



Πάντειο Πανεπιστήμιο Κοινωνικών και Πολιτικών Επιστημών

Τμήμα Οικονομικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

ΠΜΣ Εφαρμοσμένων Οικονομικών & Περιφερειακής Ανάπτυξης

Κατεύθυνση Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης

**ΘΕΜΑ ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗΣ
ΕΡΓΑΣΙΑΣ**

«Το κίνημα της Οικο-πολεοδομίας και οι χωρικές του επιπτώσεις στο επίπεδο της γειτονιάς. Διεθνής ανασκόπηση και μελέτη περίπτωσης στην Αττική.»

«The eco-urbanism movement and its spatial impacts at the neighborhood scale.
International review and case-study analysis in Attica.»

Όνοματεπώνυμο

Μπαλαφούτη Ελένη

ΑΜ

0818M063

Αθήνα, 25 Ιουνίου 2020

Περιεχόμενα

ΠΡΟΛΟΓΟΣ	1 -
ΕΙΣΑΓΩΓΗ	2 -
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ	4 -
ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ.....	5 -
Α΄ ΜΕΡΟΣ: ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ.....	7 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ.....	7 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΤΙΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ- 9 -	
2.1 Το κίνημα των Κηπουπόλεων «Garden City»	9 -
2.1.1 Ιστορικό και βασικές αρχές.....	9 -
2.1.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική	10 -
2.1.3 Εφαρμογή του μοντέλου στην Ελλάδα και κριτική.....	11 -
2.2 Το κίνημα «Neighborhood Unit»	13 -
2.2.1 Ιστορικό και βασικές αρχές.....	13 -
2.2.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική	14 -
2.3 Το κίνημα του Μοντερνισμού («The Modernism movement»)	16 -
2.3.1 Ιστορικό και βασικές αρχές.....	16 -
2.3.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική	17 -
2.4. Το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας («New Urbanism», «Neo-traditionalism»).- 18 -	
2.4.1 Ιστορικό και βασικές αρχές.....	18 -
2.4.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική	20 -
2.5 Το κίνημα της Οικοπολεοδομίας («Eco-urbanism»)- 21 -	
2.5.1 Ιστορικό και βασικές αρχές.....	21 -
2.5.2 Εφαρμογή – διεθνής επισκόπηση του κινήματος και κριτική	23 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΟΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΑΣ.....	28 -
3.1 Τυπολογία Οικογειτονιάς.....	30 -
3.2 Εταιρικά σχήματα και πόροι	31 -
3.3 Επτά επιστημονικά εργαλεία αξιολόγησης και σχεδιασμού οικογειτονιών.....	32 -
3.3.1 Bio Regional One Planet Living framework	32 -
3.3.2 Το Eco Town framework από το Cambridge Quality Charter of Growth.....	33 -
3.3.3 Η προσέγγιση DPL	33 -
3.3.4 Η προσέγγιση MedEco-Quartiers.....	34 -
3.3.5 Το LEED για Ανάπτυξη Γειτονιάς	34 -

3.3.6 HQE Aménagement.....	34 -
3.3.7 Το εργαλείο « SDMED ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΑ».....	35 -
3.4 Οι 11 στόχοι αειφορίας και εδαφικής συνοχής και οι 39 υπο-στόχοι	37 -
Β' ΜΕΡΟΣ: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ – ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ	42 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΟΙ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	42 -
4.1 Οικογειτονιές στη Βόρεια και Δυτική Ευρώπη	42 -
4.2 Η κατασκευή των έργων	43 -
4.3 Χρηματοδότηση των έργων	44 -
4.4 Στρατηγικές εφαρμογής – Είδη συμμετοχικών προσεγγίσεων στην υλοποίηση οικογειτονιών.....	47 -
4.4.1 Vauban στο Freiburg / Γερμανία.....	48 -
4.4.2 Western Harbour στο Malmö/ Σουηδία	51 -
4.5 Εξέταση επιμέρους οικογειτονιών της Βορειοδυτικής Ευρώπης.....	53 -
4.5.1 EVA Lanxmeer/Ολλανδία	53 -
4.5.2 Hammarby Sjöstad/ Σουηδία.....	55 -
4.5.3 Västra Hamnen/ Σουηδία.....	57 -
4.5.4 La Confluence Lyon/ Γαλλία.....	58 -
4.5.5 La Zac De Bonne District / Γαλλία	59 -
4.5.6 Viikki Helsinki / Φινλανδία.....	61 -
4.5.7 GWL-TERREIN/ Ολλανδία.....	62 -
4.5.8 Greenwich Millennium Village (GMV)/ Ηνωμένο Βασίλειο	63 -
4.6 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΚΤΩ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΩΝ	65 -
4.7 Ο όρος «Ecoquartier».....	73 -
4.8 Οικογειτονιές εκτός Ευρωπαϊκού χώρου.....	73 -
4.8.1 Green Water Treatment Plant Redevelopment –TEXAS/Αμερική.....	73 -
4.8.2 Taiyue - Jinhe (Tai) Residential Project in Wuhan/ Κίνα	74 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΗ ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΣΟΓΕΙΟ.....	75 -
5.1 MED Eco-quartiers	75 -
5.2 Συγκριτική παρουσίαση 16 οικογειτονιών της Νότιας Ευρώπης και Μεσογείου -	78 -
5.3 Συγκριτική παρουσίαση 17 οικογειτονιών της Ευρωμεσογειακής περιοχής	81 -
5.4 ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΤΗΣ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ.....	84 -
5.4.1 Trinitat Nova – BARCELONA/ Ισπανία.....	84 -
5.4.2 San Rocco στηνFaenza/ Ιταλία.....	84 -

5.4.3 Mata de Sesibra / Πορτογαλία.....	- 87 -
5.4.4 Quartiere Ecologico Malizia/ Ιταλία.....	- 87 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	- 90 -
6.1 Iasmos	- 90 -
6.2 Solar Village (Ηλιακό χωριό)	- 90 -
6.3 Ελευσίνα.....	- 91 -
6.4 Αιγάλεω/Αγία Βαρβάρα.....	- 92 -
6.5 Designer Village.....	- 92 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ	- 94 -
7.1 Μετατροπή σε οικολογική γειτονιά του βιομηχανικού χώρου της λιμενικής-βιομηχανικής ζώνης Κερατσίνι-Δραπετσώνας	- 94 -
7.2 Η βιομηχανική ζώνη Κερατσινίου – Δραπετσώνας σήμερα	- 94 -
7.3 Ιστορικό υπόβαθρο – Αστική ανάπτυξη	- 94 -
7.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς.....	- 99 -
7.5 Το στρατηγικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού	- 101 -
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	- 104 -
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	- 106 -

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα Διπλωματική Εργασία εκπονήθηκε στα πλαίσια του ΠΜΣ Εφαρμοσμένων Οικονομικών & Περιφερειακής Ανάπτυξης με Κατεύθυνση Αστικής & Περιφερειακής Ανάπτυξης και Ειδίκευση τα Οικονομικά της Αγοράς των Ακινήτων.

Η εργασία πραγματοποιήθηκε υπό την επίβλεψη της καθηγήτριας κας Στέλλας Κυβέλου – Χιωτίνη και ως αντικείμενό της έχει το κίνημα της Οικο-πολεοδομίας και τις χωρικές επιπτώσεις του στο επίπεδο της γειτονιάς καθώς και την μελέτη περίπτωσης δημιουργίας μιας οικογειτονιάς στην Αττική.

Ειδικότερα στο πρώτο μέρος της εργασίας αυτής γίνεται μια θεώρηση στην εξέλιξη των σχεδιαστικών κινήματων στο επίπεδο του αστικού σχεδιασμού : από την Κηπούπολη του Howard έως το κίνημα της Οικοπολεοδομίας με ιδιαίτερη αναφορά στις βασικές αρχές και χαρακτηριστικά της Οικοπολεοδομίας, την παγκόσμια εφαρμογή της παραθέτοντας και σύγκρισή της με τα προηγούμενα σχεδιαστικά κινήματα. Εν συνεχεία γίνεται αναφορά στην έννοια και την τυπολογία της οικογειτονιάς, στον τρόπο υλοποίησής οικογειτονιών και στα επιστημονικά εργαλεία αξιολόγησης και σχεδιασμού τους, με εξέταση πλήθους περιπτώσεων οικογειτονιών παγκοσμίως και συγκριτική παρουσίασή τους. Στα πλαίσια αυτά εξετάστηκαν οικογειτονιές από την Βόρεια και Δυτική Ευρώπη, οικογειτονιές εκτός Ευρωπαϊκού χώρου αλλά και οικογειτονιές στην Νότια Ευρώπη και την Μεσόγειο. Επιπρόσθετα παρουσιάζονται οι προσπάθειες δημιουργίας οικογειτονιών στην Ελλάδα με παράλληλη αναφορά στους λόγους που η ανάπτυξη του θεσμού βρίσκεται σε νηπιακό στάδιο στην χώρα μας. Τέλος στην μελέτη περίπτωσης στην Αττική προτείνεται η μετατροπή σε οικολογική περιοχή του βιομηχανικού χώρου της λιμενουργικής ζώνης Κερατσινίου Δραπετσώνας.

Οφείλω να εκφράσω τις θερμές μου ευχαριστίες προς την επιβλέπουσα καθηγήτριά μου για την καθοδήγησή της και την πολύτιμη βοήθειά της σε κάθε στάδιο εκπόνησης της εργασίας αυτής.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στόχος της μελέτης είναι η εξέταση του κινήματος της Οικο-πολεοδομίας και των χωρικών επιπτώσεών του στο επίπεδο της γειτονιάς καθώς και η μελέτη περίπτωσης δημιουργίας μιας οικογειτονιάς στην Αττική. Στο πρώτο μέρος της εργασίας γίνεται μια θεώρηση στην εξέλιξη των σχεδιαστικών κινήματων στο επίπεδο του αστικού σχεδιασμού : από την Κηπούπολη του Howard έως το κίνημα της Οικοπολεοδομίας με ιδιαίτερη έμφαση στο κίνημα της Οικοπολεοδομίας. Εν συνεχεία γίνεται αναφορά στην έννοια της οικογειτονιάς, στην τυπολογία, στον τρόπο υλοποίησής οικογειτονιών και στα επιστημονικά εργαλεία αξιολόγησης και σχεδιασμού τους, με παρουσίαση πλήθους περιπτώσεων οικογειτονιών παγκοσμίως και συγκριτική παρουσίασή τους. Επιπρόσθετα αναφέρονται οι προσπάθειες δημιουργίας οικογειτονιών στην Ελλάδα με αναφορά στα αίτια που η ανάπτυξη του θεσμού βρίσκεται σε νηπιακό στάδιο στην χώρα μας. Τέλος στην μελέτη περίπτωσης στην Αττική προτείνεται η μετατροπή σε οικολογική περιοχή του βιομηχανικού χώρου της λιμενουργικής ζώνης Κερατσινίου Δραπετσώνας.

Ειδικότερα :

Στο Εισαγωγικό 1ο κεφάλαιο γίνεται μια σύντομη αναφορά στον σχεδιασμό στο επίπεδο της γειτονιάς καθώς και στον ορισμό της βιωσιμότητας και στα κριτήρια του.

Στο 2ο κεφάλαιο αναλύονται τα πέντε σχεδιαστικά κινήματα στο επίπεδο της γειτονιάς : το κίνημα των Κηπουπόλεων με αναφορά στην επιρροή του στον αστικό σχεδιασμό στην Ελλάδα, το κίνημα «Neighborhood Unit», το κίνημα του Μοντερνισμού («The Modernism movement»), το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας («New Urbanism», «Neo-traditionalism») και τέλος το κίνημα της Οικοπολεοδομίας. Ως προς το κίνημα της Οικοπολεοδομίας παρουσιάζονται το ιστορικό, οι βασικές αρχές και η εφαρμογή του και ακολουθεί διεθνής επισκόπηση του κινήματος και κριτική. Στο τέλος γίνεται σύγκριση μεταξύ του κινήματος της Οικοπολεοδομίας και των προηγούμενων κινήματων.

Στο 3ο κεφάλαιο αναλύεται ο ορισμός της οικογειτονιάς, η τυπολογία της καθώς και τα επιστημονικά εργαλεία αξιολόγησης και σχεδιασμού οικογειτονιών.

Στο 4ο κεφάλαιο εξετάζονται τα δύο είδη στρατηγικών εφαρμογής – συμμετοχικών προσεγγίσεων κατά την υλοποίηση των οικογειτονιών - η κατασκευή και η χρηματοδότησή των projects οικογειτονιών. Επίσης παρουσιάζονται : α) οικογειτονίες της Βορειοδυτικής Ευρώπης : Vauban στο Freiburg της Γερμανίας, Western Harbour στο Malmö της Σουηδίας, EVA Lanxmeer στην Ολλανδία, Hammarby Sjöstad στην Σουηδία, La Confluence Lyon στην Γαλλία, La Zac De Bonne District στην Γαλλία, Viikki Helsinki στην Φινλανδία, GWL-TERREIN στην Ολλανδία, Greenwich Millennium Village

(GMV) στο Ηνωμένο Βασίλειο και γίνεται συγκριτική παρουσίαση 8 οικογειτονιών β) οικογειτονιές εκτός Ευρωπαϊκού χώρου : Green Water Treatment Plant Redevelopment στο Τέξας των Η.Π.Α. και η Taiyue - Jinhe (Tai) Residential Project στην πόλη Wuhan στην Κίνα.

Στο 5ο κεφάλαιο έχει ως σημείο αναφοράς τις Οικογειτονιές στη Νότια Ευρώπη και τη Μεσόγειο. Εξετάζεται το Ευρωπαϊκό πρόγραμμα MED Eco-quartiers και γίνονται δύο συγκριτικές παρουσιάσεις : α) 16 οικογειτονιών της Νότιας Ευρώπης και Μεσογείου και β) 17 οικογειτονιών της Ευρωμεσογειακής περιοχής ως προς τις αρχές του ONE PLANET LIVING. Επιπρόσθετα παρουσιάζονται αναλυτικά οι οικογειτονιές Trinitat Nova στην Βαρκελώνη της Ισπανίας, το San Rocco στην Faenza της Ιταλίας, η Mata de Sesibra στην Πορτογαλία, το Quartiere Ecologico στην Malizia της Ιταλίας.

Στο 6ο κεφάλαιο εξετάζεται ο θεσμός της οικογειτονιάς στην Ελλάδα και οι προσπάθειες δημιουργίας οικολογικών γειτονιών. Χαρακτηριστικά παρουσιάζονται οι περιπτώσεις : Iasmos , Solar Village (Ηλιακό χωριό) , Ελευσίνα, Αιγάλεω/Αγία Βαρβάρα , Designer Village,

Στο 7ο κεφάλαιο παρουσιάζεται μελέτη περίπτωσης δημιουργίας οικογειτονιάς στην Αττική και ειδικότερα η μετατροπή σε οικολογική γειτονιά του βιομηχανικού χώρου της λιμενικής-βιομηχανικής ζώνης Κερατσινίου - Δραπετσώνας εξετάζοντας την ζώνη ως έχει σήμερα το ιστορικό της υπόβαθρο, την αστική ανάπτυξη, το ιδιοκτησιακό καθεστώς και το στρατηγικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού.

Στο 8ο κεφάλαιο παρατίθενται τα συμπεράσματα της εν λόγω εργασίας. Η δημιουργία οικογειτονιών μέσα στο περιβάλλον οικονομικής κρίσης και ύφεσης είναι εφικτή και χρήσιμη. Η ανάπτυξη του θεσμού της οικογειτονιάς στην Ελλάδα μέχρι σήμερα χαρακτηρίζεται από περιορισμένες απόπειρες με τις κυριότερες αιτίες το έλλειμμα οικολογικών κριτηρίων σε αστικό σχεδιασμό, την γραφειοκρατία, έλλειψη κρατικής χρηματοδότησης λόγω των μέτρων λιτότητας. Ωστόσο η δημιουργία οικογειτονιών θα μπορούσε να αποτελέσει λύση τόσο για την αξιοποίηση δημόσιας γης όσο και για την στέγαση χαμηλών εισοδημάτων συντελώντας και στην ανανέωση του αστικού ιστού.

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Πίνακας 1.	Κύρια χαρακτηριστικά των πολεοδομικών κινήματων	.....-27-
Πίνακας 2.	Το νέο εργαλείο SD Med Οικογειτονιά	.....-38-
Πίνακας 3.	Κύρια παραδείγματα Οικογειτονιών σε Βόρεια και Δυτική Ευρώπη	.....-47-
Πίνακας 4.	Συγκριτική παρουσίαση 8 Οικογειτονιών	.....-66-
Πίνακας 5.	Συγκριτική παρουσίαση 16 οικογειτονιών της Νότιας Ευρώπης και Μεσογείου	.....-79-
Πίνακας 6.	Συγκριτική παρουσίαση 17 οικογειτονιών της Ευρωμεσογειακής περιοχής ως προς τις Αρχές σύμφωνα με το ONE PLANET LIVING	.....-82-
Πίνακας 7.	Ιδιοκτησιακό καθεστώς της λιμενικής βιομηχανικής ζώνης	.....-100-

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΕΙΚΟΝΩΝ

Εικόνα 1.	Η «GardenCity» σύμφωνα με τον Howard	.....-11-
Εικόνα 2.	Τα βασικά μέρη της «Neighborhood Unit» του Perry	.....-15-
Εικόνα 3.	Ville Radieuse : Το φονξιοναλιστικό σχέδιο του LeCorbusier	.....-19-
Εικόνα 4.	10 αρχές σύμφωνα με το ONE PLANET LIVING FRAMEWORK ¹	.....-34-
Εικόνα 5.	Ο περικομμένος κώνος («truncatedcone») : στην κορυφή υπάρχουν οι : δημοτικές υπηρεσίες, οργανωτική επιτροπή, σχεδιαστές, στη βάση υπάρχουν η επιτροπή διαχείρισης νερού, η επιτροπή διαχείρισης ενέργειας, κοινωνικοί φορείς και κατασκευαστές	.....-45-
Εικόνες 6 έως 9.	Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι του Vauban: a) το «Haus 037» και η πλατεία «Alfred Döblin» b) πάρκο c) αστικός κήπος και d) πάρκο	.....-51-
Εικόνες 10 έως 13.	Ανοικτοί δημόσιοι χώροι στο Western Harbour : a) ένα κανάλι b) πεζόδρομος (Sundspromenaden) c) πάρκο για skating d) πάρκο	.....-54-
Εικόνα 14.	EVA Lanxmeer	.....-56-
Εικόνα 15.	EVA Lanxmeer	.....-56-
Εικόνα 16.	Hammarby Sjöstad	.....-58-
Εικόνα 17.	Västra Hamnen	.....-59-
Εικόνα 18.	La Confluence Lyon	.....-60-
Εικόνα 19.	La Zac De Bonne	.....-62-
Εικόνα 20.	Viikki Helsinki	.....-63-
Εικόνα 21.	Διάφορες όψεις της Gwl-Terrein	.....-64-
Εικόνα 22.	Greenwich MillenniumVillage	.....-65-
Εικόνες 23 και 24.	San Rocco	.....-87-

¹ <http://www.oneplanetnetwork.org/webinar-discover-one-planet-living>

Εικόνες 25 και 26.	Οικογειτονιά της Malizia	.....-89-
Εικόνα 27.	Κτίρια από το Ηλιακό Χωριό όπου διακρίνονται ηλιακοί θερμοσίφωνες ανάμεσα στους ηλιακούς συλλέκτες που δεν λειτουργούν	.....-92-
Εικόνα 28.	Η περιοχή της Ελευσίνας	.....-92-
Εικόνες 29 έως 36.	Διάφορες όψεις από το μέρος του Συγκροτήματος Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων στη Δραπετσώνα που δεν έχει κατεδαφιστεί και από το μικρό θέατρο της περιοχής.	.....-98-
Εικόνες 37 και 38.	Όψεις της περιοχής που καταλάμβανε το Συγκρότημα Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων πριν και μετά την κατεδάφιση του μεγαλύτερου μέρους του	.....-102-

Α' ΜΕΡΟΣ: ΑΠΟ ΤΙΣ ΚΗΠΟΥΠΟΛΕΙΣ ΣΤΗΝ ΟΙΚΟΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ ΓΕΝΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1: ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΣ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΗΣ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

Ο σχεδιασμός στην κλίμακα της γειτονιάς αναγνωρίζεται ως απαραίτητος παράγοντας για την επίτευξη της αειφόρου ανάπτυξης. Η ανάπτυξη της γειτονιάς έχει εξελιχθεί στο πλαίσιο πέντε διαφορετικών πολεοδομικών κινήματων που έχουν προκύψει από τις αρχές του 20ου αιώνα. Με βάση την διάκριση που κάνει ο Sharifi (2015), τα πλέον αξιόλογα κινήματα εν προκειμένω είναι τα εξής : το κίνημα των Κηπουπόλεων («Garden City»), το κίνημα «Neighborhood Unit», ο «Μοντερνισμός» («Modernism»), το Νεοπαραδοσιακό κίνημα («Neotraditionalism») και το κίνημα της Οικοπολεοδομίας («Eco-urbanism»). Όλα τα προαναφερθέντα έχουν επιφέρει σημαντικά αποτελέσματα στον σχεδιασμό της γειτονιάς, η εξέλιξη του σχεδιασμού της οποίας χαρακτηρίζεται από την προοδευτική ένταξη διαφόρων διαστάσεων της έννοιας της βιωσιμότητας. Ωστόσο, υπάρχουν ακόμα πολλές δυσκολίες όσον αφορά στη μεταφορά αυτών των θεωρητικών προτύπων στην πράξη.

Ήδη από την αρχαιότητα, οι άνθρωποι οικισμοί διαιρέθηκαν χωρικά σε περιοχές και συνοικίες², γεγονός που υποδηλώνει και τη σημασία των γειτονιών στην δομή μιας πόλης. Ως βασική μονάδα σχεδιασμού, η γειτονιά ήταν πάντα ιδιαίτερου ενδιαφέροντος για τους σχεδιαστές και τους αστικούς οραματιστές³. Από δε τις αρχές του 20ού αιώνα έχουν αναπτυχθεί διάφορες θεωρίες και μοντέλα που αποσκοπούν στην δημιουργία καλύτερων και πιο εύχρηστων γειτονιών. Ενώ η βιωσιμότητα και η βιώσιμη ανάπτυξη της γειτονιάς είναι σχετικά νέες ιδέες, ο σχεδιασμός της γειτονιάς, ως μηχανισμός είναι μάλλον καθιερωμένος με τις απαρχές του να τοποθετούνται ήδη στις αρχές του 20ου αιώνα. Οι πρωτοβουλίες για τις οικογειτονιές μπορούν να θεωρηθούν ως συνέχεια του πολεοδομικού σχεδιασμού των φιλικών προς το περιβάλλον γειτονιών από τις αρχές του 20ου αιώνα και μετά έχοντας ως αρχή την «Garden City» του Ebenezer Howard⁴.

Η αειφόρος ανάπτυξη χρησιμοποιήθηκε ως έννοια τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, αφού τονίστηκε στην έκθεση Brundtland. Παρόλο που δεν υπάρχει ακόμα παγκοσμίως αποδεκτός ορισμός της βιωσιμότητας οι περισσότεροι ορισμοί

² Friedmann, J. (2010). Place and place-making in cities: A global perspective. *Planning Theory & Practice*, 11(2), 149–165

³ Rohe, W. (2009). From local to global: One hundred years of neighborhood planning. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 209–230.

⁴ Farr, D. (2008). *Sustainable urbanism: urban design with nature*. Hoboken, NJ: Wiley.

υπογραμμίζουν τη σημασία της ενσωμάτωσης των κοινωνικών, οικονομικών, περιβαλλοντικών και θεσμικών διαστάσεων – κριτηρίων⁵:

- τα *κοινωνικά κριτήρια* αποβλέπουν, ανταποκρινόμενα στις ανάγκες της ποικιλίας των κοινωνικών ομάδων, στην βελτίωση της αξιοπρέπειας των κοινοτήτων, των κατοίκων και στην ενίσχυση της ισότητας.
- τα *οικονομικά κριτήρια* αποσκοπούν στην ενίσχυση της αυτάρκειας και της οικονομικής ευημερίας μέσω της δημιουργίας θέσεων εργασίας και προσέλκυσης επενδύσεων⁶
- τα *περιβαλλοντικά κριτήρια* στρέφουν την προσοχή στην οικολογική διάσταση με την ενθάρρυνση της έξυπνης χρήσης των πόρων και τον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής (μείωση των εκπομπών αερίων θερμοκηπίου)⁷
- τα *θεσμικά κριτήρια* έχουν σκοπό να εξασφαλίσουν ότι τα ενδιαφερόμενα μέρη θα συμμετέχουν στη διαδικασία σχεδιασμού και ότι θα υπάρχει θεσμική στήριξη αναφορικά με την υλοποίηση των σχεδίων⁸.

⁵ Sharifi, A., & Murayama, A. (2013). A critical review of seven selected neighborhood sustainability assessment tools. *Environmental Impact Assessment Review*, 38, 73–87

⁶ Berke, P. R., & Conroy, M. M. (2000). Are we planning for sustainable development? *Journal of the American Planning Association*, 66(1), 21–33

⁷ Beatley, T., & Brower, D. J. (1993). Sustainability comes to main street. *Planning*, 59(5), 16–19.

⁸ Mulligan, J., Guthrie, P. M., Stigge, B. J., & Tuzzolo, G. R. (2011). Tailored sustainability assessment for urban master planning. *Proceedings of the ICE—Urban Design and Planning*, 164(2), 61–73.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2 : ΕΞΕΛΙΞΗ ΣΤΙΣ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΕΙΣ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΣΤΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

2.1 Το κίνημα των Κηπουπόλεων «Garden City»

2.1.1 Ιστορικό και βασικές αρχές

Ο αστικός σχεδιασμός στο πρώτο μισό του 20ου αιώνα επηρεάστηκε σε μεγάλο βαθμό από τις ουτοπικές και ριζοσπαστικές ιδέες μιας ομάδας αστικών παρατηρητών. Ο Ebenezer Howard είναι ευρέως γνωστός ως εκείνος που ξεκίνησε αυτό το νέο κύμα σκέψης. Το όραμά του έχει επηρεάσει μελετητές όπως ο Lewis Mumford, ο Clarence Stein, ο Henry Wright και ο Patrick Geddes⁹. Έχει επίσης εμπνεύσει την ανάπτυξη κινήματων όπως η «Neighborhood Unit» και ο Μοντερνισμός.

Τα προβλήματα που συνδέονται με τον αστικό συνωστισμό, απότοκο της βιομηχανικής επανάστασης, οδήγησαν τον Howard να σκεφτεί έναν τρόπο συνδυασμού των πλεονεκτημάτων της ζωής στην πόλη αλλά και την ύπαιθρο¹⁰. Το όραμά του, όντας σύμπλεγμα αυτοτελών νέων πόλεων περιβαλλόμενων από μια πράσινη ζώνη και τοποθετημένων γύρω από μια μεγάλη κεντρική πόλη, θεωρήθηκε αμάλγαμα των καλύτερων χαρακτηριστικών της πόλης και της υπαίθρου¹¹.

Κάθε μία από αυτές τις κυκλικές πόλεις διαιρείτο σε θαλάμους, οι οποίοι προορίζονταν για να φιλοξενήσουν μέχρι και 5.000 ανθρώπους που θα εργάζονταν εκεί¹². Η πρόταση του Howard για διαίρεση της «Garden City» σε αρκετούς χώρους μπορεί να θεωρηθεί ως μία από τις πρώτες προσπάθειες εισαγωγής της ιδέας της γειτονιάς στον χωρικό και αστικό σχεδιασμό¹³.

Στην Κηπούπολη («Garden City») το δίκτυο μεταφορών χαρακτηρίζεται από ακτινωτούς δρόμους και κάθε Κηπούπολη («Garden City») συνδέεται σιδηροδρομικώς με τη μητρόπολη. Οι χρήσεις γης διαχωρίζονται και οι κάτοικοι ζουν σε ανεξάρτητες κατοικίες που βρίσκονται σε μεγάλες εκτάσεις γης με χαμηλή την συνολική πυκνότητα. Οι δραστηριότητες απασχόλησης και οι αγορές βρίσκονται κατά μήκος των κεντρικών λεωφόρων, και τα πρότυπα ιδιοκτησίας

⁹ Hirt, S. A. (2007). The compact versus the dispersed city: History of planning ideas on Sofia's urban form. *Journal of Planning History*, 6(2), 138–165.

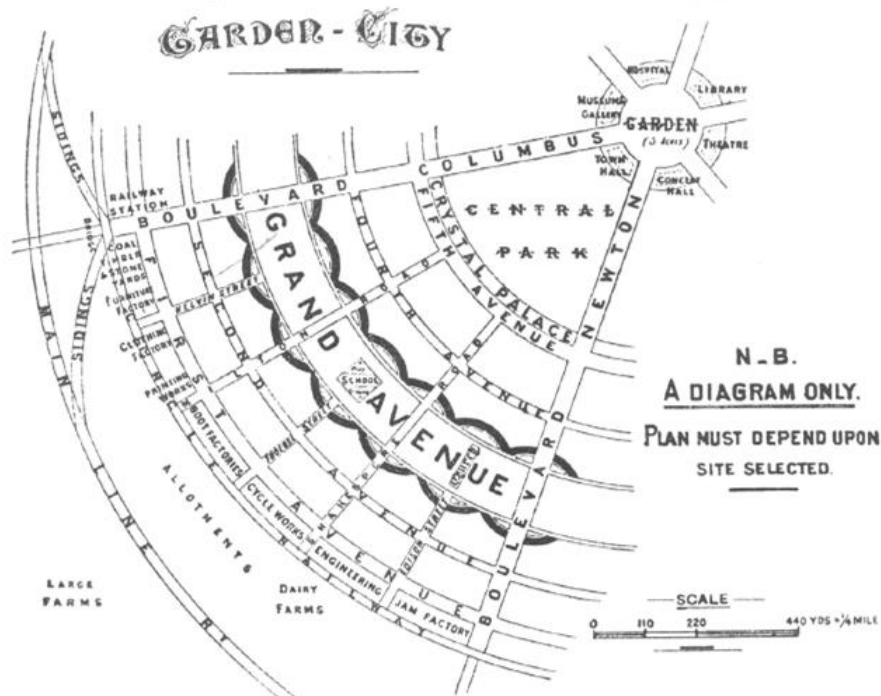
¹⁰ Daniels, T. L. (2009). A trail across time: American environmental planning from city beautiful to sustainability. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 178–192.

¹¹ Bergman, B. (2011). Visions and urban structures. In M. Hojer, A. Gullberg, & R. Pettersson (Eds.), *Images of the future city: Time and space for sustainable development* (pp. 61–76)

¹² Howard, E. (1985). *Garden cities of tomorrow* (New rev. ed.). Eastbourne: Attic Books.

¹³ Minnery, J., Knight, J., Byrne, J., & Spencer, J. (2009). Bounding neighbourhoods : How do residents do it? *Planning Practice & Research*, 24(4), 471–493.

είναι περισσότερο «συνεργατικά» παρά «ιδιωτικά»¹⁴ Ένα σημαντικό σημείο της πρότασης του Howard είναι η σύνθεση του πληθυσμού αφού οραματίστηκε μια κοινότητα που φιλοξενεί έναν αναμειγμένο κοινωνικά πληθυσμό¹⁵ που συμμετέχει ενεργά στις πολιτικές δραστηριότητες και έχει δεσμευτεί για το κοινό όφελος¹⁶.



Εικόνα 1. Η «Garden City» σύμφωνα με τον Howard¹⁷

2.1.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική

Το όραμα του Howard χρησιμοποιείται ιδιαίτερα στην Αγγλία, όπου θεσμοθετήθηκε μέσω του νόμου περί στέγασης και χωροταξίας του 1909, του νόμου «New Towns» του 1946 αλλά και του νόμου περί χωροταξίας του 1947¹⁸. Ο Raymond Unwin και ο Barry Parker ήταν μεταξύ των πρώτων που εφήρμοσαν την έννοια της Κηπούπολης «Garden City» στο Letchworth. Ο ίδιος ο Howard συνέβαλε στην ανάπτυξη δύο πιλοτικών κηπουπόλεων στις προαστιακές περιοχές του Λονδίνου τις Letchworth και Welwyn. Η Κηπούπολη «Garden City» χρησιμοποιήθηκε επίσης ως βάση για την οικοδόμηση πολλών βρετανικών και

¹⁴Wheeler, S. (2004). Planning for sustainability: Creating livable, equitable, and ecological communities. London; New York: Routledge.

¹⁵Hirt, S. A. (2007). The compact versus the dispersed city: History of planning ideas on Sofia's urban form. Journal of Planning History, 6(2), 138–165.

¹⁶Gillette, H. (2010). Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

¹⁷ Πηγή : Sharifi, A. (2016). From «Garden City» to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development

¹⁸ Gillette, H. (2010). Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

σουηδικών νέων πόλεων και τριών αμερικανικών κοινοτήτων Greenbelt στις δεκαετίες του 1930.

Αν και κυριαρχούμενες από οικιστικά και - σε κάποιο βαθμό -οικονομικά στοιχεία, οι κοινότητες αυτές αποδείχτηκαν μη αυτοσυντηρούμενες και η λειτουργία της παραγωγής σπάνια ενσωματώθηκε ως αναπόσπαστο στοιχείο. Ωστόσο μια προσαρμοσμένη εκδοχή της αρχικής ιδέας, η οποία περιλαμβάνει διαφορετικές, μικτές χρήσεις, μεικτές εισοδηματικές και εν μέρει αυτόνομες κοινότητες έχει διατηρηθεί και εξακολουθεί να εφαρμόζεται¹⁹. Για παράδειγμα το 2013 ο Σύνδεσμος Πολεοδομίας και Χωροταξίας στο Ηνωμένο Βασίλειο δημοσίευσε οδηγό προκειμένου να χρησιμοποιηθεί από συμβούλια για τη δημιουργία μιας νέας Κηπούπολης «Garden City».

Τα κυριότερα χαρακτηριστικά της Κηπούπολης («Garden City») του Howard, όπως ο άφθονος χώρος, οι - ανά οικογένεια - μονοκατοικίες και τα μοτίβα των δρόμων, είναι εμφανή στα σχέδια που πρότειναν οι διάδοχοί του και εξακολουθούν να κυριαρχούν στο συμβατικό πρότυπο της προαστιακής ανάπτυξης²⁰. Σημειώνεται ωστόσο ότι το συμβατικό πρότυπο της προαστιακής ανάπτυξης κατηγορείται ευρέως για εξάπλωση των προαστιακών περιοχών, απεριόριστη αστική ανάπτυξη και έντονες επιπτώσεις στους πόρους και το περιβάλλον.

Από την άποψη της κοινωνικής μεταρρύθμισης, αν και σκοπός του Howard ήταν να δημιουργήσει κοινότητες που να καλύπτουν τις ανάγκες των διάφορων κοινωνικών ομάδων, στην πραγματικότητα η Κηπούπολη «Garden City» δεν ανταποκρινόταν στις ανάγκες των φτωχών εργαζομένων.

2.1.3 Εφαρμογή του μοντέλου στην Ελλάδα και κριτική

Το φαινόμενο των Κηπουπόλεων έρχεται στην Ελλάδα των αρχών της δεκαετίας το '20 και αρχίζει να φθίνει τις παραμονές του Β' Παγκοσμίου Πολέμου. Το πρότυπο είναι οι αγγλικές Garden Cities και οι γαλλικές Cites-Jardins όπως αυτές δημιουργήθηκαν κατά το ίδιο διάστημα.

Η πρώτη εμφάνιση του προτύπου γίνεται με το πρόγραμμα της ανοικοδόμησης της Ανατολικής Μακεδονίας το 1919. Η ιδέα της Κηπούπολης εμφανίζεται στα σχέδια των οικισμών αυτών (σεβασμός στο φυσικό περιβάλλον οικισμών, σε υποδομές και συνθήκες υγιεινής, χρήση μοτίβων καμπύλης και κύκλων σε ρυμοτομία, αρχές της χαμηλής και αραιής δόμησης και με κατοικίες με

¹⁹ Talen, E. (2005). *New urbanism and American planning: The conflict of cultures*. New York, NY: Routledge.

²⁰ Filion, P., & Hammond, K. (2003). *Neighbourhood land use and performance: The evolution of neighbourhood morphology over the 20th century*. *Environment and Planning B—Planning & Design*, 30(2), 271–296.

ευρύχωρους ιδιωτικούς κήπους κατά τα πρότυπα μικρών κηπουπόλεων απόλυτα ενταγμένων στο φυσικό τοπίο). Οι μόνοι οικισμοί που ολοκληρώθηκαν βάσει των σχεδίων αυτών ήταν η Τζουμαγιά Σερρών και το Δοξάτο Δράμας (οι οποίοι ωστόσο ολοκληρώθηκαν πολύ αργότερα).

Μετά την πυρκαγιά του 1917 στην Θεσσαλονίκη οικοδομήθηκε ο συνοικισμός για την στέγαση των άστεγων πυροπαθών με την ονομασία " Βαρδάρ" η υλοποίηση του οποίου ξεκίνησε το 1919. Στοιχεία του προτύπου της Κηπούπολης εμφανή στον οικισμό αυτό είναι ο πυρήνας με κοινωφελείς χρήσεις, οι μονοκατοικίες με κήπο και οι καμπύλες στο οδικό δίκτυο.

Το αποκορύφωμα στην χρήση του προτύπου της Κηπούπολης συναντάται στην Αθήνα του Μεσοπολέμου και επηρεάστηκε από δύο παράγοντες : την άνοδο της αστικής τάξης και το προσφυγικό ρεύμα.

Το 1924 λίγο μετά την πρώτη εφαρμογή του προτύπου ιδρύεται υπό τον Πλάτωνα Δρακούλη η Ελληνική Εταιρεία Αγροπόλεων με στόχο την ίδρυση Κηπουπόλεων στην Ελλάδα και την ώθηση όλων των σχετικών και επικοινωνικών ενεργειών.

Ανάλογα με τον λόγο ανέγερσής τους οι συνοικίες που οικοδομήθηκαν κατά τα πρότυπα των κηπουπόλεων χωρίζονται σε τρεις κατηγορίες :

1. παραθεριστικές
2. προσφυγικές
3. οικονομικές

Ειδικότερα :

Α) Παραθεριστικοί ή εξοχικοί συνοικισμοί

Αποτέλεσμα ιδιωτικής πρωτοβουλίας.

Σημαντικά παραδείγματα : το Ψυχικό (το 1924 σε σχέδια του Αλ. Νικολούδη), η Εκάλη (το 1924 σε σχέδια του Σπ. Αγαπητού), η Ηλιούπολη (το 1925, σε σχέδια του Αρ. Βάλβη), η Νέα Κηφισιά, η Ευρυάλη , ο Άλιμος (όλα το 1925), το Καστρί, το Νέο Μαρούσι οι Τράχωνες και η Βούλα (όλα το 1926) ο Χολαργός και ο Διώνυσος (1928), η Πεντέλη και η Πετρούπολη (το 1929) και η Καλογρέζα (το 1935).

Η ίδρυση του συνοικισμού Εκάλη συνδέεται με το όνομα του Σπ. Αγαπητού που συμμετείχε και αντιπροσώπευσε την Ελλάδα στο συνέδριο στο Λονδίνο το 1920 «Κατοικία και Κηπούπολις» (Garden City), και ο ίδιος μάλιστα ανέφερε ότι έμπνευση για την ίδρυση του οικισμού ήταν η επίσκεψη του σε Αγγλικές Garden Cities.

Β) Προσφυγικοί συνοικισμοί

Αποτέλεσμα κρατικής μέριμνας. Αφορά την στέγαση προσφύγων

Η Νέα Φιλαδέλφεια και η Νέα Σμύρνη είναι οι μόνοι προσφυγικοί οικισμοί που αναφέρονται στον τύπο της εποχής ως κηπουπόλεις,

Η Νέα Φιλαδέλφεια άρχισε να χτίζεται το 1923 και μάλιστα στο ιστορικό της ίδρυσής της αναφέρεται ως κηπούπολη με ελλειψοειδές σχέδιο με πάρκο στο κέντρο και ακτινωτούς δρόμους όπως στις Γερμανικές κηπουπόλεις

Γ) "Ευθηναί κατοικία" (οικονομικές συνοικίες)

Αφορά κυρίως την στέγαση ιδιωτικών, δημοσίων υπαλλήλων και αξιωματικών. Σημαντικά παραδείγματα : η Κυπριάδου (1923), ο Τσάκος (1927), η Νέα Αλεξάνδρεια (Φιλοθέη - συνοικισμός υπαλλήλων Εθνικής Τραπέζης με όρους δόμησης του 1933 και το Νέο Ψυχικό (1929).

Σχεδιαστικά οι προαναφερόμενοι τύποι συνοικιών χαρακτηρίζονται όλοι από καμπύλες και ελλειψοειδείς χαράξεις όπου υπάρχει ένας πυρήνας γύρω από τον οποίο δομείται η συνοικία (π.χ. Νέα Σμύρνη) ή περισσότεροι (π.χ. Ηλιούπολη).

Στην Αττική η κοινωνική διάσταση της κηπούπολης παραμένει άγνωστη.

Το θεωρητικό πρότυπο της Κηπούπολης όπως αυτό υιοθετήθηκε αποτελεί στις περισσότερες των περιπτώσεων απλώς σχεδιαστικό πρότυπο και δίνεται βαρύτητα απλώς στις τεχνικές του προδιαγραφές. Δεν κατέστη εφικτό να λειτουργήσουν " κοινωνικά " οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν με αφού ακόμη και στις περιπτώσεις των συνεταιριστικών οικισμών δεν υπάρχει συλλογική ταυτότητα.²¹

2.2 Το κίνημα «Neighborhood Unit»

2.2.1 Ιστορικό και βασικές αρχές

Η ιδέα του Howard αποτέλεσε έμπνευση για τους μαθητές του όπως ο Clarence Perry που το 1923 επηρεασμένος από την Κηπούπολη «Garden City» και το «Settlement House Movement», πρότεινε το μοντέλο της «Neighborhood Unit» ως μέσο αντιμετώπισης κοινωνικών προβλημάτων μέσω της ενίσχυσης του φυσικού σχεδιασμού της κοινότητας όπως η αλλοτρίωση, η νεανική εγκληματικότητα και η έλλειψη συμμετοχής των πολιτών.

Το «Neighborhood Unit» κίνημα με σημαντική επιρροή στην ιστορία του αστικού σχεδιασμού κίνημα έχει διαδραματίσει σημαίνοντα ρόλο στην εξέλιξη των κινήματων σχεδιασμού της γειτονιάς²².

Σύμφωνα με τον Perry κάθε «*Neighborhood Unit*» είναι έκτασης περίπου 65 εκταρίων και παρέχει χώρο στέγασης για πληθυσμό από 5.000 έως 10.000 ανθρώπους. Το δημοτικό σχολείο και οι δημόσιοι χώροι, καθώς και τα κέντρα διάθεσης βρίσκονται στο κέντρο ενώ τα καταστήματα στην άκρη της μονάδας²³. Η «*Neighborhood Unit*» περιβάλλεται από αρτηριακούς δρόμους και οι καμπυλόγραμμοι εσωτερικοί δρόμοι σχεδιάζονται έτσι ώστε να εξασφαλίζεται ένα ασφαλές περιβάλλον για τους πεζούς. Ο προτεινόμενος σχεδιασμός επιτρέπει

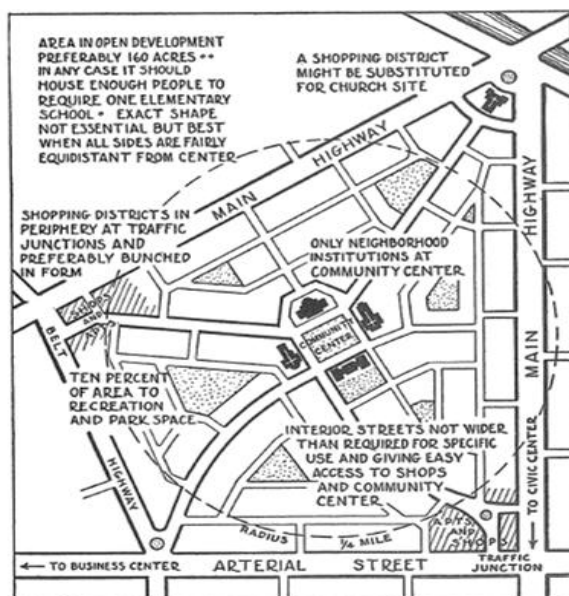
²¹ Καυκουλά, Κ. (1990). Η ιδέα της Κηπούπολης στην Ελληνική Πολεοδομία του Μεσοπολέμου. Διδακτορική Διατριβή. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

²² Gillette, H. (2010). *Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press.

²³ Forsyth, A., & Crewe, K. (2009). A typology of comprehensive designed communities since the Second World War. *Landscape Journal*, 28(1), 56–78.

στους κατοίκους να περπατούν όχι περισσότερο από 400 μέτρα για να φτάσουν σε εμπορικές περιοχές και εγκαταστάσεις πολιτισμού²⁴.

Ο Perry θεωρούσε ότι το προτεινόμενο σχέδιο με τα κοινωνικά και φυσικά του χαρακτηριστικά θα ενθάρρυνε τις γειτονικές αλληλεπιδράσεις, ενισχύοντας επακόλουθα την αίσθηση της κοινότητας μεταξύ των κατοίκων.



Εικόνα 2. Τα βασικά μέρη της «Neighborhood Unit» του Perry²⁵

2.2.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική

Οι ιδέες του Perry υλοποιήθηκαν στο Radburn το οποίο σχεδιάστηκε συνεργατικά από τους Clarence Perry, Henry Wright και Clarence Stein²⁶. Ωστόσο λόγω της οικονομικής υποβάθμισης μετά το 1929, οι αρχικοί στόχοι για δημιουργία μιας «οικονομικά» και «εθνικά» διαφορετικής γειτονιάς δεν πραγματοποιήθηκαν ποτέ.

Η επιλογή του Perry για δημιουργία αποκλειστικών οικιστικών ζωνών («superblock») έχει επικριθεί για μείωση της βιωσιμότητας της γειτονιάς δια της ελάττωσης των πιθανοτήτων των κοινωνικών συναντήσεων και της αύξησης της εξάρτησης των κατοίκων από τα αυτοκίνητα²⁷. Οι επικριτές υποστηρίζουν ακόμη ότι το οδικό σύστημα που προτείνει ο Perry ελαχιστοποιεί την δυνατότητα

²⁴ Perry, C. A. (1929). The Neighborhood Unit: A scheme of arrangement for the family-life community regional plan of New York and its environs. New York, NY: Arno Press.

²⁵ Πηγή : Sharifi, A. (2016).From «Garden City» to Eco-urbanism : The quest for sustainable neighborhood development

²⁶ Lawhon, L. L. (2009). The Neighborhood Unit: Physical design or physical determinism? Journal of Planning History, 8(2), 111–132.

²⁷ Jacobs, J. (1961). The death and life of great American cities. New York, NY: Vintage books.

δημιουργίας ενός ολοκληρωμένου και οικονομικά αποδοτικού συστήματος μεταφορών και τέλος ότι έχει αρνητικές επιπτώσεις ως προς τις παρεπόμενες εκπομπές GHG.

Ο Mehaffy υποστηρίζει ότι η συγκέντρωση των εγκαταστάσεων δεν είναι ικανή να καλύψει τις ανάγκες του σύγχρονου τρόπου ζωής και ότι η διαμερισμένη κατανομή τους εμποδίζει την «ανοικτή και ολοκληρωμένη σχέση». Μία επιπλέον κριτική για το «*Neighborhood Unit*» αφορά στην φυσική αιτιοκρατική προσέγγιση αυτού, η οποία θεωρεί ότι ο φυσικός σχεδιασμός επαρκεί για την πραγματοποίηση της κοινωνικής μεταρρύθμισης. Αρκετοί από τους επικριτές τονίζουν πως οι κοινωνικοί στόχοι της «*Neighborhood Unit*» έχουν υποταχθεί στους φυσικούς και ότι τόσο η Κηπούπολη «*Garden City*» όσο και η «*Neighborhood Unit*» δεν κατάφεραν να επιτύχουν το στόχο της αυτάρκειας.²⁸

Η ιδέα του Perry περί διαχωρισμού σε ζώνες εργασιακές και διαβίωσης θεωρείται ότι οδήγησε στην εκτεταμένη ανάπτυξη των προαστίων στις ΗΠΑ κατά τα χρόνια μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο²⁹. Κρίνοντας από τις επιδόσεις των γειτονιών που σχεδιάστηκαν σύμφωνα με τις αρχές της «*Neighborhood Unit*», σε σχέση με περιοχές κατά τα παραδοσιακά αστικά πρότυπα εμφανίζεται ότι οι εν λόγω γειτονιές δεν έχουν πετύχει ως προς την ενίσχυση της κοινωνικής αλληλεπίδρασης και της συμμετοχής των πολιτών.³⁰

Όμως, η θεωρία του «*Neighborhood Unit*» έχει διαδραματίσει σημαντικό ρόλο στην αξιοποίηση των προηγούμενων προσπαθειών και εξακολουθεί να χρησιμοποιείται ως ένα καλό μοντέλο σχεδιασμού γειτονιάς από πολλούς σχεδιαστές σε όλο τον κόσμο³¹. Μάλιστα έχει καθοδηγήσει μερικά από τα επόμενα κινήματα όπως το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας («*New Urbanism*»). Ως εκ τούτου, θα είναι δίκαιο αν υποστηρίξουμε ότι έχει συμβάλει σημαντικά στην εξέλιξη του σχεδιασμού στην κλίμακα της γειτονιάς.

²⁸ Gillette, H. (2010). *Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press

²⁹ Brody, J. S. (2009). *Constructing professional knowledge: The neighborhood unit concept in the community builders handbook*. Urbana, IL: University of Illinois at Urbana-Champaign

³⁰ Mehaffy, M. W., Porta, S., & Romice, O. (2014). The “neighborhood unit” on trial: a case study in the impacts of urban morphology. *Journal of Urbanism : International Research on Place making and Urban Sustainability*, 1–19.

³¹ Mehaffy, M. W., Porta, S., & Romice, O. (2014). The “neighborhood unit” on trial: a case study in the impacts of urban morphology. *Journal of Urbanism : International Research on Place making and Urban Sustainability*, 1–19.

2.3 Το κίνημα του Μοντερνισμού («The Modernism movement»)

2.3.1 Ιστορικό και βασικές αρχές

Ο όρος «Μοντερνισμός» αναφέρεται σε μια σειρά από οραματικά σχέδια που προτάθηκαν από χωροτάκτες και αρχιτέκτονες στη μεσοπολεμική περίοδο της δεκαετίας του 1920 και του 1930.

Πρόκειται για σχεδιαστικό κίνημα, απόρροια της τεχνολογικής προόδου που σημειώθηκε και με την σειρά της επέφερε επανάσταση στην βιομηχανία των μεταφορών και στον κλάδο των κατασκευών. Υπάρχει μια προφανής ομοιότητα μεταξύ του Μοντερνισμού και της Κηπούπολης «Garden City» από την άποψη των περιστάσεων που οδήγησαν στην εμφάνισή τους και των στόχων που επεδίωξαν να υλοποιήσουν. Και εδώ, οι κύριοι στόχοι ήταν η επανένωση των ανθρώπων με τη φύση και επακόλουθα η αποκατάσταση της συμβιωτικής σχέσης μεταξύ των δύο, η απελευθέρωση των ανθρώπων από τις ιδιαίτερα πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές και συνάμα η αντιμετώπιση εκτεταμένων προβλημάτων όπως η απαξίωση, η κοινωνική αδικία και η έλλειψη αισθητικά ευχάριστων και ανθρώπινων χώρων³². Κορυφαίες μορφές του Μοντερνισμού, όπως ο Le Corbusier και ο Frank Lloyd Wright, θεώρησαν ότι τα προαναφερθέντα προβλήματα μπορούν να αντιμετωπιστούν μέσω μιας σωστά σχεδιασμένης αστικής μορφής.

Ως εκ τούτου, μπορεί να θεωρηθεί ως ένα κίνημα όχι μόνο σχεδιαστικό αλλά και κοινωνικό. Ο Μοντερνισμός έχει οδηγήσει σε αστικές μορφές που διαφέρουν έντονα από εκείνες που προβλέπονται στις Κηπουπόλεις «Garden City» και «Neighbourhood Unit». Ως η πιο ισχυρή μορφή του μοντερνισμού, ο Le Corbusier καθιέρωσε τις βασικές αρχές της «νεωτεριστικής» πόλης στη δεκαετία του 1920 στη Γαλλία³³. Στη δεκαετία του 1960 και του 1970, οι ιδέες αυτές έγιναν κοινές λύσεις σχεδιασμού³⁴ και εξακολουθούν να διαμορφώνουν το σχεδιασμό σε πολλά μέρη όπως η Κίνα, το Κατάρ και τα Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα.

Η γειτονιά, όπως προωθήθηκε από το κίνημα του Μοντερνισμού χαρακτηρίζεται από ψηλά λειτουργικά κτίρια, άφθονο χώρο, εσωτερικά δίκτυα πεζών και σύγχρονες δημόσιες συγκοινωνίες υψηλής ταχύτητας στοιχεία που το κάνουν να διαφέρει από τις γειτονιές που προτείνονται στην Κηπούπολη «Garden City» και την «Neighborhood Unit», στις οποίες δόθηκε έμφαση περισσότερο στην ανθρώπινη κλίμακα και λιγότερο σε ψηλά ογκώδη κτίρια, υπήρχε ένα όριο αναφορικά με το μέγεθος της πόλης ως προς την έκταση και τον πληθυσμό της.

³² Fishman, R. (1977). *Urban utopias in the twentieth century: Ebenezer Howard FrankLloyd Wright, and Le Corbusier*. New York, NY: Basic Books.

³³ Watson, V. (2009). 'The planned city sweeps the poor away: Urban planning and 21st century urbanization. *Progress in Planning*, 72, 151–193.

³⁴ Grant, J. L., & Bohdanow, S. (2008). *New urbanism developments in Canada: A survey*. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 1(2), 109–127.

Κατά τον Le Corbusier, οι υπεύθυνοι σχεδιασμού θα πρέπει να ελέγχουν την κοινωνία μέσω ιδεατών μορφών πόλεων που είναι οργανωμένες, χωρίζονται σε λειτουργικές ζώνες, χωρίς παραγκουπόλεις και διαθέτουν σύγχρονα δίκτυα μεταφορών.

2.3.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική

Ο «Μοντερνισμός» είχε βαθιές επιπτώσεις στο σχεδιασμό της γειτονιάς. Η Μοντερνιστική πόλη αποτελείται από γειτονιές με τη μορφή «superblocks», όπου πολυώροφα κτίσματα περιβάλλονται από άφθονο ανοιχτό χώρο και οι δρόμοι σχεδιάζονται με γνώμονα την κίνηση των οχημάτων.

Αυτό ναί μεν οδήγησε στη δημιουργία αρκετά ήσυχων δρόμων και μη ενεργών προσώπων³⁵ ωστόσο επιδείνωσε τις κοινωνικές συνθήκες και επακόλουθα ενέτεινε το πρόβλημα του κοινωνικού διαχωρισμού. Οι μοντερνιστικές αρχές εφαρμόστηκαν τόσο στις προαστιακές υποδιαιρέσεις όσο και στο κέντρο της πόλης.³⁶

Αυτά τα σχέδια προβάλλοντας το φυσικό σχεδιασμό ως πανάκεια για διάφορα περίπλοκα αστικά προβλήματα και παραλείποντας να στρέψουν την προσοχή τους σε άλλες κοινωνικές διαδικασίες, αποδείχθηκαν σε μεγάλο βαθμό ανεπιτυχή³⁷ οδηγώντας τελικώς σε ανεπιτυχείς σχεδιασμούς όπως παραδείγματος χάριν την «Broadacre City» του Frank Lloyd Wright.

Σε πολλές περιπτώσεις μάλιστα είχαν ως αποτέλεσμα την εκτόπιση των φτωχών ανθρώπων που το σχέδιο, αρχικώς, είχε την πρόθεση να υποστηρίξει³⁸.

Ο Μοντερνισμός απέτυχε να μάθει από τα ιστορικά προηγούμενα. Εκτός από τις «σοσιαλιστικές ή σοσιαλδημοκρατικές χώρες», οι ιδέες του Μοντερνισμού σπάνια εφαρμόστηκαν απόλυτα στον πραγματικό κόσμο. Ορισμένες από τις οικολογικές πόλεις («ecocities») που πρόσφατα κατασκευάστηκαν στην Ασία παρουσιάζουν κάποιες ομοιότητες με τις αρχές του Μοντερνισμού.

Το κίνημα του Μοντερνισμού έχει αποτελέσει αντικείμενο διαρκούς επιστημονικής κριτικής για τις δυσμενείς επιπτώσεις του τόσο στον άνθρωπο όσο και στο περιβάλλον. Ο Talen κατηγοριοποιεί τον Μοντερνισμό ως ένα «αντι-

³⁵ Filion, P., & Hammond, K. (2003). Neighbourhood land use and performance: The evolution of neighbourhood morphology over the 20th century. *Environment and Planning B—Planning & Design*, 30(2), 271–296.

³⁶ Gillette, H. (2010). *Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press

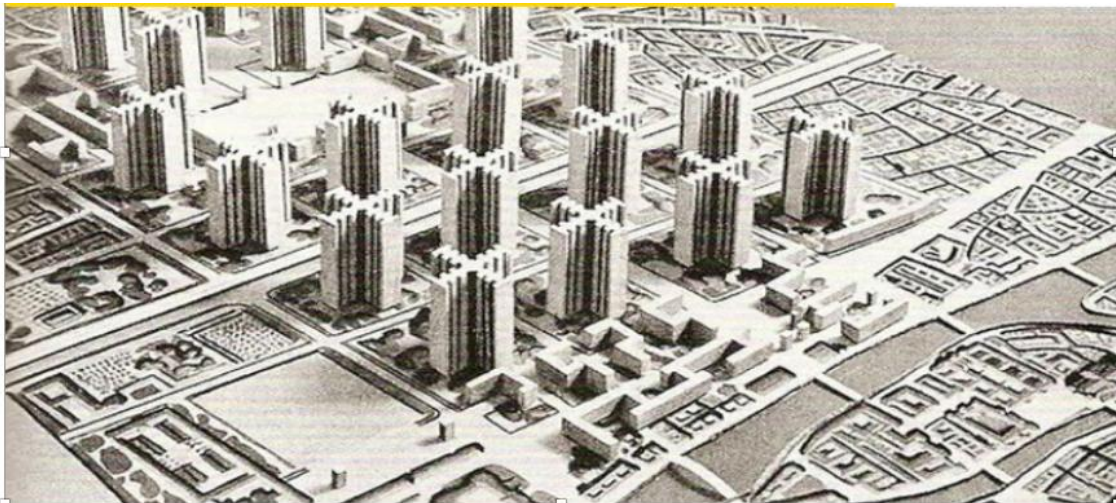
³⁷ Rohe, W. (2009). From local to global: One hundred years of neighborhood planning. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 209–230

³⁸ Gillette, H. (2010). *Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press

αστικοποιητικό» κίνημα, υποστηρίζοντας ότι δεν έχει προωθήσει τις αστικοποιητικές αρχές³⁹.

Η ακαμψία της τοποθέτησης ζωνών γεγονός που αυξάνει σημαντικά την εξάρτηση από την αυτοκίνηση, είναι ένα ιδιαίτερα σημαντικό μειονέκτημα στην πρόταση του Μοντερνισμού ως προς την βιωσιμότητα της γειτονιάς διότι επιφέρει δυσμενείς επιπτώσεις στο περιβάλλον.

Αναζητώντας έναν τρόπο αντιμετώπισης των προβλημάτων αυτών, έκανε την εμφάνιση του, στα πρώτα χρόνια της δεκαετίας του '80, ένα νέο κίνημα που ονομάζεται «Neotraditional planning».



Εικόνα 3. Ville Radieuse : Το φονξιοναλιστικό σχέδιο του LeCorbusier⁴⁰

2.4. Το κίνημα της Νέας Πολεοδομίας («New Urbanism», «Neotraditionalism»)

2.4.1 Ιστορικό και βασικές αρχές

Το τοπίο των πόλεων στο δεύτερο μισό του 20ου αιώνα χαρακτηρίζεται ως εξαιρετικά υποαστικοποιημένο με πολλά ανεπίλυτα προβλήματα όπως η ύπαρξη υποβαθμισμένων συνοικιών στις πόλεις με φθίνουσα διαθεσιμότητα στέγασης, η φτώχεια και η ανισότητα, η εγκληματικότητα, ο κοινωνικός διαχωρισμός, η αστάθεια της κοινότητας, η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ρύπανση. Όλα τα ανωτέρω παρά τις συχνές προσπάθειες για οικοδόμηση αυτοδύναμων κοινοτήτων χωρίς αποκλεισμούς από την εργασία και τη στέγαση.

³⁹ Talen, E. (2005). New urbanism and American planning: The conflict of cultures. New York, NY: Routledge.

⁴⁰ Πηγή :<https://99percentinvisible.org/article/ville-radieuse-le-corbusiers-functionalist-plan-utopian-radiant-city/>

Στις αρχές της δεκαετίας του 1980 οι αρχιτέκτονες άρχισαν να αναπτύσσουν τον «Neo-traditionalism» ως μορφή της μεταμοντέρνας αστικοποίησης. Οι προσπάθειες αυτές ξεκίνησαν κυρίως από τις ΗΠΑ και προσπαθούσαν να μιμηθούν τις παραδοσιακές αμερικανικές γειτονιές, ως αυτές είχαν πριν την κυριαρχία της υποαστικοποίησης, με κύρια χαρακτηριστικά τους την ανθρώπινη κλίμακα, τα ενεργά κέντρα και αναγνωρίσιμα όρια, καθώς και την δυνατότητα πρόσβασής τους από τους πεζούς.⁴¹

Τις τελευταίες τρεις δεκαετίες, διαφορετικοί όροι όπως «Traditional Neighborhood Development», «Transit-Oriented Development», «New Urbanism» και «Smart Growth» έχουν χρησιμοποιηθεί προκειμένου να περιγράψουν προγράμματα που έχουν επικεντρωθεί στις αρχές του «Neo-traditionalism». Ο όρος «Νέα Πολεοδομία» είναι ίσως το πιο αναγνωρίσιμο όνομα στην κοινότητα των χωροτακτών και άρχισε να χρησιμοποιείται ευρέως μετά την ίδρυση του σχετικού Κογκρέσου για τον «New Urbanism» το 1993.⁴²

Ως κοινή στρατηγική, όλες οι νέο-παραδοσιακές προσεγγίσεις έχουν επιδιώξει την επίλυση των προβλημάτων σε επίπεδο πόλης αλλά και γειτονιάς όπως και την επίτευξη της κοινωνικής αλλαγής μέσω του φυσικού σχεδιασμού. Μικτή χρήση και εγγύτητα στέγασης, δημόσιες συγκοινωνίες με στόχο την ελαχιστοποίηση της αυτοκινητιστικής εξάρτησης, ελκυστικοί δρόμοι και πεζοδρόμοι, επαρκής ανοιχτός χώρος, ξεχωριστός αρχιτεκτονικός χαρακτήρας και αισθητική, συμπαγής μορφή και μεσαία προς υψηλή πυκνότητα είναι οι αρχές σχεδιασμού που είναι κοινές σε όλες τις νέο-παραδοσιακές προσεγγίσεις. Η «Traditional Neighborhood Development» και το «Transit-Oriented Development» αποτελούν δύο άλλες μορφές της «Neo-traditional» ανάπτυξης, θα μπορούσαμε να πούμε συμπληρωματικές, και ο συνδυασμός τους συνιστά την «Νέα Πολεοδομία» («New Urbanism»)⁴³.

Η «Traditional Neighborhood Development» αναπτύχθηκε κυρίως από τους Duaney και Plater-Zyberk. Η φιλοσοφία σχεδίασής τους εφαρμόστηκε για πρώτη φορά στην Seaside της Φλόριντα και έχει διαδοθεί ευρέως τις τελευταίες τρεις δεκαετίες. Τα βασικά συστατικά αυτής της προσέγγισης είναι η γειτονιά, η περιοχή και ο διάδρομος. Η «Transit-Oriented Development» αναπτύσσεται κυρίως από τον Peter Calthorpe που επηρεάστηκε περισσότερο από τους Ebenezer Howard και Lewis Mumford⁴⁴. Ο Calthorpe υποστηρίζει ότι οι πεζοί θα

⁴¹ Basiago, A. D. (1996). The search for the sustainable city in 20th century urban planning. *The Environmentalist*, 16, 135–155.

⁴² Trudeau, D. (2013a). New urbanism as sustainable development? *Geography Compass*, 7(6), 435–448.

⁴³ Rutheiser, C. (1997). Beyond the radiant garden city beautiful: Notes on the new urbanism. *City & Society*, 9(1), 117–133

⁴⁴ Rutheiser, C. (1997). Beyond the radiant garden city beautiful: Notes on the new urbanism. *City & Society*, 9(1), 117–133

πρέπει να βρίσκονται σε απόσταση 10 λεπτών με τα πόδια από μια διασταύρωση. Δίνει έμφαση στον έλεγχο της εξάπλωσης, στην σημασία της infill και brownfield ανάπτυξης και στην ενσωμάτωση των πεζοδρομίων και των δημόσιων χώρων για την προώθηση των κοινωνικών συναντήσεων⁴⁵.

Η «Smart Growth» θεωρείται ευρέως ως μια στρατηγική αντιμετώπισης των προβλημάτων που σχετίζονται με την ακόρεστη ανάπτυξη του δομημένου περιβάλλοντος. Υποστηρίζει την ανάπτυξη σε περιοχές όπου υπάρχει ήδη υποδομή και την αναζωογόνηση περιοχών στο κέντρο της πόλης αλλά και των υφιστάμενων γειτονιών, περιορίζοντας με αυτόν τον τρόπο την εξωτερική επέκταση των αστικών περιοχών. Επίσης ενθαρρύνει την βελτίωση της κοινωνικής δικαιοσύνης και την κάλυψη των αναγκών στέγασης ατόμων και προωθεί την συμμετοχή των πολιτών και την συνεργασία μεταξύ διαφόρων φορέων έχοντας ως στόχο την δίκαιη λήψη αποφάσεων για την αστική ανάπτυξη⁴⁶.

Από τα προαναφερθέντα τεκμαίρεται ότι το εύρος της «Smart Growth» ξεπερνά τα όρια της γειτονιάς και περιλαμβάνει επίσης τον περιφερειακό προγραμματισμό⁴⁷, έχοντας ωστόσο λίγη πολιτική υποστήριξη για την επίτευξη των στόχων της.

2.4.2 Εφαρμογή του μοντέλου και κριτική

Οι νεο-παραδοσιακές αρχές έχουν χρησιμοποιηθεί για το σχεδιασμό πολλών γειτονιών, που πέτυχαν, σε κάποιο βαθμό, την ενσωμάτωση των περιβαλλοντικών ανησυχιών στα αναπτυξιακά σχέδια αυξάνοντας με τον τρόπο αυτόν την ποιότητα. Θα πρέπει, ωστόσο, να αναφερθεί ότι μερικές μελέτες δεν έχουν εντοπίσει στοιχεία από τα οποία να συνάγεται η επιτυχία αυτών των κινήσεων ως προς τη μείωση της χρήσης του αυτοκινήτου.

Το νέο παραδοσιακό κίνημα δεν ήταν ιδιαίτερα αποτελεσματικό ως προς την ενίσχυση της ποικιλομορφίας και την μείωση του κοινωνικό - οικονομικού διαχωρισμού στις αμερικανικές πόλεις⁴⁸. Αυτό το μειονέκτημα μπορεί να οφείλεται στο γεγονός ότι η αυστηρή ερμηνεία των προτεινόμενων αρχών σχεδιασμού και της αρχιτεκτονικής ποιότητας, που μπορεί να αποβεί πολύ δαπανηρή, δημιουργεί στους developers ανησυχία για την απόδοση της επένδυσής τους.

⁴⁵ Basiago, A. D. (1996). The search for the sustainable city in 20th century urban planning. *The Environmentalist*, 16, 135–155

⁴⁶ Tregoning, H., Agyeman, J., & Shenot, C. (2002). Sprawl. Smart growth and sustainability. *Local Environment*, 7(4), 341–347.

⁴⁷ Dierwechter, Y. (2014). The spaces that smart growth makes: Sustainability, segregation, and residential change across greater Seattle. *Urban Geography*, 35(5), 691–714.

⁴⁸ Dill, J. (2006). Evaluating a new urbanist neighborhood. *Berkeley Planning Journal*, 19(1), 59–78.

2.5 Το κίνημα της Οικοπολεοδομίας («Eco-urbanism»)

2.5.1 Ιστορικό και βασικές αρχές

Οι πρωτοβουλίες με στόχο την ενσωμάτωση των αρχών της βιωσιμότητας στην ανάπτυξη της γειτονιάς έχουν τις απαρχές τους στα πρώιμα χρόνια της δεκαετίας του 1980, όταν αναδύθηκε η έννοια της βιωσιμότητας και ο Richard Registry πρότεινε τις «οικολογικές πόλεις» που λαμβάνουν υπόψη την οικολογική φέρουσα ικανότητα της βιόσφαιρας της πόλης. Μια ώθηση για εναλλακτικές εξελίξεις άρχισε να αναδύεται τότε με βάση ένα αυξανόμενο ενδιαφέρον για αειφόρο αστικό σχεδιασμό. Οι εν λόγω πρωτοβουλίες βασίζονται στις έννοιες του αστικού μεταβολισμού και της βιωσιμότητας και συνεπώς έχουν ευρύτερο πεδίο εφαρμογής σε σύγκριση με τα προαναφερθέντα κινήματα ενώ πολλοί από τους στόχους της Οικοπολεοδομίας ταυτίζονται με τους επιδιωχθέντες και από τα προηγμένα κινήματα.⁴⁹ Σύμφωνα με τον Manuel Ruano, ο οποίος πιστώνεται με την έννοια του όρου, η Οικοπολεοδομία ορίζεται ως «η ανάπτυξη πολυδιάστατων βιώσιμων ανθρώπινων κοινοτήτων μέσα σε αρμονικά και ισορροπημένα περιβάλλοντα» (Ruano 1999).

Το κίνημα των οικολογικών πόλεων «ecocities» χρονολογείται ήδη στις αρχές της δεκαετίας του 1980, όταν διαμορφώθηκαν και οι σύγχρονοι ορισμοί της βιωσιμότητας.

Αν και ένα εν γένει αποδεκτό χαρακτηριστικό που προσδιορίζει την Οικοπολεοδομία είναι η ενσωμάτωση των «πράσινων» τεχνολογιών ή/και η ενσωμάτωση των οικολογικών λειτουργιών, η μορφή, η ενσωμάτωση, το μέγεθος, το πολιτικό και κοινωνικό πλαίσιο ποικίλλουν μεταξύ των αποτελεσμάτων και των θεωρητικών πλαισίων μεταξύ των διάφορων εθνών και των πολιτισμών.⁵⁰

Οι αρχές της Οικοπολεοδομίας μπορούν να εντοπιστούν ήδη σε παραδοσιακές πόλεις που χτίστηκαν εξ ολοκλήρου από τοπικές πρώτες ύλες, κάνοντας συνετή χρήση των φυσικών πόρων, και όπου το κλειδί για τον σχεδιασμό των μοτίβων κυκλοφορίας ήταν η χρήση από τους πεζούς. Χαρακτηριστικά παραδείγματα τέτοιων πόλεων ήταν η Χαράπα (αρχαία πόλη του πολιτισμού της κοιλάδας του Ινδού στο βόρειο Πακιστάν, περίπου 2600-1700 π.Χ.), η Mohenjodaro (αρχαία πόλη στην επαρχία Sindh του Πακιστάν, περίπου 2500 π.Χ.) και η ρωμαϊκή πόλη Τιμγκάντ («Thamugas» ή «Θαμουγκάντι») Ρωμαίο-βερβερικό οικισμό στα

⁴⁹ Sharifi A. (2016), *From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development*. Sustainable Cities and Society, January. Volume 20; pp 1-16

⁵⁰ Sturgeon D., Holden M., Molina A. (2016), *What Does Neighborhood Theory Mean for Ecourbanism? Introduction to the Themed Issue on 'Ecourbanism Worldwide.*, Available from: URL: <https://journals.openedition.org/articulo/3128>

όρη Aurès (Αλγερία) και ιδρύθηκε από τον Αυτοκράτορα Τραϊανό περί το 100 μ.Χ.).⁵¹

Ο Ρωμαίος αρχιτέκτονας Βιτρούβιος (περίπου 1ος αιώνας π.Χ.) υποστήριξε πως η διάταξη των δρόμων και ο προσανατολισμός των κτιρίων θα πρέπει να ανταποκρίνονται στις εποχιακές «συνήθειες» του ήλιου και του ανέμου. Η πραγματεία περί αρχιτεκτονικής του Ιταλού αρχιτέκτονα Λεόν Μπατίστα Αλμπέρτι (1404-1472) επέκτεινε αυτές τις συστάσεις, υποστηρίζοντας ότι η χωροθέτηση των πόλεων και ο σχεδιασμός των δρόμων, των οικοδομικών τετραγώνων και των κτιρίων θα πρέπει να προσαρμόζεται στον χαρακτήρα του περιβάλλοντός τους, ώστε οι πόλεις να προωθούν την υγεία, την ασφάλεια και την άνεση των κατοίκων. Ο πρωτοπόρος περιβαλλοντικός στοχαστής George Perkins Marsh (1801-1882) επανέλαβε αυτή την ανάγκη αρκετούς αιώνες αργότερα, όταν προέβλεψε ότι η «ανθρώπινη απρονοησία μείωσε τη γη...σε μια τέτοια κατάσταση υποβαθμισμένης παραγωγικότητας, διαλυμένης επιφάνειας ...για να απειλήσει την εξαφάνιση του είδους»⁵² Επιπλέον πρότεινε «την ανάκτηση και την ανακατάληψη εδαφών που έχουν ερημωθεί από την ανθρώπινη απρονοησία ή δόλο..» και αυτή να γίνει σε συνεργασία με τη «φύση στην ανοικοδόμηση του κατεστραμμένου υφάσματος».⁵³

Ένα χαρακτηριστικό γνώρισμα - κλειδί της Οικοπολεοδομίας είναι η ενσωμάτωση της πράσινης τεχνολογίας όπως τα συστήματα επεξεργασίας νερού, τα συστήματα διαχείρισης στερεών αποβλήτων, η ηλιακή τεχνολογία, τα κτίρια καθαρού μηδενικού ενεργειακού περιεχομένου κ.α. Το ενδιαφέρον για πόλεις χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα κέρδισε μια καλύτερη δυναμική μετά το Πρωτόκολλο του Κιότο το 1997 που αναγνωρίζει τον ζωτικό ρόλο που μπορούν διαδραματίσουν οι πόλεις στη μείωση της κατανάλωσης ενέργειας και των σχετικών GHG εκπομπών.

Το κίνημα της Οικοπολεοδομίας, πέραν των αρχών του ελάχιστου οικολογικού αποτυπώματος και της διαβίωσης σε αρμονία με τη φύση, δίνει έμφαση και στην οικοδόμηση αυτοτελών και αυταρκών κοινοτήτων που έχουν σαφή σχέδια και στρατηγικές για την οικονομική βιωσιμότητα.⁵⁴

Το κρίσιμο στοιχείο της μακροπρόθεσμης ύπαρξης ακόμα και των πιο περιβαλλοντικά βιώσιμων πόλεων είναι η οικονομική βιωσιμότητα. Ως εκ τούτου, τα οικονομικά μοντέλα πρέπει να λαμβάνουν υπόψη τα μακροπρόθεσμα

⁵¹ Viswanathan P., Sharpe T. (2005), *Ecourbanism: designing a 'green' city*. Sustainable Development and Planning II, Vol. 1 67, Available from:

URL:<https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05007FU1.pdf>

⁵² Marsh G.P., (1864), *Man and nature: or Physical Geography as Modified by Human Action*, Cambridge: Harvard University Press 1965.

⁵³ Whiston Spirm A. (2012), *Ecological urbanism: a framework for the design of resilient cities*. Available from: URL: <https://annewhistonspirm.com/pdf/Spirm-EcoUrbanism-2012.pdf>

⁵⁴ Sharifi A.(2016), *From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development*. Sustainable Cities and Society, January. Volume 20; pp 1-16

κόστη τόσο των υφιστάμενων συστημάτων όσο και των προτεινόμενων «φιλικών προς το περιβάλλον» συστημάτων .⁵⁵

2.5.2 Εφαρμογή - διεθνής επισκόπηση του κινήματος και κριτική

Οι τύποι ανάπτυξης των project της Οικοπολεοδομίας, είναι οι εξής :

- 1) Greenfield (ανάπτυξη σε χώρους με χορτολιβαδική ή δασική ανάπτυξη)
- 2) Brownfield (χερσότοποι) or infill
- 3) Built on reclaimed land (χτισμένο σε αποκατεστημένη γη) και
- 4) Urban retrofit (αστική αναβάθμιση)

Οι περισσότερες περιπτώσεις παγκοσμίως είναι είτε «infill» είτε «urban retrofit». Αυτό αποτελεί σημαντική βελτίωση συγκριτικά με τα προηγούμενα σχεδιαστικά κινήματα όπου τα projects αναπτύσσονταν σε «Greenfields».

Η αποφυγή ανάπτυξης projects σε «Greenfields» είναι σημαντική για την προστασία του οικοσυστήματος και των πολύτιμων φυσικών χαρακτηριστικών του.

Μόνο στην Ασία παρατηρείται ανάπτυξη σημαντικού ποσοστού των projects σε περιοχές πρασίνου (Greenfields) γεγονός που αντικατοπτρίζει τον ταχύ ρυθμό αστικοποίησης σε χώρες όπως η Κίνα και η Ινδία. Η Ιαπωνία φαίνεται να αποτελεί εξαίρεση όπου, σε αντίθεση με την Κίνα και την Νότια Κορέα, πολλά από τα έργα μπορούν να κατηγοριοποιηθούν ως «Brownfield» ή «Urban regeneration». Η επικράτηση της ανάπτυξης των αστικών έργων σε περιοχές πρασίνου (Greenfields) σε αναπτυσσόμενες χώρες όπως η Κίνα, όπου αναμένεται μελλοντικά το μεγαλύτερο μέρος της αστικής ανάπτυξης, εγείρει ανησυχίες για επανάληψη των λαθών που οδήγησαν στην προαστιοποίηση («suburbanization») σε χώρες όπως οι ΗΠΑ. Η έννοια της Οικοπολεοδομίας αναπτύχθηκε και υλοποιήθηκε διαφορετικά στην Κίνα. Σε σύγκριση με τα οικοσυστήματα που αναπτύχθηκαν σε άλλα μέρη του κόσμου, οι κινεζικές οικοπόλεις είναι μεγαλύτερες και επικεντρώνονται περισσότερο στις τεχνολογικές πτυχές. Τα έργα αυτά χρηματοδοτούνται και προωθούνται από τις τοπικές αρχές και την κεντρική κυβέρνηση με σκοπό τη μείωση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου, την ενίσχυση της περιφερειακής ανταγωνιστικότητας και τη ρύθμιση της ανεξέλεγκτης αστικοποίησης. Η παγκόσμια μεταφορά της γνώσης - απόρροια των διμερών κυβερνητικών επιχειρήσεων σε οικοπόλεις που συμμετέχουν χώρες όπως η Γερμανία, η Γαλλία, η Κίνα, η Ιαπωνία, η Ινδία κ.α.- δεν αποτελεί κύριο χαρακτηριστικό των προηγούμενων κινήματων.

⁵⁵ Viswanathan P., Sharpe T. (2005), *Ecourbanism: designing a 'green' city*. Sustainable Development and Planning II, Vol. 1 67, Available from: URL: <https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05007FU1.pdf>

Ενώ τα προηγούμενα σχεδιαστικά κινήματα είχαν ως πεδία ανάπτυξης κυρίως την Ευρώπη και την Βόρεια Αμερική, τα αστικά έργα της Οικοπολεοδομίας μπορούν να εντοπιστούν σε ολόκληρο τον πλανήτη. Μελέτη του 2015 δείχνει ότι υπάρχουν πάνω από 200 έργα οικοπόλεων μόνο στην Κίνα⁵⁶. Η Οικοπολεοδομία έχει επίσης πεδίο εφαρμογής και σε άλλες ασιατικές χώρες όπως η Ινδονησία, η Νότιος Κορέα, το Βιετνάμ και άλλες περιοχές ανά τον πλανήτη, ενώ έχει επίσης εφαρμοστεί σε πιο περιορισμένο βαθμό στην Αφρική, τη Λατινική Αμερική και την Αυστραλία.

Στις ΗΠΑ, η Οικοπολεοδομία αναπτύχθηκε ως εξέλιξη του Νεοπαραδοσιακού κινήματος. Εν προκειμένω εκτός από την επανάληψη των αρχών του Νεοπαραδοσιακού κινήματος ενθαρρύνεται η ενσωμάτωση των αρχών που σχετίζονται με την έξυπνη χρήση των πόρων, την υγεία και την ευημερία, την πράσινη και την γαλάζια υποδομή και την αναβάθμιση των αστικών περιοχών. Παράδειγμα αποτελεί η πρωτοβουλία «Eco Districts» που ξεκίνησε στο Πόρτλαντ και στοχεύει σε οκτώ ακόμα πόλεις της Βόρειας Αμερικής (Eco Districts, 2015). Το LEED-ND έχει ίσως την πιο αξιοσημείωτη επιρροή στην προώθηση της Οικοπολεοδομίας στις ΗΠΑ. Έχει χρησιμοποιηθεί ως οδηγός για την ανάπτυξη οικογειτονιών στις ΗΠΑ και παγκοσμίως⁵⁷

Ένα επιπλέον σημαντικό σημείο που διαφοροποιεί την Οικοπολεοδομία από τα προηγούμενα κινήματα είναι η προσπάθειά της να αναπτύξει εργαλεία αξιολόγησης προς επαλήθευση και παρακολούθηση της απόδοσης, ούτως ώστε να επαληθευτεί η συμμόρφωση με τους στόχους που καθορίστηκαν στην αρχή του εκάστοτε έργου.

Ορισμένα έργα οικολογικής αστικής ανάπτυξης έχουν επικριθεί ότι θέτουν ως προτεραιότητα την οικονομία, σε βάρος άλλων διαστάσεων της βιώσιμης ανάπτυξης. Μερικές κυβερνήσεις βλέπουν την οικοδόμηση των οικογειτονιών ως μια «συμβολική επένδυση» απαραίτητη για την ενίσχυση της οικονομικής ανταγωνιστικότητας της πόλης. Αυτό έχει οδηγήσει σε μεγαλύτερη έμφαση στις οικονομικές πτυχές. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η οικόπολη Masdar City (Ηνωμένα Αραβικά Εμιράτα) όπου το ενδιαφέρον εστιάζεται κυρίως στις οικονομικές πτυχές εις βάρος των κοινωνικών διαστάσεων. Επιπροσθέτως μια επαναλαμβανόμενη θα λέγαμε κριτική είναι ότι ενώ τα σχέδια για την οικολογική αστική ανάπτυξη θα έπρεπε να είναι χωρίς αποκλεισμούς και να μειώνονται οι διαφορές μεταξύ των αστικών περιοχών, στην πραγματικότητα αυτό δεν συμβαίνει. Ορισμένοι συγγραφείς έχουν ακόμη εκφράσει ανησυχίες ακόμη και για την ύπαρξη κερδοσκοπικών δραστηριοτήτων. Ο Carrotti μάλιστα αμφισβητεί την κοινωνική επιτυχία των οικολογικών πόλεων και τις χαρακτηρίζει ως

⁵⁶ Pow, C. P., & Neo, H. (2015). Modelling green urbanism in China. *Area*, 47(2), 132–140.

⁵⁷ Sharifi, A., & Murayama, A. (2014). Neighborhood sustainability assessment inaction: Cross-evaluation of three assessment systems and their cases from the US, the UK, and Japan. *Building and Environment*, 72, 243–258

«νησίδες πλούτου» μέσα σε έναν ωκεανό φτώχειας. Επί παραδείγματι η οικοπολη Caofeidian (Tangshan, Κίνα) περιγράφεται ως μια «νησίδα πλούτου» που αποσυνδέθηκε από την ενδοχώρα της⁵⁸ με την επιρροή των μηχανισμών της αγοράς να μπορεί να χαρακτηριστεί ως αιτία αυτού του φαινομένου.

Ομοίως υπάρχουν επικρίσεις ως προς το ότι η Οικοπολεοδομία έχει δείξει υπερβολική εξάρτηση από τον σχεδιασμό και την τεχνολογική ανάπτυξη προκειμένου να επιφέρει την κοινωνική αλλαγή⁵⁹. Αυτό δημιουργεί ανησυχίες για την υποεκτίμηση του ρόλου του ανθρώπινου παράγοντα. Μόνο εφόσον οι κοινωνικές αλλαγές και η τεχνολογική ανάπτυξη θεωρηθούν ως αλληλοενισχυόμενες, το κίνημα της Οικοπολεοδομίας έχει πιθανότητες να καταφέρει να δημιουργήσει οικογειτονίες. Οι κοινωνικές αλλαγές είναι στοιχείο ζωτικής σημασίας. Μάλιστα σε περιπτώσεις όπως αυτές των οικοπόλεων της Κίνας, οι κάτοικοι τείνουν να υιοθετούν έναν υπερβολικό τρόπο ζωής πολύ διαφορετικό από αυτόν που οραματίστηκαν οι σχεδιαστές τους.

Επιπροσθέτως κριτική έχει ασκηθεί ως προς την μη επίτευξη των στόχων που τέθηκαν στην αρχή του σχεδιασμού. Εκτός από την επιρροή των δυνάμεων της αγοράς όπως περιγράφηκαν ανωτέρω, αυτό μπορεί να αποδοθεί και στην ίδια την φύση των στόχων και ειδικότερα στο ότι ορισμένοι εξ' αυτών δεν είναι ρεαλιστικοί. Επί παραδείγματι οι σχεδιαστές της Masdar City έχουν συνειδητοποιήσει ότι ο φιλόδοξος στόχος μιας κοινωνίας με μηδενικό άνθρακα θα απαιτούσε για την υλοποίησή του εκ των προτέρων μαζικές επενδύσεις από τους προγραμματιστές, σε συνδυασμό με περιβαλλοντικά ευσυνειδητούς κατοίκους που επιθυμούν να υιοθετήσουν μία φιλική προς το περιβάλλον συμπεριφορά. Ο στόχος των μηδενικών αποβλήτων απαιτεί μόνιμη επαναχρησιμοποίηση και ανακύκλωση, οι οποίες όμως με την σειρά τους συνεπάγονται την εκθετική αύξηση του κόστους και της ενέργειας που απαιτείται προς τούτο. Για τον λόγο αυτό, συνήθως μετριάζονται οι αρχικοί στόχοι με επικέντρωση πλέον στην δημιουργία κοινοτήτων χαμηλών εκπομπών διοξειδίου του άνθρακα και χαμηλών αποβλήτων.

Παρόλο που όταν ολοκληρωθεί ένα οικολογικό αστικό έργο όντως μπορεί να είναι χαμηλής περιεκτικότητας σε άνθρακα (μέσω συγκεκριμένων βελτιώσεων όπως είναι η ενσωμάτωση των πράσινων και καινοτόμων τεχνολογιών), ο άνθρακας που εκπέμπεται τόσο κατά τη διάρκεια της κατεδάφισης αλλά και της εντατικής δόμησης θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη. Τέλος, υπάρχει η άποψη ότι η Οικοπολεοδομία έχει σημειώσει μικρή πρόοδο ως προς τις επωφελείς επιπτώσεις και στο ευρύτερο περιβάλλον πέραν των ορίων των οικογειτονιών, γεγονός που εν μέρει εξηγείται από την κατακερματισμένη διαδικασία

⁵⁸ Joss, S., & Molella, A. P. (2013). The Eco-city as urban technology: Perspectives on Caofeidian International Eco-City (China). *Journal of Urban Technology*, 20(1), 115–137.

⁵⁹ Joss, S., & Molella, A. P. (2013). The Eco-city as urban technology: Perspectives on Caofeidian International Eco-City (China). *Journal of Urban Technology*, 20(1), 115–137.

σχεδιασμού σε δημοτικό, περιφερειακό και εθνικό επίπεδο. Επί παραδείγματι ενώ η οικόπολη της Masdar προσπαθεί να προωθήσει την «χαμηλού άνθρακα» ανάπτυξη, το γειτονικό της - εντατικό ενεργειακά - θεματικό πάρκο της Ferrari ενθαρρύνει τον απεριόριστο καταναλωτισμό ⁶⁰

Η Οικοπολεοδομία ως το πιο πρόσφατο κίνημα έχει ένα ευρύτερο πεδίο εφαρμογής σε σχέση με τα άλλα κινήματα και τονίζει την σημαντική συμβολή που μπορούν να έχουν οι γειτονίες στον μετριασμό της κλιματικής αλλαγής. Σχεδιαστές και υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής θα πρέπει να δουν την ανάπτυξη στα πλαίσια της Οικοπολεοδομίας ως ευκαιρία δημιουργίας πιο αειφόρων και κλιματικά ανθεκτικών γειτονιών.

Πίνακας 1. Κύρια χαρακτηριστικά των πολεοδομικών κινήματων⁶¹

ΘΕΜΑ/ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ	Κηπούπολη Garden City	Neighborhood Unit	Μοντερνισμός	Neo- traditionalism Νέο- παραδοσιακό κίνημα	Οικοπολεοδομία
Γεωγραφική εστίαση	Ευρώπη και Βόρεια Αμερική	Ευρώπη και Βόρεια Αμερική	Ευρώπη και Βόρεια Αμερική	Ευρώπη και Βόρεια Αμερική	Παγκόσμια
Κύριος όρος έμπνευσης	Συνωστισμένη πόλη	Συνωστισμένη πόλη	Συνωστισμένη πόλη	Αστική εξάπλωση	Κλιματική αλλαγή
Προτεινόμενη πυκνότητα	Χαμηλή	Χαμηλή	Πολύ υψηλή / πολύ χαμηλή	Μεσαία – υψηλή	Μεσαία – υψηλή
Τύπος οδού	Καμπυλόγραμμος	Ακτινωτός / Γραμμικός	Άκαμπτο πλέγμα	Εύκαμπτο πλέγμα	Υβριδικός
Οδική συνδεσιμότητα	Χαμηλή	Χαμηλή	Χαμηλή	Υψηλή	Υψηλή
Μεταφορές	Ιδιωτικής φύσεως	Ιδιωτικής φύσεως	Ιδιωτικής φύσεως	Πολύ – τροπικός	Πολύ – τροπικός
Προώθηση της ενσωμάτωσης στο ευρύτερο τοπίο	Ναι	Όχι	Όχι	Ναι	Ναι
Ενσωμάτωση ευρέως διαδεδομένων τεχνολογιών	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι
Αποτύπωμα άνθρακα & ανάπτυξη χαμηλών εκπομπών άνθρακα	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι
Προσοχή στην κλιματική	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι

⁶⁰ Premalatha, M., Tauseef, S. M., Abbasi, T., & Abbasi, S. A. (2013). The promise and the performance of the world's first two zero carbon eco-cities. *Renewable & Sustainable Energy Reviews*, 25, 660–669.

⁶¹ Πηγή : Sharifi A. (2016), From «Garden City» to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development. *Sustainable Cities and Society*

ανθεκτικότητα					
Συμμετοχή διεθνών κυβερνητικών ή οιοονεί κυβερνητικών φορέων	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι
Εργαλεία αξιολόγησης για επιβεβαίωση απόδοσης	Όχι	Όχι	Όχι	Όχι	Ναι

Εν κατακλείδι η Οικοπολεοδομία βασίζεται στα προηγούμενα κινήματα, αξιοποιώντας μεταξύ άλλων την πράσινη τεχνολογία, αναπτύσσοντας στρατηγικές για έξυπνη και αποδοτική χρήση των πόρων, προωθώντας την «infill» ανάπτυξη και την ανάπτυξη σε «Brownfields», επικεντρώνοντας την προσοχή στο αποτύπωμα άνθρακα και στην ανάπτυξη χαμηλών ανθρακούχων εκπομπών, αλλά και ελέγχοντας τις επιδόσεις με τη χρήση εργαλείων αξιολόγησης. Το ανωτέρω αποτελεί και τη μεγάλη διαφορά μεταξύ της Οικοπολεοδομίας και των προηγούμενων κινήματων διότι η πρώτη δίνει μεγάλη σημασία στην προστασία των πράσινων χώρων (Greenfields) και στην αναζωογόνηση του εσωτερικού των αστικών περιοχών. Οι χωροτάκτες και οι υπεύθυνοι χάραξης πολιτικής θα πρέπει να βλέπουν την Οικοπολεοδομία ως ευκαιρία για τη δημιουργία πιο βιώσιμων και ανθεκτικών στην κλιματική εξέλιξη συνοικιών.⁶²

Η προσέγγιση της Οικοπολεοδομίας για τον αστικό σχεδιασμό, χρειάζεται μια ισχυρή φιλοσοφία όπου οι άνθρωποι που ζουν σε μια πόλη πιστεύουν σε αυτήν. Διαφορετικά, απλά αποτελεί μια θεωρία και δεν δύναται να υλοποιηθεί ως ένας τρόπος ζωής. Επομένως χωρίς την ενεργό προσπάθεια και τη συνεργασία των κατοίκων είναι αδύνατο να γίνει πράξη η περιβαλλοντικά βιώσιμη πόλη.⁶³

Ως το πιο πρόσφατο κίνημα η Οικοπολεοδομία, σκοπεύει να συμβάλει στην επίλυση προβλημάτων που συνδέονται με την παγκόσμια περιβαλλοντική αλλαγή καθώς και διαχρονικών προβλημάτων όπως η κοινωνική ισότητα που δεν έχουν ακόμη αντιμετωπιστεί πλήρως.

⁶² Sharifi A. (2016), *From Garden City to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development*. Sustainable Cities and Society, January. Volume 20; pp 1-16

⁶³ Viswanathan P., Sharpe T. (2005), *Ecourbanism: designing a 'green' city*. Sustainable Development and Planning II, Vol. 1 67, Available from: URL: <https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05007FU1.pdf>

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3 : ΟΡΙΣΜΟΣ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΑΣ

Διαφορετικές προσεγγίσεις και προοπτικές μπορούν να εντοπιστούν όσον αφορά τον όρο «γειτονιά» και ως εκ τούτου «οικογειτονιά». Ως γειτονιά θεωρείται η κατοικημένη περιοχή με ξεχωριστή ταυτότητα, με ορατά εμπόδια ή περιοχές μετάβασης.

Η γειτονιά είναι ο τόπος σύνδεσης των κοινωνικών, οικονομικών, φυσικών και περιβαλλοντικών παραγόντων. Ο όρος γειτονιά έχει διάφορες πτυχές : ψυχολογική, κοινωνική, ψυχική, αντίληψη, αρχιτεκτονική (φυσική) αλλά και πολιτική.⁶⁴

Επιπλέον, είναι ενδιαφέρον να σημειώσουμε τις διαφορετικές όψεις-θεωρήσεις της γειτονιάς που διακρίνει ο Barton και ειδικότερα :

- ως βάση για την οικιακή ζωή, την εκπαίδευση, την αναψυχή και τις δραστηριότητες απασχόλησης.
- ως τόπος, ως αισθητική εμπειρία
- ως χώρος για την Κοινότητα⁶⁵

Βασικά ζητήματα βιωσιμότητας και υγείας που εντοπίστηκαν από τον Barton είναι ο σχεδιασμός τοπικών εγκαταστάσεων με ελκυστικές διαδρομές πεζοπορίας, τοπικών κόμβων για την υποστήριξη της υγιούς ζωής και την ανάπτυξη τοπικών τροφίμων, και η διαχείριση των αποβλήτων.

Έχει αναγνωριστεί ότι το επίπεδο της γειτονιάς είναι το κατάλληλο για την εφαρμογή των αρχών της βιωσιμότητας στην αστική ανάπτυξη. Στην πραγματικότητα, αντιπροσωπεύει ένα ενδιάμεσο επίπεδο ανάλυσης και δράσεων μεταξύ πόλης και κτιρίων όπου διάφοροι τύποι κοινωνικών δικτύων και οργανισμών είναι ενεργοί, προσφέροντας έτσι περισσότερες ευκαιρίες συμμετοχής για λήψη αποφάσεων σε συλλογικό επίπεδο.⁶⁶

Η εφαρμογή της βιώσιμης ανάπτυξης στο πεδίο της γειτονιάς έχει ως στόχο την εξισορρόπηση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών αναγκών και τη σύνδεση τους με τις διαδικασίες αστικής ανάπτυξης. Οι βασικές αρχές της ανάπτυξης της βιώσιμης γειτονιάς είναι περιβαλλοντικές, οικονομικές και

⁶⁴ El-Khateeb S. (2019), *Sustainable Neighborhoods in Arab world; a Path Towards Sustainability*. The Academic Research Community Publication. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/331658636_Sustainable_Neighborhoods_in_Arab_world_a_Path_Towards_Sustainability

⁶⁵ Kyvelou S., Sinou M., Baer I., Papadopoulos T. (2012), *Developing a South-European Eco-Quarter Design and Assessment Tool Based on the Concept of Territorial Capital*. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/255964067_Developing_a_South-European_Eco-Quarter_Design_and_Assessment_Tool_Based_on_the_Concept_of_Territorial_Capital

⁶⁶ Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo M. (2019), *Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe* Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe

κοινωνικές. Η περιβαλλοντική βιωσιμότητα είναι η διατήρηση μιας σταθερής βάσης πόρων για την αποφυγή της υπερβολικής χρήσης των συστημάτων ανανεώσιμων πόρων.⁶⁷

Η οικογειτονιά συνήθως ορίζεται στην βάση της οικιστικής περιοχής, έντονης πυκνότητας, η οποία χαρακτηρίζεται από εύκολη προσβασιμότητα από τους πεζούς, μικτή χρήση, χαμηλό οικολογικό αποτύπωμα με τοπική ταυτότητα και έντονη αίσθηση της κοινότητας. Ένας ενδιαφέρων ορισμός της οικογειτονιάς δίνεται από τον Barton όπου κατηγοριοποιεί σύμφωνα με διαφορετικές χωρικές κλίμακες. Η μικρότερη κλίμακα είναι η κλίμακα του κτιρίου. Η επόμενη είναι η κλίμακα του τόπου, στη συνέχεια η κλίμακα της γειτονιάς, η κλίμακα της μικρής πόλης και τέλος η κλίμακα της πόλης.

Η δημιουργία των πρώτων οικογειτονιών συμπίπτει με την ανάπτυξη περιβαλλοντικών κινημάτων τη δεκαετία του 1960, αποτέλεσμα της εμφάνισης προβληματισμών σχετικά με τις ανταγωνιστικές σχέσεις μεταξύ κοινωνίας και φύσης.

Επί του παρόντος, οι οικογειτονιές είναι ένας πλήρως αναγνωρισμένος θεσμός με στόχο την υλοποίηση της έννοιας της βιώσιμης κοινότητας. Παρά την ποικιλομορφία, υπάρχουν κοινά οργανωσιακά χαρακτηριστικά όπως : α) η ενδυνάμωση και η αναβίωση της τοπικής κοινότητας με βασικά στοιχεία την ανοικτή διακυβέρνηση, την ευρεία συμμετοχή και την κοινωνική αλλά και πολιτική δικτύωση, β) η εφαρμογή βιώσιμων πρακτικών στο πλαίσιο της διαχείρισης των φυσικών και πολιτιστικών πόρων, γ) η προσβασιμότητα και δ) το δομημένο περιβάλλον.

Ζούμε μία νέα εποχή οικολογικού πολεοδομικού σχεδιασμού επηρεασμένη από την οικονομική κρίση με την προσοχή πλέον να έχει στραφεί στην ανθεκτικότητα και την επιβίωση των οικοσυστημάτων, στοιχεία που κερδίζουν έδαφος στον χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό.⁶⁸

Οι οικογειτονιές υπόκεινται σε αυξανόμενο ενδιαφέρον, με αποτέλεσμα τον πολλαπλασιασμό των άρθρων, επισκέψεων και ανταλλαγών πληροφοριών σχετικά με αυτά.

⁶⁷ El-Khateeb S. (2019), Sustainable Neighborhoods in Arab world; a Path Towards Sustainability. The Academic Research Community Publication. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/331658636_Sustainable_Neighborhoods_in_Arab_world_a_Path_Towards_Sustainability

⁶⁸ Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_eoneighborhood_through_brownfields_regeneration

3.1 Τυπολογία Οικογειτονιάς

Αναφορικά με το μοντέλο της οικογειτονιάς ή της οικολογικής περιφέρειας, θα πρέπει να αναφέρουμε ότι μία αρχική τυπολογία έχει συνταχθεί από τον Souami (2009) ο οποίος διακρίνει τρεις φάσεις της δημιουργίας των οικογειτονιών, σε λιγότερο από δύο δεκαετίες. Σύμφωνα με τον Souami, κάθε φάση αντιστοιχεί σε έναν από τους τρεις διαφορετικούς τύπους οικογειτονιάς και ο δεύτερος τύπος είναι εκείνος που επιτρέπει περισσότερες επιδόσεις από τους άλλους δύο, αντιπροσωπεύοντας έτσι με ορισμένο τρόπο το ίδιο το μοντέλο της επανομαζόμενης «οικογειτονιάς».

i. Ο αρχικός τύπος οικογειτονιάς της δεκαετίας του ' 80

Σύμφωνα με τον Souami, ο αρχικός τύπος αποτελούσε συχνά μια μικρή «δεξαμενή» κτιρίων που βρίσκονται στην περιφέρεια των πόλεων ή σε αγροτικές περιοχές.

Οι επισπεύδοντες αυτών των έργων ήταν συνήθως επαγγελματίες και ειδικοί, πολιτικά ενεργοί, εγγεγραμμένοι στα λεγόμενα εναλλακτικά κινήματα. Πεισιμένοι για τη σημασία της «πράσινης» ανάπτυξης και κατασκευής, οι ιδρυτές των οικογειτονιών υιοθέτησαν πρώτα την ιδέα και την διαδικασία και μετέπειτα επέλεξαν την τοποθεσία όπου θα εδράζονταν αυτές.

Κατά τη δεκαετία του 1980, συναντάμε γειτονιές αυτού του τύπου στην Αυστρία, στις Κάτω Χώρες και στη Γερμανία. Στην πραγματικότητα, είναι οικολογικά χωριά που μετατράπηκαν σε οικογειτονιές και η οργάνωση σε μια κοινοτική ή συνεταιριστική μορφή χρησιμοποιείται συχνά για να συγκροτηθούν σε ομάδες οι κάτοικοι, προκειμένου να οργανωθούν οι δημόσιοι χώροι και να υλοποιηθεί το έργο.

ii. Το «πρωτότυπο» της οικολογικής γειτονιάς της δεκαετίας του ' 90

Στην περίπτωση αυτή, ορισμένες κοινότητες έχουν εκμεταλλευτεί εξαιρετικές αστικές εκδηλώσεις - γεγονότα για να δημιουργήσουν βιώσιμες περιοχές στο έδαφός τους π.χ. η παγκόσμια έκθεση στο Ανόβερο της Γερμανίας, η B01 έκθεση στο Μάλμο της Σουηδίας, οι Ολυμπιακοί Αγώνες του Λονδίνου, οι Ολυμπιακοί Αγώνες στο Παρίσι, η υποψηφιότητα της πόλης της Σαραγόσα για το EXPO 2008. Αυτά τα γεγονότα αποτέλεσαν όλα τους ευκαιρίες να ξεκινήσουν θετικές διαδικασίες που να υπερβαίνουν τις συμβατικές πρακτικές, επιδεικνύοντας φιλόδοξους περιβαλλοντικούς στόχους. Όσον αφορά τα καθεστώτα διακυβέρνησης και επενδύσεων, πρέπει να επισημάνουμε ότι :

- οι συμπράξεις αφορούν κοινότητες, ιδιωτικούς και δημόσιους προγραμματιστές, οργανισμούς κοινωνικής στέγασης, αρκετούς φορείς

παροχής αστικών υπηρεσιών και εγκαταστάσεων, ομάδες εμπειρογνομόνων και πολλούς εργολάβους

- τα κονδύλια είναι σωρευτικά και προέρχονται από διάφορες πηγές : τοπικές (δήμοι, δημόσιοι αλλά και ιδιώτες developers), εθνικά (τομεακά προγράμματα, έκτακτες υπουργικές επιχορηγήσεις ή επιδοτήσεις) και διεθνή (διάφορα ευρωπαϊκά προγράμματα).

Οι ηγέτες των projects δείχνουν καινοτόμες και - κυρίως - εφαρμοσμένες τεχνικές λύσεις (συστηματική ανακύκλωση των όμβριων υδάτων, ανάπτυξη ηλιακών πάνελ, φωτοβολταϊκά πάνελ κτλ.). Τα έργα αυτά αποτέλεσαν επίσης πεδία όπου προωθήθηκε η μαθησιακή διαδικασία⁶⁹

- iii. Ένα νέο είδος οικολογικής γειτονίας εμφανίζεται με βάση περιβαλλοντικά κριτήρια ποιότητας από τα μέσα της δεκαετίας του '90

Στην τρίτη αυτή κατηγορία, τα έργα ξεκινούν με συμβατικό τρόπο καθώς κινητοποιούν τα συνήθη εργαλεία ανάπτυξης και κατασκευής, αλλά ενσωματώνουν περιβαλλοντικούς στόχους ποιότητας, υιοθετώντας κοινές μεθόδους παραγωγής για την ενσωμάτωση των προοπτικών της αειφόρου ανάπτυξης. Ορισμένες από αυτές τις μεθόδους αφορούν στα επιτεύγματα του «πρωτοτύπου» τύπου οικογειτονιών (των λεγόμενων ευρωπαϊκών «vedettes»). Τα έργα αυτά - συχνά μέτρια σε μέγεθος - σχεδιάζονται σε μακροπρόθεσμη περίοδο και ορισμένες φορές θεωρούνται αποτελέσματα της διαδικασίας διάδοσης των προαναφερθέντων δύο τύπων οικογειτονιάς.

Η δημιουργία των οικογειτονιών αφορά ζητήματα που προκύπτουν από εδαφικές, αστικές, κοινωνικές και οικονομικές φιλοδοξίες που υπερβαίνουν τις εκτιμήσεις περιβαλλοντικού τύπου.

Τα κοινωνικοοικονομικά και αστικά αυτά πλαίσια διαφέρουν ανά περίπτωση π.χ. οξεία κοινωνικοοικονομική κρίση, αναδιαμόρφωση του πολιτικού και θεσμικού πλαισίου κ.α. Συνεπώς δεν υπάρχει κοινό προφίλ το οποίο να χρησιμεύσει ως βάση για τη δημιουργία μιας οικολογικής γειτονιάς. Στόχος είναι η προστασία των «οικείων τόπων» και, ως εκ τούτου, των πόλεων όπου ανήκουν.

3.2 Εταιρικά σχήματα και πόροι

Τα εταιρικά σχήματα εμπλέκουν κοινότητες, ιδιωτικούς και δημόσιους developers, οργανισμούς κοινωνικής κατοικίας, παροχείς αστικών υπηρεσιών, ομάδες εμπειρογνομόνων και πολλούς συμβαλλόμενους φορείς. Οι δε πόροι είναι σωρευτικοί και προέρχονται από διαφορετικές πηγές : τοπικοί (από δήμους ή

⁶⁹ Kyvelou, S. and Papadopoulos, A. 2010. 'Sustainable neighborhoods: lessons from Northern Europe – issues arising from a Mediterranean paradigm', In : I. Beriatos and M. Papageorgiou (Eds.): Spatial Planning-Urban Planning-Environment in the 21st Century, University Editions of Thessaly, Volos, Greece, pp.315–326

δημόσιους και ιδιωτικούς developers), εθνικοί (τομεακά προγράμματα, εξειδικευμένες υπουργικές επιχορηγήσεις) και διεθνείς (διάφορα ευρωπαϊκά προγράμματα)⁷⁰.

3.3 Επτά επιστημονικά εργαλεία αξιολόγησης και σχεδιασμού οικογειτονιών⁷¹

3.3.1 Bio Regional One Planet Living framework

Το εύχρηστο αυτό εργαλείο θέτει 10 βασικές αρχές έχοντας ως στόχο τον σχηματισμό βιώσιμων κοινοτήτων υπό τις αρχές της αειφορίας, αναπτύσσοντας αξιόπιστες λύσεις με στόχο την δημιουργία βιώσιμων κοινοτήτων.

Οι δέκα αρχές είναι οι κάτωθι :

- i.* Μηδενικός άνθρακας
- ii.* Μηδενικά απόβλητα
- iii.* Βιώσιμες μεταφορές
- iv.* Βιώσιμα υλικά
- v.* Τοπικά και βιώσιμα τρόφιμα
- vi.* Βιώσιμο νερό
- vii.* Χρήση γης και άγρια ζωή
- viii.* Πολιτισμός και κληρονομιά
- ix.* Ίδια κεφάλαια και τοπική οικονομία
- x.* Υγεία και ευτυχία

⁷⁰Kyvelou S., Papadopoulos T. (2011), Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices, Int. J. Sustainable Development, Vol. 14, Nos. 1/2, Available from: URL:

https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices

⁷¹Kyvelou S., Sinou M., *Μεσογειακές οικογειτονίες: μεθοδολογίες προσέγγισης και εργαλεία σχεδιασμού.*

Available from: URL: <https://docplayer.gr/8717278-Mesogeiakas-oikogeitonies-methodologies-proseggisis-kai-ergaleia-shediasmoy.html> ,

https://www.espon2013.panteion.gr/files/Kyvelou_Sinou_Ecoquartiers_Tools1.pdf

One Planet Living Framework



Εικόνα 4. 10 αρχές σύμφωνα με το ONE PLANET LIVING FRAMEWORK⁷²

3.3.2 Το Eco Town framework από το Cambridge Quality Charter of Growth

Η προσέγγιση Eco Town αφορά σε νέους οικισμούς που στοχεύουν σε επίπεδα μηδενικού άνθρακα. Αποτελείται από τέσσερα πεδία, τα τέσσερα “Cs” ήτοι : 1. Climate, 2. Connectivity, 3. Community και 4. Character.

Ειδικότερα :

- i. Climate (κλίμα) : Ενέργεια, Νερό Περιβάλλον, Σχεδιασμός για χαμηλό άνθρακα, Χαμηλή περιβαλλοντική επίπτωση
- ii. Character (χαρακτήρας) : Δημιουργία «Τόπου», Νέος σχεδιασμός και υψηλά σχεδιαστικά πρότυπα, Ελκυστικότητα και επιθυμία, Επενδύσεις, Εγκαταστάσεις σε τοπικό επίπεδο
- iii. Connectivity (συνδεσιμότητα) : Ευκαιρίες απασχόλησης, Μεταφορές, Υπηρεσίες
- iv. Community (κοινότητα) : Κοινωνική σύνθεση, Αρχές βιώσιμης κοινότητας, Διακυβέρνηση, Παράδοση οργάνωσης

3.3.3 Η προσέγγιση DPL

Η DPL είναι μια Ολλανδική προσέγγιση βιώσιμης πολεοδομίας που αποτιμά ποσοτικά την βιωσιμότητα αστικών περιοχών βασισμένη σε 25 περιβαλλοντικούς, κοινωνικούς και οικονομικούς δείκτες :

1. χρήση υλικών, 2. χρήση ενέργειας, 3. χρήση γης, 4. διαχείριση νερού, 5. μόλυνση εδάφους, 6. διαχείριση αποβλήτων, 7. μόλυνση του αέρα, 8. ήχος, 9. μρωδιές, 10. κοινωνική ασφάλεια, 11. ασφάλεια μεταφορών, 12. εξωτερική ασφάλεια, 13. ποιότητα υπηρεσιών, 14. πρόσβαση στις υπηρεσίες, δυνατότητα

⁷² <http://www.oneplanetnetwork.org/webinar-discover-one-planet-living>

αλλαγών, 15. τοπικοί πράσινοι χώροι, 16. ποιότητα τοπικού νερού, 17. ποιότητα της περιοχής 18. ποιότητα των κατασκευών, 19. κοινωνική συνοχή, 20. τοπική εργασία, 21. τοπική οικονομική δραστηριότητα, 22. βιώσιμες επιχειρήσεις, 23. Ευελιξία, 24. μικτή χρήση, 25. ICT υποδομές.

3.3.4 Η προσέγγιση MedEco-Quartiers

Στόχος του MedEco-Quartiers είναι να προσδιορίσει τα κριτήρια και να δημιουργήσει εργαλεία για τη δημιουργία οικογειτονιών στην περιοχή της Μεσογείου.

Τα 4 εργαλεία που αναπτύχθηκαν είναι :

- i. Med – eco urbanism (med – Οικοπολεοδομία)
- ii. Med – eco constructibilite
- iii. Med – eco gouvernance
- iv. Med – eco sensibilisation

Ειδικότερα τα έξι κριτήρια για την ανάπτυξη των μεσογειακών οικογειτονιών από το Med – eco urbanism είναι τα κάτωθι :

1. Διακυβέρνηση και οργάνωση
2. Οικονομική και κοινωνική ανάπτυξη
3. Φυσική και αρχαιολογική κληρονομιά
4. Περιορισμός της αστικής εξάπλωσης
5. Τοπικές υπηρεσίες
6. Μεσογειακά φυσικά και κλιματικά χαρακτηριστικά

3.3.5 Το LEED για Ανάπτυξη Γειτονιάς

Το LEED καλύπτει πέντε κατηγορίες διαφορετικών κριτηρίων ανάλυσης (στο σύνολό τους 43). Όπως και το αντίστοιχο LEED που αφορά στα κτήρια, βαθμολογεί σε πέντε επίπεδα: α) μη πιστοποιημένο, β) πιστοποιημένο, γ) άργυρο, δ) χρυσό και ε) πλατινένιο.

Οι πέντε κατηγορίες είναι οι κάτωθι :

1. Έξυπνη Τοποθεσία και Συνδεσιμότητα – 27 points
2. Σχεδιασμός Γειτονιάς – 44 points
3. Πράσινες Υποδομές και Κτίρια - 29 points
4. Καινοτομία και Διαδικασία Σχεδιασμού – 6 points
5. Προτεραιότητα Περιφέρειας – 4 points

3.3.6 HQE Aménagement

Η θεματική προσέγγιση περιγράφει τους στόχους που επιδιώκει η βιώσιμη ανάπτυξη. Είναι οργανωμένη σε δεκαεπτά ενότητες.

Στόχοι :

A)Εξασφάλιση της ένταξης και συνοχής σε σχέση με τον αστικό ιστό και τις άλλες κλίμακες του χώρου.

Θέματα :

1.Ευρύτερη χωρική ενότητα και τοπικό πλαίσιο, 2.Πυκνότητα, 3.Κινητικότητα και προσβασιμότητα, 4. Πολιτιστική κληρονομιά, τοπίο και ταυτότητα, 5.Προσαρμοστικότητα και εξελιξιμότητα

B)Διατήρηση των φυσικών πόρων και προώθηση της ποιότητας και της διευθέτησης

Θέματα :

6.Νερό, 7.Ενέργεια και Κλίμα, 8.Υλικά και εξοπλισμός, 9.Απόβλητα, 10. Οικοσυστήματα και βιοποικιλότητα, 11.Φυσικοί και τεχνολογικοί κίνδυνοι, 12.Υγεία

Γ)Προώθηση της κοινωνικής ζωής και ενίσχυση της οικονομικής δυναμικής

Θέματα :

13.Οικονομία του έργου, 14.Ανάμειξη χρήσεων και χρήσεις γης, 15.Διάχυτη ατμόσφαιρα και δημόσιοι χώροι, 16.Ένταξη και κατάρτιση, 17.Τοπική οικονομική δυναμική.

3.3.7 Το εργαλείο « SDMED ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΑ»

Οι σύγχρονες χωροταξικές θεωρήσεις προτείνουν την έννοια της αξιοποίησης του εδαφικού κεφαλαίου (territorial capital) αλλά και της εδαφικής συνοχής (territorial cohesion) πάνω στις οποίες στηρίζεται το νέο μεθοδολογικό εργαλείο για την Μεσογειακή Οικογειτονιά το SD Med Οικογειτονιά.

Το εδαφικό κεφάλαιο διαχωρίζεται σε γεωγραφικό, πολιτιστικό, πολιτικό, υλικό, κοινωνικό και πνευματικό.

Η έννοια της εδαφικής συνοχής συμπεριλαμβάνει τις εκπομπές, τους τοπικούς πόρους, την πολιτιστική κληρονομιά, την διακυβέρνηση, την οικονομική μεγέθυνση, τους πόρους, τη μεταφορική βιωσιμότητα, την εσωτερική συνδεσιμότητα και την δημιουργικότητα.

Το εν λόγω εργαλείο βασίστηκε :

- στην έρευνα και παραμετρική ανάλυση μεταξύ των εργαλείων που αφορούν στην βιώσιμη γειτονιά – οικογειτονιά
- στο εργαλείο SD Med αειφορικής αξιολόγησης κτιριακού περιβάλλοντος στην περιοχή της Μεσογείου

- στην έννοια της αξιοποίησης του εδαφικού κεφαλαίου σε τοπικό επίπεδο και της εξασφάλισης εδαφικής συνοχής (η οποία εμπεριέχει και την κοινωνική συνοχή).

Η δομή του εργαλείου αυτού αποτελείται από την βασική υποδιαίρεση του εδαφικού κεφαλαίου, τους 11 στόχους της εδαφικής συνοχής και σε αντιστοιχία 39 υποστόχους.

3.4 Οι 11 στόχοι αειφορίας και εδαφικής συνοχής και οι 39 υπο-στόχοι

<u>ΕΛΛΗΦΙΚΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟ</u>	<u>11 ΣΤΟΧΟΙ</u>	<u>39 ΥΠΟ- ΣΤΟΧΟΙ</u>	<u>ΠΕΡΙΣΣΟΤΕΡΑ ΚΡΙΤΗΡΙΑ</u>
Γεωγραφικό	<u>Εκπομπές</u>	1.1 Εκπομπές στον αέρα (CO2)	Καταπολέμηση των εκπομπών αερίων του θερμοκηπίου.
		1.2 Απόβλητα στο νερό	Διαχείριση αποβλήτων νερού
		1.3 Παραγωγή στερεών αποβλήτων	Διαχείριση οικιακών απορριμμάτων, Διαχείριση οικοδομικών απορριμμάτων, Διαχείριση υποδομής στερεών αποβλήτων.
		1.4 Διαχείριση απορριμμάτων και αποβλήτων	Δίκτυο αποχέτευσης
		1.5 Φαινόμενο αστικής νησίδας θερμότητας	
		1.6 Νυκτερινή φωτορύπανση	Μείωση φωτορύπανσης
	<u>Τοπικοί Πόροι</u>	2.1 Φυσικοί και τεχνολογικοί κίνδυνοι	Τοπική διαχείριση των φυσικών κινδύνων (Σεισμός, καύσωνα, τσουνάμι) Τοπική διαχείριση των τεχνολογικών κινδύνων.
		2.2 Επιρροή ως προς την αστική φόρμα	Βελτιστοποίηση της κατανάλωσης γης Συμπαγής ανάπτυξη - Πυκνότητα Έξυπνη χωροθέτηση, Ένταξη περιβαλλοντικών θεμάτων στην πολεοδομία.
		2.3 Ευκαιρία προσαρμογής - ικανότητα προσαρμογής	
		2.4 Ποιότητα δημόσιου χώρου	Δενδροφυτευμένοι και σκιασμένοι δρόμοι, Συνοχή και επικοινωνία μεταξύ υπαίθριων χώρων, Σχεδιασμός με βιοκλιματικά κριτήρια.
		2.5 Άνεση (θερμική, οπτική,	Οχλήσεις συνδεδεμένες με τη γειτονιά, Ηχορύπανση στη

		ακουστική, οσφρητική)	γειτονιά λόγω οχημάτων ή δραστηριοτήτων, Ελαχιστοποίηση οικοδομικής όχλησης Οπτική ποιότητα του φυσικού περιβάλλοντος – θέα, Οπτική ποιότητα του δομημένου περιβάλλοντος, Προτιμητέες τοποθεσίες, Τοπίο με αποδοτικότητα-επάρκεια νερού, Προστασία απότομων πλαγιών.
		2.6 Ποιότητα αέρα	Ποιότητα του εσωτερικού αέρα, Ποιότητα του εξωτερικού αέρα.
		2.7 Χωρική άνεση και άνεση δραστηριότητας	Ποιότητα του κτιρίου, Ποιότητα της κατοικίας, Ποικιλία στην κατοικία, Ικανοποίηση χρηστών και κατοίκων, Ενίσχυση της αρχιτεκτονικής ποιότητας, Πρωτοπορία και υποδειγματική απόδοση.
Πολιτιστικό	<u>Πολιτιστική Κληρονομιά</u>	3.1 Διατήρηση φυσικής κληρονομιάς – βιοποικιλότητα	Διατήρηση υγροτόπων και περιοχών φυσικού κάλλους, Προστασία αγροτικής γης, Είδη υπό εξαφάνιση και οικολογικές κοινότητες.
		3.2 Διατήρηση πολιτιστικής κληρονομιάς	
		3.3 Διατήρηση δομημένου περιβάλλοντος	Χρήση υπαρχόντων κτιρίων, Διατήρηση ιστορικών πόρων και προσαρμοσμένη επανάχρηση, Αναβίωση – επανάχρηση εγκαταλελειμμένων βιομηχανικών εκτάσεων, τοποθεσιών και εδαφών.
Πολιτικό	<u>Διακυβέρνηση</u>	4.1 Λειτουργικότητα και δυνατότητα ελέγχου υπηρεσιών	
		4.2 Προσαρμοστικότητα και ευελιξία υπηρεσιών	

		4.3 Αντοχή και συντήρηση υπηρεσιών	
		4.4 Συμμετοχή κατοίκων στο έργο	
		4.5 Ιδιοκτησιακό καθεστώς γης και κτιρίων	
		4.6 ΣΔΙΤ	
Υλικό	<u>Οικονομική μεγέθυνση</u>	5.1 Κόστος γης και κατασκευαστικό κόστος	Τοπική οικονομική δυναμική, Δημιουργία κοινωνικής οικονομίας
		5.2 Κόστος κύκλου ζωής (€/έτος) (entretien, maintenance, exploitation et déconstruction)	
		5.3 Κόστος διαχείρισης αποβλήτων και κόστος εκπομπών (€/έτος)	
		5.4 Ενίσχυση τοπικής οικονομίας	Παρουσία οικονομικών δραστηριοτήτων, Παρουσία λιανικού εμπορίου, Παραγωγή τοπικών τροφίμων, Κέντρα γειτονιάς μικτών χρήσεων.
	<u>Πόροι</u>	6.1 Επίδραση στους ενεργειακούς πόρους	Βελτίωση ενεργειακής αποδοτικότητας για θέρμανση, ψύξη και ηλεκτρισμό (κτιρίων και υποδομών) Χρήση ΑΠΕ (τοπικά), Προσανατολισμός, Θέρμανση και ψύξη συνοικίας, Πιστοποιημένα πράσινα κτίρια.
		6.2 Εξάντληση πρώτων υλών	Ένταξη ανακυκλωμένων και επαναχρησιμοποιημένων υλικών, κατασκευών, μετασκευών και διαδικασίας κατεδάφισης στο κτίριο και τους δημόσιους χώρους
		6.3 Χρήση και διαχείριση νερού	Κατανάλωση πόσιμου νερού, Χρήση και διαχείριση όμβριων υδάτων, Διαχείριση νερού καταγίδας.

	<u>Μεταφορική βιωσιμότητα</u>	7.1 Μεταφορικό κόστος Ανάπτυξη	ICT, Εγγύτητα κατοικίας και εργασίας.
		7.2 Βελτίωση μεταφορών και μετακινήσεων	Βελτίωση των μέσων μαζικής μεταφοράς, Ασφαλής και βολικές διαδρομές πεζών και ποδηλατών, Περιοχές με μειωμένη εξάρτηση από αυτοκίνητο, Διαμετακομιστικό κέντρο, Δίκτυο ποδηλατοδρόμων και φύλαξης, Μείωση του αποτυπώματος των χώρων στάθμευσης, Δίκτυο δρόμων.
Κοινωνικό	<u>Υγεία και Ασφάλεια</u>	8.1 Υγεία και παραγωγικότητα	Βελτίωση της καθαρότητας στην γειτονιά και τους κοινόχρηστους χώρους, Δικαίωμα και προσβασιμότητα στην φροντίδα και περίθαλψη.
		8.2 Ασφάλεια για τους χρήστες	Βελτίωση της ασφάλειας ανθρώπων για αγαθών, Βελτίωση της ασφάλειας των δρόμων.
	<u>Εξωτερική προσβασιμότητα</u>	9.1 Προσβασιμότητα για τα άτομα με ειδικές ανάγκες	Προσβασιμότητα και καθολικός σχεδιασμός.
		9.2 Προσβασιμότητα σε ανοιχτούς χώρους	Πρόσβαση σε δημόσιους χώρους, Πρόσβαση σε λειτουργίες ψυχαγωγίας.
	<u>Εσωτερική συνδεσιμότητα</u>	10.1 Συμμετοχή χρηστών	Εμπλοκή κατοίκων και χρηστών στην διαδικασία βιώσιμης ανάπτυξης, Συμμετοχή των κατοίκων στις αποφάσεις και έργα που σχετίζονται με την γειτονιά, Ενδυνάμωση της κοινότητας, Προβολή και συμμετοχή της κοινότητας.
		10.2 Δημιουργία θέσεων εργασίας	
		10.3 Κοινωνική ποικιλότητα	

<p>Πνευματικό</p>	<p><u>Δημιουργικότητα</u></p>	<p>11.1 Ενίσχυση εκπαίδευσης – Επίπεδα εκπαίδευσης και επαγγελματικών δεξιοτήτων</p>	<p>Ποικιλία στην κατανομή ηλικιών, Κοινότητες μικτών εισοδημάτων, Συνδεδεμένη και ανοιχτή κοινότητα, Συνεργασίες Προώθηση ακαδημαϊκής επιτυχίας, Ενδυνάμωση του ρόλου του σχολείου στη γειτονιά, Διεθνής πολιτιστικοί σύνδεσμοι – συνδεσιμότητα.</p>
--------------------------	-------------------------------	--	--

Πίνακας 2.Το νέο εργαλείο SD Med Οικογειτονιά⁷³

⁷³Kyvelou S, Sinou M., *Μεσογειακές οικογειτονιές: μεθοδολογίες προσέγγισης και εργαλεία σχεδιασμού*. Available from: URL: <https://docplayer.gr/8717278-Mesogeiakas-oikogeitonies-methodologies-proseggisis-kai-ergaleia-shediasmoy.html> , https://www.espon2013.panteion.gr/files/Kyvelou_Sinou_Ecoquartiers_Tools1.pdf

Β' ΜΕΡΟΣ: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ – ΜΕΛΕΤΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: ΟΙ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΟΝ ΕΥΡΩΠΑΙΚΟ ΧΩΡΟ

Η Ευρώπη εξελίσσεται σε ένα μεγάλο αστικό περιβαλλοντικό και καινοτόμο εργοτάξιο οικογειτονιών. Η αιχμή ανάπτυξης βρίσκεται επιτέλους την ιδανικότερη εφαρμογή της στο χώρο αυτό.

Οι θεματικές και οι επιλογές ποικίλες και εξαιρετικά ενδιαφέρουσες : εναλλακτικοί τρόποι μετακίνησης, κτίρια χαμηλής ή μηδενικής κατανάλωσης ενέργειας, χρήση του βρόχινου νερού, οικολογικά υλικά, κοινωνική ανάμιξη, προώθηση αιχμών τρόπων ζωής γενικότερα.

4.1 Οικογειτονίες στη Βόρεια και Δυτική Ευρώπη

Τα περισσότερα παραδείγματα οικογειτονιών στην Ευρώπη έχουν υλοποιηθεί στην Βόρεια και Δυτική Ευρώπη.

Το Βόρειο Ευρωπαϊκό Μοντέλο οικογειτονιάς χαρακτηρίζεται κυρίως από τεχνικές και περιβαλλοντικές συνιστώσες. Αυτό το μοντέλο αποτελεί αντικείμενο διαχείρισης από κοινότητες που ακολουθούν ισχυρή περιβαλλοντική πολιτική με εφαρμογή των αρχών της Ατζέντα 21.

Ως εκ τούτου, η περιβαλλοντική προσέγγιση και η υλοποίησή της δεν φαίνεται να είναι μόνο ένας ισχυρός μηχανισμός για τη μετάβαση από τις αρχές και τα οράματα στην αποτελεσματική εφαρμογή της βιώσιμης ανάπτυξης, αλλά και ένα ισχυρό εργαλείο επικοινωνίας και αντιστροφής της κοινωνικής και οικονομικής απαξίωσης. Ένα επιπλέον θετικό στοιχείο είναι ότι οι κοινότητες έχουν την ιδιοκτησία της γης γεγονός που καθιστά εφικτή την ανάπτυξη μακροπρόθεσμων και ολοκληρωμένων πολιτικών που αφορούν τις διάφορες πτυχές της κοινότητας και της γειτονιάς.

Το επίπεδο της συμμετοχής δημόσιων και ιδιωτικών φορέων τόσο κατά τη φάση λειτουργίας όσο και κατά τη διάρκεια της ζωής αυτών των οικογειτονιών είναι ένα κοινό χαρακτηριστικό που σχετίζεται με την επιτυχία αυτών των projects.⁷⁴

Η συγκριτική προσέγγιση περιπτώσεων οικογειτονιών του χώρου αυτού οδηγεί σε συμπεράσματα όπως ότι :

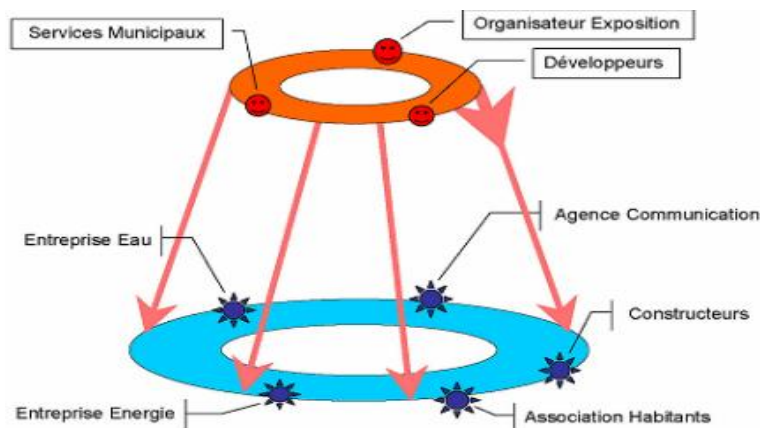
⁷⁴Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. Available from: URL:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_eoneighborhood_through_brownfields_regeneration

- οι κοινότητες που διαχειρίζονται τις εν λόγω οικολογικές γειτονιές χαρακτηρίζονται από ισχυρή περιβαλλοντική πολιτική και η Ατζέντα 21 εφαρμόζεται - εδώ και αρκετά χρόνια - σε αυτές.
- οι περιοχές αυτές, στο σύνολό τους έχουν επιδείξει μία ισχυρή δυναμική «υποδειγματικού αστικού έργου» που χρησιμοποιείται από τις κοινότητες προκειμένου να επιδείξουν την εμπειρογνομosύνη τους στη βιώσιμη ανάπτυξη και να την προβάλλουν διεθνώς αλλά και εντός των κοινοτήτων τους.
- χαρακτηρίζονται από «χρονικότητα», στοιχείο σημαίνον για την ανάπτυξη ολοκληρωμένων πολιτικών με γνώμονες την κοινότητα και την οικογειτονιά. Οι κοινότητες έχουν, ως επί το πλείστον, την κυριότητα της γης, γεγονός που δίνει την δυνατότητα επιβολής αυστηρών απαιτήσεων και προδιαγραφών στους developers όσον αφορά την βιώσιμη ανάπτυξη.
- η συμμετοχή όλων των φορέων, ως αναπόσπαστα μέρη κατά τη διάρκεια τόσο της επιχειρησιακής φάσης όσο και κατά την διάρκεια ζωής αυτών των οικογειτονιών αποτελεί κοινό παρανομαστή. Η επιτυχία των έργων αυτών έγκειται στην ποικιλομορφία και το επίπεδο της συμμετοχής του δημόσιου και ιδιωτικού τομέα : φορείς χάραξης πολιτικής, τεχνικές υπηρεσίες, «σύνδεσμοι» ή «ενώσεις» γειτονιών, περιβαλλοντικοί σύλλογοι, κάτοικοι, αρχιτέκτονες, σύμβουλοι, ερευνητικά ιδρύματα, πανεπιστήμια, προγραμματιστές, διαχειριστές δικτύων.

4.2 Η κατασκευή των έργων

Στις οικογειτονιές συναντάμε διασταυρούμενες αναθέτουσες αρχές, που παλαιότερα ήταν ειδικευμένες ανά τομείς και ειδικότερα αστικές, αρχιτεκτονικές ή περιβαλλοντικές. Στα πλαίσια αυτά σχηματίζεται ένας σκληρός πυρήνας αποτελούμενος από τους διάφορους ενδιαφερόμενους ο οποίος καλείται να προσαρμοστεί στους διάφορους σκοπούς και φάσεις, ενώ το κέντρο βάρους της διαχείρισης των έργων μετακινείται από ένα συστατικό μέρος σε άλλο, ανάλογα με τις περιόδους και τα θέματα που πρέπει να αντιμετωπιστούν. Η ηγεσία έχει αναληφθεί από διάφορες δημοτικές υπηρεσίες, δημόσιες επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας ή δημοτικά γραφεία για την ανάληψη συγκεκριμένων εργασιών.

Ο περικομμένος κώνος («truncated cone») είναι το μόρφωμα που απεικονίζει τις θεσμικές ρυθμίσεις που παρατηρούνται σε projects που στοχεύουν στην περιβαλλοντική ποιότητα.



Εικόνα 5.Ο περικωμμένος κώνος («truncated cone») : στην κορυφή υπάρχουν οι : δημοτικές υπηρεσίες, οργανωτική επιτροπή, σχεδιαστές, στη βάση υπάρχουν η επιτροπή διαχείρισης νερού, η επιτροπή διαχείρισης ενέργειας, κοινωνικοί φορείς και κατασκευαστές⁷⁵

Στην κορυφή του κώνου υπάρχει ο κύκλος αποτελούμενος από τους βασικούς φορείς λήψης αποφάσεων οι οποίοι δεν κατέχουν απαραίτητα την ίδια θέση.

Από αυτή την κορυφή εκκινούν “καταρράκτες” των παραγόντων αυτών που ομαδοποιούνται είτε από το σχετικό πεδίο δραστηριοποίησης (ενέργεια, νερό κλπ.) είτε από την ανάθεση ρόλων ή καθηκόντων που αναλαμβάνουν.

Η πρωταρχική ανησυχία κατά την ανάπτυξη των οικογειτονιών είναι η δημιουργία και καθιέρωση μιας αστικής περιβαλλοντικής «διαχειριστικής αρχής».

4.3 Χρηματοδότηση των έργων

Η ποικιλία των παικτών - πρωταγωνιστών που περιγράφονται παραπάνω και η αναζήτηση προσαρμοσμένων τεχνικών λύσεων έχουν οδηγήσει σε κατακερματισμένους προϋπολογισμούς μέσω πηγών χρηματοδότησης. Αυτές είναι συχνά ένθετες ή παράλληλες χρηματοδοτήσεις που λειτουργούν συμπληρωματικά προκειμένου να εφαρμοστούν στο ίδιο κτίριο ή αστική περιοχή, ανανεώσιμες πηγές ενέργειας, συστήματα ανάκτησης νερού, φιλικά προς το περιβάλλον υλικά, πιο αποτελεσματικές μορφές μόνωσης σε κτίρια κλπ.

Κάθε μία από αυτές τις τεχνικές λύσεις απορρέει από έναν τρόπο χρηματοδότησης, από ειδικό και εξειδικευμένο οικονομικό πόρο - Ταμείο. Για την πρόσβαση σε αυτά τα ταμεία, είναι απαραίτητο να τηρούνται συγκεκριμένες τεχνικής φύσεως προϋποθέσεις και να ακολουθηθούν ειδικές διαδικασίες που απαιτούνται από τον εκάστοτε οργανισμό χρηματοδότησης. Ο κατακερματισμός των κονδυλίων για τη βελτίωση της ποιότητας του περιβάλλοντος

⁷⁵ Πηγή : Kyvelou S., Papadopoulos T.(2011), Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices/Αρχική πηγή Souami 2007

αντικατοπτρίζεται και στις χρηματοοικονομικές συμφωνίες. Η πολυπλοκότητα των χρηματοοικονομικών συμφωνιών δεν προέρχεται μόνο από τις προσπάθειες επιλογής των εκάστοτε προσαρμοσμένων λύσεων.⁷⁶

Τα πιο αναγνωρισμένα και συχνά αναφερόμενα παραδείγματα Οικογειτονιών σε Βόρεια και Δυτική Ευρώπη , είναι ενδεικτικά τα ακόλουθα.⁷⁷

ΠΟΛΗ	Έργο
LINZ, Αυστρία	Solar City
Κοπεγχάγη, Δανία	Vesterbro
Kalundborg, Δανία	Kalundborg
Ελσίνκι, Φινλανδία	Viikki
Μπορντώ, Γαλλία	Ginko
Παρίσι, Γαλλία	Gare de Rungis(13th), Clichy-Batignolles (17th), Pajol(18th), Fréquel-Fontarabie(20th), Boucicaut (15th), Claude Bernard (19th)
Saint Ouen, Γαλλία	Les Docks de Saint Ouen
FREIBURG, Γερμανία	Rieselfeld
FREIBURG, Γερμανία	Vauban
Ανόβερο, Γερμανία	Κρόνσπεργκ (Kronsberg)
Ostfildern, Γερμανία	Scharnhauser Park
Tübingen, Γερμανία	Französisches Viertel—Südstadt
Cloughjordan, Ιρλανδία	Cloughjordan
Άμστερνταμ, Ολλανδία	GWL Terrein
Άμστερνταμ , Ολλανδία	Haven-Stad (Port-City)

⁷⁶Kyvelou S, Papadopoulos T. (2011) Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices, Int. J. Sustainable Development, Vol. 14, Nos. 1/2, Available from: URL:

https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices

⁷⁷Bottero M., Caprioli C., Cotella G, Santangelo M., (2019) Sustainable Cities: A Reflection on

Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe Available from: URL:

https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe

CULEMBORG, Ολλανδία	Eva-Lanxmeer
Ουτρέχτη, Ολλανδία	Leidsche Rijn
Βαρκελώνη, Ισπανία	Lliçàd'Amunt
Malmö, Σουηδία	Augustenborg
Malmö, Σουηδία	bo01
Malmö, Σουηδία	Western Harbour
Στοκχόλμη, Σουηδία	Hammarby Sjostad
Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο	Bed Zed
Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο	Royal Seaport
Λονδίνο, Ηνωμένο Βασίλειο	Greenwich Millennium Village

Πίνακας 3. Κόρια παραδείγματα Οικογειτονιών σε Βόρεια και Δυτική Ευρώπη⁷⁸

Ωστόσο παρατηρούνται μεγάλες διαφορές μεταξύ των διαφόρων περιπτώσεων, ιδίως όσον αφορά θέματα κοινωνικής βιωσιμότητας αλλά και θέματα διακυβέρνησης. Οι περισσότερες από αυτές τις περιπτώσεις να μεν έχουν επιδείξει αριστεία όσον αφορά την περιβαλλοντική βιωσιμότητα, αλλά δεν χαρακτηρίζονται και από αντίστοιχη «κοινωνική βιωσιμότητα» ενώ παράλληλα το σύστημα τοπικής διακυβέρνησης δεν έχει αναπτυχθεί συστηματικά.

Ο Barton (2003) υποστήριξε ότι όσο περισσότερο το στοιχείο της τοπικής κοινότητας εμπλέκεται στη διαδικασία σχεδιασμού και ανάπτυξης μίας γειτονιάς, τόσο μεγαλύτερη είναι η πιθανότητα να δημιουργηθεί ένας χώρος με περισσότερη τοπική συνεκτικότητα. Από την πλευρά του, ο Hildebrand Frey (1999) επεσήμανε ότι οι κάτοικοι μιας γειτονιάς είναι πιο υπεύθυνοι όπως και πιο συνδεδεμένοι μεταξύ τους εάν έχουν εμπλακεί στη διαμόρφωση αυτής της γειτονιάς. Ο συμμετοχικός αυτός αστικός σχεδιασμός υποστηριζόμενος από εργαστήρια, φόρουμ επικοινωνίας και διαγωνισμούς αυξάνει την αίσθηση της τοπικής αστικής κοινότητας και την δέσμευση απέναντι στο βιώσιμο αστικό έργο. Η ενίσχυση της συμμετοχής στην τοπική διακυβέρνηση εξαρτάται από την άμεση συμμετοχή των πολιτών στην υλοποίηση αποφάσεων.

⁷⁸ Πηγή : Bottero M. , Caprioli C. , Cotella G, Santangelo M., (2019) Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe.

4.4 Στρατηγικές εφαρμογής – Είδη συμμετοχικών προσεγγίσεων στην υλοποίηση οικογειτονιών

Από την μελέτη διάφορων περιπτώσεων οικογειτονιών, και ειδικότερα της διαδικασίας υλοποίησής τους, παρατηρούνται δύο διαφορετικές στρατηγικές εφαρμογής :

- 1) η ανάπτυξη «από την κορυφή προς τα κάτω» («top - down development») και
- 2) η συμμετοχική προσέγγιση «από κάτω προς τα πάνω» ή «από την βάση προς την κορυφή» («bottom-up»)

Οι οικογειτονιές που υλοποιούνται μέσω της συμμετοχικής προσέγγισης «από τη βάση προς την κορυφή» («bottom-up») :

- έχουν αναπτύξει περισσότερο αστικές μορφές «ανθρώπινης κλίμακας» και με προσανατολισμό στην κοινότητα, συγκριτικά με τις οικογειτονιές «από πάνω προς τα κάτω» («top - down development») .
- είναι πιο βιώσιμες κοινωνικά και έχουν αναπτύξει ένα ισχυρότερο και πιο πολύπλοκο τοπικό σύστημα αστικής διακυβέρνησης σε σύγκριση με τις οικογειτονιές «από πάνω προς τα κάτω» («top-down development»)⁷⁹
- δημιουργούν ισχυρότερα συστήματα τοπικής διακυβέρνησης που είναι συγκριτικά πιο κοινωνικά βιώσιμα.

Χαρακτηριστικά παραδείγματα οικογειτονιών που υλοποιήθηκαν μέσω της συμμετοχικής προσέγγισης «από την βάση προς την κορυφή» («bottom-up») είναι η EVA Lanxmeer, η GWL Terrein και η Vauban.

Το είδος υλοποίησης της οικογειτονιάς είναι μείζονος σημασίας αφού καθορίζει το ποιοι (ειδικότερα οι σύλλογοι πολιτών ή ο δήμος) θα ενεργούν στην καθημερινή εξέλιξη της γειτονιάς. Επομένως καθορίζει ποιος είναι ο κύριος πρωταγωνιστής και υπεύθυνος λήψης αποφάσεων στα πλαίσια της.

Εν προκειμένω θα εξετάσουμε τον σχεδιασμό και την ανάπτυξη κορυφαίων παραδειγμάτων οικογειτονιών που χρησιμοποίησαν τις δύο προαναφερθείσες στρατηγικές εφαρμογής και ειδικότερα:

- 1) το Δυτικό λιμάνι (Västra Hamnen, Malmö στη Σουηδία,) και την «από την κορυφή προς τα κάτω» («top-down development»)
- 2) το Vauban στο Freiburg της Γερμανίας και συμμετοχική προσέγγιση «από κάτω προς τα πάνω» ή «από την βάση προς την κορυφή» («bottom-up»)

⁷⁹MedvedP.(2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes. Urbaniizziv, volume 28, no. 1, Available from:
URL:https://www.researchgate.net/publication/317662558_Leading_sustainable_neighbourhoods_in_Europe_Exploring_the_key_principles_and_processes

Αξιοσημείωτο είναι ότι, όπως προέκυψε από την μελέτη των προαναφερθέντων οικογειτονιών, η αρχική αναπτυξιακή διαδικασία (δηλ. η «παραγωγή») επηρέασε άμεσα τις επακόλουθες διαδικασίες και καθόρισε το τελικό σύστημα διακυβέρνησης αλλά και την κοινωνική δομή της κοινότητας. Οι κάτοικοι της Vauban είναι οι κύριοι των φορέων λήψης αποφάσεων οι οποίες μέσω της δημιουργίας συνεταιρισμών όπως και του συνδέσμου «ForumVauban» θέτουν τους κοινωνικούς, οικονομικούς αλλά και περιβαλλοντικούς στόχους για ολόκληρη την περιοχή.

Αντίθετα, στο Δυτικό Λιμάνι, ολόκληρη την περιοχή την διαχειρίζεται και την αναπτύσσει ο Δήμος του Malmö. Οι κύριοι ενδιαφερόμενοι - οι «διαχειριστές» ή «επιμελητές» των γειτονιών - δεν μεταβλήθηκαν κατά την πάροδο του χρόνου.

Πολλές ευρωπαϊκές οικογειτονιές, όπως η Vauban, που υλοποιούνται μέσω της συμμετοχικής προσέγγισης «από τη βάση προς την κορυφή» έχουν αναπτύξει πολύ ισχυρή τοπική αστική ταυτότητα και κοινωνική συνοχή, έχοντας δώσει τη δυνατότητα στους κατοίκους να είναι πλέον υπεύθυνοι για διάφορα ζητήματα της γειτονιάς στην οποία κατοικούν .

Ως εκ τούτου, για την ανάπτυξη κοινωνικά βιώσιμων οικογειτονιών με ισχυρή τοπική διακυβέρνηση που θα βασίζεται στον παράγοντα «κοινότητα», στο μέλλον θα ήταν επωφελές να συμπεριληφθεί και ο συμμετοχικός διάλογος στον σχεδιασμό όπως και η κοινοτική οργάνωση στην στρατηγική για την αστική ανάπτυξη από την αρχή (δηλαδή στην φάση της κατασκευής – υλοποίησης).

4.4.1 Vauban στο Freiburg / Γερμανία

Το Vauban στο Freiburg της Γερμανίας είναι μια γειτονιά στους πρόποδες του Μέλανα Δρυμού όπου φιλοξενούνται πάνω από 5.500 κατοικίες τοποθετημένες σε μια θάλασσα από καταπράσινα δέντρα. Τα κτίρια παρατάσσονται κατά μήκος, με στέγες μονής κλίσης προς τα νότια, καλυμμένες με ηλιακούς συλλέκτες. Χτίστηκε πάνω σε έκταση σαράντα δύο εκταρίων μιας πρώην γαλλικής στρατιωτικής βάσης. Η συμμετοχική προσέγγιση «από τη βάση προς την κορυφή» του Vauban επέτρεψε στις ομάδες των μελλοντικών κατοίκων να σχεδιάσουν τα δικά τους σπίτια μαζί με τους ορισθέντες «προγραμματιστές-developers». Αυτό δομήθηκε σε μια αρχιτεκτονικά μη ομοιόμορφη, μη τυποποιημένη και γραφική περιοχή. Όσον αφορά τη βιώσιμη ενέργεια και τη διαχείριση των φυσικών πόρων, το Vauban είναι ένα παράδειγμα περιοχής που χαρακτηρίζεται από χαμηλή ενεργειακή κατανάλωση αποτελώντας και επακόλουθα χώρο καινοτομίας.

Πάνω από το 65% της συνολικής ηλεκτρικής ενέργειας που χρησιμοποιείται στην περιοχή του Vauban παράγεται μέσω φωτοβολταϊκών panels που ανήκουν στους κατοίκους της περιοχής μέσω των διαφόρων συνεταιρισμών ηλιακής ενέργειας.

Όσον αφορά την ενεργειακή χρήση των κτιρίων ισχύει ένα υποχρεωτικό πρότυπο χαμηλής κατανάλωσης ενέργειας τόσο για τα εμπορικά όσο και για οικιστικά (65 kWh / m²) κτίρια. Έχουν αναπτυχθεί πρωτοβουλίες «από κάτω προς τα άνω» για χρήση πράσινης τεχνολογίας στα κτίρια, η διαχείριση των οποίων γίνεται από τοπικούς φορείς στα πλαίσια της γειτονιάς. Για παράδειγμα, στο πειραματικό ζωντανό εργαστήριο «Passivhaus Wohnenund Arbeiten» έχουν υιοθετηθεί πολλές καινοτόμες πράσινες τεχνολογίες, όπως οι μικροί αντιδραστήρες βιοαερίου για χρήση στην κουζίνα κ.α.

Οι μεταφορές στο Vauban διαμορφώνονται από έναν οραματισμό για μια καθημερινή ζωή από όπου απουσιάζει η χρήση αυτοκινήτου και που παράλληλα προάγει τις αποδοτικές – επαρκείς δημόσιες συγκοινωνίες αλλά και ενθαρρύνει εναλλακτικές μορφές μετακίνησης όπως η ποδηλασία και το car-sharing σύστημα⁸⁰. Το Vauban είναι απόλυτα ενσωματωμένο σε ένα δίκτυο δημόσιων συγκοινωνιών, με αρκετές γραμμές αστικών λεωφορείων και το τραμ του Freiburg. Το δε σχέδιο του αστικού τοπίου του, απαγορεύει τη στάθμευση και οι δρόμοι είναι πλήρως προσαρμοσμένοι στις ανάγκες πεζών και ποδηλατών.

Η κυκλοφοριακή πολιτική του Vauban υποστηρίζεται από ένα αποτελεσματικό σύστημα κατανομής αυτοκινήτων. Λόγω αυτής της πολιτικής μα και της περιβαλλοντικής ευαισθητοποίησης των κατοίκων, η ιδιοκτησία αυτοκινήτων στο Vauban είναι εξαιρετικά χαμηλή. Ειδικότερα η ιδιοκτησία αυτοκινήτων ανά 1.000 άτομα στο Vauban είναι 150, ενώ αντίστοιχα στον Δήμο του Freiburg ανά 1.000 άτομα είναι 427 και στη Γερμανία συνολικά είναι 517.⁸¹

Όσον αφορά τον αστικό σχεδιασμό, η Vauban κατάφερε να πετύχει τον αρχικό της στόχο δηλαδή την πυκνή αλλά πράσινη δόμηση με πολλά πάρκα και ανοιχτούς πράσινους χώρους. Η πληθυσμιακή πυκνότητα (άτομα / εκτάριο) στο Vauban είναι 122 και στην πόλη του Freiburg είναι 15.⁸² Τα αστικά σχέδια είχαν ως στόχο να δημιουργηθεί ένας χώρος διαβίωσης όπου όλα βρίσκονται στο κατώφλι των κατοίκων, όπως και στις μεσαιωνικές πόλεις. Τα κτίρια είναι κυρίως τριώροφα – τετραώροφα οικιστικά και ο σχεδιασμός όλων των ισόγειων χώρων έχει γίνει με γνώμονα την εξυπηρέτηση των βασικών λειτουργικών αναγκών της γειτονιάς.

Ως προς τους δημόσιους χώρους, ένα σημαντικό επίτευγμα της πρωτοβουλίας «Forum Vauban» ήταν η δημιουργία ενός κεντρικού χώρου στη γειτονιά που

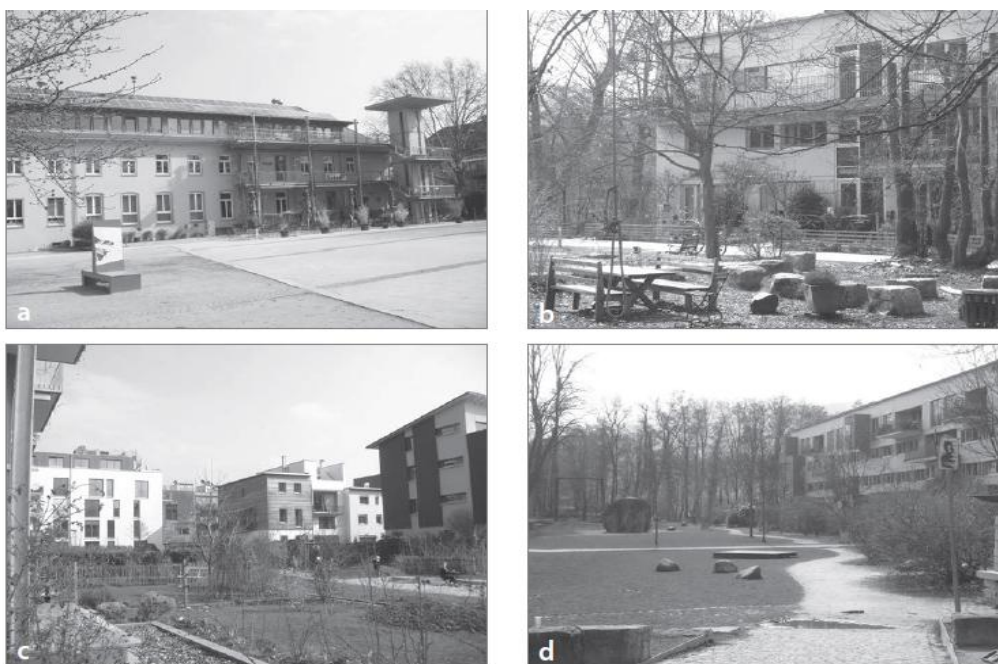
⁸⁰ Sperling, C. (2002) Sustainable urban district Freiburg – Vauban. <http://www.carstensperling.de/pdf/dubai-submission.pdf>

⁸¹ Sperling, C. (2008) Freiburg – Vauban; From military area to model district: Sustainable neighbourhood design – A communicative process. Newcastle: CABE Urban design summer school.

⁸² Foletta, N. (2011) Case study: Västra Hamnen. In: Foletta, N. & Field, S. (eds.) Europe's vibrant new low car(bon) communities, pp. 82–93. New York, IDTP

ονομάστηκε το «Haus 037». Το «Haus 037» ενσωματώνει μια σύγχρονη πολυλειτουργική εγκατάσταση, ένα ετερογενή κοινό χώρο με εστιατόριο, παμπ, αίθουσες συσκέψεων της κοινότητας, γραφεία και έναν ξενώνα⁸³. Αυτός ο χώρος δυναμώνει την ταυτότητα του τοπικού αστικού χώρου και προσφέρει στους κατοίκους της περιοχής ένα μέρος όπου μπορούν να συναντηθούν και να επικοινωνήσουν.

Άλλος σημαντικός δημόσιος χώρος στο Vauban είναι η κεντρική πλατεία «Alfred Döblin» («Alfred-Döblin-Platz»), η οποία βρίσκεται μπροστά από το «Haus 037». Η πλατεία «Alfred Döblin» είναι η καρδιά της κοινωνικής ζωής του Vauban, όπου η βιολογική αγορά (που πραγματοποιείται δύο φορές την εβδομάδα) και η ανταλλακτική αγορά (πραγματοποιείται μία φορά το μήνα) λαμβάνουν χώρο. Στο Vauban, το ταξίδι με τα πόδια, το ποδήλατο ή τα μέσα μαζικής μεταφοράς ενθαρρύνεται, αλλά οι κάτοικοι καλούνται επίσης να συμμετάσχουν στη δημιουργία λύσεων που ταιριάζουν στην καθημερινότητά τους.⁸⁴



Εικόνες 6 έως 9. Οι δημόσιοι ανοικτοί χώροι του Vauban: a) το «Haus 037» και η πλατεία «Alfred Döblin» b) πάρκο c) αστικός κήπος και d) πάρκο⁸⁵

⁸³ Fraker, H. (2013) The hidden potential of sustainable neighborhoods. Washington, DC, Island Press.

⁸⁴ Medved P. (2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes. Urbaniizziv, volume 28, no. 1, Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/317662558_Leading_sustainable_neighbourhoods_in_Europe_Exploring_the_key_principles_and_processes

⁸⁵ Πηγή : Medved P. (2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes

4.4.2 Western Harbour στο Malmö/ Σουηδία

Μαζί με το Hammarby Sjöstad στη Στοκχόλμη, το Western Harbour («Δυτικό λιμάνι») είναι ίσως τα πιο αντιπροσωπευτικά παραδείγματα οικογειτονιών στην Σουηδία. Το «Δυτικό Λιμάνι» αρχικώς χρησιμοποιείτο ως λιμάνι και βιομηχανική περιοχή, και ήταν επίσης η έδρα του ναυπηγείου Kockums. Η διαδικασία της αστικής μεταμόρφωσης άρχισε με το κλείσιμο του εργοστασίου της Saab το 1990 που βρισκόταν στην τοποθεσία του ναυπηγείου Kockums και επακόλουθα ελευθερώθηκαν 140 εκτάρια όμορφης γης κοντά στο κέντρο και τη θάλασσα. Η περιοχή έχει τώρα εξελιχθεί σε μια σύγχρονη γειτονιά. Το Western Harbour αναπτύχθηκε σε τρία στάδια: α) το Bo01 β) το Flagghusen (Bo02) και γ) το Fullriggaren (Bo03). Επί του παρόντος, το Western Harbour έχει 4.300 κατοίκους και παρέχει θέσεις εργασίας για 9.000 άτομα⁸⁶. Ο λόγος των θέσεων εργασίας ανά κάτοικο είναι πολύ υψηλός εν συγκρίσει με άλλες οικογειτονίες στην Ευρώπη. Το Western Harbour αποτελεί το νέο οικονομικό κέντρο του Malmö.

Όσον αφορά τη βιώσιμη ενέργεια και τη διαχείριση των φυσικών πόρων, η οικογειτονιά του Western Harbour και ειδικότερα η περιοχή Bo01απετέλεσε την πρώτη οικογειτονιά παγκοσμίως λειτουργούσα σε ποσοστό 100% με ανανεώσιμη ενέργεια⁸⁷.

Η ηλεκτρική ενέργεια παράγεται από ηλιακή και αιολική ενέργεια. Η θέρμανση προέρχεται σε ποσοστό 80% από τις γεωθερμικές δυνατότητες των υπόγειων υδάτων και σε ποσοστό 15% από την ηλιακή ενέργεια. Το Δυτικό Λιμάνι είναι επίσης ένα καλό παράδειγμα εφαρμογής της πράσινης καινοτομίας και σε άλλους τομείς εκτός από την ενέργεια, όπως στη διαχείριση των υδάτων και των αποβλήτων. Για παράδειγμα, σε ορισμένα κτίρια τα βρόχινα ύδατα χρησιμοποιούνται για πλύσιμο ρούχων, για πότισμα κήπων καθώς και στο υδραυλικό σύστημα των τουαλετών (π.χ. στα δημοτικά σχολεία), τα οικιακά απόβλητα μετατρέπονται σε νέα πηγή ενέργειας μέσω ενός συστήματος αποβλήτων με αναερόβια χώνευση υπό κενό, τα οργανικά απόβλητα μετατρέπονται σε βιοαέριο και οι επίπεδες στέγες είναι συνήθως «πράσινες» αφού καλύπτονται με διαφόρων μορφών βλάστηση.⁸⁸

Η βιώσιμη στρατηγική ως προς τον τομέα των μεταφορών έχει ως βάση της, όπως και στην περίπτωση της Vauban, την μείωση της εξάρτησης από τα αυτοκίνητα. Ωστόσο, μόλις πρόσφατα (το 2011) το ποσοστό ιδιοκτησίας αυτοκινήτων στο Δυτικό Λιμάνι ήταν σχετικά υψηλό (με 440 αυτοκίνητα ανά

⁸⁶ Foletta, N. (2011) Case study: Västra Hamnen. In: Foletta, N. & Field, S. (eds.) Europe's vibrant new low car(bon) communities, pp. 82–93. New York, IDTP

⁸⁷ Bächtold, P. (2013) The space-economic transformation of the city. Heidelberg, Springer. DOI: 10.1007/978-94-007-5252-8

⁸⁸ Bächtold, P. (2013) The space-economic transformation of the city. Heidelberg, Springer. DOI: 10.1007/978-94-007-5252-8

1.000 κατοίκους), το οποίο είναι ελαφρώς μικρότερο από τον μέσο όρο του Malmö (με 480 αυτοκίνητα ανά 1.000 κατοίκους).⁸⁹ Στο Δυτικό Λιμάνι, τα αυτοκίνητα επιτρέπονται σε ορισμένους δρόμους ενώ παράλληλα έχουν καταβληθεί σημαντικές προσπάθειες για την ενθάρρυνση της ποδηλασίας και για τη βελτίωση του δικτύου κυκλοφορίας των πεζών. Η πρόσβαση στην περιοχή του Δυτικού λιμανιού από άλλα προάστια του Malmö παρέχεται μέσω ενός συστήματος λεωφορείων που λειτουργεί με βιοαέριο, ηλεκτρικό και φυσικό αέριο. Οι χώροι στάθμευσης είναι κυρίως υπόγειοι και η υπέργεια στάθμευση έχει περιοριστεί σημαντικά (η αναλογία στάθμευσης που είχε καθοριστεί από τους προγραμματιστές – developers για την αρχική φάση του Bo01 ήταν 0,7 θέσεις ανά διαμέρισμα)⁹⁰

Ωστόσο, σε μεταγενέστερες φάσεις, λόγω της πίεσης των κατοίκων και της ζήτησης της αγοράς, η πολιτική στάθμευσης άλλαξε σε 1,5 θέσεις στάθμευσης ανά διαμέρισμα. Οι κάτοικοι της περιοχής έχουν πλέον την επιλογή να χρησιμοποιήσουν και το car-sharing service το οποίο έχει γίνει πολύ δημοφιλές.⁹¹

⁸⁹ Foletta, N. (2011) Case study: Västra Hamnen. In: Foletta, N. & Field, S. (eds.) Europe's vibrant new low car(bon) communities, pp. 82–93. New York, IDTP

⁹⁰ Fraker, H. (2013) The hidden potential of sustainable neighborhoods. Washington, DC, Island Press. DOI: 10.5822/978-1-61091-409-3

⁹¹ Medved P. (2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes. Urbaniizziv, volume 28, no. 1, Available from: URL:https://www.researchgate.net/publication/317662558_Leading_sustainable_neighbourhoods_in_Europe_Exploring_the_key_principles_and_processes



Εικόνες 10 έως 13. Ανοικτοί δημόσιοι χώροι στο Western Harbour : a) ένα κανάλι b) πεζόδρομος (Sundspromenaden) c) πάρκο για skating d) πάρκο⁹²

4.5 Εξέταση επιμέρους οικογειτονιών της Βορειοδυτικής Ευρώπης

4.5.1 EVA Lanxmeer/Ολλανδία

Το EVA Lanxmeer είναι οικογειτονιά αποτελούμενη από 240 κατοικίες που χτίστηκε από το 1994 έως το 2009 στην ολλανδική πόλη Culemborg. Ξεκίνησε από τον Marleen Karptein, ο οποίος αναζητούσε έναν πιο αειφόρο τρόπο κατασκευής κατοικιών σε αστικές περιοχές. Το έργο ήταν μια ισχυρή συνεργασία μεταξύ των μελλοντικών κατοίκων και της πόλης Culemborg, συμβούλων και άλλων φορέων. Ενσωματώνει πολλές από τις αρχές της υψηλής περιβαλλοντικής ποιότητας με κύρια προτεραιότητά της την προώθηση της διαρκούς και ενεργής συμμετοχής των κατοίκων. Πράγματι, η περιοχή αυτή (εκτός από το αρχικό σχέδιο της) σχεδιάστηκε μέσω μίας δημιουργικής διαδικασίας όπου η συμμετοχή των μελλοντικών κατοίκων - μέσω εκπροσώπων - ήταν ιδιαίτερα ενεργή (δηλαδή «από κάτω προς τα επάνω» και μη επιβαλλόμενη από τη διοίκηση).

Επιμέρους χαρακτηριστικά στοιχεία της εν λόγω οικογειτονιάς :

⁹² Πηγή : Medved P. (2017) Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes

- Ενσωμάτωση και συμμετοχή

Οι μελλοντικοί κάτοικοι είχαν τη δυνατότητα να συμμετάσχουν στη διαδικασία σχεδιασμού και να επηρεάσουν τον τρόπο με τον οποίο διαμορφώθηκε η περιοχή. Προς τούτο δημιουργήθηκε μια ένωση κατοίκων - μέλη της οποίας είναι το σύνολο των κατοίκων - σε μεγάλο βαθμό υπεύθυνη για τη διαχείριση του υπαίθριου χώρου.

- Ενέργεια

Τα επίπεδα ενεργειακής κατανάλωσης ανά σπίτι είναι εξαιρετικά χαμηλά. Οι οικίες είναι εξοπλισμένες με ηλιακούς συλλέκτες και θερμαίνονται με σύστημα τηλεθέρμανσης που εξαγεί θερμότητα από τα υπόγεια ύδατα. Η δε προαναφερθείσα ένωση κατοίκων για αυτό ίδρυσε μια ενεργειακή εταιρεία με την επωνυμία «Thermo Bello» .

- Δρόμοι νερού

Το νερό που συγκεντρώνεται στους δρόμους τρέχει κατά μήκος ευρύτερων υδρορροών και χώρων στάθμευσης με ημι - πλακόστρωση. Επειδή το έδαφος είναι από πηλό και τα επίπεδα των υπόγειων υδάτων είναι μερικές φορές υψηλά, δεν μπορεί να διεισδύσει όλο το νερό του δρόμου. Το πλεόνασμα τροφοδοτείται στην μεγάλη δεξαμενή διήθησης.

- Γκρί νερό (Greywater)

Το γκρί νερό (Greywater δηλ. απόβλητα από πλυντήρια πιάτων, ντους και κουζίνες) υποβάλλεται σε επεξεργασία από φίλτρα σε τρεις τοποθεσίες κατά μήκος της περιφέρειας της περιοχής. Μετά την επεξεργασία, το νερό αποστραγγίζεται στην σχετική μονάδα που έχει δημιουργηθεί για τον σκοπό αυτό.

- Μαύρο νερό (Blackwater)

Ένα ξεχωριστό σύστημα αποχέτευσης έχει υλοποιηθεί για το νερό το οποίο προέρχεται από τουαλέτες. Το σχέδιο είναι να κατασκευαστεί μονάδα παραγωγής βιοαερίου προς επεξεργασία του νερού αυτού, ώστε να είναι εφικτό να χρησιμοποιηθεί στην παραγωγή ενέργειας.

- Κοινή ιδιοκτησία

Η οικογειτονιά χρησιμοποιεί την έννοια της κοινής ιδιοκτησίας σε μεγάλη κλίμακα. Κοινή ιδιοκτησία σημαίνει ότι οι περισσότεροι υπαίθριοι χώροι ανήκουν από κοινού στον σύλλογο κατοίκων, αντί να διαμοιράζονται στους ιδιωτικούς κήπους. Οι κοινόχρηστοι χώροι σχεδιάστηκαν από τους κατοίκους και η συντήρηση μοιράζεται επίσης.⁹³

⁹³ <https://www.urbangreenbluegrids.com/projects/eva-lanxmeer-results/>

Εικόνα 14. EVA Lanxmeer⁹⁴



Εικόνα 15. EVA Lanxmeer⁹⁵



4.5.2 Hammarby Sjöstad/ Σουηδία

Το Hammarby Sjöstad, χτισμένο σε πρώην βιομηχανική γη («Brownfield»), βρίσκεται στη νότια πλευρά της λίμνης Hammarby, στα νότια του κέντρου της πόλης της Στοκχόλμης από το οποίο απέχει 3 χλμ. Το εν λόγω έργο επιδίωξε να επεκτείνει τον πυρήνα της πόλης πέρα από το υδάτινο σύνορο.

⁹⁴ Πηγή: https://switchtraining.eu/fileadmin/template/projects/switch_training/db/event_upload_folder/99/EVA_Lanxmeer_ENG_februari_2010.pdf

⁹⁵ Πηγή : https://switchtraining.eu/fileadmin/template/projects/switch_training/db/event_upload_folder/99/EVA_Lanxmeer_ENG_februari_2010.pdf

Η ονομασία «Hammarby Sjöstad» σημαίνει «πόλη που περιβάλλει τη λίμνη Hammarby» και στην οικογειτονιά αυτή των 200 εκταρίων (συμπεριλαμβανομένων 50 εκταρίων νερού) :

- ο αριθμός των κατοίκων ανέρχεται σε 20.400 (με πρόβλεψη για 27.500 περί το 2025) η πρόβλεψη για αριθμό κατοικιών ανέρχεται στις 12.000 και η αντίστοιχη πρόβλεψη για εμπορικούς χώρους και γραφεία ανέρχεται σε 250.000 τ.μ.
- το ποσοστό των ιδιόκτητων διαμερισμάτων ανέρχεται σε 68% και των ενοικιαζόμενων σε 32%
- το μέσο εισόδημα των κατοίκων ανέρχεται σε € 41.311/έτος ενώ το αντίστοιχο ενός κατοίκου της πόλης ανέρχεται σε € 34.445/έτος

Η ιδέα για μια νέα περιοχή σε αυτή τη θέση γεννήθηκε στις αρχές της δεκαετίας του 1990. Εκείνη την εποχή, ο Δήμος της Στοκχόλμης είχε αναπτύξει ένα σχέδιο ανάπτυξης στη βόρεια πλευρά του λιμανιού και αυτό τόνωσε το ενδιαφέρον για ένα στρατηγικό σχέδιο ανάπλασης για ολόκληρη την περιοχή γύρω από τη λίμνη Hammarby, τόσο στις βόρειες όσο και στις νότιες όχθες της. Απότοκος ήταν μεταμόρφωση ενός παλιού λιμανιού και μιας βιομηχανικής περιοχής σε μια σύγχρονη συνοικία της πόλης. Ωθηση για την ανάπτυξη και ανάπλαση της περιοχής δόθηκε με την προετοιμασία για την υποψηφιότητα της Στοκχόλμης για τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004. Η κεντρική περιοχή του Hammarby Sjöstad θεωρήθηκε ως μελλοντικό Ολυμπιακό Χωριό και δόθηκε μεγάλη έμφαση στην οικολογία και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Αν και η υποψηφιότητα ήταν ανεπιτυχής, η ανάπτυξη ήταν ήδη σε εξέλιξη και η ώθηση για αλλαγή είχε ήδη καθοριστεί.⁹⁶

Η περιβαλλοντική πολιτική που ακολουθήθηκε, ένας «οίκο-κύκλος», είναι γνωστό ως το «Μοντέλο του Hammarby». Το 80% των κατοίκων χρησιμοποιεί τις δημόσιες συγκοινωνίες, το ποδήλατο ή την πεζοπορία. Το συνολικό περιβαλλοντικό αποτέλεσμα των κτιρίων και των οικοδομηθέντων ζωνών ως προς τις εκπομπές στον αέρα, το έδαφος και το νερό έχει μειωθεί στο ποσοστό του 32%-39% εν συγκρίσει με τις εκπομπές παραδοσιακών οικιστικών δομών.⁹⁷

⁹⁶Medved P. (2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes. Urbaniizziv, volume 28, no. 1, Available from:
URL:https://www.researchgate.net/publication/317662558_Leading_sustainable_neighbourhoods_in_Europe_Exploring_the_key_principles_and_proces

⁹⁷ « HammarbySjöstad AN URBAN DEVELOPMENT CASE STUDY OF HAMMARBY SJÖSTAD IN SWEDEN , STOCKHOLM», CHINA DEVELOPMENT GUIDELINES, OCTOBER 2015.



Εικόνα 16. Hammarby Sjöstad⁹⁸

4.5.3 Västra Hamnen/ Σουηδία

Με τον ουρανοξύστη «Turning Torso» ως νέο ορόσημο του Malmö, η ανοικοδόμηση της Västra Hamnen ξεκίνησε το 2001 σε μια «βιομηχανική ερημιά» («industrial wasteland») εκτάσεως περίπου 175 εκταρίων. Στις αρχές του 2014 ο αριθμός των κατοικιών ανερχόταν σε 4.000 και των θέσεων εργασίας σε 10.000. Μετά την ολοκλήρωσή της υπολογίζεται ότι θα φιλοξενεί περίπου 10.000-12.000 κατοίκους. Η εν λόγω οικογειτονιά - πρωτοπόρο έργο αυτού του είδους στη Σκανδιναβία - έχει λάβει αντίστοιχη περιβαλλοντική πιστοποίηση.

Η οικογειτονιά ως προς τον ενεργειακό της εφοδιασμό είναι απόλυτα αυτόνομη και βασίζεται σε ποσοστό 100% στην αιολική και ηλιακή ενέργεια καθώς και στο βιοαέριο. Ο κλιματισμός των κτιρίων γίνεται από ηλιακούς συλλέκτες και αντλίες θερμότητας, θαλασσινό νερό και υπόγεια ύδατα.

Το κόστος απόκτησης της γης ανήλθε σε € 8.300.000, το κόστος βελτίωσής της σε € 45.400.000, η χρηματοδότηση από την Σουηδική κυβέρνηση σε SEK 250.000.000 και από την Ε.Ε. σε € 1.500.000.

⁹⁸ Πηγή : <http://www.hammarbysjostad.se/en/hammarby-sjostad/hammarby-sjostad/>

Ωστόσο παρά τον αρχικό στόχο για μεικτή ιδιοκτησία, οι κάτοικοι τελικώς αποτελούν μια ομογενοποιημένη ομάδα που αποτελείται από εύπορους Σουηδούς, απότοκο των υψηλών τιμών των ενοικίων.⁹⁹



Εικόνα 17. Västra Hamnen¹⁰⁰

4.5.4 La Confluence Lyon/ Γαλλία

Η περιοχή Confluence στέγαζε εργοστάσια, ως πρώην βιομηχανική περιοχή της Λυών, φυλακές αλλά και τη χονδρική αγορά της πόλης όπου μέσω του Port Rambaud έφταναν εκεί αγαθά δια του ποταμού. Μετά το προοδευτικό κλείσιμο των εργοστασίων της στα τέλη του 20ου αιώνα, το έργο της οικιστικής ανάπτυξης της Confluence έφερε νέα ζωή στην περιοχή και συνέβαλε στην επέκταση της πόλης προς νότια.

Ονομάστηκε «La Confluence» και ήταν σημαντικό κομμάτι της ανακατασκευής της Λυών μέσα στα ιστορικά της όρια. Η La Confluence, από την άλλη πλευρά, θα διπλασιάσει τον πληθυσμό του ιστορικού κέντρου της Λυών χωρίς να επεκτείνει την επικράτειά της, φέρνοντας έτσι τον αρχικό κόμβο, με τους ποταμούς, την άγρια ζωή και τη νέα οικιστική υποδομή, πίσω στην πόλη, κάνοντάς την σύγχρονη, βιώσιμη και οικολογική : δεν θα εκπέμπει πλέον αέρια του θερμοκηπίου το 2020, το αναμενόμενο έτος ολοκλήρωσης του έργου. Από το 2000 η «SPL Lyon Confluence», μια τοπική δημόσια επιχείρηση

⁹⁹<http://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/v%C3%A4stra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malm%C3%B6>

¹⁰⁰ Πηγή : <https://www.sydsvenskan.se/2019-02-08/total-otrygghet-praglar-trafiken-i-vastra-hammen>

αναδιαμόρφωσης, έχει αναπτύξει μια έκταση 150 εκταρίων, κατά το ήμισυ βασιζόμενη στις ήδη υπάρχουσες δομές και κατά το ήμισυ μέσω νέων κτιρίων και δημόσιων χώρων. Ήδη το 2019 έχουν κατασκευαστεί 500.000 τ.μ. νέων κτιρίων υψηλής απόδοσης και προγραμματίζεται βραχυπρόθεσμα η ανακαίνιση επιπλέον 70.000 τ.μ.

Θα πρέπει να σημειωθεί ότι τριάντα (30) φωτοβολταϊκές εγκαταστάσεις τροφοδοτούν με περισσότερα από 2 MW ηλεκτρικής ενέργειας, που αντιστοιχούν στην ετήσια κατανάλωση 1.000 νοικοκυριών.

Εκτός από το χαμηλό αποτύπωμα άνθρακα και τις ενεργειακές της αποδόσεις, αυτή η περιοχή αποτελεί πρότυπο κοινωνικής μείξης. Προσφέρει γραφεία, πολλές εγκαταστάσεις και καταστήματα, αλλά και μεγάλη ποικιλία κατοικιών για όλες τις ηλικίες και κοινωνικές τάξεις (φοιτητές, κοινωνικές κατοικίες, κατοικίες για υψηλά εισοδήματα κ.α.).

Η Lyon - Confluence είναι ένα πραγματικό εργαστήριο αστικής καινοτομίας που αντιπροσωπεύει ένα νέο τρόπο κατανόησης της πόλης αναπτύσσοντας μια μεγάλη ποικιλία λύσεων, είτε πρόκειται για την ψηφιακή τεχνολογία είτε για την υγεία και την ευημερία των κατοίκων της.



Εικόνα 18. La Confluence Lyon¹⁰¹

4.5.5 La Zac De Bonne District / Γαλλία

Ξεκίνησε το 2003 σε μια έκταση 8,5 εκταρίων και με πρωτοβουλία της πόλης της Γκρενόμπλ. Η οικογειτονιά της Zac De Bonne προσπαθεί να ενσωματώσει μια απάντηση στις περιβαλλοντικές και κοινωνικές προκλήσεις των πυκνοκατοικημένων αστικών περιοχών. Τα κτίρια της με χαμηλή ενεργειακή

¹⁰¹ Πηγή: <https://www.thousandwonders.net/La+Confluence>

κατανάλωση τροφοδοτούνται από ηλιακά θερμικά πάνελ. Κάθε οικιστική μονάδα διαθέτει υπόγειο χώρο στάθμευσης, ενώ οι εξωτερικοί χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων περιορίζονται στο ελάχιστο. Το έργο βρίσκεται στην καρδιά της Γκρενόμπλ, σε περιοχή όπου τα παλιά στρατιωτικά στρατόπεδα ανακαινίστηκαν εν μέρει και εν μέρει κατεδαφίστηκαν, ανοίγοντας έτσι τον δρόμο για νέα κτίρια. Η συνοικία De Bonne φιλοξενεί σήμερα 850 κατοικίες (435 νέες και 415 ανακαινισμένες μονάδες).

Η κοινωνική ποικιλομορφία αποτελεί προτεραιότητα του σχεδίου, ανταποκρινόμενη στον αρχικό στόχο της κυβέρνησης να προσελκύσει οικογένειες από τα περίχωρα στο κέντρο της πόλης.

Οι τοπικές αρχές είχαν στόχο να εφαρμόσουν υψηλά περιβαλλοντικά και ενεργειακά πρότυπα κατασκευής. Νέες μέθοδοι συνεργασίας μεταξύ των διαφόρων φορέων (αρχιτέκτονες, κατασκευαστικές εταιρείες, δημόσιες αρχές, φορείς κοινωνικής στέγασης κλπ.) έχουν υλοποιηθεί, με τη χρήση νέων διαδικασιών δόμησης τις οποίες ακολουθούν οι κατασκευαστικές εταιρείες όπως η κατεδάφιση και η επαναχρησιμοποίηση των υλικών στην κατασκευή.

Στην περιοχή έχουν οικοδομηθεί δώδεκα οικολογικά κτίρια με επίπεδο κατανάλωσης ενέργειας τουλάχιστον 50% κάτω από τον εθνικό μέσο όρο, χρησιμοποιώντας πράσινες τεχνολογίες όπως φωτοβολταϊκά, ηλιακές θερμικές εγκαταστάσεις και χρήση βιομάζας. Μια πρώτη δημόσια διαβούλευση (μέσω δημόσιων συνεδριάσεων, συζητήσεων και εκθέσεων) για το έργο ξεκίνησε το 2001, μετά την έναρξη του προγράμματος για την απόκτηση της στρατιωτικής ζώνης από την κυβέρνηση της πόλης (επρόκειτο για 8,5 εκτάρια άγριας στρατιωτικής γης). Στη συνέχεια, ξεκίνησαν δημόσιες διαβουλεύσεις πριν από κάθε λήψη απόφασης και κατά τη διάρκεια της υλοποίησης του έργου μέσω εργαστηρίων πολεοδομίας. Ορισμένα πολύ ειδικά ενεργειακά κριτήρια (όπως η αποδοτικότητα) και η κοινωνική ποικιλομορφία επιβλήθηκαν από τις δημόσιες αρχές σε αρμόδιους φορείς και κατασκευαστές.

Ηγετικό ρόλο έπαιξε η «SAGES», μια δημόσια επιχείρηση ανάπτυξης, μέσω προηγούμενης εξουσιοδότησης από τις τοπικές αρχές.

Χρηματοδότηση :

Το συνολικό κόστος των € 40.000.000 προήλθε ως εξής :

1. Ευρωπαϊκά κονδύλια (Concerto) : € 2,1 εκατ.
2. Ίδια κεφάλαια της πόλης
3. Πωλήσεις σε μεσίτες ακινήτων

Εμπλεκόμενοι φορείς :

- Social landlords όπως το OPAC38
- Κατασκευαστικές εταιρείες
- Σωματεία και οργανώσεις γειτονιών

- Εταιρείες φυσικού αερίου και ηλεκτρικής ενέργειας
- Πολίτες

Η οικογειτονιά De Bonne τιμήθηκε με το Μεγάλο Εθνικό Βραβείο οικολογικής περιοχής (National Great Prize of eco-district awards) από το Γαλλικό Υπουργείο Περιβάλλοντος.¹⁰²



Εικόνα 19. La Zac De Bonne¹⁰³

4.5.6 Viikki Helsinki / Φιλανδία

Το 1998-2000, μια ειδική επιχορήγηση για πιλοτικά έργα σύμφωνα με την αρχή της αειφορίας συνδέθηκε με το κυβερνητικό πειραματικό οικοδομικό πρόγραμμα. Το Viikki απέχει 7χλμ. από το κέντρο του Ελσίνκι.

Το Επιστημονικό Πάρκο είναι ένα διεθνές κέντρο αριστείας που αναπτύσσεται γύρω από μέρος του Πανεπιστημίου του Ελσίνκι που βρίσκεται στο Viikki και ειδικεύεται στη βιολογία και τη βιοτεχνολογία. Η εν λόγω οικογειτονιά είναι το αποτέλεσμα μακροχρόνιας εργασίας με στόχο την εφαρμογή των οικολογικών αρχών στην πραγματική οικοδόμηση. Για τον σχεδιασμό της περιοχής διεξήχθησαν δύο διαγωνισμοί, και τον διαγωνισμό τελικά κέρδισε μια πρόταση βασισμένη σε μια δομή σαν δάχτυλο με εναλλασσόμενα κτίρια και πράσινους ανοιχτούς χώρους. Η διάταξη επιτρέπει τη φυσική ανανέωση λειτουργιών, την

¹⁰² https://pocacito.eu/sites/default/files/DeBonneEE_Grenoble.pdf

¹⁰³ Πηγή :<https://www.placegrenet.fr/2013/06/18/ecoquartiers-trop-verts-pour-etre-murs/4223/zac-de-bonne-476>

ανακύκλωση θρεπτικών ουσιών και νερού (λιπασματοποίηση, συλλογή απορροής επιφανειακών υδάτων κ.α.) και την αξιοποίηση της ηλιακής ενέργειας.¹⁰⁴



Εικόνα 20. Viikki Helsinki¹⁰⁵

4.5.7 GWL-TERREIN/ Ολλανδία

Στο Άμστερνταμ, η οικογειτονιά GWL - TERREIN δείχνει πως η διατήρηση μιας κοινότητας χωρίς αυτοκίνητα μπορεί να ενισχύσει το κοινοτικό πνεύμα αλλά και να ενθαρρύνει τους κατοίκους να ζουν με πιο βιώσιμο τρόπο. Αποτελεί μια μεγάλης κλίμακας κοινοτική στέγαση που χτίστηκε στο χώρο της πρώην δημοτικής μονάδας ύδρευσης του Άμστερνταμ. Η εστίαση του γενικού σχεδίου της ανάπτυξης ήταν ως προς την παροχή στέγης κυρίως για οικογένειες με παιδιά έχοντας παράλληλα ως στόχο την ενσωμάτωση περιβαλλοντικών παραμέτρων στο εν λόγω σχέδιο.

Το GWL-TERREIN χαρακτηρίζεται από στέγαση υψηλής πυκνότητας και μια σειρά συνδεδεμένων δημόσιων χώρων. Οι λίγοι χώροι στάθμευσης χρησιμοποιούνται από τους κατοίκους. Βρίσκεται σε απόσταση μικρότερη των 3χλμ. από το κέντρο του Άμστερνταμ με το οποίο συνδέεται μέσω λεωφορειακών γραμμών, τραμ και τρένου. Ο χαρακτήρας της ανάπτυξης χωρίς αυτοκίνητα συμβάλλει σημαντικά στον μοναδικό της χαρακτήρα και έχει κερδίσει την διεθνή προσοχή.

¹⁰⁴ <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

¹⁰⁵ Πηγή : <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

Η ανακατασκευή ορισμένων από τα πρώην κτίρια των υδροηλεκτρικών έργων, βοήθησε στη δημιουργία ισχυρής αίσθησης τοπικής ταυτότητας ενώ η προσθήκη ενός σύγχρονου πύργου νερού προσδίδει ένα επιπλέον ορόσημο στην περιοχή.

Από τα τέλη της δεκαετίας του 1990, κεντρική πολιτική της ολλανδικής κυβέρνησης υπήρξε η επιδίωξη της ανανέωσης των πόλεων μέσω μιας πιο ισορροπημένης κοινωνικής αναλογίας που αποσκοπεί στην καταπολέμηση της «γκετοποίησης». Η GWL-TERREIN ανταποκρίθηκε σε αυτή την πρωτοβουλία.¹⁰⁶



Εικόνα 21. Διάφορες όψεις της Gwl-Terrein¹⁰⁷

4.5.8 Greenwich Millennium Village (GMV)/ Ηνωμένο Βασίλειο

Η εν λόγω οικογειτονιά βρίσκεται στο Greenwich (νοτιοανατολικό Λονδίνο) και αποτελεί μέρος του προγράμματος Millennium Communities under English Partnerships. Οι κατοικίες είναι μοντέρνου, φιλικού προς το περιβάλλον σχεδιασμού και η ανάπτυξη αποσκοπεί στη μείωση της χρήσης πρωτογενούς ενέργειας κατά 80% χρησιμοποιώντας τεχνικές οικοδόμησης χαμηλής κατανάλωσης ενέργειας και τεχνολογίες ανανεώσιμων πηγών ενέργειας.

¹⁰⁶ <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

¹⁰⁷ Πηγή : <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

¹⁰⁸ Αξιοσημείωτα στοιχεία είναι : α) το οικολογικό πάρκο (επιφανείας 0,2 τετραγωνικών χιλιομέτρων) με 2 λίμνες και έναν ακμάζοντα πληθυσμό άγριας ζωής, β) πλατείες κήπων μέσα στην κατοικημένη περιοχή γ) το σύστημα car-sharing, δ) η περιορισμένη κυκλοφορία αυτοκινήτων με προτεραιότητα στους ποδηλάτες και τους πεζούς και ε) η ύπαρξη δικτύου διαδρομών για πεζούς και ποδηλάτες ¹⁰⁹



Εικόνα 22. Greenwich Millennium Village¹¹⁰

¹⁰⁸ <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

¹⁰⁹ Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo. (2019), *Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe* Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe

¹¹⁰ Πηγή: <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>

4.6 ΣΥΓΚΡΙΤΙΚΗ ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΟΚΤΩ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΩΝ¹¹¹

	Διάσταση ενέργειας και φυσικών πόρων	Κοινωνικό–οικονομική διάσταση	Διάσταση που αφορά κινητικότητα και μεταφορές	Διάσταση αστικού σχεδιασμού
Solar City LINZ Αυστρία	<ul style="list-style-type: none"> • τουλάχιστον το ένα τρίτο του θερμού νερού παράγεται από ηλιακή ενέργεια • εξυπηρετούνται τα 2/3 της γειτονιάς από τηλεθέρμανση • διαχείριση των υδάτων (τα λύματα τίθενται σε επεξεργασία σε ένα σύστημα διαχωρισμού) • μέρος των λυμάτων χρησιμοποιούνται ως λίπασμα στην γεωργία • τα βρόχινα ύδατα διατίθενται μέσω ειδικών καναλιών • υψηλό επίπεδο θερμομόνωσης • οικολογικά συστατικά στοιχεία των 	<ul style="list-style-type: none"> • συμμετοχή των κατοίκων • γραφείο περιφερειακής διαχείρισης • έννοια του μάρκετινγκ που βασίζεται σε μη τεχνικές πτυχές, όπως η ποιότητα ζωής και το περιβάλλον 	<ul style="list-style-type: none"> • νέες διαδρομές τραμ (μέγιστη απόσταση 300 μέτρων από τα διαμερίσματα) • σιδηροδρομική σύνδεση • επέκταση λεωφορειακών γραμμών • δίκτυο διαδρομών για πεζούς και 	<ul style="list-style-type: none"> • συνδυασμός λειτουργιών: 1.300 διαμερίσματα -κεντρική υποδομή (τοπικά καταστήματα, κοινωνικό-πολιτιστικές εγκαταστάσεις, σχολικό κέντρο, νηπιαγωγείο, θρησκευτικό κέντρο, αθλητικό πάρκο) • κτίρια με ύψος 2-4 ορόφων • χώρος πρασίνου (60%) • μεγάλες εγκαταστάσεις αναψυχής (λίμνη, μονοπάτια ποδηλάτων, μονοπάτια πεζοπορίας) • συμπαγείς κατασκευές και νότιος προσανατολισμός

¹¹¹Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo M.(2019), *Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe*
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe

	κτιρίων		<ul style="list-style-type: none"> ποδηλάτες • περιοχή σχεδόν χωρίς αυτοκίνητο και υπόγειες θέσεις στάθμευσης • νέες παρακάμψεις σε δρόμους 	<ul style="list-style-type: none"> • διε-επιχειρηματικές δραστηριότητες (επιτροπή επιβλέπουσα το έργο ως συμβουλευτικό όργανο κατά τη φάση του σχεδιασμού, κεντρική υπηρεσία για την επιχειρησιακή διαδικασία, γνωμοδοτικό συμβούλιο)
Vesterbro Κοπεγχάγη Δανία	<ul style="list-style-type: none"> •12 διαφορετικοί συλλέκτες απορριμμάτων νερού •μετεγκατάσταση 280 κατοικιών 	<ul style="list-style-type: none"> •προσέγγιση «από την κορυφή προς τη βάση» • κέντρα επικοινωνίας • επιδοτήσεις για υψηλή περιβαλλοντική ποιότητα 	<ul style="list-style-type: none"> • νέες διαδρομές τραμ (πριν από την περιοχή των κτιρίων) •συνδυασμός λειτουργιών • πολύ πυκνή περιοχή 	
Ginko Μπροντώ Γαλλία	<ul style="list-style-type: none"> •υποδειγματικό έργο ως προς το περιβάλλον και τα αρχιτεκτονικά θέματα (προσέγγιση HQE, περιορισμός της ενέργειας και της κατανάλωσης νερού) 	<ul style="list-style-type: none"> •ένα λειτουργικό και κοινωνικό μείγμα (το 33% αφορά κοινωνικής μίσθωσης 	<ul style="list-style-type: none"> •Tram way: Δημιουργία γραμμής C και επέκταση (ενσωμάτωση με την 	<ul style="list-style-type: none"> •αξιοσημείωτα ποιοτικά χαρακτηριστικά ως προς το τοπίο (ανάπτυξη ενός οικολογικού περιπάτου κ.α.)

	<ul style="list-style-type: none"> • υλικά που συμμορφώνονται με τα περιβαλλοντικά πρότυπα 	<p>στέγαση, το 20% αφορά υποβοηθούμενη πρόσβαση)</p> <ul style="list-style-type: none"> • δημιουργία 2.000 θέσεων εργασίας • συνεταιριστικά, πολιτιστικά και εκπαιδευτικά κέντρα 	<p>υπόλοιπη πόλη)</p> <ul style="list-style-type: none"> • υπηρεσία υποδομής (περιφερειακή οδός που συνδέει την Μπορντό με το Παρίσι) 	<ul style="list-style-type: none"> • ποικιλία σχεδιασμού κτιρίων • 40% χώρος πρασίνου (συμπεριλαμβανομένου ενός πάρκου 4,5 στρεμμάτων) • 300.000 τ.μ. κατοικημένων περιοχών στέγασης, οικονομικών δραστηριοτήτων κ.α. • εμπορικό κέντρο 29.000 τ.μ., αποτελούμενο από καταστήματα αρθρωμένο γύρω από ένα δημόσιο οικοδομικό τετράγωνο για τους πεζούς
RieselfeldF REIBURG Γερμανία	<ul style="list-style-type: none"> • νέα κτίρια με υψηλά πρότυπα θερμικής μόνωσης • σύστημα θέρμανσης με βάση την ηλιακή ενέργεια • μονάδες παραγωγής θερμότητας και ηλεκτρικής ενέργειας • συστηματικό σχέδιο παροχής νερού 	<ul style="list-style-type: none"> • χτίστηκε από περισσότερους από 120 ιδιώτες κατασκευαστές και επενδυτές • συμμετοχή του πολίτη και ενεργή συνεργασία στην περιοχή 	<ul style="list-style-type: none"> • το νέο τραμ σταματά σε χώρο με 400 μέτρα μέγιστη απόσταση από κάθε νοικοκυριό • αναλογία θέσεων στάθμευσης 	<ul style="list-style-type: none"> • μικτής χρήσης οικολογικά προάστια • κτίρια 3-5 ορόφων • υψηλή πυκνότητα • 250 εκταρίων περιοχή ως δημόσιος χώρος αναψυχής • μεγάλη σημασία σε χώρους

			<p>μικρότερος από 0,5 ανά οικιακή μονάδα</p> <ul style="list-style-type: none"> • ζώνες χωρίς αυτοκίνητο 	<p>πρασίνου, περιοχές παιχνιδιού, ανοιχτούς χώρους, καθώς και μονοπάτια ποδηλασίας και πεζοδρόμους</p>
<p>Kronsberg Ανόβερο Γερμανία</p>	<p>•οι ποιοτικοί έλεγχοι προγραμματίστηκαν, επισημοποιήθηκαν πολύ νωρίς στη διαδικασία και τέθηκαν με πολύ ακριβείς και λεπτομερείς προδιαγραφές</p>	<ul style="list-style-type: none"> • προσέγγιση «από την κορυφή προς τη βάση» • δημιουργήθηκε για την Παγκόσμια Έκθεση 2000 • κέντρα επικοινωνίας • συγκεκριμένο σχέδιο: χρησιμοποιήθηκε ένα ακριβές εργαλείο για ικανοποίηση των στόχων και των απαιτήσεων των 		<ul style="list-style-type: none"> • 6.000 κατοικίες, καθώς και καταστήματα και γραφεία σε έκταση 150 εκταρίων • αποφυγή χρονοβόρων διαδικασιών : μερικά στάδια (λειτουργικές και οικονομικές ρυθμίσεις, αξιολόγηση επιπτώσεων κλπ) διεξήχθησαν ταυτόχρονα

		ιδιωτών κατασκευαστών, των αγοραστών γης και τωνμελλοντικών κατοίκων		
Eva- Lanxmeer CULEMBO RG Ολλανδία	<ul style="list-style-type: none"> • αυτάρκειες γειτονιές • παραγωγή τροφίμων 	<ul style="list-style-type: none"> •προσέγγιση «από τη βάση προς την κορυφή» •οι πολίτες εμπλέκονται στην ανάπτυξη της γειτονιάς τους • συνεχής συμμετοχή των κατοίκων (επίσης οι κάτοικοι περνούν λίγες ώρες κάθε μήνα με σκοπό την διατήρηση των δημόσιων χώρων) • πολύ ισχυρή τοπική ταυτότητα, 		

		αίσθηση της κοινότητας και ισχυρή κοινωνική συνοχή		
Augustenborg MALMÖ Σουηδία	<ul style="list-style-type: none"> • 15 κέντρα συλλογής, επαναχρησιμοποίησης, ανακύκλωσης και κομποστοποίησης • 400 τ.μ. ηλιακοί συλλέκτες και αντλία θερμότητας εδάφους • πράσινη βλάστηση στέγης, • σύστημα διαχείρισης ομβρίων υδάτων • ενεργειακή επάρκεια για 1.600 δημόσια ενοικιαζόμενα διαμερίσματα (89% του συνολικού αποθέματος κατοικιών στην περιοχή) 	<ul style="list-style-type: none"> • προσέγγιση «από την κορυφή προς τη βάση» • οι ανάγκες, οι προσδοκίες και οι προοπτικές των κατοίκων λαμβάνονται υπόψη • ανάπτυξη κοινοτικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών (εκπαιδευτικά προγράμματα, κοινωνικές επιχειρήσεις, σημεία συνάντησης για συζήτηση) • χρηματοδότηση προερχόμενη από 	<ul style="list-style-type: none"> • νέες διαδρομές τραμ • σύστημα συγκέντρωσης αυτοκινήτων 	<ul style="list-style-type: none"> • δημιουργία και διαμόρφωση του δημόσιου χώρου (πάρκα, παιδότοποι, κόμβοι για αυξημένη βιοποικιλότητα)

		τοπικό, εθνικό και κοινοτικό επίπεδο		
Bo01 MALMÖ Σουηδία	<ul style="list-style-type: none"> •τοπικοί ανανεώσιμοι πόροι (έως 100%) •κοινοτικής εγκατάστασης αντλία θερμότητας •διαχείριση αποβλήτων νερού (μέχρι 12 διαφορετικά είδη αποβλήτων συλλέγονται) •το σύστημα συλλογής βιώσιμων αποβλήτων ENVAC που χρησιμοποιείται και σε άλλες ευρωπαϊκές 	<ul style="list-style-type: none"> • προσέγγιση «από την κορυφή προς τη βάση» • ξεκίνησε και αναπτύχθηκε στο πλαίσιο ενός παγκόσμιου γεγονότος • δημόσιες επιχορηγήσεις: 16 		

	<p>πόλεις</p> <ul style="list-style-type: none"> • σύστημα αποχέτευσης όμβριων, που χρησιμοποιείται στον δημόσιο χώρο(καταρράκτες, υδρορροές, τεχνητές λίμνες αποθήκευσης και καθαρισμός των όμβριων υδάτων) • ανακυκλωμένο νερό και απόβλητα επαναχρησιμοποιούνται • υψηλή περιβαλλοντική ποιότητα και βιοποικιλότητα 	<p>εκατομμύρια ευρώ από την πόλη και 32 εκατομμύρια ευρώ από το κράτος</p> <ul style="list-style-type: none"> • το γενικό σχέδιο επικεντρώθηκε στο συντονισμό των ενδιαφερομένων μερών (βλέπε το «Vision 2000» και το «Quality program» ως μία συμμετοχική εργαλειοθήκη σχεδιασμού 		
--	---	--	--	--

Πίνακας 4. Συγκριτική παρουσίαση 8 Οικογειτονιών

112

¹¹² Πηγή : Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo M. (2019), Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe

4.7 Ο όρος «Ecoquartier»

Η λέξη «écoquartier» ορίστηκε για πρώτη φορά σε ένα πλαίσιο πολιτικής του 2008 από τη γαλλική στρογγυλή τράπεζα για το περιβάλλον (French Environment Round Table), ως «μια βιώσιμη γειτονιά που ανταποκρίνεται στις θεωρήσεις σχετικά με τις μεταφορές, την αστική πυκνότητα και τη διάταξη, την πράσινη δόμηση, την ανάπτυξη μικτής χρήσης, την κοινωνική πολυμορφία, τη συμμετοχή του τοπικού πληθυσμού». Η έρευνα από τους Criterion Planners που δημοσιεύθηκε τον Σεπτέμβριο του 2014 έχει αποτυπώσει 54 διαφορετικά εργαλεία που χρησιμοποιούνται σε συνολικά 22 χώρες, προκειμένου να εκτιμηθούν τα χαρακτηριστικά βιωσιμότητας και οι επιδόσεις των διάφορων έργων. Το πρώτο από αυτά τα εργαλεία εμφανίστηκε το 2004 (π.χ. CEEQUAL, China EcoCity).¹¹³ Η έννοια του «écoquartier» - ο όρος είναι συρρίκνωση των δύο γαλλικών λέξεων «quartier» και «écologique» (οικολογική γειτονιά)- εμπνεύστηκε από εμπειρίες Βορειοευρωπαϊκών χωρών από οικολογικές περιοχές. Η προσέγγιση ήταν επιτυχημένη στη Γαλλία, που τώρα άνοιξε και εξαπλώθηκε όλο τον κόσμο.

Ο Χάρτης του Aalborg, που υπογράφηκε το 1994 από τους συμμετέχοντες στην ευρωπαϊκή διάσκεψη για τις βιώσιμες πόλεις, ενισχύει τη δέσμευση των ευρωπαϊκών πόλεων να αναπτύξουν τοπικά προγράμματα αστικής ανάπτυξης στις κοινότητες.¹¹⁴

4.8 Οικογειτονιές εκτός Ευρωπαϊκού χώρου

4.8.1 Green Water Treatment Plant Redevelopment -TEXAS/Αμερική

Η Πράσινη Επεξεργασία Νερού Επεξεργασίας είναι μέρος της περιοχής Seaholm στο Austin του Τέξας. Μέσω μιας ανταγωνιστικής διαδικασίας υποβολής προσφορών, ο δήμος του Ωστιν επέλεξε την εταιρεία Trammell Crow ως κύριο προγραμματιστή και συνήψε μια σύμβαση Master Development για την πώληση και ανακατασκευή της πρώην μονάδας επεξεργασίας νερού. Το εργοστάσιο παροπλίστηκε το 2008 και στη συνέχεια κατεδαφίστηκε το 2010 δημιουργώντας ένα οικόπεδο περίπου 200.000 στρεμμάτων για ανακατασκευή στο κέντρο της πόλης του Ωστιν. Το Trammell Crow και οι συνεργάτες του θα αναπτύξουν 1,7 εκατομμύρια τετραγωνικά πόδια μικτών χρήσεων, συμπεριλαμβανομένων

¹¹³ Holden M., Li C., Molina A. (2015), The Emergence and Spread of EcurbanNeighbourhoods around the World. Sustainability. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/281310258_The_Emergence_and_Spread_of_Ecurban_Neighbourhoods_around_the_World

¹¹⁴ <https://urbact.eu/france-ecoquartier-label-initiative>

κατοικιών, γραφειακών χώρων, ξενοδοχείων κ.α. Η ομάδα ανάπτυξης αγόρασε το ακίνητο σε φάσεις σύμφωνα με τους όρους της συμφωνίας «Master Development Agreement» ξεκινώντας από τον Ιανουάριο του 2014, με το Block 1 (NorthShoreApartments). Το Block 23 στεγάζει την εταιρεία Google ως μισθωτή. Το Block 185 Offices, άρχισε να κατασκευάζεται το 2019 και θα ενοικιάζεται εξ ολοκλήρου από την Google μετά την ολοκλήρωσή του το 2021. Το «Τμήμα Αναδιάρθρωσης του Τμήματος Οικονομικής Ανάπτυξης» ηγείται του έργου εκ μέρους της πόλης. Η αναδιάρθρωση ενός πρώην βιομηχανικού χώρου, που βρίσκεται σε μια πυκνή αστική περιοχή στο κέντρο του Ώστιν, παρουσίασε πολλές πολυπλοκότητες που απαιτούσαν καινοτόμες λύσεις. Το «Block 23» παρουσιάζει περιβαλλοντικά ζητήματα, συμπεριλαμβανομένου και του μολυσμένου από πετρέλαιο εδάφους το οποίο απαιτούσε απομάκρυνση και αποκατάσταση. Η πρωτοβουλία ανακατασκευής, σε συνδυασμό με τις επεκτάσεις δρόμων που προστέθηκαν για τη βελτίωση της εισόδου και εξόδου στη νέα περιοχή, προκάλεσαν πρόσθετη απορροή νερού που έπρεπε επίσης να αντιμετωπιστεί.¹¹⁵

4.8.2 Taiyue - Jinhe (Tai) Residential Project in Wuhan/ Κίνα

Το έργο της Taiyue-Jinhe (Tai) αφορά στη δημιουργία οικογειτονιάς με χαμηλή κατανάλωση ενέργειας και σύστημα ανακύκλωσης νερού. Βρίσκεται στην περιοχή JinyinHu, η οποία είναι μια προαστιακή περιοχή της πόλης Wuhan. Επειδή υπάρχουν δύο μεγάλες λίμνες: JinLake και YinLake, η περιοχή ονομάζεται JinyinHu (λίμνη). Επί του παρόντος αναπτύσσεται ως οικιστικός χώρος και οικολογικό πάρκο ενώ πριν από είκοσι χρόνια ήταν έκταση γεωργικής παραγωγής κυρίως για την παραγωγή ρυζιού. Ξεκίνησε το 2006 και το οικιστικό κομμάτι ολοκληρώθηκε και πωλήθηκε τελικώς το 2007. Συμμετέχει σε ένα εθνικό πρόγραμμα εξοικονόμησης ενέργειας που ξεκίνησε από το Υπουργείο Κατασκευών. Το σύστημα ανακύκλωσης νερού ολοκληρώθηκε το 2008 και αποτελείται από δύο κύρια μέρη : επαναχρησιμοποίηση του νερού και συγκομιδή των όμβριων υδάτων.

Η τεχνολογία αποκατάστασης νερού που χρησιμοποιείται από το έργο Tai είναι η «MembraneBio-Reactor (MBR)» : δύο σωλήνες κατασκευάζονται στα κτίρια κατοικιών για τη συλλογή των λυμάτων: το ένα για το γκρίζο νερό και το άλλο για το μαύρο νερό. Μόνο το γκρίζο νερό ανακυκλώνεται ενώ το μαύρο νερό πηγαίνει απευθείας στο δημοτικό σύστημα αποχέτευσης. Τέλος, το επαναχρησιμοποιούμενο νερό χρησιμοποιείται για το πότισμα των χώρων πρασίνου και για το πλύσιμο των αυτοκινήτων.¹¹⁶

¹¹⁵<https://austintexas.gov/department/green-water-treatment-plant-redevelopment>

¹¹⁶Van Dijk M. P. (2011), Three Ecological Cities, Examples of Different Approaches in Asia and Europe. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/289097480_Three_Ecological_Cities_Examples_of_Different_Approaches_in_Asia_and_Europe

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΗ ΝΟΤΙΑ ΕΥΡΩΠΗ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΣΟΓΕΙΟ

Οι οικογειτονιές της Νότιας Ευρώπης παρουσιάζουν μεγάλες δυνατότητες, όμως σπάνια αναφέρονται ως παραδείγματα βέλτιστης πρακτικής στη βιβλιογραφία για την αστική αειφορία.

Όπως συμπεραίνεται από τα προαναφερθέντα το Βορειοευρωπαϊκό μοντέλο χαρακτηρίζεται κυρίως από τεχνικής και περιβαλλοντικής φύσεως συστατικά και δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στην ενέργεια, την εξοικονόμηση νερού και την ανακύκλωση υλικών. Αυτό το «μοντέλο που διέπεται από την περιβαλλοντική προσέγγιση και τις επιδόσεις του» χρησιμοποιείται κυρίως από τις οικογειτονιές του Βόρειου Ευρωπαϊκού χώρου και ως ισχυρό εργαλείο επικοινωνίας. Πλην όμως οι κοινωνικές και οικονομικές πτυχές δεν επισημαίνονται επαρκώς και δεν περιλαμβάνονται ρητώς στο συμφωνηθέν περιεχόμενο αυτού του μοντέλου της αειφόρου αστικής ανάπτυξης.

Αντιθέτως, οι χώρες της Νότιας Ευρώπης και ιδίως της Μεσογείου εστιάζουν περισσότερο σε θέματα κοινωνικής, και οικονομικής φύσεως και σε θέματα διακυβέρνησης και λιγότερο στις περιβαλλοντικές επιδόσεις τουλάχιστον υπό την έννοια του αρχικού ορισμού αυτών.

5.1 MED Eco-quartiers

Το πρόγραμμα Medocc στα πλαίσια του «INTERREG IPIB», αποσκοπούσε στην ανάπτυξη κοινών λύσεων μεταξύ περιφερειών της Δυτικής Μεσογείου. Στο πλαίσιο αυτό, το Ευρωπαϊκό πρόγραμμα «MED Eco-quartiers» έχει διαμορφωθεί έχοντας στο επίκεντρο τις νέες αστικές εξελίξεις και ως συνολικό του στόχο του - βασιζόμενο στην Ευρωπαϊκή περιφερειακή συνεργασία – την δημιουργία νέων οικογειτονιών στην περιοχή.

Αρκετοί εταίροι και μεσογειακές πόλεις της Ευρώπης συνεργάστηκαν προκειμένου να αναπτύξουν μια εναρμονισμένη μεθοδολογία ως προς τον σχεδιασμό μιας οικογειτονιάς λαμβάνοντας υπόψη την προστασία του περιβάλλοντος και την ποιότητα ζωής των κατοίκων τους.

Επιπροσθέτως στόχος του «MED Eco-quartiers» ήταν και η κατάρτιση μίας κοινής μεθοδολογίας στα κράτη μέλη του MEDOCC για τη δημιουργία των νέων οικογειτονιών, που συνάδει με τις αρχές της βιωσιμότητας με σημεία αναφοράς τον σχεδιασμό, την ανάπτυξη, την ενέργεια, τις μεταφορές, την ποιότητα ζωής, τις δραστηριότητες, τους φυσικούς πόρους, τα ιστορικά κτήρια και τοπία.

Στο πλαίσιο του προγράμματος «MED Eco-quartiers», αναπτύχθηκαν τέσσερα μεθοδολογικά εργαλεία τα οποία αφορούν από τη φάση του σχεδιασμού του

εκάστοτε έργου μέχρι και την τελική φάση υλοποίησης. Στόχος του έργου «Med Eco-quartiers» ήταν να καθοριστούν επακριβώς τα κριτήρια και εργαλεία για τη δημιουργία οικογειτονιών στην περιοχή της Μεσογείου λαμβάνοντας υπόψη τις διαφορετικές κουλτούρες και περιβάλλοντα.

Οι οικολογικές γειτονιές είναι εκδηλώσεις της αλλαγής από τον κανονιστικό σχεδιασμό σε μια διαδικασία προσανατολισμένη στη χωροταξική διαχείριση όπου το «χωροταξικό management» έχει κυρίαρχο ρόλο¹¹⁷.

Μια πρωτοβουλία δημιουργίας οικογειτονιάς πέραν των αρχών της κοινωνικής ισότητας, θα πρέπει να βασίζεται και σε ευέλικτα συστήματα διακυβέρνησης (Χουβέ, 2007), που προϋποθέτουν την συνεργασία μεταξύ των φορέων της Κοινότητας, των προγραμματιστών ακινήτων κ.α.¹¹⁸

Τα ζητήματα της περιβαλλοντικής απόδοσης (όπως η μηδενική κατανάλωση άνθρακα, τα μηδενικά απόβλητα, η βιώσιμη χρήση του νερού κ.α.) είναι κοινά στις περισσότερες περιπτώσεις οικογειτονιών στην Νότιο Ευρώπη.

Οι βιώσιμες μεταφορές, η υγεία και η ποιοτική διαβίωση των κατοίκων αποτελούν βασικούς τομείς όπου επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των Μεσογειακών οικογειτονιών.

Το μοντέλο οικογειτονιάς που αναπτύχθηκε στην Ευρωμεσογειακή, επικεντρώνεται σε πτυχές που παραμελήθηκαν από το Βόρειο - Ευρωπαϊκό μοντέλο, όπως η γη και η άγρια φύση, καθώς και ο πολιτισμός και η κληρονομιά (χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν τα San Rocco στην Ιταλία και τα Monte Quinto / Dos Hermanas στην Ισπανία) υπογραμμίζοντας έτσι τη σημασία που έχουν η φυσική και πολιτιστική κληρονομιά. Σημειώνεται δε ότι η εστίαση στην πολιτιστική κληρονομιά ως εργαλείο για την προώθηση της οικολογικής ανάπτυξης συναντάται και σε άλλες ηπείρους π.χ. Rizhao και Songdo στη Νότια Κορέα.

Δεν είναι απλώς εκφράσεις της ενσωμάτωσης της βιώσιμης ανάπτυξης στον πολεοδομικό σχεδιασμό ή προϊόντα που ενσωματώνουν νέες τεχνολογίες και εναλλακτικές πηγές ενέργειας.¹¹⁹

¹¹⁷ Kyvelou, S. and Papadopoulos, A. 2010. 'Sustainable neighborhoods: lessons from Northern Europe – issues arising from a Mediterranean paradigm', In : I. Beriatos and M. Papageorgiou (Eds.): Spatial Planning-Urban Planning-Environment in the 21st Century, University Editions of Thessaly, Volos, Greece, pp.315–326

¹¹⁸ Kyvelou S., Papadopoulos T. (2011), Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices, Int. J. Sustainable Development, Vol. 14, Nos. 1/2, Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices







¹¹⁹ Kyvelou, S., Sinou, M., Baer, I. and Papadopoulos, T. 2012. « Developing a South-European Eco-Quarter Design and Assessment Tool Based on the concept of Territorial Capital », In: Curkovic, S. (ed.) Sustainable development – Authoritative and leading edge content for environmental management, pp. 561–588. Rijeka, Intech.







Ειδικότερα ο υψηλός βαθμός διαφοροποίησης που χαρακτηρίζει τις μεσογειακές πόλεις συνδέεται συχνά με τοπικές πτυχές του στρατηγικού χωρικού προγραμματισμού στον οποίο η εδαφική διαχείριση διαδραματίζει πρωτεύοντα ρόλο.¹²⁰

¹²⁰Kyvelou S., Gemenetzi G.(2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. Available from: URL:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration

5.2 Συγκριτική παρουσίαση 16 οικογειτονιών της Νότιας Ευρώπης και Μεσογείου

Όνομα έργου	Σχέδιο	Περιοχή	Καταλύματα	Κάτοικοι	Συνολικό κόστος
ΠΟΡΤΟΓΑΛΙΑ					
<i>Mata de Sesimbra, Λισαβόνα</i>		5.300 εκτάρια + 4.800 εκτάρια φύσης	8.000 τουριστικές μονάδες	25.000	800 εκατ. Ευρώ
ΙΣΠΑΝΙΑ					
<i>Entrenucleus, Dos Hermanas, Σεβίλλη</i>		39,5 εκτάρια, 7,2 εκτάρια εγκαταστά-σεων	13.500 οικιστικές μονάδες και γραφεία		244 εκατ. Ευρώ
<i>Ecociudad Valdespartera, Σαραγόσα</i>		243,3 εκτάρια	9.678 μονάδες κοινωνικής στέγασης		
<i>Logroño Montecorvo, Επαρχία της Rioja</i>		56 εκτάρια	3.000 οικιστικές μονάδες μηδενικής κατανάλωσης άνθρακα		388 εκατ. Ευρώ
ΓΑΛΛΙΑ					

<i>Andromède in Blagnac</i>		210 εκτάρια	3.700 οικιστικές μονάδες		
<i>Ville de Pezenace, Saint Christol</i>		28 εκτάρια		250 οικογένειες	
<i>Quartier Saint-Christol</i>		29 εκτάρια	90.000 τ.μ.		31 εκατ. Ευρώ
ΙΤΑΛΙΑ					
<i>St.Rocco, Faenza</i>		8,3 εκτάρια	390 οικιστικές μονάδες	950	9,4 εκατ. Ευρώ
<i>Malizia Ecologic quarter, Siena</i>		5 εκτάρια	150 μονάδες οικιστικής και εμπορικής χρήσης		
<i>Cogento project, Modena</i>		11,7 εκτάρια	220 οικιστικές μονάδες	770	5,5 εκατ. Ευρώ

BIOPEP		14,7 εκτάρια	340 οικιστικές μονάδες		
Sanpolino quarter, Brescia			2.000 διαμερίσματα		
Parco Ottavi project, Reggio Emilia		53 εκτάρια	131.000 τ. μ. χρήσιμης επιφάνειας, 1.500 οικιστικές μονάδες	4.500	
Pietrasana, Vigevano, - Pavia			220 καταλύματα		5,7 εκατ. Ευρώ
Villa Fastiggi, Pesaro		15 εκτάρια	333 κατοικίες		
Bologne, quartier de la Bolognina ouest		30 εκτάρια		64.000	

Πίνακας 5. Συγκριτική παρουσίαση 16 οικογειτονιών της Νότιας Ευρώπης και Μεσογείου¹²¹

¹²¹ Πηγή : Kyvelou S., Σίνου Μ., Μεσογειακές οικογειτονίες: μεθοδολογίες προσέγγισης και εργαλεία σχεδιασμού

5.4 ΕΞΕΤΑΣΗ ΕΠΙΜΕΡΟΥΣ ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΩΝ ΤΗΣ ΜΕΣΟΓΕΙΟΥ

5.4.1 Trinitat Nova – BARCELONA/ Ισπανία

Η εν λόγω οικογειτονιά υλοποιήθηκε μέσω της συμμετοχικής προσέγγισης «από τη βάση προς την κορυφή» και αποτελεί αξιοσημείωτο παράδειγμα κοινωνικά καινοτόμας αναγέννησης περιοχής. Επίσης χαρακτηριστικά της αποτελούν η ισχυρή συνεργασία μεταξύ των πολιτών και η «συνειδητοποιημένη» κοινότητα.

Ειδικότερα χαρακτηριστικά της ως προς :

- την διάσταση της ενέργειας και των φυσικών πόρων, αποτελούν :
 - οι διάφορες επιλογές για την παραγωγή θερμότητας (θερμική ηλιακή ενέργεια, και αντλίες θερμότητας)
 - το ευρύ φάσμα παθητικών χαρακτηριστικών (όπως μόνωση)
 - το σύστημα διανομής του βρόχινου νερού και ανακύκλωση νερού
 - το σχέδιο διαχείρισης των αποβλήτων
 - οι παλαιές εγκαταστάσεις διανομής νερού γίνονται «το σπίτι του νερού» (με επίκεντρο τον κύκλο του νερού)
- την κοινωνικό - οικονομική διάσταση, αποτελούν :
 - η διαδικασία συμμετοχικού σχεδιασμού
 - η προσπάθεια επαναπατρισμού δυνάμει της βελτιωμένης ποιότητας ζωής, των νέων εγκαταστάσεων, μεταφορών αλλά και των νέων κοινωνικών και οικονομικών ευκαιριών
 - η δημιουργία τοπικών θέσεων εργασίας
 - η σύμπραξη δημόσιου-ιδιωτικού τομέα
- διάσταση που αφορά κινητικότητα και μεταφορές, αποτελούν :
 - η ελαφριά σιδηροδρομική διαδρομή που συνδέει την περιοχή με τις βόρειες γειτονιές
 - οι τέσσερις ημιυπόγειοι χώροι στάθμευσης στην περιφέρεια
- διάσταση αστικού σχεδιασμού, αποτελούν :
 - ο συνδυασμός χρήσεων (κατοικίες με καταστήματα στο ισόγειο)
 - οι μονάδες κατοικιών τεσσάρων έως έξι επιπέδων
 - η ύπαρξη πολύ επιστημονικής τεχνικής ομάδας¹²³

5.4.2 San Rocco στην Faenza/ Ιταλία

Οι Ιταλοί εταίροι του προγράμματος Med-Ecoquartiers έχουν να αναδείξουν ένα από τα σημαντικότερα παραδείγματα οικογειτονιάς στον Μεσογειακό χώρο : το

¹²³ Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo M., (2019), *Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe* Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe

SanRocco. Η εν λόγω οικογειτονιά αποτελείται από 13 χτισμένα τετράγωνα και περίπου 300 κατοικίες και ο δήμος της Faenza είναι ο ιδιοκτήτης της εν λόγω περιοχής εκτάσεως 84.454 τ.μ.

Το έργο χρηματοδοτήθηκε από το Υπουργείο Υποδομών και από την Περιφέρεια της Emilia Romagna με το πρόγραμμα «Quarter agreements II». Οι αξίες των ακινήτων έχουν διατηρηθεί σε χαμηλά επίπεδα προκειμένου να διασφαλιστούν οι κοινωνικές απαιτήσεις.

Το San Rocco είναι μια περιοχή με οικιστικά κτίρια, αλλά είναι επίσης πολυλειτουργική με χώρους γραφείων και εμπορίου. Ο Δήμος κάνει μια ελεύθερη εκχώρηση ενός χώρου (100 τ.μ.) στο ισόγειο χώρο ενός κτιρίου για κοινωνικές χρήσεις, προκειμένου με τον τρόπο αυτό να ευνοηθεί η μέγιστη διασύνδεση κατοίκων και πόλης. Υπάρχει ένα σύστημα δημόσιων πλατειών και χώρων με βάση το σύγχρονο όραμα του ιστορικού κέντρου της πόλης και ένας μεγάλος δημόσιος χώρος που συνορεύει με σπίτια και αποτελεί το σημείο συνάντησης του SanRocco.

Ο σχεδιασμός έχει γίνει στοχεύοντας στο να εξασφαλιστεί η προσβασιμότητα σε δημόσιους και ιδιωτικούς χώρους, χωρίς αρχιτεκτονικά εμπόδια, και προς τούτο έχουν υλοποιηθεί διαδρομές πεζών αλλά και για σύνδεση με το κέντρο της «Faenza» και με το δημόσιο πάρκο «Canale Naviglio».

Οι διαδρομές των ποδηλάτων και των πεζών είναι διακριτές και διαχωρίζονται προστατευμένες από τα οχήματα. Στον μεγάλο δημόσιο χώρο των συγκεντρώσεων υπάρχουν πράσινες ζώνες και πλακόστρωτα μονοπάτια που συγκλίνουν σε τρεις μικρούς χώρους με καλλιτεχνικές εγκαταστάσεις. Η μεγάλη δημόσια αυλή με τις τρεις μικρές πλατείες που έχουν σχεδιαστεί για να συγκεντρώνουν τους κατοίκους ολόκληρης της γειτονιάς επικοινωνούν με πεζοδρομημένα με δέντρα μονοπάτια.

Ως προς την διαχείριση των υδάτων, τα μετεωρικά νερά αποθηκεύονται σε δεξαμενές εντός ιδιωτικών εγκαταστάσεων και ανακυκλώνονται για άρδευση. Τα ύδατα της βροχής συλλέγονται σε δεξαμενές τοποθετημένες στην πράσινη ζώνη.

Ως προς την ενέργεια: υπάρχουν συγκεκριμένα τεχνολογικά συστήματα (σύστημα τηλεθέρμανσης φυσικού αερίου) και μέτρα ενεργειακής εξοικονόμησης (mq. 2000 ηλιακών φωτοβολταϊκών στις στέγες) προκειμένου να μειωθεί η κατανάλωση ενέργειας στα κτίρια. Υπάρχουν φωτοβολταϊκές κατασκευές για την τροφοδοσία του συστήματος του δημόσιου φωτισμού.

Η οικογειτονιά είναι προστατευμένη από τους θορύβους μέσω ακουστικών φραγμών που τοποθετούνται στα κρίσιμα σημεία (σιδηροδρομικές διαδρομές και δρόμους) προστατεύοντας από τις πηγές θορύβου.¹²⁴

¹²⁴<https://progettazioneurbanistica.wordpress.com/2011/07/21/l-ecoquartiere-mediterraneo-s-rocco-a-faenza/>

Ο πειραματικός σχεδιασμός αλλά και η οικοδόμηση της γειτονιάς του San Rocco γεφυρώνει το χάσμα μεταξύ του σχεδιασμού που εστιάζεται στο προϊόν και του σχεδιασμού που εστιάζεται στις ανθρώπινες σχέσεις, ενώ παράλληλα είναι έντονα μεσογειακός ως προς την κουλτούρα του.¹²⁵

Εικόνες 23 και 24. San Rocco¹²⁶



¹²⁵Kyvelou S., Sinou M., Baer I., Papadopoulos T. (2012), *Developing a South-European Eco-Quarter Design and Assessment Tool Based on the Concept of Territorial Capital*. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/255964067_Developing_a_South-European_Eco-Quarter_Design_and_Assessment_Tool_Based_on_the_Concept_of_Territorial_Capital

¹²⁶ Πηγή : <https://progettazioneurbanistica.wordpress.com/2011/07/21/l-ecoquartiere-mediterraneo-s-rocco-a-faenza/>

5.4.3 Mata de Sesibra / Πορτογαλία

Το Mata de Sesimbra είναι το πρώτο πλήρως εγκριθέν έργο του One Planet Community και η developer εταιρεία «Greenwoods Eco resorts» έχει συνεργαστεί εξαρχής με το World Wide Fund for Nature και το Bio Regional. Βρίσκεται 33χλμ. Νότια της Λισαβόνας στη χερσόνησο Setúbal Peninsula. Το ολοκληρωμένο έργο ύψους 1 δισ. Ευρώ επικεντρώνεται στην αειφόρο οικοδόμηση, στον οικολογικό τουρισμό, στη διατήρηση της φύσης αλλά και στην αναδάσωση. Η περιοχή καταλαμβάνει 865 εκτάρια, εκ των οποίων περίπου 692 εκτάρια κατανέμονται σε μια περιοχή που χωρίζεται σε 21 οικόπεδα. Η έκταση που προορίζεται για νέες κατασκευές ανέρχεται σε περίπου 30 εκτάρια. Σχεδιασμένο για χωρητικότητα 17.886 κλινών, το Mata de Sesimbra South θα αποτελείται από τρία ξενοδοχεία με συνολικά 600 δωμάτια, καθώς και ένα τουριστικό χωριό που αποτελείται από διαμερίσματα και ημιτελείς κατοικίες συνολικού ύψους 6.162 μονάδων καταλυμάτων. Οι εγκαταστάσεις αναψυχής περιλαμβάνουν τρία γήπεδα γκολφ και μια ακαδημία τένις.

Η δημιουργία ενός φυσικού καταφυγίου και ενός φυσικού δασικού πάρκου βρίσκεται ήδη σε εξέλιξη. Το έργο αναμένεται να δημιουργήσει περίπου 11.000 νέες θέσεις εργασίας.

Θα πρέπει να αναφερθεί η ανακαίνιση και η ενσωμάτωση ενός εθνογραφικού σημείου αναφοράς του Casal da Pateira. Επίσης οι υπεύθυνοι για την ανάπτυξη έχουν επίσης διαβεβαιώσει ότι ο αρχαιολογικός χώρος Cabeçodos CincoPinheiros δεν θα παραβιαστεί.^{127, 128}

5.4.4 Quartiere Ecologico Malizia/ Ιταλία

Η οικογειτονιά της Malizia στην Siena της Ιταλίας, χαρακτηρίζεται από υψηλά επίπεδα ποιότητας, βιωσιμότητας και κοινωνικότητας. Η περιοχή, που προηγουμένως χρησιμοποιείτο ως τόπος παραγωγής, βρίσκεται σε κεντρική θέση στη Σιένα έχοντας έτσι στρατηγικό ρόλο στην πόλη.

Το πολεοδομικό σχέδιο είναι προσανατολισμένο σε οικολογικά και βιοκλιματικά κριτήρια στοχεύοντας στην δημιουργία οικολογικής οικιστικής γειτονιάς με χαμηλό περιβαλλοντικό αντίκτυπο, εξοικονόμηση ενέργειας και εξοικονόμηση πρωτογενών πόρων όπως το νερό. Επίσης έχει γίνει πρόβλεψη για δημιουργία ενός οικιστικού ιστού που έχει τοποθετηθεί σε μια ανατολική-δυτική διαδρομή, γεγονός που δημιουργεί πλεονεκτήματα στα κτίρια κυρίως από πλευράς ηλιακής ακτινοβολίας.

¹²⁷<https://wwf.panda.org/?204439/Mata-de-Sesimbra-eco-tourism>

¹²⁸ <https://www.portugalresident.com/environmental-impact-study-for-eco-resort-under-scrutiny/>

Η διάταξη της γειτονιάς επιτρέπει επίσης τη φυσική προστασία από τους χειμερινούς ανέμους χάρη στην παρουσία του λοφώδους συστήματος που βρίσκεται στα ανατολικά. Ως προς την δόμηση χαρακτηριστικό αποτελούν οι τοίχοι - με ισχυρή θερμική αδράνεια - από τούβλο, τερακότα και με μικρά ανοίγματα, αλλά και οι στέγες με υψηλή μονωτική ικανότητα. Οι νότιες όψεις με το πλεονέκτημα της ηλιακής ακτινοβολίας, έχουν μεγάλα ανοίγματα κατάλληλα θωρακισμένα ώστε να αποφεύγεται η υπερθέρμανση του καλοκαιριού. Το συνολικό αποτέλεσμα χαρακτηρίζεται από νεωτερικότητα με κύριο στόχο τη μείωση της κατανάλωσης των παραδοσιακών ενεργειακών πόρων.

Το χαρακτηριστικό στοιχείο του πράσινου συστήματος είναι το αστικό πάρκο, το οποίο αποτελεί έναν πράσινο πνεύμονα για την οικογειτονιά και για όλες τις γύρω περιοχές, καθιστώντας εύκολη την πρόσβαση τόσο φυσικά όσο και οπτικά από κάθε σημείο.

Το έργο ξεχωρίζει επίσης για τη μελέτη και ως εκ τούτου για τις ευκαιρίες που απορρέουν από την επαναχρησιμοποίηση των ομβρίων και των επιφανειακών υδάτων μέσω της δημιουργίας μιας μεγάλης λεκάνης συλλογής που σηματοδοτεί τα δυτικά σύνορα της νέας περιοχής και η οποία θα μειώσει σημαντικά την κατανάλωση πόσιμου νερού.

Η διαδικασία ανακύκλωσης των οικοδομικών υλικών της περιοχής παραγωγής που δεν χρησιμοποιούνται, στην οποία βρίσκεται η οικολογική συνοικία Malizia, χωρίστηκε σε τέσσερις κύριες φάσεις: τον σχηματισμό αποβλήτων στο εργοτάξιο, συλλογή και διαλογή αποβλήτων · επεξεργασία και, τέλος, μετεγκατάσταση στο χώρο εργασίας. Προκειμένου να αυξηθεί η ποιότητα των αποβλήτων κατεδάφισης, ήταν απαραίτητος ο προσεκτικός σχεδιασμός της φάσης κατεδάφισης, προκειμένου να απομονωθούν τα επαναχρησιμοποιήσιμα στοιχεία και να προβλεφθεί η διάθεση των μη επαναχρησιμοποιήσιμων.¹²⁹

Εικόνες 25 και 26. Οικογειτονιά της Malizia¹³⁰



¹²⁹ http://www.resarchitettura.it/wordpress/?page_id=190

¹³⁰ Πηγή :http://www.resarchitettura.it/wordpress/?page_id=190



ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6: ΟΙΚΟΓΕΙΤΟΝΙΕΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Τα μοναδικά ολοκληρωμένα οικιστικά έργα έως σήμερα βασίζονται στις αρχές της βιωσιμότητας και αποτελούν μέρος ενός σχεδιασμού δράσης από τον Ελληνικό Οργανισμό Στέγασης Εργατών (ΟΕΚ), κύριο δημόσιο φορέα, έως το 2012, επιφορτισμένο με τη στέγαση των εργαζομένων και των χαμηλότερων κοινωνικών τάξεων.

6.1 Iasmos

Το έργο Iasmos είναι ένα πιλοτικό έργο κοινωνικής στέγασης στην Βόρεια Ελλάδα (Ροδόπη) που σχεδιάστηκε από την Οργάνωση Στέγασης Εργαζομένων έχοντας ως κεντρικό πυλώνα την διαβούλευση μεταξύ των διαφόρων φορέων. Δυστυχώς ολοκληρώθηκε αποδεικνύοντας ότι η ιδέα της οικογειτονιάς είναι ακόμα ανώριμη στην Ελλάδα.¹³¹

6.2 Solar Village (Ηλιακό χωριό)

Η οικολογική περιοχή με την ονομασία «Solar Village» δημιουργήθηκε στην Πεύκη Αττικής υπό την δικαιοδοσία του Ελληνικού Οργανισμού Στέγασης Εργατών. Σχεδιάστηκε από τον σχεδιάστηκε από τον Αλέξανδρο Τομπάζη(1979-1981) και κατασκευάστηκε την περίοδο1984-1989. Ωστόσο σήμερα υπάρχουν πολλά προβλήματα σχετικά με τις περιβαλλοντικές επιδόσεις της εν λόγω οικόπεριοχής με κύριες αιτίες την έλλειψη συντήρησης των ενεργειακών συστημάτων και τον χαμηλό βαθμό συνεργασίας μεταξύ των κατοίκων και των ενδιαφερόμενων μερών.

¹³¹Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. Available from: URL:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration



Εικόνα 27. Κτίρια από το Ηλιακό Χωριό όπου διακρίνονται ηλιακοί θερμοσίφωνες ανάμεσα στους ηλιακούς συλλέκτες που δεν λειτουργούν ¹³²

6.3 Ελευσίνα

Η Ελλάδα συμμετείχε στην Med- Eco quartiers μέσω ενός έργου κατασκευής 88 κατοικιών στην πόλη της Ελευσίνας. Το έργο αυτό πραγματοποιήθηκε προκειμένου να αναβαθμιστούν οι περιβαλλοντικοί και κοινωνικοί όροι αυτού του τμήματος της πόλης. Υλοποιήθηκε από τον Οργανισμό Στέγασης Εργαζομένων, αλλά ήδη βρισκόταν σε φάση κατασκευής γεγονός που επί της ουσίας παρεμπόδισε την εφαρμογή των εργαλείων Med-Eco quartiers των οποίων η συμβολή εντοπίζεται σε μερική τροποποίηση του αρχικού σχεδιασμού και σε βελτίωση των περιβαλλοντικών επιδόσεων του έργου σε ορισμένες περιοχές. ¹³³



Εικόνα 28. Η περιοχή της Ελευσίνας ¹³⁴

¹³² Πηγή : <https://www.kathimerini.gr/913839/gallery/epikairothta/ellada/hliako-xwrio-me-sompes-kai-8ermosifwnes>

¹³³ Kyvelou S., Papadopoulos T. (2011), Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices, Int. J. Sustainable Development, Vol. 14, Nos. 1/2, Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices

6.4 Αιγάλεω/Αγία Βαρβάρα

Οι πιο πρόσφατες προσπάθειες για την ανάπτυξη έργων οικολογικής γειτονιάς στην Αθήνα ήταν στην χαμηλού εισοδήματος περιοχή της Δυτικής Αθήνας, και ειδικότερα στους δήμους του Αιγάλεω και της Αγίας Βαρβάρας. Ωστόσο, η κλίμακα των έργων είναι πολύ μικρή και επί της ουσίας δεν μπορεί να εφαρμοστεί πραγματική βιώσιμη προσέγγιση. Το Υπουργείο προσπαθεί επίσης να εφαρμόσει ένα συγκεκριμένο σχέδιο σύμπραξης δημόσιου και ιδιωτικού τομέα, μέσω εθελοντικών συμφωνιών με μικρές κατασκευαστικές επιχειρήσεις οι οποίες να παράσχουν οικοδομικά υλικά και δομικά προϊόντα σε προσιτές τιμές. Η αποτυχία του έργου που ξεκίνησε στο Αιγάλεω εντοπίζεται και στην έλλειψη ικανότητας της τοπικής αυτοδιοίκησης να κατανοήσει πλήρως το έργο αλλά και να βρει τα απαραίτητα θεσμικά εργαλεία για να αντιμετωπίσει τους περιορισμούς ιδιοκτησίας γης και κτιρίων.

6.5 Designer Village

Το «Designer Village» στον Διόνυσο Αττικής αποτελεί μια ιδιωτική οικό - περιοχή που αναπτύχθηκε υπό την σύμπραξη ιδιωτικών κατασκευαστικών εταιριών εστιάζοντας στο marketing. Έχει ήδη αναφερθεί ως ένα είδος πάρκου παραδειγματικής μεσογειακής αρχιτεκτονικής και αφορά στην ανάπτυξη 85 οικοπέδων (επιφανείας περίπου 1.500 τ.μ. το καθένα) όπου έχουν ανεγερθεί περί τις 240 κατοικίες.

Το εν λόγω συγκρότημα - παρόλο που χαρακτηρίζεται από τον στόχο της ορθολογικής χρήσης των ενεργειακών πόρων - απέχει αρκετά από το να χαρακτηριστεί ως «οικογειτονιά» αφού δεν προωθεί την κοινωνική ανάμιξη και την συνεργασία μεταξύ των κατοίκων.

Εν προκειμένω πολλά ιδιωτικά έργα του τύπου αυτού απαντώνται συχνά στην περιοχή της Μεσογείου, στα οποία όμως η οικολογική καινοτομία επικρατεί συνήθως για οικονομικούς λόγους. Έχουν την μορφή οικολογικών χωριών αποτελούμενων από δευτερεύουσες κατοικίες και τουριστικά συγκροτήματα ή από κατοικίες υψηλού εισοδήματος σε «ακριβά» προάστια.

Τα εμπόδια ως προς την υλοποίηση μιας οικογειτονιάς στην Ελλάδα είναι πολλά και συνδέονται με την παρούσα οικονομική και δημοσιονομική φάση.

¹³⁴ Πηγή:https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices

Εν κατακλείδι μία ακόμη δυσκολία αφορά στην εδαφική διαχείριση διότι είναι δύσκολο να δημιουργηθούν στρατηγικές δέσμευσης που αφενός θα φέρουν σε συνεννόηση τα διάφορα ενδιαφερόμενα μέρη (όπως δημοτικές αρχές, ιδιοκτήτες γης, κατασκευαστές ακινήτων) αφετέρου θα τους αναθέτουν ταυτόχρονα διαφορετικούς ρόλους.¹³⁵

¹³⁵Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. Available from: [url:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration](https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7: ΜΕΛΕΤΗ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΣΤΗΝ ΑΤΤΙΚΗ

7.1 Μετατροπή σε οικολογική γειτονιά του βιομηχανικού χώρου της λιμενικής-βιομηχανικής ζώνης Κερατσίνι-Δραπετσώνας

Ένα από τα κύρια χαρακτηριστικά των οικογειτονιών που αναπτύχθηκαν στην Ευρωμεσογειακή περιοχή είναι η προστασία και διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

Μια τέτοια περίπτωση είναι και η πιθανή αναγέννηση της λιμενικής-βιομηχανικής περιοχής της Δραπετσώνας. Κατά καιρούς έχουν προταθεί πολυάριθμες λύσεις : από αυτήν της δημιουργίας πίστας Formula 1, μέχρι τα σχέδια για δημιουργία ναυτιλιακού κέντρου (ελληνικών «Docklands») ή ακόμα και ανάπτυξη με τη μορφή ενός νέου «Ελληνικού». Κανένα πλάνο, ωστόσο, δεν έχει προχωρήσει, καθώς δεν επετεύχθη η συμφωνία όλων των ιδιοκτητών.

Ένα σχέδιο αναγέννησης της συγκεκριμένης περιοχής οφείλει να στοχεύει – όπως κάθε οικογειτονιά - όχι μόνο στην οικονομική ανάπτυξη και στην προστασία του περιβάλλοντος αλλά και στην διατήρηση της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.

7.2 Η βιομηχανική ζώνη Κερατσινίου - Δραπετσώνας σήμερα

Σήμερα πλέον είναι μια πρώην βιομηχανική περιοχή κοντά στη θάλασσα που παρεμποδίζει την πρόσβαση των πολιτών στην προκυμαία (Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Κερατσίνι-Δραπετσώνα, 2015). Βρίσκεται ανάμεσα στο λιμάνι του Πειραιά και το εμπορικό λιμάνι και είναι μια ευρεία παραλιακή περιοχή του ομώνυμου δήμου και αποτελεί - επί του παρόντος - μία περιοχή ανενεργή από βιομηχανική άποψη και επακόλουθα οικονομικά και κοινωνικά, αλλά και με προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

7.3 Ιστορικό υπόβαθρο - Αστική ανάπτυξη

Η λιμενουργική ζώνη Κερατσινίου - Δραπετσώνας παρουσιάζει ένα ισχυρό ιστορικό υπόβαθρο με την αστική ανάπτυξη που ξεκίνησε στις αρχές του 20ου αιώνα να είναι συνυφασμένη με την εισροή προσφύγων μετά την Μικρασιατική Καταστροφή, το εισερχόμενο κύμα βιομηχανικών εργατών μα και στενά συνδεδεμένη με το λιμάνι του Πειραιά και τη βιομηχανική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής.

Η αστική ανάπτυξη στη Δραπετσώνα και την Κερατσίνι ξεκίνησε στις αρχές του 20ου αιώνα και συνδέεται στενά με το λιμάνι του Πειραιά και τη βιομηχανική ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής. Η τεχνολογική ανάπτυξη και οι άθλιες συνθήκες

ζωής και κατοικίας άρχισαν να εμφανίζονται ταυτόχρονα στο δυτικό άκρο της πόλης του Πειραιά. Η μετατροπή του ακατοίκητου χώρου της Ηετιώνειας ακτής, σε κέντρο της βαριάς βιομηχανίας της πόλης του Πειραιά συνοδεύτηκε από τη σταδιακή ανάπτυξη της περιοχής σε ζώνη κατοικίας. Η μετατροπή αυτή δεν βασίστηκε σε οργανωμένο σχέδιο, αλλά πραγματοποιήθηκε άναρχα και παράνομα.

Η Δραπετσώνα των αρχών του 20ού αιώνα θύμιζε τα βιομηχανικά προάστια των πόλεων της δυτικής Ευρώπης των αρχών του 19ου αιώνα : αυθαίρετα αυτοσχέδια παραπήγματα, άνθρωποι και εργοστάσια συνυπήρχαν στον ίδιο χώρο, μεγάλες βιομηχανικές μονάδες, με σύγχρονα μηχανήματα, και εργάτες και τις οικογένειες τους που ζούσαν σε παραπήγματα και πρόχειρες κατασκευές πλάι στον τόπο εργασίας τους. Στην περιοχή της Δραπετσώνας συνυπήρχαν διαφορετικά κοινωνικά στρώματα, όπως πρόσφυγες, άνθρωποι της εργατικής τάξης, εσωτερικοί μετανάστες κυρίως από τα νησιά (τα Δωδεκάνησα) αλλά και ομάδες περιθωριακών ανθρώπων με αποτέλεσμα τη διαμόρφωση μιας συγκεκριμένης τοπικής ταυτότητας. Πλάι στα πορνεία των Βούρλων και τους τεκέδες, άρχισαν να ξεπηδούν αυτοσχέδια σπίτια και οικογένειες εργατών να εγκαθίστανται στην περιοχή. Η άφιξη των προσφύγων της Μικρασιατικής Καταστροφής και η εγκατάσταση 25.000 προσφύγων στον χώρο από τον Άγιο Διονύσιο έως το εργοστάσιο Λιπασμάτων αποτέλεσε το σημείο τομής στην οικιστική εξέλιξη με τον αυτοδημιούργητο προσφυγικό οικισμό με χαμηλής ποιότητας κατοικίες.

Σταδιακά, έως το 1910, η Ηετιώνεια Ακτή και οι γειτονικοί όρμοι της Δραπετσώνας - Σφαγείων και Φωρών - μεταμορφώθηκαν σε μια νέα παραθαλάσσια βιομηχανική ζώνη ενώ οι λιμενικές εγκαταστάσεις επεκτάθηκαν εκ νέου για να ανταποκριθούν στις νέες ανάγκες. Η ίδρυση της Ανώνυμης Ελληνικής Εταιρείας Χημικών Προϊόντων και Λιπασμάτων το 1909 επισφράγισε τον μετασχηματισμό της περιοχής σε επίκεντρο της βιομηχανικής ζωής του Πειραιά, λόγω του μεγέθους της, του όγκου της παραγωγής και της εργατικής δύναμης που απασχόλησε. Η επιλογή του χώρου ήταν συνδεδεμένη με τα πλεονεκτήματα που εξασφάλιζε : η άμεση πρόσβαση στο λιμάνι πρόσφερε φτηνότερες πρώτες ύλες, λόγω της μείωσης του κόστους μεταφοράς, αλλά και ταχύτητα στη διακίνηση των προϊόντων.¹³⁶

Μεγάλα βιομηχανικά και λιμενικά κέντρα είχαν εγκατασταθεί σταδιακά στην παράκτια ζώνη και διαμόρφωσαν ένα όριο - ένα από «σκυρόδεμα» βιομηχανικό συγκρότημα μήκους 3 χλμ μεταξύ των κατοικημένων περιοχών και της θάλασσας. Ωστόσο, στα μέσα της δεκαετίας του 1970, τα περισσότερα εργοστάσια κλείνουν ή μετακινούνται σε άλλες περιοχές ακολουθώντας τις τάσεις αποβιομηχάνισης που κυριαρχούν στην Ευρώπη.

Η βιομηχανική μνήμη είναι ισχυρή και τα πρώην βιομηχανικά κτίρια λειτουργούν ως ορόσημα. Η περιοχή των Λιπασμάτων πήρε το όνομα της από την βιομηχανική μονάδα της ανώνυμης ελληνικής εταιρείας Χημικών Προϊόντων και

¹³⁶ «Περπατώντας στη Δραπετσώνα του Μεσοπολέμου» Εθνικό Ίδρυμα Ερευνών. <http://synoikismoι.eie.gr/>

Λιπασμάτων (ΑΕΕΧΠΑ) που κατασκευάστηκε τον Οκτώβρη του 1910 και κυριαρχούσε στην οικονομική ζωή του Πειραιά. Την δεκαετία του 1950 γνώρισε μεγάλη άνθηση. Από τις αρχές της δεκαετίας του 1990 το εμβληματικό εργοστάσιο λιπασμάτων, το οποίο απασχολούσε 9.000 εργαζόμενους τη δεκαετία του 1960, μείωσε σταδιακά το εργατικό του δυναμικό και κλείνει τελικά το 2000. Το 2003 καταστράφηκε το μεγαλύτερο μέρος του συγκροτήματος μαζί με τα περισσότερα βιομηχανικά κτίρια. Έκτοτε, η περιοχή έχει εγκαταλειφθεί και περιλαμβάνει τα μοναδικά σωζόμενα κτίρια (Μονάδα Υαλουργείου, Ινστιτούτο Χημείας και Γεωργίας) του ιστορικού εργοστασίου. Το εργοστάσιο Λιπασμάτων είναι ένας χώρος με βαθιά ιστορία μέρος μιας περιοχής που φιλοξενούσε και γυνάδια, βυρσοδεψεία παρήγε φυτοφάρμακα, λιπάσματα και γυαλί και διαμόρφωσε οικιστικά, οικονομικά και πολιτισμικά αλλά για χρόνια παραδομένο στην σκουριά και την λήθη. Το μέρος του Συγκροτήματος Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων στη Δραπετσώνα που δεν έχει κατεδαφιστεί έχει χαρακτηριστεί ως σύγχρονο μνημείο από το Υπουργείο Πολιτισμού (Gaz 1417 / Β / 2002) και το πιο σημαντικό χαρακτηριστικό του είναι η ψηλή καμινάδα που κυριαρχεί στο Brownfield.

Η εν λόγω πρώην λιμενική-βιομηχανική ζώνη αποτελεί ένα «Brownfield» και τόπο ζωτικής σημασίας για τον Δυτικό Πειραιά καθώς και για τον Δήμο Κερατσινίου-Δραπετσώνας. Η συζήτηση για την αναγέννηση αυτού του χώρου ξεκίνησε ήδη από το 1979, αλλά - δυστυχώς - χωρίς αποτελέσματα έως και σήμερα. Επί του παρόντος προγραμματίζεται στρατηγική για την ποιοτική αναβάθμιση τόσο του Δυτικού Πειραιά όσο και του Δήμου Κερατσινίου - Δραπετσώνας ώστε να αξιοποιηθεί η θέση του δίπλα στη θάλασσα, η ευρεία προκυμαία του όπως και το σημαντικό ιστορικό και πολιτιστικό υπόβαθρο του (Στρατηγικό Σχέδιο Δήμου Κερατσινίου – Δραπετσώνας, 2015).¹³⁷

¹³⁷Kyvelou S., Gemenetzi G.(2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. available from: [url:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econehborhood_through_brownfields_regeneration](https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econehborhood_through_brownfields_regeneration)

Εικόνες 29 έως 36. Διάφορες όψεις από το μέρος του Συγκροτήματος Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων στη Δραπετσώνα που δεν έχει καταδαφιστεί και από το μικρό θέατρο της περιοχής.¹³⁸



¹³⁸ Πηγή : Προσωπική συλλογή





Άλλοι ιστορικοί τόποι στην γύρω περιοχή είναι ο λόφος του Αγίου Γεωργίου κ.α. και το όρος Αιγάλεω - φυσικό όριο της αστικής ανάπτυξης - είναι τόπος ειδικής προστασίας από το 1969. Η θαλάσσια περιοχή στον κόλπο Αμπελάκια και Σαλαμίνας αποτελεί αρχαιολογικό χώρο. Μετά τον όρμο των σφαγείων, στον όρμο της Δραπετσώνας υπάρχει ο πολυχώρος Λιπασμάτων με θεατράκι όπου διεξάγεται το «Φεστιβάλ στη Θάλασσα - Λίπασμα» και αθλητικές εγκαταστάσεις.

Το πολιτιστικό υπόβαθρο και η δυναμική του φυσικού περιβάλλοντος - παρά την περιβαλλοντική υποβάθμιση - προσδίδουν στην περιοχή προστιθέμενη αξία και θέτουν το ζήτημα της αστικής αναγέννησης.

7.4 Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Η υπό μελέτη λιμενική βιομηχανική ζώνη έχει συνολική έκταση 66 εκταρίων. Εντούτοις, διαιρείται σε εννέα ενότητες που περιλαμβάνουν τόσο ιδιωτικά όσο και δημόσια κέντρα ελέγχου που ανήκουν σε επτά διαφορετικούς ιδιοκτήτες γης.

<u>Περιοχές υπό τον έλεγχο του Δημοσίου</u>	<u>210,75</u>	<u>34,08%</u>
Δήμος Κερατσινίου - Δραπετσώνας	68,35	11,05 %
Αρχή του Λιμένος Πειραιώς	89,65	14,50%
Ελληνικό Δημόσιο	52,75	8,53%
<u>Περιοχές υπό τον έλεγχο ιδιωτών</u>	<u>407,59</u>	<u>65,92%</u>

Πρότυπος Κτηματική Α.Ε. (Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος Α.Ε.)	241,75	39,10%
Mobil	33,70	5,45%
ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ	94,05	15,21%
BP	38,09	6,16%
Συνολική έκταση	618,34	100%

Πίνακας 7. Ιδιοκτησιακό καθεστώς της λιμενικής βιομηχανικής ζώνης¹³⁹

Τα ιδιωτικά κτήματα έχουν επιφάνεια 408 εκτάρια και αντιστοιχούν – σχεδόν - στο 66% της συνολικής επιφάνειας. Τα ακίνητα αυτά ανήκουν σε εταιρείες πετρελαίου και τσιμέντου (Mobil, BP, ΑΓΕΤ ΗΡΑΚΛΗΣ) αλλά κυρίως στην «Πρότυπη Κτηματική-Τουριστική Α.Ε.» (σχετιζόμενη με την Εθνική Τράπεζα της Ελλάδος). Τα κτήματα που υπόκεινται σε δημόσιο έλεγχο έχουν επιφάνεια 211 εκταρίων που αντιστοιχεί περίπου στο 34% της συνολικής ζώνης. Οι δημόσιοι φορείς υπεύθυνοι για τη διαχείριση αυτών των κτημάτων είναι η Λιμενική Αρχή του Πειραιά, ο Δήμος Κερατσινίου - Δραπετσώνας και το Ελληνικό Δημόσιο. Πρόσφατα, ένα σημαντικό μέρος της εγκεκριμένης Χερσαίας Λιμενικής Ζώνης του Πειραιά έχει παρασχεθεί για πενήντα χρόνια από την Κυβέρνηση για χρήση και εκμετάλλευση στο Δήμο Κερατσινίου - Δραπετσώνας (Gaz 1603 / Β / 9.5.2018). Η εν λόγω παραχώρηση αφορά μια έκταση συνολικής επιφάνειας 56.975 τ.μ. Ο Δήμος έχει αναβαθμισμένο ρόλο σχετικά με την εκμετάλλευση της εν λόγω ζώνης και τον καθορισμό του στρατηγικού της οράματος.

Απόρροια της περίπλοκης κατάστασης ιδιοκτησίας είναι η σύγκρουση των διαφορετικών επιθυμητών δραστηριοτήτων και χρήσεων της γης γεγονός που παρεμποδίζει την αναγέννηση της ζώνης.

¹³⁹ Πηγή : Kyvelou S, Gemenetzi G (2018), Strategic thinking in eco development: the emergence of a new type of eco-neighborhood through brownfields regeneration. Αρχική πηγή Μπελαβίλας (2015).



Εικόνες 37 και 38. Όψεις της περιοχής που καταλάμβανε το Συγκρότημα Λιπασμάτων και Χημικών Προϊόντων πριν και μετά την κατεδάφιση του μεγαλύτερου μέρους του ¹⁴⁰

7.5 Το στρατηγικό πλαίσιο χωροταξικού σχεδιασμού

Η πρώην λιμενουργική ζώνη Κερατσινίου-Δραπετσώνας εντάσσεται στο αναθεωρημένο Στρατηγικό Χωροταξικό Σχέδιο Αττικής (ν. 4277/2014) ως περιοχή αστικής αναγέννησης και ειδικής παρέμβασης Μητροπολιτικού χαρακτήρα. Οι κύριοι στόχοι είναι να εξασφαλιστεί ένα περιβάλλον υψηλής ποιότητας όσον αφορά την τεχνική και κοινωνική υποδομή αλλά και βασικές λειτουργίες (όπως η αναψυχή και το αστικό πράσινο) και πρόσβαση στην προκουμαία καλύπτοντας τις ανάγκες όχι μόνο της τοπικής κοινωνίας αλλά και του δυτικού Πειραιά.

Η αστική ανάπλαση - ανάπτυξη της περιοχής βασίζεται στις ακόλουθες κατευθύνσεις που διατυπώθηκαν το 2015 μετά την αναμόρφωση του Στρατηγικού Χωροταξικού Σχεδίου Αττικής και είναι οι εξής :

α) Διαμόρφωση ενός υπέρ - τοπικού πόλου με στόχο την αναβάθμιση του δυτικού Πειραιά, όπου οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης και οι δραστηριότητες θα αφορούν τον πολιτισμό, την εκπαίδευση, την υγεία, τον αθλητισμό, τους χώρους πρασίνου και την αναψυχή.

¹⁴⁰ Πηγή : Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), Strategic thinking in eco development: the emergence of a new type of eco-neighborhood through brownfields regeneration.

β) Προστασία και προώθηση των βιομηχανικών αρχαιολογικών μνημείων μέσω της επαναχρησιμοποίησης τους με συμβατές δραστηριότητες που σχετίζονται με την ιστορία, τον πολιτισμό και τις παραδόσεις της ευρύτερης περιοχής.

γ) Εξασφάλιση σημαντικών ανοικτών χώρων για αναψυχή και άλλες συλλογικές δραστηριότητες που θα συμβάλλουν στην αποκατάσταση της γειτονικής ενδοχώρας και της παράκτιας περιοχής μέσω της διαμόρφωσης ενός μεγάλου πράσινου πάρκου. Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης ορίζεται στο 0,15 της συνολικής έκτασης.

Οι προαναφερθείσες κατευθύνσεις είχαν ως σκοπό τον αποκλεισμό κάποιων από τις προηγούμενες χρήσεις γης όπως η βιομηχανία, η μεταποίηση και οι δραστηριότητες που σχετίζονται με τη λιμενική λειτουργία, οι οποίες υποβαθμίζουν το περιβάλλον και υπονομεύουν την αστική βιωσιμότητα της περιοχής, αποκλείοντας επιπλέον και την οικιστική διάσταση (παρά το γεγονός ότι η οικιστική ανάπτυξη ήταν στόχος της «Πρότυπη Κτηματική-Τουριστική Α.Ε.» η οποία είναι ο μεγαλύτερος ιδιοκτήτης).

Ωστόσο και δεδομένου ότι επί του παρόντος η περιοχή είναι «έξω από το πολεοδομικό σχέδιο» οι ανωτέρω γραμμές δεν έχουν ακόμη εφαρμοστεί με αποτέλεσμα να μην υπάρχουν τα εργαλεία προγραμματισμού που θα μπορούσαν να ενεργοποιήσουν την αναγέννηση της περιοχής.

Brownfields όπως η λιμενική βιομηχανική ζώνη της Δραπετσώνας θα μπορούσαν να αναγεννηθούν χρησιμοποιώντας την έννοια της οικολογικής γειτονίας. Αυτό δεν περιλαμβάνει μόνο τις αρχές της βιωσιμότητας ως προς την περιβαλλοντική αναβάθμιση και την κοινωνική και οικονομική αναζωογόνηση, αλλά και την συμμετοχή πολλών φορέων από δημόσιους και ιδιωτικούς τομείς (όπως προγραμματιστές, υπεύθυνους για τη χάραξη πολιτικής, ιδιοκτήτες, αρχιτέκτονες, τεχνικές υπηρεσίες κ.α.).

Η πρόσφατη αναμόρφωση του συστήματος χωροταξικού σχεδιασμού (νόμος 4447/2016) δίνει την ευκαιρία να χρησιμοποιηθεί το εργαλείο του «Ειδικού Χωροταξικού Σχεδίου» (Ε.Σ.Σ.Σ., άρθρο 8 του Ν. 4447/2016) με σκοπό την εφαρμογή ενός νέου μοντέλου οικολογικού σχεδιασμού. Σύμφωνα με το νόμο, αυτό το Ειδικό Χωροταξικό Σχέδιο μπορεί να ξεκινήσει και από τον ιδιωτικό τομέα. Αυτό επιτρέπει την εκ νέου εκπόνηση της ζώνης αυτής από την αρχή υπό την προϋπόθεση ότι δεν θα επηρεαστεί αρνητικά η ταυτότητα της ευρύτερης περιοχής και ότι θα προστατευθεί η φυσική και πολιτιστική κληρονομιά.

Η συμμετοχή και συνεργασία πολλών φορέων είναι ένα κρίσιμο στοιχείο για την αντιμετώπιση των προβλημάτων που συνδέονται με τη χρηματοδότηση και τις επενδύσεις, τη γραφειοκρατία και την αναποτελεσματική διαχείριση, στοιχεία όλα κοινά δυστυχώς στην Ελλάδα.

Συνεπώς η επίτευξη της συναίνεσης όλων των ενδιαφερομένων είναι θέμα μεγάλης σημασίας για την υλοποίηση του σχεδίου. Η ανάπτυξη ενός στρατηγικού

οράματος που θα ικανοποιεί τόσο τους ενδιαφερόμενους όσο και την τοπική κοινωνία και ταυτόχρονα θα διατυπώσει μια ισχυρή τοπική ταυτότητα είναι ζωτικής σημασίας.

Σε αυτό το πλαίσιο, η δυνατότητα οικιστικής ανάπτυξης συνιστάται ιδιαίτερα. Η οικιστική χρήση είναι απόλυτα συμβατή με τις προγραμματισμένες δραστηριότητες του πολιτισμού και της αναψυχής και ταυτόχρονα επιτρέπει την ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων, η οποία δύναται να εξασφαλίσει την χρηματοδότηση από ιδιωτικά κεφάλαια.

Τέλος, η υλοποίηση του έργου προϋποθέτει τη θέσπιση μιας υπηρεσίας ανάπτυξης, η οποία θα αποτελείται από όλους τους ενδιαφερόμενους, τόσο του ιδιωτικού όσο και του δημόσιου τομέα συμπεριλαμβανομένων και των τοπικών αρχών. Η ίδρυση ενός τέτοιου οργανισμού μπορεί να ενεργοποιήσει με επιτυχία τη διαδικασία ανάπτυξης¹⁴¹.

Προκειμένου να υλοποιηθεί ένα τέτοιο όραμα προαπαιτούμενη είναι η συνεργασία δημόσιου - ιδιωτικού τομέα στον πολεοδομικό σχεδιασμό αλλά και στη διακυβέρνηση.

¹⁴¹Kyvelou S., Gemenetzi G. (2018), STRATEGIC THINKING IN ECO DEVELOPMENT: THE EMERGENCE OF A NEW TYPE OF ECO-NEIGHBORHOOD THROUGH BROWNFIELDS REGENERATION. PROBLEMS OF REGIONAL DEVELOPMENT. Volume 9/Number 4. available from: [url:https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration](https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econeighborhood_through_brownfields_regeneration)

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8 : ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Οι προκλήσεις της ταχείας αστικοποίησης είναι πολύ πιο πιεστικές στην εποχή μας και καθιστούν κατά συνέπεια αναγκαίες τις εναλλακτικές προσεγγίσεις αστικού σχεδιασμού. Η Οικοπολεοδομία, βασιζόμενη στα προηγούμενα σχεδιαστικά κινήματα, αναδεικνύει ως το πιο κατάλληλο για την εφαρμογή των αρχών της βιωσιμότητας στην αστική ανάπτυξη, **το επίπεδο της γειτονιάς**, στοχεύοντας παράλληλα στην κάλυψη αλλά και εξισορρόπηση των κοινωνικών, οικονομικών και περιβαλλοντικών αναγκών.

Όπως είδαμε παραπάνω και ειδικότερα και από τις συγκριτικές παρουσιάσεις οικογειτονιών το Βόρειο Ευρωπαϊκό Μοντέλο οικογειτονιάς χαρακτηρίζεται κυρίως από τεχνικές και περιβαλλοντικές συνιστώσες ενώ το μοντέλο οικογειτονιάς που αναπτύχθηκε στην Ευρωμεσογειακή περιοχή, επικεντρώνεται περισσότερο σε πτυχές παραμελημένες από το Βόρειο - Ευρωπαϊκό μοντέλο, όπως η γη και η άγρια φύση, καθώς και ο πολιτισμός και η κληρονομιά. Επιπρόσθετα οι βιώσιμες μεταφορές, η υγεία και η ποιοτική διαβίωση των κατοίκων αποτελούν βασικούς τομείς όπου επικεντρώνεται το ενδιαφέρον των Μεσογειακών οικογειτονιών.

Στη χώρα μας, ο θεσμός της οικογειτονιάς βρίσκεται ακόμη σε νηπιακό στάδιο. Η ανάπτυξη του θεσμού στην Ελλάδα μέχρι σήμερα χαρακτηρίζεται από περιορισμένες απόπειρες με κυριότερες αιτίες το έλλειμμα οικολογικών κριτηρίων σε αστικό σχεδιασμό, την γραφειοκρατία και την έλλειψη κρατικής χρηματοδότησης λόγω των μέτρων λιτότητας. Ωστόσο η δημιουργία οικογειτονιών θα μπορούσε να αποτελέσει λύση τόσο για την αξιοποίηση δημόσιας γης όσο και για την στέγαση χαμηλών εισοδημάτων συντελώντας και στην ανανέωση του αστικού ιστού.

Ειδικότερα ένα μείζονος σημασίας εμπόδιο στην υλοποίηση οικογειτονιάς στην χώρα μας αποτελεί η παρούσα φάση στην οποία βρίσκεται η χώρα τόσο οικονομικά όσο και δημοσιονομικά. Τα μέτρα λιτότητας έχουν αποδυναμώσει τις πολιτικές προσιτής στέγασης και επακόλουθα η χρηματοδότηση τέτοιων έργων θα πρέπει να αποσυνδεθεί από την κοινωνική πολιτική και να συσχετιστεί με την ιδιωτική πρωτοβουλία. Η προσέλκυση όμως των ιδιωτικών κεφαλαίων προϋποθέτει την προώθηση των ευκαιριών εμπορευματοποίησης για τον ιδιωτικό τομέα όπως π.χ. η δημιουργία αγοράς οικιστικών ακινήτων κ.α.

Πέραν της έλλειψης εγγυημένης χρηματοδότησης μια ακόμη τροχοπέδη που πρέπει να ξεπεραστεί είναι και η υπάρχουσα γραφειοκρατία που προσδιορίζει τις περισσότερες φάσεις, από τον σχεδιασμό μέχρι και την υλοποίηση.

Εξάλλου η ανάπτυξη του θεσμού της οικογειτονιάς στην Ελλάδα προϋποθέτει αφενός πλήθος θεσμικών παρεμβάσεων ώστε να ξεπεραστούν θέματα όπως για

παράδειγμα οι ιδιαιτερότητες ως προς το σύστημα κανονιστικού σχεδιασμού και το ιδιοκτησιακό καθεστώς και αφετέρου την σύμπραξη των συμβαλλόμενων φορέων (κοινότητα, ιδιωτικοί και δημόσιοι developers κ.α.). Κατά συνέπεια αναγκαία καθίσταται η καθιέρωση πολιτικών αλλά και η ανάπτυξη εργαλειοθήκης για την ανάπτυξη των έργων. Επιπρόσθετα στόχος των δράσεων θα πρέπει να είναι η προστασία της φυσικής και πολιτιστικής κληρονομιάς και η στήριξη και ανάδειξη της τοπικής ταυτότητας. Η προώθηση τους μπορεί να συντελέσει στην δημιουργία ισχυρού πολιτιστικού branding, παράγοντας που θα συμβάλει στην προσέλκυση της ιδιωτικής χρηματοδότησης.

Σημαντικό στοιχείο είναι επίσης ότι η ίδια η προσέγγιση της Οικοπολεοδομίας χρειάζεται μια ισχυρή φιλοσοφία όπου οι άνθρωποι που ζουν σε μια γειτονιά να πιστεύουν σε αυτήν. Αυτό αξιώνει ανθρωποκεντρικά χαρακτηριστικά όπως η αποδοχή των πολιτών και η ενεργή συμμετοχή τους στην οικογειτονιά υπό τις αρχές της κοινωνικής ισότητας, προαπαιτούμενα των οποίων είναι μια διαφορετική παιδεία και ολιστική εκπαίδευση. Διαφορετικά η οικογειτονιά δεν είναι αποτέλεσμα κοινωνικής δυναμικής αλλά ένα απλό καταναλωτικό προϊόν, μία θεωρητική προσέγγιση που δεν δύναται να υλοποιηθεί ως ένας τρόπος ζωής.

Γενικότερα η οικονομική κρίση που διαμορφώνει το πλαίσιο ανάπτυξης της οικογειτονιάς απαιτεί την σύζευξη στρατηγικών ανθρωποκεντρικών (people centered development), τοπικής αειφορικής ανάπτυξης (place-based development) και αξιοποίησης του εδαφικού κεφαλαίου (territorial capital). Το αστικό περιβάλλον, ως τόπος πολύπλευρων σχέσεων (οικονομικών, πολιτικών, κοινωνικών και πολιτιστικών), απαιτεί εξίσου ένα πολύπλοκο φάσμα λύσεων βιωσιμότητας. Επομένως, απαιτούνται συντονισμένες προσπάθειες σε διαφορετικές κλίμακες και τομείς για την επιτυχία των οικογειτονιών.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνική

- Kyvelou S., Sinou M., Μεσογειακές οικογειτονίες: μεθοδολογίες προσέγγισης και εργαλεία σχεδιασμού. Available from: URL : α) <https://docplayer.gr/8717278-Mesogeiakas-oikogeitonies-methodologies-proseggisis-kai-ergaleia-hediasmoy.html>, β) https://www.espon2013.panteion.gr/files/Kyvelou_Sinou_Eco_quartiers_Tools1.pdf
- Καουκούλα, Κ.(1990). Η ιδέα της Κηπούπολης στην Ελληνική Πολεοδομία του Μεσοπολέμου. Διδακτορική Διατριβή. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης

Ξενόγλωσση

- Bächtold, P. (2013) The space-economic transformation of the city. Heidelberg, Springer. DOI: 10.1007/978-94-007-5252-8
- Basiago, A. D. (1996). The search for the sustainable city in 20th century urban planning. *The Environmentalist*, 16, 135–155
- Beatley, T., & Brower, D. J. (1993). Sustainability comes to main street. *Planning*, 59(5), 16–19.
- Bergman, B. (2011). Visions and urban structures. In M. Hojer, A. Gullberg, & R. Pettersson (Eds.), *Images of the future city: Time and space for sustainable development* (pp. 61–76)
- Berke, P. R., & Conroy, M. M. (2000). Are we planning for sustainable development? *Journal of the American Planning Association*, 66(1), 21–33
- Bottero M., Caprioli C., Cotella G., Santangelo M. (2019), *Sustainable Cities: A Reflection on Potentialities and Limits based on Existing Eco-Districts in Europe*. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/336657077_Sustainable_Cities_A_Reflection_on_Potentialities_and_Limits_based_on_Existing_Eco-Districts_in_Europe
- Brody, J. S. (2009). *Constructing professional knowledge: The neighborhood unit concept in the community builders handbook*. Urbana, IL: University of Illinois at Urbana-Champaign
- Daniels, T. L. (2009). A trail across time: American environmental planning from city beautiful to sustainability. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 178–192.
- Dierwechter, Y. (2014). The spaces that smart growth makes: Sustainability, segregation, and residential change across greater Seattle. *Urban Geography*, 35(5), 691–714
- Dill, J. (2006). Evaluating a new urbanist neighborhood. *Berkeley Planning Journal*, 19(1), 59–78.

- El-Khateeb S.(2019), Sustainable Neighborhoods in Arab world; a Path Towards Sustainability. The Academic Research Community
Publication.Availablefrom:URL:https://www.researchgate.net/publication/331658636_Sustainable_Neighborhoods_in_Arab_world_a_Path_Towards_Sustainability
- Farr, D. (2008). Sustainable urbanism: urban design with nature. Hoboken, NJ: Wiley.
- Filion, P., & Hammond, K. (2003). Neighbourhood land use and performance: The evolution of neighbourhood morphology over the 20th century. *Environment and Planning B—Planning & Design*, 30(2), 271–296
- Fishman, R. (1977). *Urban utopias in the twentieth century: Ebenezer Howard Frank Lloyd Wright, and Le Corbusier*. New York, NY: Basic Books.
- Foletta, N. (2011) Case study: Västra Hamnen. In: Foletta, N. & Field, S. (eds.) *Europe’s vibrant new low car(bon) communities*, pp. 82–93. New York, IDTP
- Forsyth, A., & Crewe, K. (2009). A typology of comprehensive designed communities since the Second World War. *Landscape Journal*, 28(1), 56–78
- Fraker, H. (2013) *The hidden potential of sustainable neighborhoods*. Washington, DC, Island Press. DOI: 10.5822/978-1-61091-409-3
- Friedmann, J. (2010). Place and place-making in cities: A global perspective. *Planning Theory & Practice*, 11(2), 149–165
- Gillette, H. (2010). *Civitas by design: Building better communities, from the garden city to the new urbanism*. Philadelphia: University of Pennsylvania Press
- Grant, J. L., & Bohdanow, S. (2008). New urbanism developments in Canada: A survey. *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 1(2), 109–127.
- « Hammarby Sjöstad - AN URBAN DEVELOPMENT CASE STUDY OF HAMMARBY SJÖSTAD IN SWEDEN , STOCKHOLM» CHINA DEVELOPMENT GUIDELINES, OCTOBER 2015.
- Hirt, S. A. (2007). The compact versus the dispersed city: History of planning ideas on Sofia’s urban form. *Journal of Planning History*, 6(2), 138–165
- Hirt, S. A. (2007). The compact versus the dispersed city: History of planning ideas on Sofia’s urban form. *Journal of Planning History*, 6(2), 138–165.
- Holden M., Li C., Molina A. (2015), *The Emergence and Spread of EcourbanNeighbourhoods around the World*. Sustainability. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/281310258_The_Emergence_and_Spread_of_Ecourban_Neighbourhoods_around_the_World
- Howard, E. (1985). *Garden cities of tomorrow* (New rev. ed.). Eastbourne: Attic Books.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. New York, NY: Vintage books.
- Joss, S., & Molella, A. P. (2013). The Eco-city as urban technology: Perspectives on Caofeidian International Eco-City (China). *Journal of Urban Technology*, 20(1), 115–137

- Kyvelou S., Gemenetzi G.(2018), Strategic thinking in eco development: the emergence of a new type of eco-neighborhood through brownfields regeneration. *Problems of regional development*. Volume 9/Number 4.
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econehborhood_through_brownfields_regeneration
- Kyvelou S., Gemenetzi G.(2018), Strategic thinking in eco development: the emergence of a new type of eco-neighborhood through brownfields regeneration. *Problems of regional development*. Volume 9/Number 4.
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/330545561_strategic_thinking_in_eco-development_the_emergence_of_a_new_type_of_econehborhood_through_brownfields_regeneration
- Kyvelou S., Papadopoulos T.(2011), Exploring a South-European eco-neighbourhood model: Planning forms, constraints of implementation and emerging resilience practices, *Int. J. Sustainable Development*, Vol. 14, Nos. 1/2,
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/227440932_Exploring_a_South-European_eco-neighbourhood_model_Planning_forms_constraints_of_implementation_and_emerging_resilience_practices
- Kyvelou S., Sinou M., Baer I., Papadopoulos T. (2012), Developing a South-European Eco-Quarter Design and Assessment Tool Based on the Concept of Territorial Capital.
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/255964067_Developing_a_South-European_EcoQuarter_Design_and_Assessment_Tool_Based_on_the_Concept_of_Territorial_Capital
- Kyvelou S., Sinou M., Baer I., Papadopoulos T.(2012), Developing a South-European Eco-Quarter Design and Assessment Tool Based on the Concept of Territorial Capital.
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/255964067_Developing_a_South-European_Eco-Quarter_Design_and_Assessment_Tool_Based_on_the_Concept_of_Territorial_Capital
- Lawhon, L. L. (2009). The Neighborhood Unit: Physical design or physical determinism? *Journal of Planning History*, 8(2), 111–132
- Marsh G.P., (1864), *Man and nature: or Physical Geography as Modified by Human Action*, Cambridge: Harvard University Press 1965
- Medved P.(2017), Leading sustainable neighborhoods in Europe: Exploring the key principles and processes. *Urbaniizziv*, volume 28, no. 1,
Available from: URL:
https://www.researchgate.net/publication/317662558_Leading_sustainable_neighbourhoods_in_Europe_Exploring_the_key_principles_and_processes

- Mehaffy, M. W., Porta, S., & Romice, O. (2014). The “neighborhood unit” on trial: a case study in the impacts of urban morphology. *Journal of Urbanism : International Research on Place making and Urban Sustainability*, 1–19.
- Minnery, J., Knight, J., Byrne, J., & Spencer, J. (2009). Bounding neighbourhoods : How do residents do it? *Planning Practice & Research*, 24(4), 471–493
- Mulligan, J., Guthrie, P. M., Stigge, B. J., & Tuzzolo, G. R. (2011). Tailored sustainability assessment for urban master planning. *Proceedings of the ICE—Urban Design and Planning*, 164(2), 61–73.
- Perry, C. A. (1929). *The Neighborhood Unit: A scheme of arrangement for the family-life community regional plan of New York and its environs*. New York, NY: Arno Press
- Pow, C. P., & Neo, H. (2015). Modelling green urbanism in China. *Area*, 47(2), 132–140
- Rohe, W. (2009). From local to global: One hundred years of neighborhood planning. *Journal of the American Planning Association*, 75(2), 209–230.
- Rutheiser, C. (1997). Beyond the radiant garden city beautiful: Notes on the new urbanism. *City & Society*, 9(1), 117–133
- Sharifi A. (2016), From «Garden City» to Eco-urbanism: The quest for sustainable neighborhood development. *Sustainable Cities and Society*, January. Volume 20; pp 1-16
- Sharifi, A., & Murayama, A. (2013). A critical review of seven selected neighborhood sustainability assessment tools. *Environmental Impact Assessment Review*, 38, 73–87
- Sperling, C. (2002) *Sustainable urban district Freiburg – Vauban*. <http://www.carstensperling.de/pdf/dubai-submission.pdf>
- Sperling, C. (2008) *Freiburg – Vauban; From military area to model district: Sustainable neighbourhood design – A communicative process*. Newcastle: CABE Urban design summer school
- Sturgeon D., Holden M., Molina A. (2016), What Does Neighborhood Theory Mean for Ecourbanism? Introduction to the Themed Issue on ‘Ecourbanism Worldwide., Available from: URL: <https://journals.openedition.org/articulo/3128>
- Talen, E. (2005). *New urbanism and American planning: The conflict of cultures*. New York, NY: Routledge.
- Tregoning, H., Agyeman, J., & Shenot, C. (2002). Sprawl. Smart growth and sustainability. *Local Environment*, 7(4), 341–347.
- Trudeau, D. (2013a). New urbanism as sustainable development? *Geography Compass*, 7(6), 435–448.
- Van Dijk M.P. (2011), *Three Ecological Cities, Examples of Different Approaches in Asia and Europe*. Available from: URL: https://www.researchgate.net/publication/289097480_Three_Ecological_Cities_Examples_of_Different_Approaches_in_Asia_and_Europe

- Viswanathan P., Sharpe T.(2005),Ecourbanism: designing a ‘green’ city. Sustainable Development and Planning II, Vol. 1 67, Available from: URL: <https://www.witpress.com/Secure/elibrary/papers/SPD05/SPD05007FU1.pdf>
- Watson, V. (2009). 'The planned city sweeps the poor away: Urban planning and 21st century urbanization. Progress in Planning, 72, 151–193.
- Wheeler, S. (2004). Planning for sustainability: Creating livable, equitable, and ecological communities. London; New York: Routledge.
- Whiston Spirn A.(2012), Ecological urbanism: a framework for the design of resilient cities. Available from: URL: <https://annewhistonspirn.com/pdf/Spirn-EcoUrbanism-2012.pdf>

Διαδικτυακές Πηγές

- <https://www.urbangreenbluegrids.com/projects/eva-lanxmeer-results/>
- <http://www.balticurbanlab.eu/goodpractices/v%C3%A4stra-hammen-area-bo01-waterfront-regeneration-malm%C3%B6>
- https://pocacito.eu/sites/default/files/DeBonneEE_Grenoble.pdf
- <https://ecosistemaurbano.org/english/work-in-progress-eco-neighbourhoods-in-the-north-of-europe/>
- <https://urbact.eu/france-ecoquartier-label-initiative>
- <https://austintexas.gov/department/green-water-treatment-plant-redevelopment>
- <https://progettazioneurbanistica.wordpress.com/2011/07/21/1-ecoquartiere-mediterraneo-s-rocco-a-faenza/>
- <https://wwf.panda.org/?204439/Mata-de-Sesimbra-eco-tourism>
- <https://www.portugalresident.com/environmental-impact-study-for-eco-resort-under-scrutiny/>
- http://www.resarchitettura.it/wordpress/?page_id=190
- <https://www.kathimerini.gr/913839/gallery/epikairothta/ellada/hliako-xwrio-me-sompes-kai-8ermosifwnes>
- <http://synoikismoι.eie.gr/>