοχής και των υπόλοιπων προθέσεων πολιτικής, κοινωνικής και πολεοδομικής επέμβασης



Πλεονεκτήματα

- Μεγάλο ποσοστό των χρήσεων είναι κατοικίες
- Ποικιλομορφία τύπων κατοικίας

Μειονεκτήματα

- Πολυόροφες πολυκατοικίες στο Ν τμήμα της περιοχής, πυκνοδομημένες και πυκνοκατοικημένες
- Απουσία κοινόχρηστων χώρων, έλλειψη ηλιασμού και σκίασης
- Ταξικές διαστρωματώσεις ανά περιοχές και ορόφους

Προοπτικές και προθέσεις

- Αξιοποίηση των εσωτερικών των Ο.Τ., δημιουργία superblocs ανά τόπους ή και συγκροτήματα κατοικιών
- Σύνδεση περιοχών κατοικίας με πυρήνες άλλων ήπιων χρήσεων
- Εφαρμογή κανονισμού πλαφόν στα ενοίκια για άρση των οικονομικών αποκλεισμών
- Απαγόρευση κατοίκησης στα υπόγεια με αλλαγή χρήσεων και μέριμνα για την αξιοπρεπή διαμονή σε κατοικίες της Κυψέλης



Δίκτυο Περιοχών

σύνδεση με χρήσεις
προσβασιμότητα



Superblocks

εσωτερικά parking και αυλές



Χρήσεις Υπογείων

απαγόρευση κατοίκησης
δωρεάν μεταστέγαση στην περιοχή



Ενοίκια

πλαφόν και μείωση
άρση οικονομικών αποκλεισμών

Πλεονεκτήματα

- Τα περισσότερα καταστήματα είναι μικρά, τοπικού χαρακτήρα
- Δεν υπάρχουν εμπορικά κέντρα
- Ύπαρξη άτυπων ζωνών καταστημάτων μεταναστών

Μειονεκτήματα

- Αποδυνάμωση τοπικού εμπορίου σε υποπεριοχές
- Τάση εμπορικής ανάπτυξης με επενδύσεις σε κτίρια του πολεοδομικού κέντρου, μειώνοντας τον χαρακτήρα γειτονιάς, ενισχύοντας τις τάσεις gentrification, κλείνοντας μικρά καταστήματα

Προοπτικές και προθέσεις

- Δυνατότητα αξιοποίησης κενών καταστημάτων
- Ενίσχυση αξιοποίησής τους από τους κατοίκους, με οικονομικά κίνητρα και με ιεράρχηση σε ανέργους, κατώτερα στρώματα και μετανάστες της περιοχής
- Αποκέντρωση και ενίσχυση των ζωνών γειτονιάς με ήπιο εμπόριο για την πρόσβαση όλων των κατοίκων (π.χ.: ηλικιωμένων, ΑμεΑ κ.ά.)



Κλειστά Καταστήματα

υποστήριξη τοπικής μικροοικονομίας
αξιοποίηση κι επανάχρηση



Κέντρα Γειτονιάς

προσβάσιμο εμπόριο
ενίσχυση τοπικότητας
συμπερίληψη



Οικονομικά Κίνητρα

απασχόληση ανέργων
ενίσχυση χαμηλόμισθων
υποστήριξη μεταναστών

Πλεονεκτήματα

- Νέοι χώροι εστίασης τα τελευταία 5 χρόνια με αύξηση της επισκεψιμότητας
- Μικρή έκταση και τοπικός χαρακτήρας καταστημάτων που ενισχύουν την αίσθηση της γειτονιάς

Μειονεκτήματα

- Συγκέντρωση καταστημάτων κατά βάση στο Ν. τμήμα της περιοχής και το πολεοδομικό κέντρο

Προοπτικές και προθέσεις

- Δημιουργία υπόκεντρων με διασπορά χώρων εστίασης/αναψυχής
- Σύνδεση του νέου δικτύου πεζών με την ενίσχυση αυτών των χρήσεων



Πλεονεκτήματα

- Ύπαρξη θεάτρων και γκαλερί σε σχέση με άλλες περιοχές
- Λειτουργία Δημοτικής Αγοράς ως χώρος δημόσιων πολιτιστικών δρωμένων
- Περιοχή κατοικίας καλλιτεχνών κι εργαζομένων στην τέχνη

Μειονεκτήματα

- Οι πολιτιστικές χρήσεις βρίσκονται σε διάσπαρτα σημεία με αποτέλεσμα να μην είναι τόσο γνωστά και να μην συνδέονται με τις υπόλοιπες χρήσεις
- Οι κυρίαρχες πολιτικές υποχρηματοδοτούν την τέχνη, με αποτέλεσμα να κλείνουν τέτοιοι χώροι

Προοπτικές και προθέσεις

- Ενίσχυση δημόσιων χώρων με σχετική χρηματοδότηση και άνοιγμα θέσεων εργασίας για εργαζομένους στην τέχνη
- Αξιοποίηση κενών κτιρίων και ενίσχυση του δικτύου πεζών
- Μετασχηματισμός κοινόχρηστων χώρων με ύπαρξη υποδομών για δημόσια μουσικά φεστιβάλ, καλλιτεχνικά events κ.ά. με εμπλοκή καλλιτεχνών και κατοίκων της περιοχής
- Κίνητρα για ζύμωση παραδόσεων ντόπιων και μεταναστών



**Αξιοποίηση
Κενών Κτιρίων**



**Κίνητρα
Πολιτιστικής
Αλληλεπίδρασης**



**Δημόσιοι
Χώροι
Ανοιχτοί**



**Δημόσια
Χρηματοδότηση**



**Πολιτιστικά
Δίκτυα
Πεζών**



**Άνοιγμα
Θέσεων Εργασίας
στην Τέχνη**

Πλεονεκτήματα

- Κτίρια σχολικών μονάδων με αρχιτεκτονικό ενδιαφέρον
- Ύπαρξη σχολείων με προγράμματα εκπαιδευτικών καινοτομιών

Μειονεκτήματα

- Ελλειπείς εγκαταστάσεις (ειδικά για το ΒΔ τμήμα)
- Κτίρια και υποδομές παραμελημένα
- Η πλειοψηφία των μονάδων περιβάλλεται από οδικό δίκτυο

Προοπτικές και προθέσεις

- Αύξηση σχολικών εγκαταστάσεων με χρήση και διαμόρφωση εγκαταλελειμμένων κτιρίων
- Πεζοδρόμηση δρόμων εισόδων των κτιρίων για ασφάλεια
- Αξιοποίηση σχολικών αυλών για δημόσιες χρήσεις πολιτισμού, αναψυχής ή άθλησης σε ώρες μη λειτουργικές για την εκπαίδευση



Νέες
Εγκαταστάσεις



Απογευματινές
Σχολικές
Αυλές



Πεζοδρόμηση
Εισόδων



Πλεονεκτήματα

- Ύπαρξη δημόσιων αθλητικών χώρων μεγάλης έκτασης στα όρια της περιοχής

Μειονεκτήματα

- Υποβάθμιση των χώρων αθλητισμού ή άσκησης στο εσωτερικό
- Το Α τμήμα της περιοχής δεν καλύπτεται καθόλου
- Δυσκολία πρόσβασης σε μεγάλους αθλητικούς χώρους για άτομα με κινητικές αναπηρίες

Προοπτικές και προθέσεις

- Δημιουργία εγκαταστάσεων μικρής κλίμακας εντός των πάρκων
- Αύξηση χώρων δημόσιων αθλητικών εγκαταστάσεων στο Α τμήμα



Πλεονεκτήματα

- Ύπαρξη δημοτικού πολυϊατρείου και του Αττικού Θεραπευτηρίου

Μειονεκτήματα

- Ελάχιστες κλινικές και όλες ιδιωτικές
- Μεγάλη απόσταση από τα ιατρεία και νοσοκομεία της Αθήνας (πλησιέστερο, στην οδό Αλεξάνδρας)

Προοπτικές και προθέσεις

- Αξιοποίηση ερειπίων ή εγκαταλελλημένων κτιρίων για ενίσχυση των δημόσιων χρήσεων υγείας και πρόνοιας
- Στελέχωση με ασθενοφόρα των νέων δημόσιων μονάδων υγείας

Πλεονεκτήματα

- Ύπαρξη λίγων κοινωνικών δομών (π.χ. Χώρα), κατά βάση για τη στήριξη μεταναστών

Μειονεκτήματα

- Με βάση την κρίση και όσα επιφέρει στις κοινωνικές σχέσεις, την οικονομική ζωή, τον ψυχισμό και την κοινωνική ένταξη ομάδων στον ιστό της πόλης, είναι ανεπαρκής η κρατική χρηματοδότηση για δωρεάν κοινωνικές δομές

Προοπτικές και προθέσεις

- Αξιοποίηση ερειπίων ή εγκαταλελλημένων κτιρίων για ενίσχυση των δημόσιων και δωρεάν κοινωνικών δομών με κρατική μέριμνα
- Ενίσχυση των προσλήψεων εργαζομένων σε αυτές τις δομές από την περιοχή και σύνδεση με την εκπαίδευση και την υγεία

Μειονεκτήματα

- Ραγδαία αύξηση του Airbnb με αγορά εγκαταλελημένων κτιρίων κατά βάση από ξένους μεγαλοεπενδυτές, αλλοιώνοντας τον χαρακτήρα γειτονιάς και αυξάνοντας τις τιμές ενοικίων

Προοπτικές και προθέσεις

- Πλαφόν στην ποσότητα, τα μεγέθη και τη διάρκεια μίσθωσης με κατεύθυνση συνολικής άρσης του ίδιου του μοντέλου
- Αύξηση δωρεάν δημοτικών δομών φιλοξενίας με κρατική χρηματοδότηση



Πλεονεκτήματα

- Η συνύπαρξη ντόπιων και μεταναστών αναδεικνύει το αίσθημα του “κοινωνικού ανήκειν” σε εκτοπισμένους ανθρώπους
- Καταστήματα που λειτουργούν κατ’ εξοχήν από μετανάστες

Μειονεκτήματα

- Ελλιπής εκπαίδευση για τους ντόπιους και αντίστοιχα προγράμματα κοινωνικής ένταξης για τα παιδιά μεταναστών
- Οι τάσεις εξευγενισμού ωθούν σε κλείσιμο και τα καταστήματα των μεταναστών
- Συχνή διαμονή σε υπόγεια
- Ύπαρξη ζωνών που μένουν οι μετανάστες

Προοπτικές και προθέσεις

- Ενίσχυση διαπολιτισμικής εκπαίδευσης
- Πλαφόν στις τιμές ενοικίων και απαγόρευση διαμονής σε υπόγεια με κρατική μέριμνα για διαμονή σε κανονικές κατοικίες
- Δημόσια δωρεάν προγράμματα πολιτισμού για διοργανώσεις στους δημόσιους χώρους



Κανονισμοί Στέγασης

πλαφόν στις τιμές ενοικίων
απαγόρευση διαμονής σε υπόγεια
μέριμνα για μετεγκατάσταση σε κατοικίες της Κυψέλης



Διαπολιτισμική Εκπαίδευση



Δημόσια Πολιτιστικά Προγράμματα

Πλεονεκτήματα

- Τα MMM εξυπηρετούν τμήμα της περιοχής σε σύνδεση με το κέντρο
- Διατηρούνται πεζόδρομοι από προηγούμενες φάσεις οικοδόμησης
- Οι χρονοαποστάσεις εντός περιοχής δεν ξεπερνούν τα 20 λεπτά επομένως είναι εφικτή η διαμόρφωση διαδρομών πεζών και ποδηλάτου για την εξυπηρέτηση των κατοίκων

Μειονεκτήματα

- Έντονο ανάγλυφο
- Έντονη παρώδια στάθμευση και έλλειψη δημόσιων parking
- Στενά πεζοδρόμια και δρόμοι
- Απουσία ποδηλατοδρόμων
- Χαμηλή συχνότητα διέλευσης MMM
- Μέτρια κάλυψη του συνόλου της περιοχής από MMM
- Μεγάλη απόσταση από τους σταθμούς μετρό
- Μετακίνηση πλειοψηφίας εργαζόμενων κατοίκων σε δουλειές εκτός περιοχής, οπότε αυξημένες ανάγκες αυτοκίνητου ή MMM
- Ανυπαρξία μέριμνας για ΑμεΑ (για πεζούς και σε MMM)

Προοπτικές και προθέσεις

- Δημιουργία ποδηλατοδρόμων
- Αύξηση δημόσιων parking, διαμόρφωση κάποιων υπογείων, μαζικοί χώροι στάθμευσης εντός οικοδομικών τετραγώνων
- Διαπλάτυνση πεζοδρομίων, δημιουργία πεζοδρόμων
- Λεωφορειολωρίδες
- Δημιουργία εσωτερικής διαδρομής λεωφορείου για πρόσβαση των κατοίκων στο σύνολο της περιοχής ή σε στάσεις άλλων διαδρομών (εξυπηρέτηση ΑμεΑ, ηλικιωμένων κ.ά.)
- Σταθμός μετρό στην πλατεία Κυψέλης με ταυτόχρονη ρύθμιση των χρήσεων γης στην περιοχή για την αποφυγή gentrification και αύξηση αξιών γης
- Μείωση των ορίων ταχύτητας
- Κίνητρα εργασίας στην περιοχή, με στόχο και τη μείωση ανάγκης μετακίνησης εκτός περιοχής τις ώρες αιχμής



Διαπλάτυνση
Πεζοδρομίων



Σταθμός Μετρό



Λεωφορειολωρίδες



Ποδηλατόδρομοι



Εσωτερικές
διαδρομές
Λεωφορείου



Κίνητρα
Εργασίας
στην Κυψέλη



Νέες προτάσεις
Στάθμευσης

Πλεονεκτήματα

- Μεγάλες εκτάσεις πρασίνου γύρω από την περιοχή
- Ύπαρξη της Φωκίωνος Νέγρη
- Επιμέρους σημεία πρασίνου διασκορπισμένα στην περιοχή

Μειονεκτήματα

- Μόνο 0.5 τ.μ. πρασίνου / κάτοικο (Π.Ο.Υ. προτείνει 9 τ.μ./κάτοικο)
- Απουσία οργανωμένου δικτύου γραμμικού πρασίνου
- Πάρκα παραμελημένα με ελάχιστη φύτευση
- Πυκνοδομημένη περιοχή με λίγες δυνατότητες
- Δημόσιοι χώροι και πλατείες κινδυνεύουν να χάσουν τον δημόσιο χαρακτήρα τους (πλ. Κανάρη, πλ. Πρωτομαγιάς κ.α.)
- Νέα έργα που εξυπηρετούν τις ανάγκες των επιχειρήσεων και όχι των κατοίκων (βλ. τσιμέντο και τραπεζοκαθίσματα, αντί για πράσινο, παιδικές χαρές κλπ)

Προοπτικές και προθέσεις

- Συγκρότηση δικτύου πρασίνου που θα ενώνει τις μεγάλες εκτάσεις έξωθεν με το πολεοδομικό κέντρο και τα κέντρα γειτονιάς
- Ανάδειξη διαδρομών πεζών με διαμόρφωση νέων πεζοδρόμων, πλατειών, πάρκων σε συνδυασμό με χρήσεις όπως ήπια αναψυχή, πολιτισμός, αθλητισμός και θα δημιουργούν τάσεις ήπιας ανάπτυξης με αποκεντρωμένο χαρακτήρα
- Βελτίωση των υφιστάμενων ελεύθερων χώρων με αύξηση του πρασίνου
- Συνένωση και επέκταση του γραμμικού πρασίνου στο δίκτυο κυκλοφορίας για σκίαση τους θερινούς μήνες



Διαδρομές Πεζών

νέοι πεζόδρομοι
πλατείες
πάρκα



Επέκταση Γραμμικού Πρασίνου

σύνδεση με δίκτυο κυκλοφορίας
σκίαση για το καλοκαίρι



Δημιουργία Δικτύου

σύνδεση πολεοδομικού κέντρο με άλλες περιοχές
σύνδεση με κέντρα γειτονιάς



Βελτίωση Υφιστάμενων Χώρων

αύξηση πρασίνου
βελτίωση εγκαταστάσεων