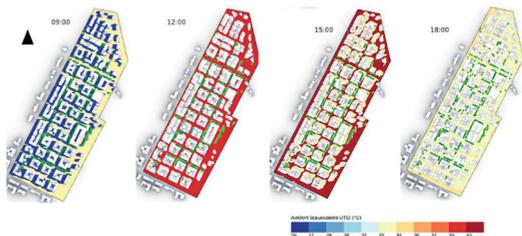


CONSTRUCTION

ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025 | ΤΕΥΧΟΣ 51



ΔΗΜΟΣΙΑ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑ



Ανάλυση Συνθηκών Θερμικής Άνεσης



Superblocks

SUPERBLOCKS, ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΚΑΙ ΑΝΘΕΚΤΙΚΕΣ ΠΟΛΕΙΣ: ΤΟ ΟΡΑΜΑ ΤΗΣ CONSORTIS

Η Δρ. Ελένη Ανδρέου, Architectural Design Director της εταιρείας Consortis, μας μίλησε για τις προκλήσεις και τις ευκαιρίες που παρουσιάζει ο σύγχρονος αστικός σχεδιασμός, καθώς και τον ρόλο που παίζει το φυσικό περιβάλλον στη βιώσιμη αστική ανάπτυξη.

Μιλήστε μας για το πιο πρόσφατο έργο αστικής ανάπλασης που υλοποιήσατε ή υλοποιείτε. Ποια είναι τα βασικά χαρακτηριστικά του;

Πρόσφατα ολοκληρώσαμε τη μελέτη ανάπλασης σε περιοχή γενικής κατοικίας στον Δήμο Θεσσαλονίκης. Η περιοχή μελέτης αποτελεί μία πυκνοδομημένη περιοχή συνολικής έκτασης 85.000 τ.μ. στην οποία τόσο η εικόνα, όσο και η λειτουργία των πεζοδρομίων και κοινόχρηστων χώρων είναι σημαντικά υποβαθμισμένες. Αντικείμενο της μελέτης αποτέλεσε η ανάπλαση της περιοχής, με στόχο την προαγωγή της ασφάλειας των πεζών και τη συνολική λειτουργική, περιβαλλοντική και αισθητική αναβάθμιση. Επιπλέον στο έργο περιλαμβάνεται η ανάπλαση ανενεργών ανοιχτών χώρων και η μετατροπή τους σε χώρους πρασίνου και κοινωνικής επαφής. Παρόμοιες σχεδιαστικές προθέσεις έχουν εφαρμοστεί σε μελέτη που έχουμε εκπονήσει ως μέλος μελετητικού σχήματος για την ανάπλαση πολεοδομικών ενότητων του Δήμου Αμαρουσίου. Βασικό άξονα της μελέτης αποτέλεσε το πρότυπο των Superblocks το οποίο ακολουθήθηκε. Το πρότυπο αυτό, το οποίο εφαρμόζεται με επιτυχία σε πόλεις του εξωτερικού τα τελευταία χρόνια, συνιστά βασική στρατηγική βιώσιμου αστικού μετασχηματισμού με σκοπό τη δημιουργία πεζοκεντρικών γειτονιών. Αποτελεί ένα νέο concept αστικού σχεδιασμού,

που στοχεύει στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, με τη μείωση της κυκλοφορίας οχημάτων και του επαναπροσδιορισμού του δημόσιου χώρου. Στο πλαίσιο του σχεδιασμού αυτού δημιουργείται ένα βασικό δίκτυο κυκλοφορίας των οχημάτων, ενώ οι εσωτερικές περιοχές μετατρέπονται σε περιοχές ήπιας κυκλοφορίας-περιοχές «γειτονιάς». Ο περιβαλλοντικός σχεδιασμός εφαρμόστηκε συνδυαστικά με τις αρχές της βιώσιμης αστικής κινητικότητας και καθοδηγήθηκε με χρήση ειδικών υπολογιστικών εργαλείων προσομοίωσης με τα οποία διαπιστώθηκε η μεταβολή των επιφανειακών θερμοκρασιών και πραγματοποιήθηκε αναλυτική προσομοίωση της θερμικής άνεσης. Το έργο αποδίδει σημαντικά περισσότερο ζωτικό χώρο στους πεζούς. Οι νέοι κοινόχρηστοι χώροι που αποδίδονται και το πράσινο συμβάλουν στην αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων, η ασφάλεια και οι συνθήκες θερμικής άνεσης βελτιώνονται, εξασφαλίζεται συνεχής και άνετη κίνηση των πεζών και των ΑΜΕΑ, ενώ αναβαθμίζεται γενικότερα η αστική εμπειρία. Η μελέτη θεωρούμε ότι έχει ιδιαίτερη σημασία, λόγω της ιδιαίτερης προσέγγισης αστικού μετασχηματισμού η οποία εισάγεται σε μία ιδιαίτερος προβληματική περιοχή.

Τι ρόλο παίζει το φυσικό περιβάλλον και η ενσωμάτωση του τοπίου σε μία ανάπλαση;

Κατά τη διαδικασία μίας ανάπλασης αλλά και οποιασδήποτε παρέμβασης στον χώρο είναι αυτονόητο ότι πρέπει να ληφθεί υπόψη η τοπιογραφία της περιοχής και η σχέση με τα φυσικά στοιχεία. Είναι γεγονός ότι όταν η ανάπλαση αφορά σε αστικό περιβάλλον, ο Αρχιτεκτονικός σχεδιασμός καλείται να αναπαράξει, να διατηρήσει και να συντηρήσει τη φύση και τα φυσικά στοιχεία μέσα σε αυτό, με αποτέλεσμα αυτό συχνά να γίνεται με έναν τρόπο τεχνητό. Η συνθήκη αυτή, πέρα από τις πρακτικές δυσκολίες που ενέχει, προκαλεί συχνά αμηχανία στον Αρχιτέκτονα μελετητή ή ακόμα και στον τελικό αποδέκτη. Παρόλα αυτά, ειδικά στη χώρα μας που το αστικό περιβάλλον είναι εξαιρετικά πυκνοδομημένο και οι δημόσιοι ελεύθεροι χώροι στις πόλεις είναι περιορισμένοι, η ανάγκη για μεγιστοποίησή τους με παράλληλη εισαγωγή ή διατήρηση υφιστάμενων φυσικών στοιχείων είναι έντονη. Εδώ διαφαίνεται ότι είναι κρίσιμο να αξιοποιηθούν τα αστικά κενά, ανενεργοί ανοιχτοί χώροι -μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας- και να αποδοθούν ως ενεργοί δημόσιοι χώροι στους πολίτες, με αξιοποίηση του φυσικού περιβάλλοντος. Εξάλλου είναι ευρέως γνωστή η συνολικά θετική επίδραση που τα φυσικά στοιχεία έχουν στον περιορισμό προβλημάτων όπως η αστική θερμική νησίδα, στο μικροκλίμα και στις συνθήκες θερμικής άνεσης, οι οποίες με τη

σειρά τους επηρεάζουν τη χρήση του δημόσιου χώρου. Είναι σημαντικό κατά τον σχεδιασμό και τη διαχείριση τοπίων κάθε κλίμακας - μικρής, μεσαίας ή μεγάλης- και κάθε τυπολογίας, να αποτελέσει στόχο ο συνδυασμός των softscapes και hardscapes, για την καλύτερη χρήση των τοπίων από τον άνθρωπο και για την παραγωγή δημόσιου χώρου ο οποίος θα είναι ενεργός και ζωντανός με έμφαση στην εμπειρία του επισκέπτη.

Ποιες είναι οι βασικές προκλήσεις που συναντάτε όταν καλείστε να αναβαθμίσετε ένα υποβαθμισμένο ή ιστορικά φορτισμένο αστικό περιβάλλον;

Στη χώρα μας τόσο η εικόνα, όσο και λειτουργία του δημόσιου χώρου είναι σημαντικά υποβαθμισμένες, με σοβαρά προβλήματα αισθητικής, λειτουργικότητας και προσβασιμότητας, ενώ είναι εξαιρετικά περιορισμένοι οι δημόσιοι ανοιχτοί χώροι. Ειδικά δε σε ιστορικά φορτισμένα περιβάλλοντα, παρατηρούμε ότι συχνά τα μνημεία και οι ιστορικά φορτισμένοι χώροι ασφυκτούν στο πυκνοδομημένο νεότερο ανθρωπογενές περιβάλλον. Είναι βέβαια θετικό το γεγονός ότι η εικόνα σταδιακά βελτιώνεται. Παρατηρούμε ότι υλοποιούνται αρκετά έργα αστικών αναπλάσεων μικρότερης ή μεγαλύτερης κλίμακας και υπάρχουν χρηματοδοτικοί μηχανισμοί που μπορούν να αξιοποιηθούν σε αυτή την κατεύθυνση. Εκτός βέβαια από τα μεγάλα και εμβληματικά έργα, δεν πρέπει να υποτιμούμε και τα μικρότερης κλίμακας έργα ανάπλασης γειτονιάς σε μεγαλύτερους και μικρότερους οικισμούς και Δήμους, τα οποία έχουν την δυνατότητα να αναβαθμίσουν την καθημερινότητα των πολιτών. Όταν καλούμαστε να αναβαθμίσουμε ένα αστικό περιβάλλον διαπιστώνουμε ποικίλα προβλήματα που προκύπτουν κυρίως από παθογένειες του παρελθόντος και σχετίζονται

με προβλήματα κυκλοφοριακά, παραβιάσεις της ρυμοτομίας, άναρχης οικειοποίησης του δημόσιου χώρου, εμπλοκή αρμοδιοτήτων διαφορετικών φορέων κ.α. Είναι πολύ σημαντικό κατά την υλοποίηση έργων αστικών αναπλάσεων, να υπάρξει η πρόθεση και η βούληση να αποκατασταθούν στον μέγιστο δυνατό βαθμό προβλήματα που προκύπτουν από παθογένειες του παρελθόντος, όπως αυτές που προαναφέρθηκαν και να εφαρμοστούν τα προβλεπόμενα των μελετών, έτσι ώστε να αποδοθεί ο απαραίτητος ζωτικός χώρος στους πεζούς. Ακόμα, είναι εξαιρετικά σημαντικό η επιλογή των προς ανάπλαση περιοχών να εντάσσονται σε ένα ευρύτερο masterplan έργων. Αυτός ο συνολικότερος και ευρύτερος προγραμματισμός μελετών και έργων ο οποίος ανταποκρίνεται σε πραγματικές ανάγκες και σε ένα συνολικότερο όραμα, διαπιστώνουμε ότι συχνά απουσιάζει. Επιπλέον, για τη συνολική διαχείριση των ζητημάτων που απαντώνται κατά τις αστικές αναπλάσεις υπάρχει έντονη απαίτηση διεπιστημονικής προσέγγισης, δηλαδή ταυτόχρονη εκπόνηση συγκοινωνιακών μελετών, μελετών υδραυλικών έργων, ηλεκτρομηχανολογικών και φυτοτεχνικών μελετών. Ιδιαίτερη έμφαση πρέπει να δοθεί στα κυκλοφοριακά ζητήματα, τα οποία όμως πρέπει να αντιμετωπίζονται όπως προαναφέρθηκε, ολιστικά.

Πώς φαντάζεστε τις αστικές αναπλάσεις του μέλλοντος; Ποιες έννοιες ή προσεγγίσεις πιστεύετε ότι θα κυριαρχήσουν την επόμενη δεκαετία;

Οι συνθήκες που διαμορφώνονται από τις συνέπειες της κλιματικής κρίσης και της περιβαλλοντικής υποβάθμισης απασχολούν ήδη και θα απασχολήσουν ακόμη περισσότερο τους μελετητές και τους εμπλεκόμενους φορείς στο μέλλον, διότι πλέον δεν είναι κάτι αφηρημένο.



Δρ. Ελένη Ανδρέου, Architectural Design Director της εταιρείας Consortis

Το θέμα έχει αρχίσει να μας αφορά άμεσα και προσωπικά. Τα ακραία καιρικά φαινόμενα και οι ποικίλες εκφάνσεις τους προβληματίζουν τους μελετητές και οδηγούν στην αναζήτηση μεθόδων και σχεδιαστικών πρακτικών. Η έννοια της ανθεκτικότητας των πόλεων και της αστικής αναζωογόνησης υφιστάμενων περιοχών θεωρώ ότι θα κυριαρχήσει ως ανάγκη αλλά και ως αφετηρία αναζήτησης σχεδιαστικών και κατασκευαστικών πρακτικών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελούν οι sponge cities, μία σύγχρονη προσέγγιση η οποία στοχεύει στη διαχείριση του νερού και χρησιμοποιεί ως όχημα τον μετασχηματισμό. Θεωρώ ότι θα απασχολήσει ιδιαίτερα η τομή της αρχιτεκτονικής με την τεχνολογική συνιστώσα και με περιβαλλοντικές πολιτικές, όπως για παράδειγμα η διαχείριση / ανακύκλωση πόρων και αποβλήτων στα αστικά περιβάλλοντα. Ακόμα, η πανδημία που ζήσαμε πρόσφατα έθεσε σοβαρούς προβληματισμούς όσον αφορά σε θέματα όχι μόνο επάρκειας και διαχείρισης του δημόσιου χώρου στις πόλεις, αλλά και κοινωνικής συνοχής. Οι πόλεις οφείλουν να γίνουν περισσότερο ανθρωποκεντρικές και ανθεκτικές στη διαχείριση της αλλαγής (κλιματικής- περιβαλλοντικής- κοινωνικής). Ο "οικολογικός σχεδιασμός" είναι σε διαδικασία επαναπροσδιορισμού όχι μόνο σε θεωρητικό επίπεδο αλλά και στην πράξη. Ακόμα, είναι ιδιαίτερα ενθαρρυντικό το γεγονός ότι έννοιες όπως αυτές της προσβασιμότητας όλων και της συμπερίληψης έχουν ενσωματωθεί στον πυρήνα των σχεδιαστικών πρακτικών, υποστηρίζονται από το θεσμικό πλαίσιο και κυρίως έχουν εδραιωθεί στον τρόπο σκέψης της νεότερης γενιάς πολιτών.



ΤΑ ΕΠΟΜΕΝΑ ΒΗΜΑΤΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Καταγραφή και ψηφιοποίηση του συνόλου των ακινήτων του Δημοσίου σε ενιαία βάση δεδομένων.

✓ Ενίσχυση του ρόλου του ΤΑΙΠΕΔ και της ΕΤΑΔ με πιο ευέλικτα εργαλεία αξιοποίησης.

Διασύνδεση της βάσης με το Κτηματολόγιο και το Ε9 για πλήρη διαφάνεια.

Κατάρτιση στρατηγικού σχεδίου ανά κατηγορία περιουσιακών στοιχείων (αστικά, αγροτικά, τουριστικά, βιομηχανικά).

✓ Προώθηση της χρήσης της δημόσιας περιουσίας για κοινωνική κατοικία και στέγαση νέων.

Εφαρμογή πράσινων προτύπων στις αναπλάσεις ώστε να ενισχυθεί η βιωσιμότητα.

Θέσπιση κριτηρίων προτεραιοποίησης: ποια ακίνητα αποδίδουν, ποια μένουν ανενεργά, ποια χρειάζονται αναπλάσεις.

Καθορισμός σαφούς πλαισίου πολεοδομικών και χρήσεων γης ώστε να μειωθεί η γραφειοκρατία.

Δημιουργία μηχανισμού συνεχούς παρακολούθησης απόδοσης των ακινήτων.

Ενίσχυση συνεργειών με την τοπική αυτοδιοίκηση για έργα που ωφελούν τις τοπικές κοινωνίες.

