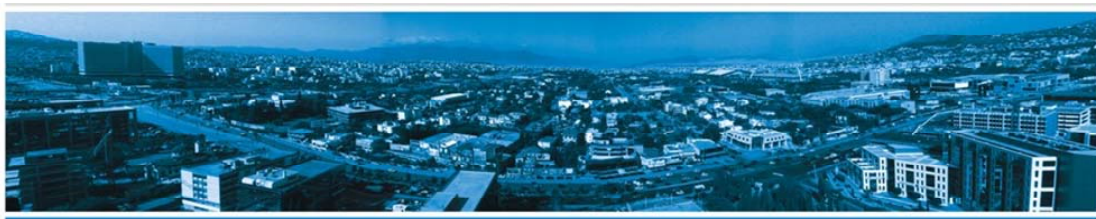


ΤΙΤΛΟΣ ΈΡΓΟΥ: ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΤΗΣ
ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΤΩΝ ΕΡΓΑΤΙΚΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ ΣΤΟ ΔΗΜΟ
ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

PROJECT TITLE: URBAN REGENERATION OF
LABOUR HOUSING AREA IN MUNICIPALITY OF
AMAROUSSION



ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ-ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

A. ΤΕΧΝΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ

| | |
|--|---|
| 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ..... | 3 |
| 2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ | 3 |
| 3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ..... | 4 |
| 4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ Π.Ε. 7 | 8 |

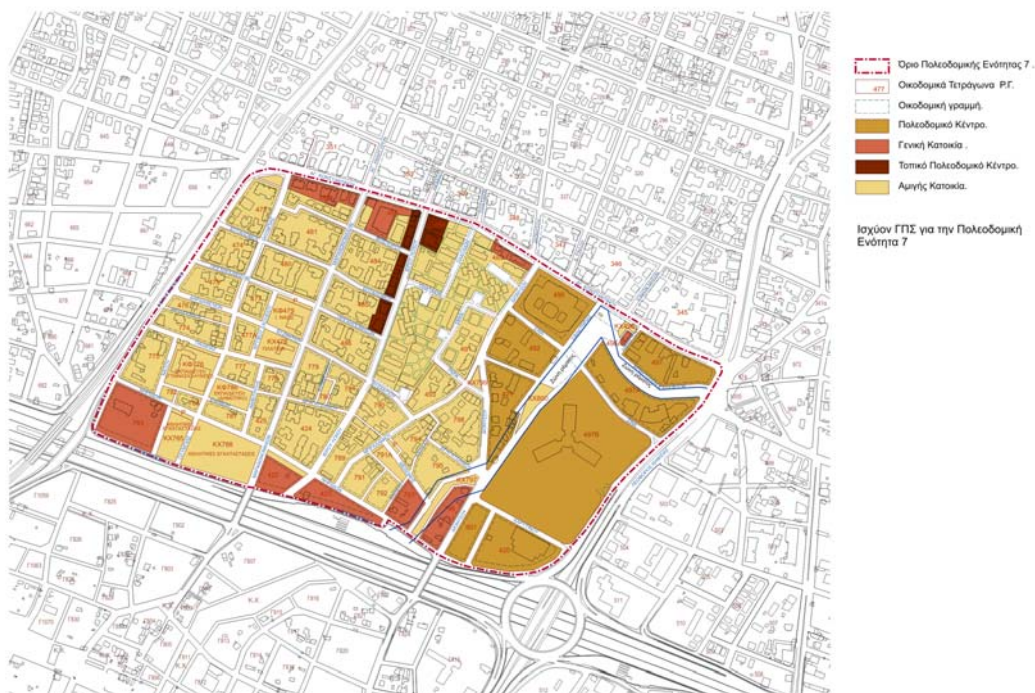
B. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Η παρούσα πρόταση αστικής αναγέννησης της περιοχής Εργατικών Κατοικιών (Πολοδομική Ενότητα 7) στο Δήμο Αμαρουσίου στηρίζεται στην εκπονηθείσα πολεοδομική μελέτη με τίτλο: «Αναπλάσεις με επίκεντρο το συγκρότημα των εργατικών πολυκατοικιών, για την λειτουργική, αισθητική και περιβαλλοντική αναβάθμιση του αστικού χώρου», που χρηματοδοτήθηκε απ' το Ε. Π Περιβάλλον του Γ' ΚΠΣ. Η μελέτη αυτή αποτελεί μια ολοκληρωμένη πρόταση βιώσιμης ανάπτυξης του αστικού χώρου και βρίσκεται σε τέτοιο σημείο ωρίμανσης που περιέχει και τεύχη δημοπράτησης για συγκεκριμένα έργα. Ο ανταποδοτικός χαρακτήρας της επένδυσης συνίσταται στην χωροθέτηση λειτουργιών αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια), πολιτισμού (πολυλειτουργικά πολιτιστικά κέντρα), πρόνοιας (βρεφονηπιακοί σταθμοί) και εξυπηρέτησης της στάθμευσης (γκαράζ). Οι επιπτώσεις της επένδυσης είναι περιβαλλοντικές (αναγέννηση της υποβαθμισμένης γειτονιάς), οικονομικές (νέες θέσεις εργασίας και ανταποδοτικά οφέλη) καθώς και κοινωνικά (αύξηση της κοινωνικής συνοχής στην γειτονιά).

2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Η περιοχή μελέτης αποτελεί την συνοικία των Εργατικών κατοικιών στην ΠΕ 7 ΤΟΥ Δήμου Αμαρουσίου. Η συνοικία περιχαρακώνεται από 4 μεγάλους οδικούς άξονες και παρουσιάζει υψηλές πυκνότητες κατοίκησης. Οι πρώτοι κάτοικοι ήταν μια συνεκτική κοινωνικά και οικονομικά πληθυσμιακή ομάδα, η οποία λειτουργούσε στις αρχικές της φάσεις όπως μια παραδοσιακή κοινότητα. Η κεντρική πλατεία ήταν το γεωγραφικό και κοινωνικό της κέντρο και σαν τέτοια φιλοξενούσε πάντοτε τις συλλογικές δράσεις της κοινότητας (γλέντια, διαμαρτυρίες κλπ). Οι κάτοικοι μέσα από τον σύλλογό τους διεκδικούσαν ενεργά από την πολιτεία, καλύτερους όρους ζωής.



Παλιότερα η συνοικία πέρασε φάσεις μεγάλης υποβάθμισης. Ξεκίνησε και μετεξελίχθηκε σε γκέτο, το οποίο αντιμετώπιζε προβλήματα εγκληματικότητας και αναλφαβητισμού και βρισκόταν πάντα στο περιθώριο των κεντρικών πολιτικών παρεμβάσεων. Τα τελευταία χρόνια άρχισε να αλλάζει το τοπίο. Η αλλαγή άρχισε από την ανάπτυξη που σημειώθηκε στον αστικό περίγυρο της συνοικίας. Πρώτα το «Αίθριο», ύστερα τα έργα για την Ολυμπιάδα, και μια σειρά άλλων δημόσιων επενδύσεων (Προαστιακός, Αττική οδός κλπ), επιτάχυναν την αστική ανάπτυξη και δημιούργησαν νέες προοπτικές αλλά και προβλήματα για την περιοχή.

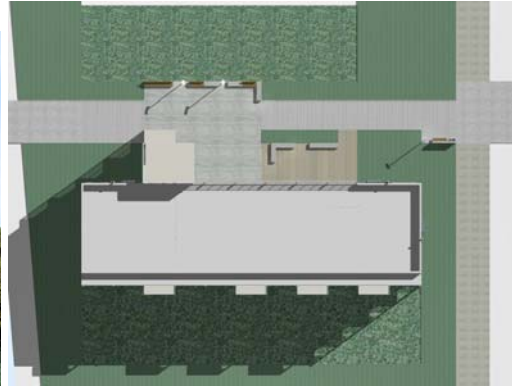
3. ΠΡΟΤΑΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ

Η πρόταση πολεοδομικής ανασυγκρότησης της Π.Ε.7 συγκροτείται πάνω στους εξής τρεις άξονες:

1. Ανάπλαση της Π.Ε.7 και προστασία της από οχλήσεις και πιέσεις που δέχεται λόγω της γειννίας με υπερτοπικές χρήσεις, τόσο με τη δημιουργία και ανάδειξη τοπικού κέντρου, όσο και με σχεδιασμό δικτύου κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων που ρυθμίζουν την σχέση της με τους κύριους εξωτερικούς πόλους (παραδοσιακό κέντρο του Δήμου, Υπερτοπικό Κέντρο, εγκαταστάσεις του Ο.Α.Κ.Α.)
2. Αναβάθμιση και διασύνδεση όλων των κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων, των χώρων περιβαλλοντικής προστασίας, των χώρων πολιτιστικής σημασίας κλπ και ένταξή τους στην ζωή της γειτονιάς. Ο σχεδιασμός αποσκοπεί στην βελτίωση της λειτουργικότητας, της αισθητικής και της προσβασιμότητας όλων των κοινόχρηστων υπαίθριων χώρων της Π.Ε.7.
3. Αρχιτεκτονική και ενεργειακή αναβάθμιση του συγκροτήματος των Εργατικών Κατοικιών και ενσωμάτωσή του στον αστικό ιστό της Π.Ε.7. Το συγκρότημα των Εργατικών αποτελεί τον κύριο πόλο εφαρμογής του προγράμματος πολεοδομικής ανασυγκρότησης της Π.Ε.7.

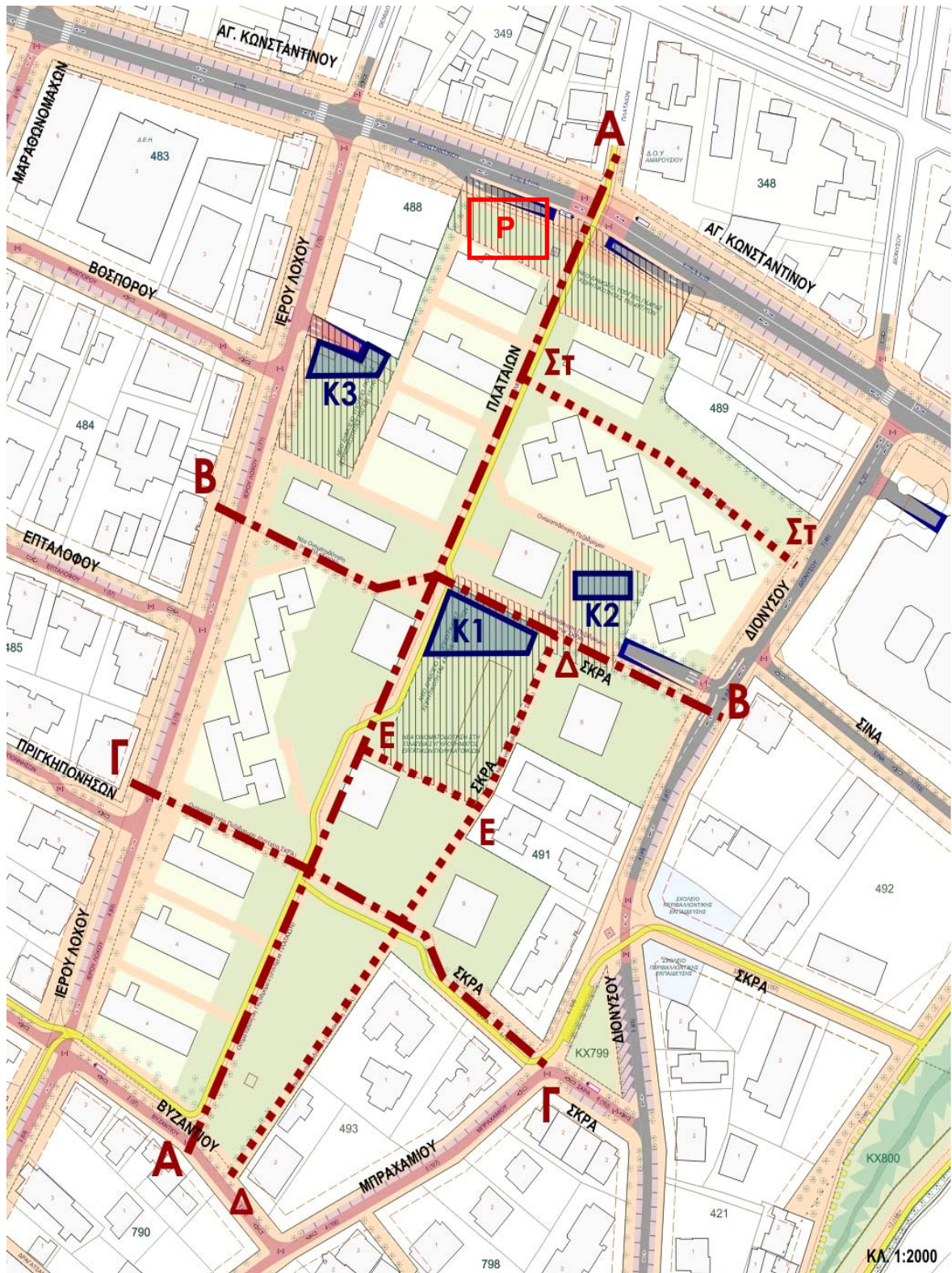


* Η διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου είναι σε επίπεδο οριστικής μελέτης



Ειδικότερα η διασύνδεση του εσωτερικού της Π.Ε.7 με, το κέντρο του Αμαρουσίου, το Υπερτοπικό Κέντρο και ΟΑΚΑ -που αποτελούν τους βασικούς εξωτερικούς πόλους- γίνεται:

- α) μέσω των κάθετων δρόμων (Μαραθνομάχων, Ιερού Λόχου και Διονύσου). Οι δρόμοι αυτοί διαμορφώνονται κατάλληλα ώστε να είναι πολλαπλά προσβάσιμοι και πολυλειτουργικοί, τόσο για τα οχήματα όσο και για τους πεζούς.
- β) με την τοπική συγκοινωνία, η οποία και διέρχεται από τους παραπάνω δρόμους,
- γ) μέσω δικτύου πεζοπορικών διαδρομών που εκτείνεται σε όλους σχεδόν τους δρόμους της περιοχής κατοικίας. Ιδιαίτερο ρόλο σε αυτό το δίκτυο έχει η οδός Πλαταιών που αποτελεί παλιό πεζόδρομο διασύνδεσης του κέντρου του Αμαρουσίου με την πλατεία των Εργατικών.
- δ) με δίκτυο ποδηλατόδρομων που εξυπηρετεί την Π.Ε. 7 και επεκτείνεται εκτός των οδών Μαραθνομάχων προς νότο και Πλαταιών προς βορά.
- ε) ειδική σύνδεση αποτελεί η ρεματιά, η οποία εφόσον αναπλαστεί κατάλληλα σε όλο το μήκος της, μπορεί αποτελέσει εξαιρετικό άξονα περιπάτου και ήπιας αναψυχής, που μπορεί να οδηγεί από το Δάσος Συγγρού έως το ΟΑΚΑ.



Άξονες Κίνησης, Προσβάσεων και Συνδέσεων στο εσωτερικό του οικοπέδου των Εργατικών Πολυκατοικιών. Διακρίνονται οι πρωτεύοντες και οι δευτερεύοντες άξονες. Οι υπόλοιποι προτεινόμενοι πεζόδρομοι θεωρούνται τριτεύοντες, τοπικής σημασίας, άξονες. Επίσης σημειώνονται οι ενδεικτικές θέσεις των προτεινόμενων-νέων κτιρίων δημόσιας λειτουργίας

- - - - Πρωτεύοντες - Βασικοί Άξονες (Α, Β και Γ)
- Δευτερεύοντες Άξονες (Δ, Ε και ΣΤ)

- Ενδεικτικές θέσεις των προτεινόμενων-νέων κτιρίων δημόσιας λειτουργίας
- Κ1:** Πολιτιστικό Κέντρο, Αίθουσα συγκεντρώσεων, Χώρος Αναψυχής και ενδεχομένως ΚΑΠΗ
- Κ2:** Βρεφονηπιακός Σταθμός
- Κ3:** Χρήση κοινωνικής πρόνοιας π.χ. δημοτικό ιατρείο και ενδεχομένως ΚΑΠΗ

- Ανάπλαση υπαίθριων κοινόχρηστων χώρων, χώρων περιβαλλοντικής προστασίας, χώρων πολιτιστικής σημασίας

Προτείνεται η ανάπλαση ολόκληρου του οδικού δικτύου της περιοχής με βάση μια νέα ιεράρχηση και ανα-χαρακτηρισμό των οδών σε οδούς «κυκλοφορίας», «ήπιας κυκλοφορίας» και «πεζόδρομους». Για κάθε ένα από τους δρόμους της περιοχής προβλέπεται διαστασιολόγηση των λειτουργικών του ζωνών και προτείνονται τα βασικά υλικά επικάλυψης των οδοστρωμάτων. Οι κυριότερες προτεινόμενες ζώνες είναι: ζώνη κτιρίων, ανεμπόδιστη όδευση πεζών, ποδηλατόδρομος, ζώνη αστικού εξοπλισμού, ζώνη στάθμευσης, οδοστρωμα κυκλοφορίας οχημάτων.

Εκτός από την ανάπλαση των δρόμων προτείνονται αρχιτεκτονικές και λειτουργικές παρεμβάσεις σε όλους τους κοινόχρηστους χώρους/ πλατείες ώστε να καταστούν λειτουργικές, ανταποδοτικές και ελκυστικές για τους κατοίκους και τον Δήμο:

Οι υπαίθριοι κοινόχρηστοι χώροι διασυνδέονται με σύστημα πεζοδρομών και πεζοπορικών διαδρομών ώστε να αποτελούν λειτουργικό δίκτυο, εύκολα προσβάσιμο και ασφαλές για τους κατοίκους.

- Ανάπλαση συγκροτήματος Εργατικών Κατοικιών και ενσωμάτωσή του στον αστικό ιστό

Το συγκρότημα των Εργατικών αναγνωρίζεται ως ο κύριος πόλος εφαρμογής του προγράμματος πολεοδομικής ανασυγκρότησης της Π.Ε.7. καθώς κατέχει κεντροβαρική θέση και σημαντική έκταση, όπως επίσης εκτεταμένους δημόσιους χώρους και ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς, στοιχεία που διευκολύνουν την ανάπτυξη προγραμμάτων ανάπλασης.

Τα βασικά προβλήματα υποβάθμισης που προκαλούνται από την κακή κτιριακή ποιότητα όπως επίσης και τα ζητήματα εξοικονόμησης ενέργειας και βιοκλιματικού σχεδιασμού αντιμετωπίζονται από το αρχιτεκτονικό τμήμα της μελέτης.

Από πολεοδομική άποψη ιδιαίτερη σημασία έχει η αντιμετώπιση της ομαλής ενσωμάτωσης του συγκροτήματος στον περιβάλλοντα πολεοδομικό ιστό της Π.Ε.7, καθώς παρατηρούνται φαινόμενα γκετοποίησης τα οποία έχουν και πολεοδομικές συνιστώσες.

Η πρόταση βασίζεται στον ανασχεδιασμό του περιβάλλοντος υπαίθριου κοινόχρηστου χώρου των Εργατικών με τρόπο ώστε να ανταποκρίνεται στην ρυμοτομική τυπολογία της Π.Ε.7 και να συνδεθεί με τον τριγύρω αστικό ιστό.

Ενίσχυση κοινωνικού εξοπλισμού

Προτάσεις ενίσχυσης κοινωνικού εξοπλισμού (αύξηση ή αναδιάταξη δημόσιων χώρων και εξυπηρετήσεων σε τοπικό επίπεδο κλπ)

Νέοι Κοινόχρηστοι χώροι

Προτείνεται η θεσμοθέτηση των εξής νέων κοινόχρηστων χώρων.

- ΧΕΥ (4 στρ.) Χώρος πρασίνου - πλατεία στην οδό Νηρηίδων και Διονύσου. Η πλατεία αυτή θα μπορούσε φιλοξενεί υπαίθριες περιοδικές εκθέσεις (βιβλίου, κεραμικών κ.ά.)

- Ο περιβάλλον υπαίθριος χώρος των Εργατικών Κατοικιών, περιλαμβανομένης της κεντρικής πλατείας και χώρου πρασίνου/αθλητισμού στο νότιο τμήμα του συγκροτήματος.

- Η απόληξη της οδού Μπραχαμίου στην οδό Νηρηίδων και τμήματα των εκατέρωθεν οικοπέδων οικόπεδο της οδού Νηρηίδων και Μπραχαμίου συνολικής έκτασης 1,2 στρ. με τα αρχαιολογικά ευρήματα προτείνεται να χαρακτηριστεί ως χώρος πλατείας και να διαμορφωθεί κατάλληλα για την ανάδειξη των ερειπίων του παλαιού ναού που βρίσκεται εκεί.

Στους κοινόχρηστους χώρους προτείνεται η χωροθέτηση αναψυκτηρίων-εστιατορίων-καφετεριών.

Κοινοφελείς χώροι

Θεσμοθετούνται νέοι χώροι κοινοφελών δραστηριοτήτων με Βρεφονηπιακό σταθμό στις Εργατικές Κατοικίες και με «Σχολείο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης» στην οδό Διονύσου.

Αναλυτικά:

- Στον κοινόχρηστο χώρο επί της οδού Αγίου Κωνσταντίνου προτείνεται υπόγειος σταθμός γκαράζ με αυτοχρηματοδότηση.
Στην πλατεία των Εργατικών προτείνεται νέο κοινόχρηστο κτίριο σύγχρονου βιοκλιματικού σχεδιασμού 500 τ.μ. - σε αντικατάσταση του κατεδαφιστέου υφιστάμενου που είναι δυσλειτουργικό και υποβαθμισμένο. Το νέο κτίριο θα στεγάζει κοινοφελείς χρήσεις για την κοινότητα των κατοίκων (Πολιτιστικό Κέντρο/ χώρο αναψυχής, και ενδεχομένως το ΚΑΠΗ) και θα είναι ενεργειακά αυτόνομο.
- Ιδιωτικός Βρεφονηπιακός σταθμός βόρεια της πλατείας των Εργατικών Κατοικιών, εμβαδού 250 τ.μ.
- Στην μικρή έκταση επί της οδού Ιερού Λόχου όπου βρίσκεται σήμερα το γήπεδο του μπάσκετ και οι πρόχειρες εγκαταστάσεις του Δήμου, προτείνεται η ανέγερση μικρού κτιρίου 250 τ.μ. με χρήση κοινωνικής πρόνοιας (ιατρείο, βρεφονηπιακός σταθμός) ενώ στον ίδιο χώρο μπορεί εναλλακτικά να εγκατασταθεί και το ΚΑΠΗ (για τις τελικές επιλογές χρήσεων απαιτείται η συμμετοχή των κατοίκων).
- Τα δημοτικά οικόπεδα στην διασταύρωση των οδών Διονύσου και Σκρά προτείνονται για εγκατάσταση ειδικής κοινοφελούς χρήσης που σχετίζεται με τον χαρακτήρα της περιοχής και την γειτνίαση με την Ρεματιά: «Σχολείο Περιβαλλοντικής Εκπαίδευσης» που θα ιδρυθεί από το Δήμο. Στόχος του «σχολείου» είναι η παιδεία των μαθητών και του πληθυσμού γενικότερα στα ζητήματα της βιώσιμης πόλης και της προστασίας του περιβάλλοντος. Το σχολείο θα υποστηρίζει με πληροφοριακό υλικό και βοηθητικές χρήσεις την λειτουργία της Ρεματίας ως «οικολογικού πάρκου». Θα διαθέτει χώρο μουσείου και κυλικείου (στο ΟΤ 492) και αίθουσα διαλέξεων (στο ΟΤ 421).
- Το κτίσμα του Δήμου στο ΟΤ 478 προτείνεται να χαρακτηριστεί Αρχαιολογικό Μουσείο Αμαρουσίου για να στεγάσει τα ευρήματα της περιοχής του Αμαρουσίου - μεταξύ των οποίων και τα ευρήματα της Αττικής οδού - καθώς και τεκμήρια της ιστορίας της πόλης.

4. ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΚΟΣΤΟΥΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ Π.Ε. 7

Η προσέγγιση κόστους του συνολικού προγράμματος ανάπλασης μπορεί να είναι μόνο ενδεικτική καθώς το πρόγραμμα βασίζεται στην σταδιακή εφαρμογή, οπότε αναθεωρήσεις και τροποποιήσεις είναι πολύ πιθανές.

Το κόστος της ανάπλασης χωρίζεται σε: (α) κόστος κατασκευών και (β) μελετητικό και άλλο υποστηρικτικό του έργου κόστος, το οποίο θα αναλυθεί μόλις αποφασισθούν στην συνέχεια τα έργα. Η δαπάνη των κατασκευών (πίνακας α) προϋπολογίζεται από το μέγεθος του έργου (συνήθως σε m²) και ένα ενδεικτικό κόστος μονάδας (συνήθως €/m²). Στην συνολική δαπάνη δεν συμπεριλαμβάνεται το εργολαβικό όφελος και ο ΦΠΑ.

Η δαπάνη των διαφόρων μελετητικών και άλλων υποστηρικτικών υπηρεσιών (πίνακας β) υπολογίζεται¹, είτε από την έκταση του έργου (συνήθως στις τοπογραφικές και πολεοδομικές μελέτες), είτε από τον προϋπολογισμό κατασκευής του έργου της μελέτης (συνήθως στις αρχιτεκτονικές, στατικές και μηχανολογικές

¹ Με βάση τις διατάξεις του ΠΔ 696/74 όπως αυτό τροποποιήθηκε από το ΠΔ 515/89. Το κόστος των πολεοδομικών μελετών και ορισμένων τοπογραφικών υπολογίζεται με βάση σχετικές αποφάσεις, όπως π.χ. Αποφ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. 5731/1146/23-2-2000 και Αποφ. Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. ΓΕ/18333/49/Φ10, Α1/ΟΙΚ/31-1-85. Η τιμή του συντελεστή λ έχει ληφθεί ίση με 0,19126

μελέτες), είτε από την εκτιμώμενη χρονική διάρκεια της μελετητικής υπηρεσίας (στις περιπτώσεις που δεν εντάσσονται στα προηγούμενα, όπως υπηρεσίες σύνταξης φακέλων για εγκρίσεις ή σχετικές με διαδικασίες επικοινωνίας και συμμετοχής). Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις μελετών έργων, έχουν υπολογιστεί οι αμοιβές μελετών εφαρμογής, επειδή θεωρούμε ότι αντιστοιχούν στο μελετητικό – υποστηρικτικό κόστος του έργου ανεξάρτητα από τον τρόπο δημοπράτησής² του. Στην συνολική δαπάνη των μελετών δεν συμπεριλαμβάνεται ο ΦΠΑ.

Ενδεικτικό Κόστος Κατασκευών³

| έργο | έκταση | τιμή μονάδας | δαπάνη |
|---|-----------------------|------------------------------|---------------------|
| Υπόγειος Σταθμός Στάθμευσης | 5000 m ² | 900 €/ m ² | 4.500.000 € |
| Ανάπλαση Δρόμων | 5.000 m ² | 250 €/ m ² | 1.250.000 € |
| Πλατείες & Κοινόχρηστοι Χώροι | 3000 m ² | 200 €/ m ² | 6.000.000 € |
| Ανάπλαση Εργατικών (α' φάση) ⁴ | 20.000 m ² | (περ. 210 €/m ²) | 4.200.000 € |
| Ανάπλαση Εργατικών (νέα κτίρια) | 500 m ² | 1.800 €/ m ² | 900.000 € |
| Ενδεικτική Συνολική Δαπάνη Κατασκευών : | | | 16.850.000 € |

² Για παράδειγμα, εάν ένα έργο δημοπρατούνταν με το σύστημα της «μελετοκατασκευής», τότε δεν θα απαιτείτο μελέτη εφαρμογής, παρά μόνον προμελέτη που αντιστοιχεί περ. στο 35% της προϋπολογιζόμενης αμοιβής. Θεωρούμε ότι **το υπόλοιπο 65% της αμοιβής τελικά θα δαπανηθεί** ως προσαύξηση της προσφοράς του κατασκευαστή (αφού θα επιβαρυνθεί αυτός με την αμοιβή της, ούτως ή άλλως, απαιτούμενης μελέτης εφαρμογής), αλλά και ως προσαυξημένα έξοδα παρακολούθησης, ελέγχου και υποστήριξης της ανάπτυξης τόσο της μελέτης, όσο και της κατασκευής του έργου.

³ Δεν συμπεριλαμβάνεται το κόστος των δικτύων υποδομών καθώς δεν υπάρχει ένδειξη για την έκταση των απαιτούμενων έργων.

⁴ Πρόκειται για το έργο ανάπλασης των υφιστάμενων Εργατικών Πολυκατοικιών, όπως αυτό προβλέπεται από το αρχιτεκτονικό μέρος της παρούσας μελέτης .