

ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΛΟΓΙΑΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΒΙΩΣΙΜΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ»
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: «ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»



ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ

**ΘΕΜΑ: «Οι χρήσεις γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης του
Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.
Προοπτικές για Βιώσιμη Ανάπτυξη».**

Μεταπτυχιακή Φοιτήτρια:
ΕΛΕΝΗ ΒΑΣΙΛΟΧΡΗΣΤΟΥ
(Α.Μ. 210103)

Τριμελής Επιτροπή:

Επιβλέπουσα: κ.Ροΐδω Μητούλα, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια

Μέλη: κ.Ελένη Θεοδοροπούλου, Αναπληρώτρια Καθηγήτρια
κ.Γεώργιος Μαλινδρέτος, Επίκουρος Καθηγητής

ΑΘΗΝΑ 2013

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Θεωρώ υποχρέωσή μου να ευχαριστήσω θερμά όλους όσους με βοήθησαν στην πραγματοποίηση της διπλωματικής μου εργασίας και ιδιαίτερα την επιβλέπουσα καθηγήτριά της παρούσας εργασίας κ.Ροΐδω Μητούλα η οποία μου εμπιστεύθηκε την ανάθεση μιας τόσο ενδιαφέρουσας εργασίας και προσέφερε την πολύτιμη βοήθειά της, τις γνώσεις της αλλά και την στήριξή της τόσο στη διεκπεραίωση της παρούσας έρευνας όσο και κατά τη διάρκεια της φοίτησής μου στο Μεταπτυχιακό Πρόγραμμα με τίτλο «Βιώσιμη Ανάπτυξη» του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου Αθηνών. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω και τα μέλη της εξεταστικής επιτροπής κ.Ελένη Θεοδωροπούλου και κ.Γεώργιο Μαλινδρέτο για την αμέριστη συμπαράσταση και συνδρομή τους στην υλοποίηση της έρευνας που διεξήγαγα. Επίσης ευχαριστώ θερμά για την βοήθειά του τον υποψήφιο Διδάκτορα κ.Σπύρο Καρύτσα. Επιπρόσθετα θα ήθελα να ευχαριστήσω τον Δήμαρχο του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης κ.Σπυράγγελο Πανά, καθώς και την Προϊσταμένη του Τοπογραφικού Τμήματος της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου κ.Κυριακή Κεχαϊδου και όλα τα στελέχη του Τμήματος της για την πολύτιμη βοήθεια που μου προσέφεραν δίνοντάς μου χρήσιμες πληροφορίες οι οποίες με βοήθησαν στην βελτίωση της παρούσας εργασίας. Τέλος, θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την ηθική και υλική συμπαράσταση την οποία μου προσέφερε προκειμένου να ολοκληρώσω με επιτυχία τις μεταπτυχιακές σπουδές μου, καθώς και τους φίλους μου που μου συμπαραστάθηκαν σε όλη τη διάρκεια της εργασίας μου.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Περίληψη	11
Summary	12
Εισαγωγή	13

Α΄ Μέρος: Βιβλιογραφική Προσέγγιση

Κεφάλαιο 1^ο: Χωροταξική θεώρηση και αναπτυξιακή φυσιογνωμία

Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	24
1.1 Διοικητική και γεωγραφική ένταξη	24
1.2 Χωροταξικό πλαίσιο και χωροταξική οργάνωση	25
1.3 Αρχή του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος	27
1.4 Έργα υποδομής ευρύτερης περιοχής	28
1.5 Ρόλος και προοπτική της περιοχής	29
1.6 Οριοθέτηση Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	30
1.7 Δημογραφική οπτική και πληθυσμιακή εξέλιξη	30
1.8 Δημογραφικά χαρακτηριστικά	34
1.9 Χαρακτηριστικά νοικοκυριών	38
1.10 Μορφωτικό επίπεδο κατοίκων	39
1.11 Ευάλωτες κοινωνικές ομάδες	40
1.12 Οικονομική δραστηριότητα και ανάπτυξη	40
1.13 Τοπική Οικονομία και επιχειρηματικότητα	43

Κεφάλαιο 2^ο: Χωρικά, ιστορικά, περιβαλλοντικά δεδομένα και πολεοδομική

Οργάνωση Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.	45
2.1 Φυσικό περιβάλλον	45
2.1.1 Μορφολογία	45
2.1.2 Υδρογραφικό δίκτυο	46
2.1.3 Κλιματολογικά δεδομένα	47
2.1.4 Φυσικοί πόροι και βιοποικιλότητα	48

2.1.5 Θεσμικό πλαίσιο προστατευόμενων φυσικών περιοχών	49
2.1.6 Επιπτώσεις ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο περιβάλλον	50
2.2 Πολιτιστικό και ιστορικό περιβάλλον Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	52
2.2.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή	52
2.2.2 Καταγραφή αρχαιολογικών χώρων	52
2.2.3 Παραδοσιακοί οικισμοί, αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα και χώροι λαογραφικού ενδιαφέροντος	54
2.2.4 Τοπία ή άλλα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος προς Αναβάθμιση	55
2.3 Χωροταξική διάρθρωση Δημοτικής Κοινότητας Βάρης και χρήσεις γης.	55
2.3.1 Κατανομή εκτάσεων σε χρήσεις γης	55
2.3.2 Χρήσεις γης εξωαστικού χώρου	56
2.3.3 Επιμέρους χρήσεις γης εκτός σχεδίου – Προβλήματα	57
2.3.4 Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και δυναμική της	60
2.3.5 Ιδιοκτησιακό καθεστώς: Παραχωρητήρια Υπουργείου Γεωργίας	62
2.3.6 Εμπορικές και Παραγωγικές δραστηριότητες	63
2.4 Γεωλογική διερεύνηση και σεισμικότητα της περιοχής	64
2.5 Λειτουργική Δομή: Πολεοδομικές ενότητες-κέντρο-γειτονιές	65
2.6 Ανάλυση υπαρχουσών χρήσεων γης: τάσεις-συγκρούσεις	66
2.6.1 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης ΠΔ/23/2/1987 (ΦΕΚ166 Δ /6-3-1987)	67
2.6.2 Χρήσεις γης της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	79
2.6.3 Χρήσεις γης ανά πολεοδομική Ενότητα της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	81
2.6.3.1 Πολεοδομική Ενότητα 1: Βάρκιζα-Καμίνι	83
2.6.3.2 Πολεοδομική Ενότητα 2: Δίλοφο-Βάρκιζα	85
2.6.3.3 Πολεοδομική Ενότητα 3: Βάρη-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι	87
2.6.3.4 Πολεοδομική Ενότητα 4: Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο	89
2.6.3.5 Πολεοδομική Ενότητα 5: Μηλαδέζα	92

2.6.3.6 Κόρμπι ως περιοχή Β' Κατοικίας	94
2.6.3.7 Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου	98
2.7 Θεσμικό πλαίσιο δόμησης και χρήσεων γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης	100
2.7.1 Εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ)	102
2.7.2 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)	104
2.7.3 Επεκτάσεις Σχεδίου Πόλης με το Ν.1337/1983 και χρήσεις γης	104
2.7.3.1 Περιοχή Ασυρμάτου (Π.Ε. 4)	104
2.7.3.2 Περιοχή Κόρμπι	104
2.7.3.3 Περιοχές Μηλαδέζα-Δίλοφο-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι-Καμίνι	105
2.7.3.4 Περιοχές Λαθούριζα-Τρίγωνο	106
2.7.3.5 Εξέλιξη εντάξεων περιοχών στο σχέδιο πόλης	106
2.7.4 Ανάλυση οικιστικού αποθέματος	106
2.7.5 Ποιότητα και φυσιογνωμία του αστικού χώρου	107
2.7.5.1 Τυπολογία ρυμοτομικού σχεδίου	107
2.7.5.2 Ποιότητα δημόσιου χώρου	108
2.7.5.3 Κατάσταση πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού αποθέματος οικισμών	109
2.7.5.4 Κατάσταση φυσικών στοιχείων αστικού περιβάλλοντος	109
2.7.6 Δίκτυα αστικής υποδομής	111
2.7.6.1 Οδικό δίκτυο	111
2.7.7 Αστικές συγκοινωνίες	113
2.7.8 Διαχείριση απορριμμάτων	114
2.7.9 Κοινωνικές υπηρεσίες, υγεία, πρόνοια	116
2.7.10 Αθλητισμός	116
2.7.11 Εκπαίδευση	117
2.7.12 Πολιτισμός	119

Κεφάλαιο 3^ο: Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο. Εργαλειο

Αξιολόγησης και Προγραμματισμού. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης Δημοτικής Κοινότητας Βάρης. Η χρήση κτηρίου οικοπέδου και το σχέδιο πόλης. Οι χρήσεις γης στη σύγχρονη πόλη	120
3.1 Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο	120
3.2 Θεματικές Κατηγορίες Δεικτών Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο	122
3.3 Οι Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης για τους Ο.Τ.Α.	123
3.4 Βασικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις και αλλαγές στον ευρύτερο χώρο	126
3.5 Εκτίμηση βασικών πραγματικών μεγεθών και σενάριο πληθυσμιακής εξέλιξης	128
3.6 Ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της ελληνικής πόλης	131
3.7 Σύντομη παρουσίαση του ευρωπαϊκού διαλόγου για την πόλη: πολυλειτουργικότητα, μονολειτουργικότητα, συνεκτική πόλη	132
3.8 Η διαχείριση του δημόσιου χώρου: το ζητούμενο στην πολυλειτουργική πόλη	133
3.9 Πολυλειτουργικός χαρακτήρας της πόλης, κοινωνική συνοχή και αστικός Ανταγωνισμός	134
3.10 Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα: Το στοίχημα για την πολυλειτουργική πόλη	135
3.11 Η πολυλειτουργική σύγχρονη πόλη διατηρεί το παρελθόν της	136

Κεφάλαιο 4^ο: Η δυναμική των χρήσεων, πρόταση επαναοριοθέτησης και

αναδιοργάνωσης των Π.Ε. του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.	137
4.1 Επαναοριοθέτηση των Πολεοδομικών Ενοτήτων	137
4.2 Προτεινόμενες χρήσεις γης στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές	138
4.3 Χρήσεις γης των εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχών	138
4.4 Ειδικές χρήσεις γης	140
4.5 Πολεοδομική οργάνωση και αναβάθμιση θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχών: αναθεωρήσεις-αναπλάσεις	141

4.6 Προγραμματικά μεγέθη, ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών	
Κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς λειτουργίες	142

Β' Μέρος: Επιτόπια Εμπειρική Έρευνα

Κεφάλαιο 5^ο: Μεθοδολογία-Ανάλυση Δεδομένων-Αποτελέσματα	145
---	------------

5.1 Μεθοδολογική προσέγγιση	145
5.2 Ερωτηματολόγιο-Το δείγμα της έρευνας	146
5.3 Αποτελέσματα Έρευνας	155
5.3.1 Περιγραφική Στατιστική	155
5.3.1.1 Βαθμός Ικανοποίησης	155
5.3.1.2 Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	162
5.3.1.3 Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών	162
5.3.1.4 Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμμάτων	163
5.3.1.5 Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης	163
5.3.1.6 Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της περιοχής	164
5.3.1.7 Έλλειψη/ψεις Υποδομών για τον Χαρακτηρισμό της περιοχής ως Τουριστική	164
5.3.1.8 Έλλειψη/ψεις σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των κατοίκων	165
5.3.1.9 Έλλειψη/ψεις σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της περιοχής	166
5.3.1.10 Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της περιοχής	166
5.3.1.11 Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής	167
5.3.1.12 Βιωσιμότητα της περιοχής	167
5.3.2 Έλεγχος χ^2 για ανεξαρτησία δύο ποιοτικών μεταβλητών	169
5.3.2.1 Έλεγχος χ^2 για ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και Δημογραφικών	169

5.3.2.2 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ Βαθμού Ικανοποίησης από τους Χώρους Πρασίνου και Δημογραφικών	172
5.3.2.3 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ Βαθμού Ικανοποίησης από την Τουριστική Ανάπτυξη λόγω Γεωγραφικής Θέσης και Δημογραφικών	174
5.3.2.4 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ Βαθμού Ικανοποίησης από τα Σχολικά Συγκροτήματα και Δημογραφικών	176
5.3.2.5 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε Καταστήματα Μαζικής Εστίασης και Δημογραφικών	178
5.3.2.6 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε Νυχτερινή Διασκέδαση και Δημογραφικών	181
5.3.2.7 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε Στάδια και Δημογραφικών	183
5.3.2.8 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε Γυμνάσια και Δημογραφικών	185
5.3.2.9 Έλεγχος χ^2 για την ανεξαρτησία μεταξύ Βιωσιμότητας στην Οικονομία και Δημογραφικών	187
5.3.3 Πολλαπλή Γραμμική Παλινδρόμηση	189
5.3.3.1 Συνολική Βιωσιμότητα	189
5.3.3.2 Βιωσιμότητα Περιβάλλοντος	193
5.3.3.3 Οικονομική Βιωσιμότητα	197
5.3.3.4 Κοινωνική Βιωσιμότητα	201
Κεφάλαιο 6^ο: Προτάσεις οργάνωση χρήσεων γης και προστασία περιβάλλοντος.	
Γενική πολεοδομική οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	206
6.1 Παράμετροι που επηρέασαν την χωρική οργάνωση της περιοχής	206

6.2 Επάρκεια των υφιστάμενων χωρικών ρυθμίσεων	208
6.3 Περιορισμοί και δεσμεύσεις	209
6.3.1 Κοιμητήρια	209
6.3.2 Ρέματα	211
6.3.3 Εναέριες γραμμές υψηλής τάσης	211
6.3.4 Οδικό δίκτυο	211
6.3.5 Λατομικές Ζώνες	212
6.3.6 Ραδιοφωνικοί Ιστοί	212
6.3.7 Πηγές Νερού	212
6.4 Οικιστική οργάνωση	212
6.4.1 Χωρητικότητα υφιστάμενων εντός σχεδίου πόλης περιοχών	212
6.4.2 Προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης	217
6.4.3 Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης	220
6.4.4 Περιοχές ειδικής προστασίας	220
6.4.5 Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων	224

Κεφάλαιο 7^ο: Αξιολόγηση δεδομένων, προβλημάτων, προοπτικών. Πρόγραμμα ενεργοποίησης του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου. Προοπτική για Βιώσιμη Ανάπτυξη, αναπτυξιακές προοπτικές, προτάσεις και συμπεράσματα

7.1 Αξιολόγηση αναπτυξιακών δεδομένων και προοπτικών	226
7.2 Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων	226
7.2.1 Αξιολόγηση δεδομένων οικιστικής ανάπτυξης	227
7.2.2 Εκτίμηση αναγκών παραγωγικών τομέων για οργανωμένους υποδοχείς	228
7.2.3 Αξιολόγηση περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης	229
7.2.4 Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής, αστικής ποιότητας ζωής	230

7.3 Η ανεπάρκεια μηχανισμών ελέγχου της εφαρμογής των χρήσεων γης	232
7.4 Οι δυνάμεις της αγοράς, η οργάνωση του αστικού χώρου	233
7.5 Απαιτούμενα έργα και μελέτες	234
7.5.1 Χωρική και λειτουργική αναδιοργάνωση της περιοχής	234
7.5.2 Ενίσχυση εικόνας αστικού χώρου και προστασία περιβάλλοντος	235
7.6 Προκαταρκτική πρόταση	235
7.7 Πρόταση	238
7.7.1 Κοινωνική και τεχνική υποδομή	240
7.7.2 Χρήσεις γης	241
7.7.3 Περιοχές ανάπλασης	241
7.7.4 Δίκτυα υποδομής περιοχής μελέτης	242
7.7.4.1 Μεταφορικό δίκτυο	242
7.7.4.2 Δίκτυα κοινής ωφέλειας	243
7.8 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον	243
7.9 Συμπεράσματα	245
 ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	 249
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ	256
ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ	256
ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ	264
 ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ	
Χάρτης 1: Πολεοδομικός Χάρτης Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.	25
Χάρτης 2: Πολεοδομικός Χάρτης Χρήσεων Γης Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.	81
Χάρτης 3: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.1 Βάρκιζα-Καμίνι.	84
Χάρτης 4: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.2 Δίλοφο-Βλάχικα.	86
Χάρτης 5: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.3 Βάρη-ΣΕΟ-Αλώνι.	88
Χάρτης 6: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.4 Ασύρματος-Λαθούριζα.	90

Χάρτης 7: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.5 Μηλαδέζα.	92
Χάρτης 8: Χάρτης Χρήσεων Γης Κόρμπι (Β΄ Κατοικία).	95
Χάρτης 9: Χάρτης Χρήσεων Γης Λεωφ. Βάρης-Κορωπίου.	98

Περίληψη

Η παρούσα διπλωματική εργασία συντάχθηκε στα πλαίσια του Μεταπτυχιακού Προγράμματος «Βιώσιμη Ανάπτυξη» με κατεύθυνση Τοπική Ανάπτυξη του Χαροκόπειου Πανεπιστημίου στο Τμήμα Οικιακής Οικονομίας και Οικολογίας.

Στόχος της παρούσας εργασίας είναι η διερεύνηση του ρόλου των χρήσεων γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Αναλυτικότερα εξετάζονται τα είδη των χρήσεων γης στην περιοχή και πώς η ορθή τήρηση αυτών θα βοηθήσει στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και στη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής. Ειδικότερα αντικείμενο της εργασίας είναι αφ' ενός η καταγραφή των υπαρχουσών θεσμοθετημένων χρήσεων γης της περιοχή και αφ' ετέρου η προτεινόμενη αξιοποίηση των δυνατοτήτων των χρήσεων γης κάθε γειτονιάς με βάση τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα.

Προκειμένου να επιτευχθεί ο σκοπός της μεταπτυχιακής μελέτης, πραγματοποιήθηκε η διάρθρωσή της σε επτά κεφάλαια. Στα τέσσερα πρώτα από αυτά, παρατίθεται η βιβλιογραφική επισκόπηση, ενώ στα υπόλοιπα τρία γίνεται αναφορά στην εμπειρική έρευνα και στα συμπεράσματα της εργασίας.

Πιο συγκεκριμένα:

Στο πρώτο κεφάλαιο παρουσιάζεται η χωροταξική θεώρηση και η αναπτυξιακή φυσιογνωμία της εξεταζόμενης περιοχής.

Στο δεύτερο κεφάλαιο παρατίθενται τα χωρικά, ιστορικά και περιβαλλοντικά δεδομένα της περιοχής, καθώς γίνεται και αναφορά στη πολεοδομική οργάνωση της.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης της περιοχής και παράλληλα παρουσιάζονται οι χρήσεις γης στη σύγχρονη πόλη.

Στο τέταρτο και τελευταίο κεφάλαιο του Α' Μέρους της παρούσας εργασίας γίνεται αναφορά στη δυναμική των χρήσεων και παρουσιάζεται η πρόταση του Δήμου για επαναοριοθέτηση και αναδιοργάνωση των Πολεοδομικών Ενοτήτων (ΠΕ) του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ.) της περιοχής.

Στο πέμπτο κεφάλαιο, με το οποίο μπαίνουμε στο Β' Μέρος της εργασίας που αφορά την εμπειρική προσέγγιση, παρουσιάζεται η μεθοδολογία της έρευνας, η ανάλυση των δεδομένων και των αποτελεσμάτων της χρησιμοποιώντας το στατιστικό πρόγραμμα SPSS.

Στο έκτο κεφάλαιο παρουσιάζονται οι προτάσεις χωρικής οργάνωσης της περιοχής, που περιλαμβάνουν την οικιστική ανάπτυξη και οργάνωση σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος.

Τέλος στο έβδομο κεφάλαιο γίνεται αξιολόγηση των δεδομένων προβλημάτων και των προοπτικών βιώσιμης ανάπτυξης της περιοχής, ενώ παράλληλα παρατίθενται οι προτάσεις υλοποίησης της ανάπτυξης και παρουσιάζονται τα συμπεράσματα της εργασίας.

SUMMARY

The present Master Thesis is written as part of the post Graduate Programme "Sustainable Development" in the direction of the Local Development Harokopeio University in the Department of Home Economics and Ecology.

The aim of this study is to investigate the role of land use in the Municipal Community of Vari of the Kallikraticus Municipality of Vari-Voula-Vouliagmeni. Specifically examined the types of land uses in the area and how the proper observance of these will help improve the quality of life of residents and protection of the natural environment of the area. Particular item of this thesis is on the one hand to record the existing statutory land use of the area and on the other hand the proposed potential of land uses each neighborhood based on its comparative advantages.

In order to achieve the purpose of the post graduate study, it is structured into seven chapters. In the first four of them listed the bibliographic overview and the remaining three chapters is made a reference to empirical research and the conclusions of the work.

More specifically:

In the First Chapter presents the land planning endorsement and the developmental profile of the area concerned.

The Second Chapter presents the territorial, historical and environmental data of the region a reference to the planning organization is made.

The Third Chapter is a reference to the structural design land management organization of the region including the current land uses of the modern city.

In the Fourth and Final chapter of the first section of the thesis we study the dynamics (i.e. effectiveness) of land uses and presented the proposal of the council of the Municipality for the re-delimitation and reorganization of Urban Units (IP) of the approved General Urban Plan (GIS) in the area.

In the Fifth Chapter, as soon as the Second section of the thesis follows up the empirical approach presents the research methodology, data analysis and results using the program SPSS.

The Sixth Chapter presents recommendations and proposals of the land management organization of the area, including residential development and organization combined with environmental protection.

Finally, in the Seventh Chapter an assessment of the existing problems is done and the prospects of a sustainable development in the region, while at the same time are listed all the development implementation proposals and the conclusions of the work are included.

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Στις μέρες μας περισσότερο παρά ποτέ, ο καθορισμός της χρήσης γης, αφ' ενός αποτυπώνει την ιστορική, κοινωνική και οικονομική πραγματικότητα κάθε περιόδου και κάθε περιοχής, αφ' ετέρου υπόκειται στην ερμηνευτική θεώρηση των ιστορικών, κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών που την καθόρισαν. Ο ιστορικός χρόνος μετατρέπεται σε ερμηνευτικό εργαλείο της χρήσης γης για το παρελθόν, καθώς ο χρόνος καθιστά το χώρο κοινωνικό δρώμενο. Έτσι, οι κοινωνικές πρακτικές που ακολουθήθηκαν στο παρελθόν και θα ακολουθηθούν και στο μέλλον είναι συμμετρικά αντίστοιχες των χρήσεων και των λειτουργιών του χώρου και οι αστικές και περιαστικές περιοχές με την εξέλιξή τους συνθέτουν ένα μωσαϊκό αυτών των πρακτικών και χρήσεων.

Αποτελεί λοιπόν αναμφισβήτητο γεγονός ότι οι χρήσεις γης επηρεάζουν άμεσα τις λειτουργίες του ιστού της πόλης και του ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Η οργάνωση της αστικής ανασυγκρότησης που επιθυμείτε και επιβάλουν οι καιροί που ζούμε προϋποθέτει τον έλεγχο των χρήσεων, που δεν επιτυγχάνεται μόνο με την θεσμοθέτηση των επιτρεπτών χρήσεων γης στο εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) κάθε πόλης, άλλα και με άλλα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού. Έτσι, μελετώντας τα παραπάνω εργαλεία καταδεικνύεται και ο πολυσύνθετος ρόλος της κάθε χρήσης ή συνδυασμού των χρήσεων σε μια εξεταζόμενη περιοχή.

Είναι προφανές ότι στην εποχή που ζούμε οι χρήσεις γης θα πρέπει να στοχεύουν στη βιώσιμη ανάπτυξη μιας δομημένης περιοχής. Κύριο χαρακτηριστικό αυτής της μορφής ανάπτυξης μπορεί να θεωρηθεί η προσπάθεια για εξασφάλιση ποιότητας διαβίωσης σε όλους τους τομείς ζωής του ανθρώπου, όπως το περιβάλλον, η οικονομία, η κοινωνία και ο πολιτισμός για τις σημερινές γενεές, αλλά και τις επόμενες. Γενικά μπορούμε να πούμε ότι η βιώσιμη ανάπτυξη βασίζεται σε τρεις κυρίως πυλώνες, περιβάλλον, οικονομία και κοινωνία, οι οποίοι αναπτύσσονται ισόρροπα και αρμονικά και στο βωμό του ενός δεν θυσιάζεται κανένας άλλος. Διερευνώντας τις χρήσεις γης στις σύγχρονες αστικές πόλεις και στοχεύοντας στην προστασία και τήρηση αυτών, διαπιστώνεται ότι η αρχή για το βιώσιμο αστικό περιβάλλον έχει μεγάλη σπουδαιότητα, διότι αντικατοπτρίζει την ανησυχία για τη συνεχή επιδείνωση των όρων διαβίωσης στις σύγχρονες πόλεις. Η πολιτεία οφείλει να προγραμματίζει και να ελέγχει την πολεοδομική δραστηριότητα και όχι να εξαναγκάζεται να ακολουθεί την επενδυτική δραστηριότητα των ενδιαφερομένων για ανάπτυξη και οικοπεδοποίηση της γης (Αγγελίδης Μ., 2006).

Η άμεση σχέση της βιώσιμης ανάπτυξης με την πόλη, προκύπτει και από τη σχέση της πολεοδομικής ανασυγκρότησης και της αναβάθμισης των αστικών περιοχών, η οποία αποτελεί τον κύριο πόλο γύρω από τον οποίο αναπτύσσονται οι διάφοροι παράγοντες που υλοποιούν τη βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Για να επιτευχθεί αστική ανάπτυξη σε μια πόλη, πρέπει να γίνει αντιληπτό ότι η πόλη είναι πάνω απ' όλα τόπος ζωής και πρέπει να εξασφαλίζει κάποια στοιχειώδη ποιότητα στο περιβάλλον. Η κατάσταση του αστικού περιβάλλοντος συνδέεται άμεσα ή έμμεσα με

την ανεπάρκεια κοινόχρηστων χώρων, την αισθητή υποβάθμιση του περιβάλλοντος, την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την οικονομική και πολιτιστική υπανάπτυξη. Στην εποχή μας η ποιότητα της ζωής αποτελεί ένα όνειρο αλλά και μια απαίτηση και ελπίδα όλων των πολιτών, που ζουν στα αστικά κέντρα. Η κάθε πόλη ξεχωριστά θα πρέπει να στοχεύει στη βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος, αλλά και στην ισόρροπη ανάπτυξη όλων των συνοικιών, να ιεραρχεί τα προβλήματα και να προσανατολίζεται στο πλαίσιο ενός γενικότερου σχεδιασμού και προγραμματισμού. Συγκεκριμένα για την επίτευξη της αστικής ανάπτυξης η κάθε πόλη πρέπει να προσανατολίζει τις δράσεις της σε περιορισμένες επεμβάσεις στο χώρο για την οργάνωση της καθημερινής ζωής της πόλης, αλλά και σε μεσοβραχυπρόθεσμα σχέδια για τον έλεγχο των εξελίξεων συντονισμένα και σε συνεργασία με αρμόδιους φορείς του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα, με στόχους όχι μόνο αναπτυξιακούς, αλλά και κοινωνικούς και περιβαλλοντικούς.

Στο πλαίσιο των προοπτικών για βιώσιμη ανάπτυξη παρατηρούμε ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να γίνεται ορθολογικά, με βάση γνήσια πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία θα προστατεύουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία της πόλης και θα προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και τις θεμελιώδεις λειτουργίες της. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης πρέπει να θεσπίζονται, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη φύση και τη λειτουργικότητα της πόλης. Εκτός πολεοδομικού σχεδίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία οικισμού, ενώ εντός των εγκεκριμένων οικισμών ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να ακολουθεί γενικούς και αντικειμενικούς κανόνες, οι οποίοι θα σέβονται το περιβάλλον και θα διασφαλίζουν τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης.

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ερμηνευόμενες σύμφωνα με τους συνταγματικούς κανόνες για την προστασία του περιβάλλοντος, δεν είναι επιτρεπτή η δημιουργία οικισμών σε περιοχές στερούμενες πολεοδομικού σχεδίου. Η δημιουργία οικισμού χωρίς να προϋφίσταται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, αφ' ενός μεν θα προξενούσε πρόδηλη βλάβη στο φυσικό περιβάλλον, αφού δεν θα υπάκουε στις αρχές της ορθολογικής οργάνωσης και διαμόρφωσης του χώρου, αφ' ετέρου θα είχε σαν αποτέλεσμα να καταστρατηγούνται οι ρυθμίσεις της νομοθεσίας με τις οποίες επιβάλλονται στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και στους ιδιώτες υποχρεώσεις λόγω της ένταξης στο σχέδιο πόλης, όπως είναι αυτές που σχετίζονται με τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (**Βέττας Ευστάθιος, 2005**).

Στόχος της παρούσας εργασίας λοιπόν είναι η διερεύνηση του ρόλου των χρήσεων γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Αναλυτικότερα εξετάζονται τα είδη των χρήσεων γης στην περιοχή και πώς η ορθή τήρηση αυτών θα βοηθήσει στην βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και στη προστασία του φυσικού περιβάλλοντος της περιοχής. Ειδικότερα αντικείμενο της εργασίας είναι αφ' ενός η καταγραφή των υπαρχουσών θεσμοθετημένων χρήσεων γης της περιοχή και αφ' ετέρου η προτεινόμενη αξιοποίηση

των δυνατοτήτων των χρήσεων γης κάθε γειτονιάς με βάση τα συγκριτικά της πλεονεκτήματα.

Παρουσιάζοντας την περιοχή, σημειώνουμε ότι η πόλη της Βάρης βρίσκεται σε μια από τις ωραιότερες τοποθεσίες της Αττικής γης. Από τη μια μεριά το γαλάζιο του Σαρωνικού κόλπου με τα διάσπαρτα ξερονησάκια του ορατά από την παραλία και από την άλλη ο Ύμηττός με την μοναδική και σπάνια χλωρίδα και πανίδα του και τα απaráμιλλα χρώματά του. Ανάμεσα στα δύο φυσικά όρια του βουνού και της θάλασσας ξαπλώνεται η περιοχή της Βάρης, προστατευόμενη από μικρούς λόφους (Δίλοφο, Λαθούριζα, Μελίσσι, Μπαράκο).

Η ένταξη πολλών περιοχών στον πολεοδομικό ιστό της Βάρης, την προηγούμενη δεκαετία είχε ως αποτέλεσμα την έντονη οικοδομική δραστηριότητα, τη σταδιακή αλλαγή της φυσιογνωμίας του τόπου και πλήθος ανασκαφών, που αποκάλυψαν τον αρχαιολογικό και ιστορικό πλούτο της περιοχής, που ήταν άλλωστε γνωστός από τα αρχαία χρόνια αλλά και τους περιηγητές του 19^{ου} αιώνα.

Το γεωλογικό ανάγλυφο του τόπου, ίδιο από αιώνες, παρά τις παρεμβάσεις των νεωτέρων, υποδεικνύει τις ασχολίες και τον τρόπο ζωής των κατοίκων, τα οδικά δίκτυα, τα υδραυλικά τους έργα, τους τρόπους οικοδόμησης και κατοίκησης. Η Βάρη είναι γνωστή στις αρχαίες πηγές, ως δήμος του «Αναγυρούντος». Ο αρχαίος δήμος οφείλει το όνομά του στο δύσοσμο φυτό Ανάγυρο (φλόμο) και στα νεώτερα χρόνια στην πληθώρα των τάφων και των ταφικών περιβόλων αφού «ναρι» στα αρβανίτικα σημαίνει τάφος-μνήμα.

Από περιγραφές-μαρτυρίες αρχαίων συγγραφέων (Αριστοφάνης-Παυσανίας-Στράβων-Στεφάνου του Βυζαντίου τον 6^{ον} μ.Χ.), αλλά και αφηγήσεις περιηγητών, στην περιοχή Ν.Α. μεταξύ του Ύμηττου και της θάλασσας (όρμος Αναγυρούντος, σήμερα όρμος Βάρης), τοποθετείται ο αρχαίος Δήμος του Αναγυρούντος, σχεδόν στα ίδια όρια που καταλαμβάνει η σημερινή Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

Η περιοχή της Βάρης συνδυάζοντας τα πλεονεκτήματα του εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος και της μικρής αποστάσεως από το κέντρο της Αθήνας, αποτελεί ιδανική περιοχή προσέλκυσης κατοίκων για μόνιμη και παραθεριστική κατοικία, αφού συγκεντρώνει πλήθος εποχιακών επισκεπτών, λόγω του τουριστικού θέρετρου της Βάρκιζας, κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου.

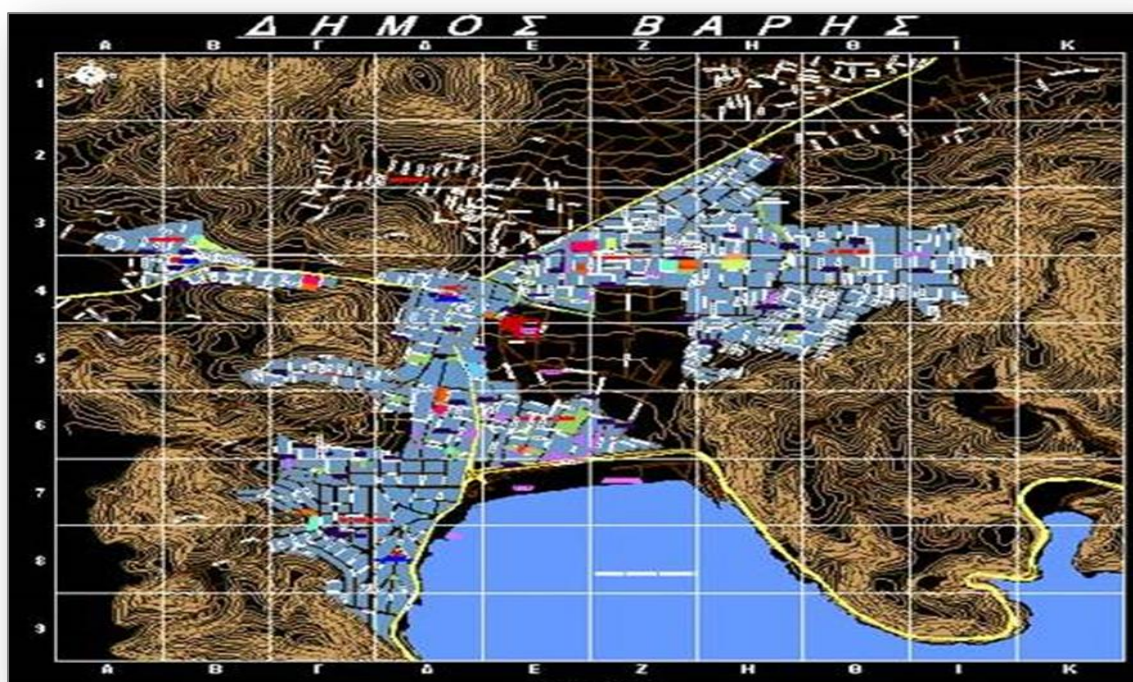
Τα σημαντικά έργα υποδομής, τα οποία έχουν κατασκευασθεί στην ευρύτερη περιοχή, όπως π.χ. το Διεθνές αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος», η Αττική οδός, η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου, τα μεταφορικά μέσα σταθερής τροχιάς (τραμ, προαστιακός σιδηρόδρομος), η ανακατασκευή και ανάπτυξη του εμπορικού και τουριστικού λιμανιού του Λαυρίου, οι εκτεταμένες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες υλοποιήθηκαν στα πλαίσια της διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 (Ελληνικό, Άγιας Κοσμάς, Μαρκόπουλο) με τη μεταολυμπιακή τους χρήση, η

ανάπτυξη και η εκμετάλλευση των οργανωμένων ακτών, είχαν ως αποτέλεσμα η περιοχή να δεχθεί έντονες πιέσεις σε ποικίλες χρήσεις και δραστηριότητες. Έτσι, η δυναμική αυτή της περιοχής αποτυπώνεται έντονα στην σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και κατ' επέκταση στην αύξηση του πληθυσμού, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία των τελευταίων απογραφών.

Η ευρύτερη περιοχή της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης απαρτίζεται από τις παρακάτω συνοικίες κατά σειρά ένταξης στο Σχέδιο Πόλεως:

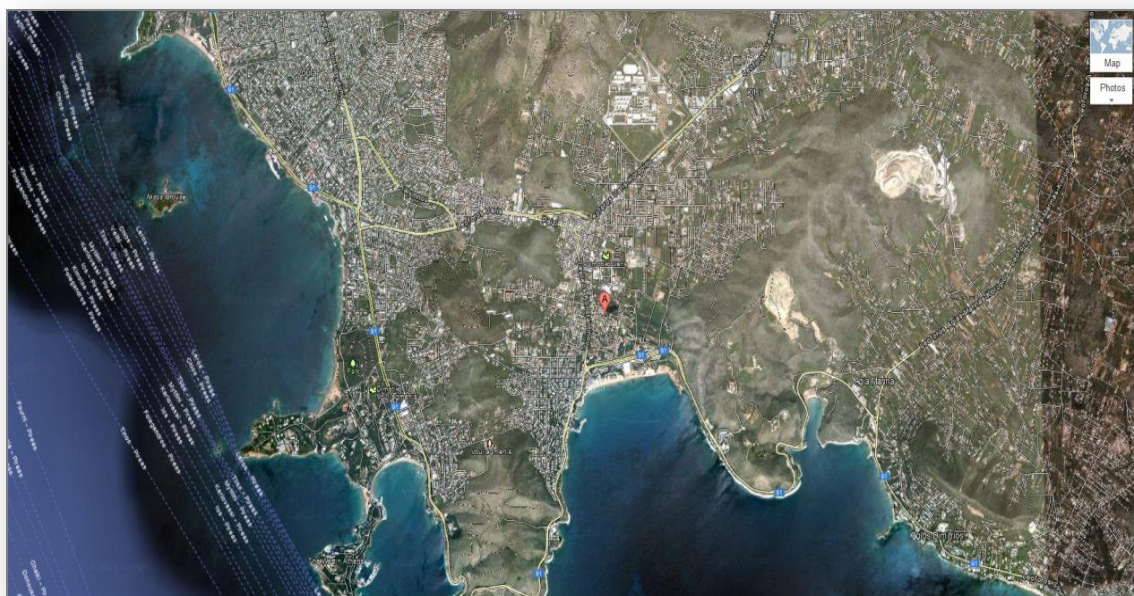
- Το κέντρο της «Βάρης» (παλιά πόλη).
- Η περιοχή της «Βάρκιζας» (παράκτια ζώνη).
- Η περιοχή «Καμίνι».
- Η περιοχή «Σ.Ε.Ο.».
- Η περιοχή «Δίλοφο».
- Η περιοχή «Αλώνι».
- Η περιοχή «Μηλαδέζα».
- Η περιοχή «Λαθούριζα».
- Η περιοχή «Ασύρματος».
- Η περιοχή «Τρίγωνο».
- Η περιοχή «Κόρμπι».
- Η περιοχή «Χέρωμα».

Έτσι λοιπόν η πόλη απαρτίζεται από δώδεκα (12) οικισμούς εκ των οποίων οι δέκα (10) εντάχθηκαν σταδιακά στο σχέδιο πόλης, ένας (1) είναι υπό ένταξη (Κόρμπι) και ένας (1) ακόμη είναι εκτός σχεδίου (Χέρωμα) (Εικόνα 1).



Εικόνα 1 : Πολεοδομικός Χάρτης της πόλης της Βάρης (αρχείο Τ.Υ.Δ.Β.).

Η πόλη της Βάρης έχει έκταση 22.189 στρέμματα (Υπουργείο Εσωτερικών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, 2005.) Σταδιακή είναι και η αύξηση του πληθυσμού της πόλης λόγω της πρόσφατης ένταξης στο Σχέδιο Πόλεως πολλών οικισμών της πόλης. Έτσι ο πληθυσμός της πόλης ήταν 10.998 γηγενείς και νέοι κάτοικοι (ΥΠΕΣΔΔΑ απογραφή 2001) αντιστοιχούσαν λοιπόν κατά μέσο όρο 496 κάτοικοι ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο. Από της Δημοτικές Εκλογές του Νοεμβρίου του 2010 ο Δήμος Βάρης ανήκει πλέον στον Καλλικρατικό «Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης» με συνολικό πληθυσμό 48.380 εκ των οποίων 23.680 άνδρες και 24.700 γυναίκες (ΕΛΣΤΑΤ απογραφή 2011) πυκνότητα μόνιμου πληθυσμού ανά τετραγωνικό χιλιόμετρο κατά μέσο όρο 1.299,66. Οι περισσότεροι ντόπιοι κατοικούν στο κέντρο της πόλης, ενώ οι νέοι κάτοικοι έχουν κατακλύσει τις νέες περιοχές που έχουν ενταχθεί τα τελευταία χρόνια στο Σχέδιο Πόλεως (Εικόνα 2).



Εικόνα 2 : Γενικός και Πολεοδομικός χάρτης της πόλης της Βάρης (Πηγή: Google Maps).

Στα νεότερα χρόνια η περιοχή ανήκε στη μονή Πετράκη και την καλλιεργούσαν ακτήμονες, κολληγοί, με την εποπτεία του ηγούμενου-μοναχού. Με την 6/26 απόφαση της Επιτροπής Απαλλοτριώσεων του Υπουργείου Γεωργίας, οι ακτήμονες-καλλιεργητές, εξαγόρασαν την περιοχή και έτσι τους δόθηκε η δυνατότητα να αποκτήσουν ιδιοκτησία (συνολικά δόθηκαν εξήντα τρεις (63) κλήροι στους ακτήμονες και από ένας (1) κλήρος στην εκκλησία και στο σχολείο).

Επίσης ο συσταθείς τότε ΣΑΑΚ Βάρης (Συνεταιρισμός Ακτημόνων Καλλιεργητών Βάρης) είχε την εκμετάλλευση των Δασικών και χορτολειαδικών εκτάσεων της περιοχής. Αργότερα με την ίδια διαδικασία δόθηκαν σαράντα δύο (42) κλήροι στα μέλη του ΣΑΚ (Συνεταιρισμός Αποκαταστάσεως Κτηνοτρόφων).

Το 1935-1936 ο οικοδομικός Συνεταιρισμός Βάρκιζας, εξαγόρασε την περιοχή της παλαιάς, λεγόμενης Βάρκιζας από τον ΟΔΕΠ, που περικλείεται από τους

δρόμους Αφροδίτης-Θησέως-Κυβέλης και της αντίστοιχης παραλίας κατά μήκος της οδού Ποσειδώνος.

Το 1955 το Υπουργείο Γεωργίας ρυμοτόμησε την έκταση κατά μήκος της οδού Θησέως μέχρι τα όρια με την περιοχή της Βουλιαγμένης, την οποία και εκποίησε. Από την ίδια έκταση δόθηκαν περίπου 113 οικοπέδα στα μέλη του Συνεταιρισμού Αλιέων Βάρκιζας (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

Η ανάλυση των δεδομένων που αφορούν την πολεοδομική οργάνωση της περιοχής οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η αρχικά απομακρυσμένη θέση της Βάρης από την υπόλοιπη Αθήνα, σε συνδυασμό με την αρκετά ενδιαφέρουσα τοπογραφία της περιοχής, η οποία συνδυάζει τις νότιες υπώρειες του Υμηττού με το θαλάσσιο μέτωπο, λειτούργησαν με τέτοιο τρόπο, ώστε να ευνοηθεί η ανάπτυξη περιοχών παραθεριστικής κατοικίας. Η πλέον αντιπροσωπευτική περίπτωση είναι η περιοχή της Βάρκιζας, ενώ στη συνέχεια, τουλάχιστον σε θεσμικό επίπεδο, καθορίστηκε ως περιοχή Β' κατοικίας το Κόρμπι. Προφανώς, παραθεριστικές κατοικίες αναπτύχθηκαν και στις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες του Δήμου. Από τα παραπάνω διαφαίνεται λοιπόν, ότι οι τάσεις οικιστικής ανάπτυξης που παρουσίασε αρχικά ο Δήμος της Βάρης οφείλονταν κατά κύριο λόγο στην ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας.

Σήμερα όμως η κατάσταση έχει διαφοροποιηθεί σε σημαντικό βαθμό. Η ραγδαία ανάπτυξη του οικιστικού ιστού στο Λεκανοπέδιο, είχε ως αποτέλεσμα οικισμοί παλαιότερα απομακρυσμένοι, όπως η Βάρη, σήμερα να αποτελούν συνέχεια του οικιστικού ιστού των δήμων του Λεκανοπεδίου. Συνεπώς, με τη διαμορφωθείσα κατάσταση εκλείπουν στο μεγαλύτερο ποσοστό οι λόγοι για τους οποίους η Βάρη θα μπορούσε να επιλεγεί ως περιοχή Β' κατοικίας. Αντίθετα, το αρκετά ενδιαφέρον φυσικό περιβάλλον της Βάρης και η εγγύτητα που έχει πλέον επιτευχθεί μέσω των έργων υποδομής με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο και τα Μεσόγεια, την καθιστούν ιδανικό τόπο χωροθέτησης κύριας κατοικίας. Αδιάψευστο τεκμήριο είναι η εξαιρετικά μεγάλη αύξηση του πληθυσμού, η οποία σημειωτέον δεν είχε προβλεφθεί στο προηγούμενο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της περιοχής.

Η πόλη της Βάρης αποτελεί συγκοινωνιακό και γεωγραφικό κόμβο. Η περιοχή της Βάρης βρίσκεται περίπου είκοσι πέντε (25) χιλιόμετρα έξω από την Αθήνα. Ταυτόχρονα βρίσκεται δύο (2) χιλιόμετρα από την θάλασσα, ενώ δέκα οκτώ (18) περίπου χιλιόμετρα από το Διεθνές Αερολιμένα Αθηνών, «Ελευθέριος Βενιζέλος». Η Βάρη βρίσκεται σχεδόν ενδιάμεσα στα τρία λιμάνια της Αττικής. Από το λιμάνι του Πειραιά απέχει περίπου είκοσι πέντε (25) χιλιόμετρα, από το λιμάνι του Λαυρίου απέχει περίπου πενήντα (50) χιλιόμετρα, ενώ σαράντα πέντε (45) χιλιόμετρα απέχει από το λιμάνι της Ραφήνας. Σε απόσταση περίπου επτά (7) χιλιομέτρων από τη Βάρη βρίσκεται το πιο κοσμοπολίτικο και εμπορικό κέντρο των νοτίων προαστίων η περιοχή της Γλυφάδας. Τέλος η Βάρη συνδυάζει το βουνό, τη θάλασσα, την εξοχή, την ησυχία, αλλά και τις εναλλαγές χρήσεων γης μέσα σε μικρές αποστάσεις.

Ως προς την χλωρίδα, η μικρή βιοποικιλότητα οφείλεται, αφ' ενός στην ισχυρή επίδραση των ανέμων, οι οποίοι αποτρέπουν την ανάπτυξη υψηλής δασικής βλάστησης, αφ' ετέρου στο ότι τα εδάφη είναι πετρώδη και αβαθή, εξαιτίας της έντονης υποβάθμισης της βλάστησης, η οποία έχει υποστεί μεγάλες καταστροφές από τις πυρκαγιές και την υπερβόσκηση. Η φρυγανώδης βλάστηση που επικρατεί, αποτελεί την τελευταία βαθμίδα μικτής δασικής βλάστησης, η οποία προϋπήρξε και εκτός από κωνοφόρα περιελάμβανε και πλατύφυλλα είδη **(Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007)**.

Στα νότια της περιοχής της Βάρης βρίσκεται η σημερινή περιοχή της Βάρκιζας ή κατά τους παλαιότερους ο «όρμος του Αναγυρούντος». Η περιοχή βρέχεται από τον Όρμο της Βάρκιζας, γνωστός για τις θερινές εξορμήσεις των Αθηναίων, ο οποίος παλαιότερα εισχωρούσε στο εσωτερικό της περιοχής της Βάρκιζας. Σταδιακά όμως, με την οικοδόμηση της παράκτιας ζώνης και την αναδιαμόρφωσή της η θάλασσα υποχώρησε και κατέβηκε νοτιότερα. Το καλοκαιρινό θέρετρο της Βάρκιζας αποτέλεσε εξοχική κατοικία για πολλούς, αρχικά επισκέπτες που στη συνέχεια μαγεμένοι από την ομορφιά του παραθαλάσσιου τοπίου έγιναν μόνιμοι κάτοικοι. Η Βάρκιζα είναι μια περιοχή που μυρίζει καλοκαίρι, προσδίδει ξενοιασιά και αποτελεί σύντομη διαφυγή από την καθημερινότητα για τους Αθηναίους. Σήμερα η παραλία της Βάρκιζας έχει γαλάζια σημαία και αποτελεί ορμητήριο των Αθηναίων κατά τους καλοκαιρινούς μήνες για διασκέδαση και παιχνίδι με τη θάλασσα.

Η παραλιακή λεωφόρος της Βάρκιζας που κατά τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004 φιλοξένησε το άθλημα της ποδηλασίας, οδηγεί στο Σούνιο και το Ναό του Ποσειδώνα και της Αθηνάς.

Από την παραλία και ανεβαίνοντας προς τα πάνω διασχίζει κανείς την Πόλη της Βάρης και αφήνει το κέντρο αριστερά. Ο δρόμος προς το Κορωπί, η σημερινή Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου, αποτελεί την συνδετική οδό των νοτίων και ανατολικών προαστίων της Αττικής με το διεθνές αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» και την Αττική Οδό.

Κατά το δεύτερο ήμισυ του 20^{ου} αιώνα, η εξέλιξη του πληθυσμού στο Δήμο Βάρης, χαρακτηρίστηκε από τη σημαντικά μεγάλη αύξησή του, η οποία σύμφωνα με τα δεδομένα των απογραφών, στην περίοδο 1951 - 2001 ξεπέρασε το 1.000 %!

Η περιοχή της Βάρης παρέχοντας τα πλεονεκτήματα του καλύτερου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, αποτέλεσε ελκυστικό προορισμό για χωροθέτηση κύριας κατοικίας. Η πλέον σημαντική πληθυσμιακή αλλαγή στο Δήμο συντελέστηκε την περίοδο 1971 - 1991, οπότε ο πληθυσμός ανά δεκαετία διπλασιαζόταν.

Επιπρόσθετα ο πληθυσμός της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης κατά τη θερινή περίοδο πολλαπλασιάζεται. Μάλιστα σύμφωνα με έρευνα στα πλαίσια της Habitat

Agenda (1999), ο πληθυσμός προβλεπόταν να ξεπεράσει τα 40.000 άτομα όπως και έγινε (Γκίκας Ι., 2006).

Σε σχέση με τα ανώτερα διοικητικά επίπεδα, η πληθυσμιακή εξέλιξη και οι μεταβολές στην τελευταία εικοσαετία στη περιοχή είναι συντριπτικά μεγαλύτερες, τόσο από αυτές σε επίπεδο χώρας, όσο και σε σχέση με την Περιφέρεια Αττικής.

Η μη ομαλή ενσωμάτωση των νέων κατοίκων στη περιοχή, μέσα σε μια ντόπια κοινωνία πολύ σφικτά συνδεδεμένη, πολλές φορές δημιουργεί προβλήματα στο σύνολο της κοινωνίας της Βάρης. Παρόλα αυτά με το πέρασμα των χρόνων ο πρώην Δήμος Βάρης εξελίσσεται, όπως εξελίσσεται και η κοινωνία που τον απαρτίζει και έτσι οι νέοι κάτοικοι μαζί με τους παλιούς ζυμώνονται και συνυπάρχουν μέσα από τα προβλήματα και τις χαρές της καθημερινότητας.

Το μορφωτικό επίπεδο των νέων κατοίκων της περιοχής είναι υψηλότερο από ότι παλιά, όπου η συντριπτική πλειοψηφία των κατοίκων είχε τελειώσει το γυμνάσιο ή το λύκειο. Σήμερα αρκετοί κάτοικοι είναι απόφοιτοι πανεπιστημιακών σχολών, ενώ τα περισσότερα νέα παιδιά τείνουν να έχουν πανεπιστημιακή και μεταπτυχιακή μόρφωση.

Ταυτόχρονα οι νέοι κάτοικοι Βάρης ήρθαν με τα δικά τους κεφάλαια από περιοχές της Αθήνας ή του Πειραιά με σκοπό να ζήσουν σε μια πόλη περισσότερο βιώσιμη, με συνθήκες ανθρώπινες, κοντά στη θάλασσα και στο φυσικό περιβάλλον. Πολλοί και από αυτούς τους νέους κατοίκους πραγματοποίησαν επενδύσεις, ενώ μπόλιασαν την περιοχή με νέες ιδέες και γνώσεις.

Η πιο σημαντική παρατήρηση για την κατανομή του απασχολούμενου πληθυσμού κατά ομάδες ατομικών επαγγελματιών συνίσταται στο αυξημένο ποσοστό επιστημόνων, ελεύθερων επαγγελματιών, ανώτερων διοικητικών στελεχών κ.α. Αντίστοιχα, μειωμένο εμφανίζεται το ποσοστό τεχνιτών-εργατών, συγκριτικά τουλάχιστον με το αντίστοιχο ποσοστό του Υπολοίπου Αττικής. Ως ιδιαίτερα σημαντική πρέπει να καταγραφεί και η πολύ μικρή συμμετοχή των γεωργών-κτηνοτρόφων με μόλις 5,94 %, όταν στο άμεσο παρελθόν ο χαρακτήρας της περιοχής ήταν κυρίως γεωργοκτηνοτροφικός.

Συμπεραίνεται λοιπόν ότι το κυριότερο χαρακτηριστικό της απασχόλησης στον πρώην Δήμο Βάρης είναι η σημαντική συμμετοχή του δευτερογενούς τομέα. Η διαπίστωση αυτή επαγωγικά οδηγεί στην υπόθεση, ότι ο πληθυσμός που μετανάστευσε στην περιοχή τη δεκαετία 1981-1991 ανήκει σε μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα.

Σήμερα, με την ένταξη πολλών περιοχών στο Σχέδιο Πόλεως σχεδόν όλες οι κατοικίες αυτής της παλιάς μορφής έχουν κατεδαφιστεί και στη θέσης τους έχουν κτιστεί πολυκατοικίες, με πολυτελή διαμερίσματα, ή μονοκατοικίες ή μεζονέτες πολυτελείας. Οι αντικειμενικές αξίες της γης, στη Βάρη είναι αρκετά υψηλές, μάλιστα είναι υψηλότερες από άλλες γειτονικές περιοχές, ενώ στις νεοενταχθείσες

περιοχές συναντά κανείς ακριβές κατοικίες και συγκροτήματα κατοικιών που έχουν κτιστεί είτε για ίδια χρήση, είτε προς πώληση ή ενοικίαση.

Η ένταξη περιοχών στο σχέδιο, όπως το «Καμίνι» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 29795/635/23-12-1993), το «Σ.Ε.Ο.» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 30152/633/27-12-1993), το Δίλοφο (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 3052/63/08-02-1994), το «Αλώνι» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 1617/292/17-5-1996), η «Μηλαδέζα» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 15077/3983/10-11-1997), ο «Ασύρματος» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 15522/4201/05-12-1997), η «Λαθούριζα» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 10212/2184/06-07-2000), το «Τρίγωνο» (Κύρωση Πράξης Εφαρμογής 102121/2184/06-07-2000), αποτελεί στοιχείο τοπικής ανάπτυξης διότι δημιουργήθηκαν νέες υποδομές, νεόκτιστοι οργανωμένοι οικισμοί, ενώ αυξήθηκε ραγδαία ο μόνιμος πληθυσμός της περιοχής.

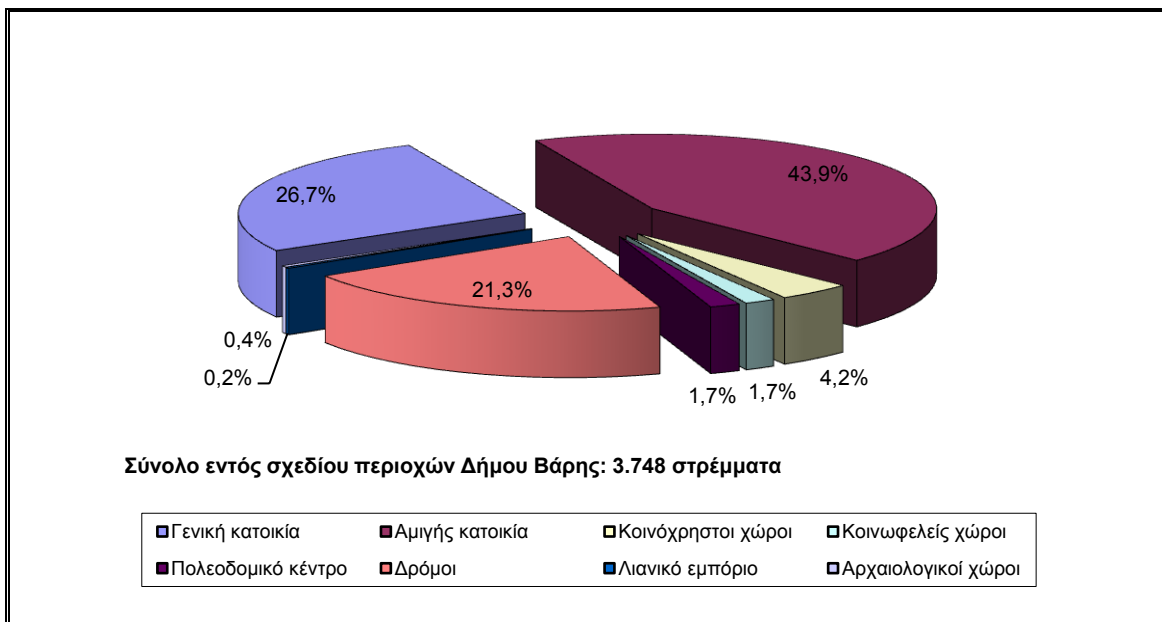
Οι παραπάνω περιοχές εγκρίθηκαν από τον Γενικό Πολεοδομικό Σχεδιασμό (Αρ.Αποφ.04-08-1986/ΦΕΚ1003τευχ.Δ/22-10-1986). Στο άμεσο μέλλον προβλέπεται ενταχθούν στο σχέδιο πόλεως η υπό ένταξη περιοχή «Κόρμπι», ενώ γίνονται σημαντικές προσπάθειες να ενταχθεί και η εκτός σχεδίου περιοχή «Χέρωμα». Η ένταξη περιοχών στο σχέδιο, επιτάχυνε την οικοδομική δραστηριότητα, την αύξηση των τοπικών επενδύσεων και κατέστησε απαραίτητο τον πολεοδομικό σχεδιασμό ως στοιχείο ενδογενούς ανάπτυξης. Η νέα τάξη πραγμάτων καταγράφει την ανέγερση νέων οικοδομών με ταχύτατους ρυθμούς, τις απαιτήσεις των πολιτών για όλο και περισσότερα σχολεία, τη διατήρηση ενός υψηλού βιοτικού επιπέδου, τη δημιουργία όλο και περισσότερο κοινόχρηστων χώρων, την επιτακτική ανάγκη για απασχόληση κυρίως από τους νέους της περιοχής.

Η Βάρη θεωρείται ότι μπορεί μελλοντικά να αποτελέσει μια ολοκληρωμένη πόλη στον τομέα των υποδομών, των μεταφορών και της κατοικίας. Όμως αν δεν τηρηθούν οι κανόνες της πόλης (κώδικας οδικής κυκλοφορίας, πολεοδομικοί κανόνες, κανόνες χωροταξίας, Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο) είναι πολύ εύκολο να καταστραφεί η βιωσιμότητά της. Σημαντικό είναι το πέρασμα της Βάρης από αγροτική περιοχή σε προάστιο με ημιαστικό χαρακτήρα, να γίνει ομαλά και βάσει οικιστικού σχεδιασμού.

Το σύνολο των εντός σχεδίου πόλεως περιοχών του Δήμου είναι 3.748 στρέμματα περίπου, δηλαδή το 17% της συνολικής έκτασης, που καταλαμβάνει η Δημοτική Κοινότητα Βάρης. Στο σύνολο του Δήμου κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας είτε αυτή είναι αμιγής, είτε γενική. Η μίξη χρήσεων γης είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Ποσοστό άνω του 70% αναφέρεται σε χρήσεις αμιγούς ή γενικής κατοικίας, όπως φαίνεται και στο παρακάτω Σχήμα 1 όπου περιγράφονται οι χρήσεις γης στο σύνολο των πολεοδομικών ενοτήτων της περιοχής. Προκύπτουν όμως ιδιαίτερα χαμηλά ποσοστά που αναλογούν σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους. Όταν μάλιστα οι θεσμοθετημένοι αυτοί χώροι δεν έχουν υλοποιηθεί, δημιουργείται μια κατάσταση, όπου στο σύνολο του πολεοδομημένου χώρου εμφανίζονται ελλείψεις και ιδιαίτερα

υποβαθμισμένοι. Εξαιρέση αποτελεί η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου κατά μήκος της οποίας έχουν αναπτυχθεί διάφορες χρήσεις, όχι απαραίτητα συμβατές μεταξύ τους.

Σχήμα 1: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στο σύνολο των πολεοδομικών ενοτήτων.



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης τροποποίησης ΓΠΣ.

Οι πολεοδομικές μελέτες σύμφωνα με τις οποίες προέκυψε ο σχεδιασμός φαίνεται ότι συντάσσονται αποσπασματικά τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τον καθορισμό χρήσεων γης. Αν και βασίζονται στις κατευθύνσεις του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου, χαρακτηρίζονται από τη μεταξύ τους ασυνέχεια, ως προς τον καθορισμό χρήσεων με αποτέλεσμα τη δημιουργία διαφορετικού επιπέδου περιοχών. Χαρακτηριστικό παράδειγμα η αλλαγή χρήσης μεταξύ των συνοικιών «Μηλαδέζα» και «Κόρμπι» από γενική σε αμιγή κατοικία χωρίς η εν λόγω αλλαγή να είναι κατανοητή πολεοδομικά. Επιπλέον, η χωροθέτηση κοινόχρηστων και κοινοφελών χώρων στις περισσότερες των περιπτώσεων φαίνεται αποσπασματική, με στόχο μόνο την κάλυψη κάποιων ποσοστών που έχουν τεθεί ως σταθερότυπα, χωρίς να υπάρχει η λογική της δημιουργίας ενοποιημένου δικτύου κοινοχρήστων και κοινοφελών χώρων.

Επιπρόσθετα, η περιοχή διαθέτει σημαντικούς αρχαιολογικούς χώρους οι οποίοι ενταγμένοι στο πολεοδομικό σύνολο είναι δυνατόν να συντελέσουν στην πολιτιστική και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής.

Επίσης, στην περιοχή έχουν πραγματοποιηθεί σημαντικά έργα υποδομής όπως οδοποιία, αποχέτευση, διευθέτηση ομβρίων υδάτων, βρεφονηπιακοί σταθμοί, σχολικές μονάδες, αθλητικά κέντρα, κέντρο υγείας, Κ.Α.Π.Η., πνευματικό κέντρο, Κ.Ε.Π., αναπλάσεις πλατειών και ανάπλαση όλου του χώρου του λιμανιού. Παράλληλα προχωράνε προς υλοποίηση πολλά ακόμη έργα τα οποία θα αναβαθμίσουν την ποιότητα ζωής της πόλης. Εντούτοις, παρουσιάζονται ακόμη έντονες ελλείψεις σε όλους τους τομείς ανάπτυξης της περιοχής (περιβάλλον,

οικονομία, κοινωνία), κυρίως λόγω της αλματώδους αύξησης του πληθυσμού και της έλλειψης πρόβλεψης αυτής (Γκίκας Ι., 2006).

Στη παρούσα εργασία κρίθηκε απαραίτητη και η διεξαγωγή έρευνας με χρήση ερωτηματολογίων προκειμένου να εξεταστούν οι απόψεις των κατοίκων που κυρίως επιθυμούν την ανασυγκρότηση του αστικού ιστού της περιοχής τους με βάση την ορθότερη αξιοποίηση των χρήσεων γης που υπάρχουν στο πλαίσιο του εγκεκριμένου ΓΠΣ. Για την έρευνα αναπτύχθηκε ένα ερωτηματολόγιο είκοσι πέντε (25) ερωτήσεων κλειστού τύπου πολλαπλών απαντήσεων με δυνατότητα σε κάποιες από αυτές να υπάρχει περισσότερες από μια επιλογή. Το ερωτηματολόγιο αυτό μοιράστηκε σε ενδεικτικό δείγμα του πληθυσμού (ηλικίας άνω των 18 ετών) που αποτελείται από μόνιμους κατοίκους ή παραθεριστές στη περιοχή. Στη συνέχεια ακολουθήθηκε η ανάλυση των απαντήσεων των ερωτώμενων κατοίκων με τη βοήθεια του στατιστικού πακέτου SPSS, καθώς και ο απαραίτητος σχολιασμός τους.

Στο τέλος παρουσιάζονται τα βασικά συμπεράσματα της παραπάνω ανάλυσης και οι προτεινόμενες δράσεις για βιώσιμη ανάπτυξη στην περιοχή.

Η διπλωματική εργασία ολοκληρώνεται με τη παράθεση του παραρτήματος, αλλά και των βιβλιογραφικών πηγών, που χρησιμοποιήθηκαν για την περάτωσή της.

Α' Μέρος: Βιβλιογραφική Προσέγγιση

Κεφάλαιο 1^ο: Χωροταξική θεώρηση και αναπτυξιακή φυσιογνωμία Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.

1.1 Διοικητική και γεωγραφική ένταξη

Η Βάρη ανήκει διοικητικά στην Περιφέρεια Αττικής, η οποία είναι μία από τις 13 συνολικά περιφέρειες, στις οποίες έχει διαιρεθεί η Ελλάδα. Πρόκειται για τη μεγαλύτερη σε πληθυσμό και οικονομική δραστηριότητα περιφέρεια. Η Βάρη λοιπόν βρίσκεται στο νοτιοανατολικό τμήμα του Νομού Αττικής. Νοτιοδυτικά συνορεύει με την πόλη της Βουλιαγμένης, βορειοδυτικά συνορεύει με την πόλη της Βούλας, ενώ βόρεια και ανατολικά συνορεύει με την πόλη του Κορωπίου. Νότια βρέχεται από τον όρμο της Βάρκιζας, όπου είναι και η παραθαλάσσια ζώνη της Βάρης, που αποτελείται από το λιμάνι και την παραλία της Βάρκιζας. Η συνολική επιφάνεια την οποία καταλαμβάνει ανέρχεται σε έκταση περίπου 22.000 στρεμμάτων, σύμφωνα με τα στοιχεία της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας Ελλάδος (Ε.Σ.Υ.Ε.) (εικόνα 3).



Εικόνα 3: Γεωγραφικός Προσδιορισμός της πόλης της Βάρης (Πηγή: Google Maps).

Με το από 6/7/1929 Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο υπ' αριθ.221/1929 τεύχος Α' Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως «ο συνοικισμός Βάρης» αναγνωρίσθηκε σε Κοινότητα υπό το όνομα «Κοινότητα Βάρης» και έδρα τον ομώνυμο συνοικισμό, αποσπώμενος της Κοινότητας Κορωπίου.

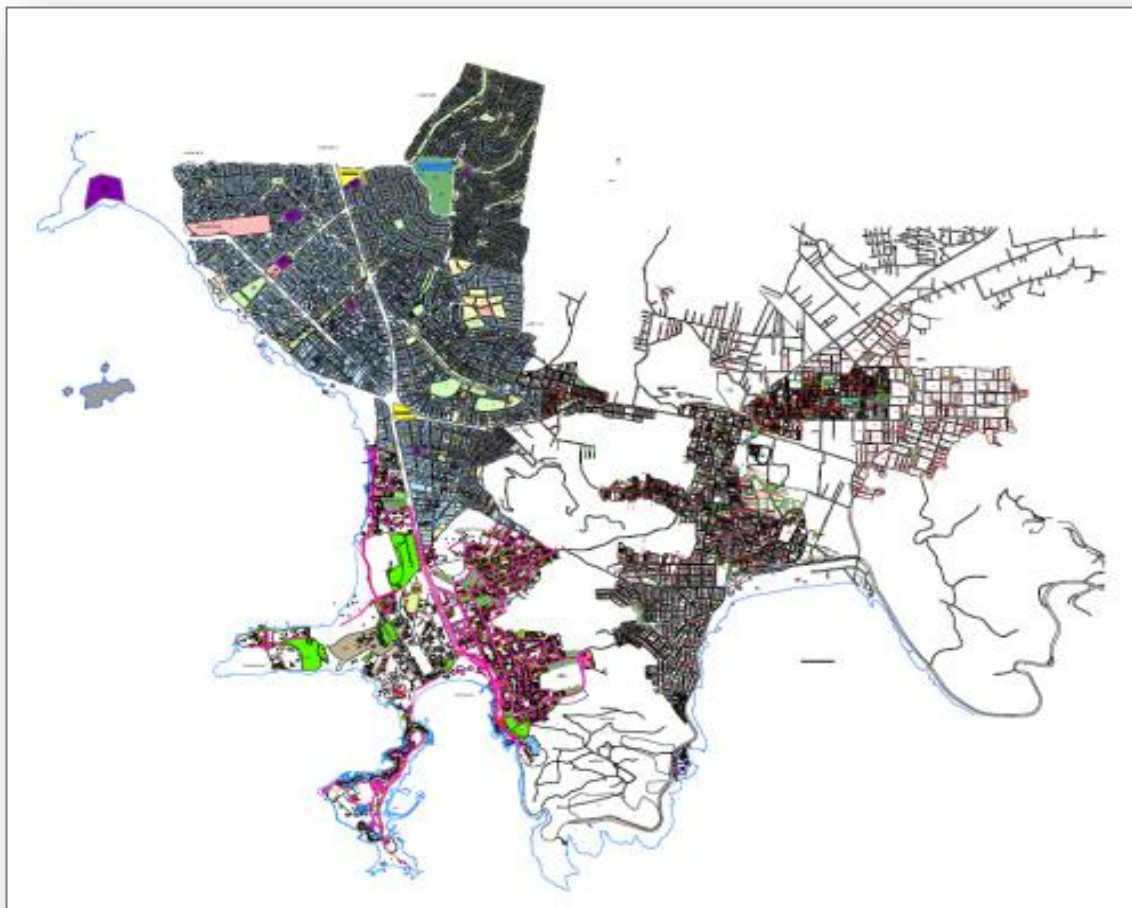
Στα όρια της νεοσύστατης Κοινότητας Βάρης συμπεριλαμβάνοντο, αρχικά και οι περιοχές Βούλας και Βουλιαγμένης.

- Η περιοχή Βούλας αποσπάσθηκε από την Κοινότητα Βάρης και απετέλεσε ίδια Κοινότητα με το από 14/3/1934 Διάταγμα.
- Η περιοχή Βουλιαγμένης αποσπάσθηκε από την Κοινότητα Βάρης και απετέλεσε ίδια Κοινότητα, με το από 15/1/1935 Διάταγμα.

Με το 285 από 30/8/1990 Προεδρικό Διάταγμα που δημοσιεύθηκε στο με αριθ.112/1990 τεύχος Α΄ Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, η Κοινότητα Βάρης της Επαρχίας και του Νομού Αττικής αναγνωρίζεται σε Δήμο με το όνομα «Δήμος Βάρης» με έδρα το συνοικισμό «Βάρη», για λόγους ιδιαίτερης ιστορικής σημασίας.

Με τις εκλογές του Νοεμβρίου 2010 που διεξήχθησαν για πρώτη φορά με το Νόμο Καλλικράτη 3852/2010 (ΦΕΚ 87^Α/7-6-2010) ο Δήμος Βάρης συνενώθηκε με τους Δήμους Βούλας και Βουλιαγμένης, δημιουργώντας τον Καλλικρατικό «Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης» (www.wikipedia.com).

Χάρτης 1: Πολεοδομικός Χάρτης Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

1.2 Χωροταξικό πλαίσιο και χωροταξική οργάνωση.

Στα πλαίσια της λειτουργικής χωροταξικής οργάνωσης, η ευρύτερη περιοχή της Αθήνας σύμφωνα με το «Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας» (Ρ.Σ.Α.)

υποδιαιρείται σε πέντε υποενότητες εκ των οποίων η Δημοτική Κοινότητα Βάρης ανήκει στην υποενότητα «Λεκανοπέδιο και Σαλαμίνα» της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας.

Ειδικότερα στα πλαίσια της πολεοδομικής ανασυγκρότησης της περιοχής σχεδιάζονται και πραγματοποιούνται όλες οι απαραίτητες ενέργειες προκειμένου να δημιουργηθούν περισσότερα κέντρα στην πόλη, να ελέγχονται για την τήρησή τους οι οριζόμενες χρήσεις γης, να υπάρξει ανασυγκρότηση της γειτονιάς και επέκταση των σχεδίων κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονίες).

Σε συνέχεια όλων των παραπάνω η δημιουργία πολυκεντρικής πόλης επιδιώκεται με:

- Αποσυμφόρηση των μητροπολιτικού κέντρου της πόλης.
- Δημιουργία νέου δυναμικού κέντρου σε αδόμητη γη.
- Ενίσχυση των σημερινών συνοικιών και γειτονιών της περιοχής.
- Απαγόρευση των κατατμήσεων γης, περιορισμένες επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές κατοικίας με ταυτόχρονη εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων κοινωνικής υποδομής και περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης.
- Ανάπλαση των υποβαθμισμένων περιοχών κατοικίας.
- Προστασία των ακτών από την εξάπλωση της οικιστικής χρήσης και των περιφράξεων.
- Έλεγχος των χρήσεων γης που αποβλέπει στην αναστολή της επέκτασης των κεντρικών λειτουργιών κατά μήκος των δρόμων, στη σταδιακή οργάνωση των κεντρικών λειτουργιών στα πολεοδομικά κέντρα, καθώς και στη δημιουργία βιομηχανικών-βιοτεχνικών πάρκων και ζωνών ειδικών χρήσεων, έτσι ώστε οι περιοχές κατοικίας σταδιακά να απαλλαγούν από οχληρές χρήσεις.
- Ανασυγκρότηση της γειτονιάς που γίνεται με τη συλλογική δραστηριότητα των ίδιων των κατοίκων της και περιλαμβάνει την πολεοδομική, κοινωνική και λειτουργική της αναδιοργάνωση και την περιβαλλοντική της αναβάθμιση με οργάνωση κέντρου κάθε γειτονιάς και δημιουργία ενός ενιαίου δικτύου ροής πεζών, πράσινου, ελεύθερων χώρων και χώρων κοινωνικού εξοπλισμού.
- Επέκταση του σχεδίου κατά γειτονίες που γίνεται με εξασφάλιση των αναγκαίων χώρων για κοινωνική υποδομή (www.vvv.gov.gr).

1.3 Αρχή του βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος

Η αρχή του Βιώσιμου Αστικού Περιβάλλοντος διακηρύχθηκε για πρώτη φορά στην «Διακήρυξη της Στοκχόλμης για την Προστασία του Περιβάλλοντος και την Ανάπτυξη» (1972) ως εξής : *«Ο σχεδιασμός πρέπει να εφαρμόζεται σε ανθρώπινους οικισμούς και αστικά κέντρα με επιδίωξη να αποφεύγονται δυσμενείς επιδράσεις στο περιβάλλον και να επιτυγχάνονται τα καλύτερα δυνατά κοινωνικά, οικονομικά και περιβαλλοντικά οφέλη για όλους»* (www.sustainablemeasures.com).

Η αρχή για το βιώσιμο αστικό περιβάλλον έχει μεγάλη σπουδαιότητα, διότι αντικατοπτρίζει την ανησυχία για τη συνεχή επιδείνωση των όρων διαβίωσης στις σύγχρονες πόλεις. Η πολιτεία οφείλει να προγραμματίζει και να ελέγχει την πολεοδομική δραστηριότητα και όχι να εξαναγκάζεται να ακολουθεί την επενδυτική δραστηριότητα των ενδιαφερομένων για ανάπτυξη και οικοπεδοποίηση της γης (**John F. Hart, 1996**).

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να γίνεται ορθολογικά, με βάση γνήσια πολεοδομικά κριτήρια, τα οποία θα προστατεύουν το χαρακτήρα και τη φυσιογνωμία του οικισμού και θα προσαρμόζονται στο φυσικό περιβάλλον και τις θεμελιώδεις λειτουργίες του, δηλαδή την ασφάλεια, την υγιεινή και την ασφαλή κυκλοφορία πεζών και οχημάτων. Οι όροι και περιορισμοί δόμησης πρέπει να θεσπίζονται, έτσι ώστε να εξυπηρετούν τη φύση και τη λειτουργικότητα του οικισμού. Εκτός πολεοδομικού σχεδίου δεν επιτρέπεται η δημιουργία οικισμού, ενώ εντός των εγκεκριμένων οικισμών ο πολεοδομικός σχεδιασμός πρέπει να ακολουθεί γενικούς και αντικειμενικούς κανόνες, οι οποίοι θα σέβονται το περιβάλλον και θα διασφαλίζουν τους καλύτερους δυνατούς όρους διαβίωσης (**John Forester, 1987**).

Σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, ερμηνευόμενες σύμφωνα με τους συνταγματικούς κανόνες για την προστασία του περιβάλλοντος, δεν είναι επιτρεπτή η δημιουργία οικισμών σε περιοχές στερούμενες πολεοδομικού σχεδίου. Η δημιουργία οικισμού χωρίς να προϋφίσταται εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο, αφ' ενός μεν θα προξενούσε πρόδηλη βλάβη στο φυσικό περιβάλλον, αφού δεν θα υπάκουε στις αρχές της ορθολογικής οργάνωσης και διαμόρφωσης του χώρου, αφ' ετέρου θα είχε σαν αποτέλεσμα να καταστρατηγούνται οι ρυθμίσεις της νομοθεσίας με τις οποίες επιβάλλονται στο Δημόσιο, στους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης και στους ιδιώτες υποχρεώσεις λόγω της ένταξης στο σχέδιο πόλης, όπως είναι αυτές που σχετίζονται με τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων (**Μητούλα P., 2008**).

1.4 Έργα υποδομής ευρύτερης περιοχής

Η περιοχή της Βάρης συνδυάζοντας τα πλεονεκτήματα του εξαιρετικού φυσικού περιβάλλοντος και της μικρής αποστάσεως από το κέντρο της Αθήνας, αποτελεί ιδανική περιοχή προσέλκυσης κατοίκων για μόνιμη και παραθεριστική κατοικία, ενώ παράλληλα συγκεντρώνει πλήθος εποχιακών επισκεπτών, λόγω του τουριστικού θέρετρου της Βάρκιζας, κατά τη διάρκεια της θερινής περιόδου.

Τα σημαντικά έργα υποδομής, τα οποία έχουν κατασκευασθεί στην ευρύτερη περιοχή αποβλέπουν στον εκσυγχρονισμό των μεταφορών, στην επανάκτηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και στην προετοιμασία για τη δημιουργία ενός σύγχρονου επιχειρηματικού κέντρου διεθνών προδιαγραφών.

Τέτοια έργα είναι:

- Το «*Διεθνές Αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος*» που αποτελεί την μεγαλύτερη στρατηγική επένδυση στην Αττική. Ο διεθνής κομβικός ρόλος του προσέλκυσε σειρά επιχειρηματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων υψηλών λειτουργικών και τεχνολογικών προδιαγραφών. Σε εθνικό και περιφερειακό επίπεδο το νέο αεροδρόμιο επαναπροσδιόρισε το ρόλο της Αττικής, ως πύλη εισόδου στη χώρα και ως κεντρικού πόλου στο σύστημα των αερομεταφορών. Στο χώρο της Αττικής η λειτουργία του αεροδρομίου σηματοδότησε ευρύτερες ανακατατάξεις στο ανθρωπογενές περιβάλλον, δηλαδή αναζήτηση νέων χώρων για κατοικία, μετεγκατάσταση υπηρεσιών και γενικά συγκεντρώσεις νέων δραστηριοτήτων, οι οποίες επέφεραν σημαντική αύξηση του μόνιμου και απασχολούμενου στην περιοχή πληθυσμού.
- Η «*Αττική Οδός*» ξεκινώντας από την Ελευσίνα και το Μαρκόπουλο και καταλήγοντας στο Διεθνές αεροδρόμιο των Σπάτων, συνδέει τις εθνικές οδούς Αθηνών-Πατρών και Αθηνών-Θεσσαλονίκης, τη γνωστή ΠΑΘΕ, διασχίζει το λεκανοπέδιο της Αττικής, ενώ παράλληλα συνδέεται με τη νέα περιφερειακή λεωφόρο του Υμηττού και αποσκοπεί να αποσυμφορήσει το βεβαρημένο κυκλοφοριακά κέντρο της πόλης. Ως δευτερογενές αποτέλεσμα η Αττική οδός επέκτεινε τα όρια του πολεοδομικού συγκροτήματος προς άλλες περιοχές της ευρύτερης περιοχής του Νομού Αττικής.
- Η «*Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου*» αποτελεί τον πλέον σημαντικό οδικό άξονα, που διασχίζει το Δήμο Βάρης. Η σημασία της εν λόγω λεωφόρου έχει πλέον ισχυροποιηθεί, καθώς αποτελεί τη δεύτερη σημαντικότερη πρόσβαση προς το νέο αεροδρόμιο των Σπάτων.

- Τα μεταφορικά μέσα σταθερής τροχιάς (τραμ, προαστιακός σιδηρόδρομος) βοήθησαν στην μετεγκατάσταση του πληθυσμού στις νοτιοανατολικότερες περιοχές της Αττικής.
- Η ανακατασκευή και ανάπτυξη του εμπορικού και τουριστικού «*λιμανιού του Λαυρίου*» είχε ως αποτέλεσμα την εμπορική και τουριστική ανάπτυξη των νοτιότερων περιοχών της Αττικής.
- Οι εκτεταμένες αθλητικές εγκαταστάσεις οι οποίες υλοποιήθηκαν στα πλαίσια της διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 (Ελληνικό, Άγιας Κοσμάς, Μαρκόπουλο) με τη μεταολυμπιακή τους χρήση ανέπτυξαν κοινωνικά την ευρύτερη περιοχή.
- Η ανάπτυξη και η εκμετάλλευση των οργανωμένων ακτών προσέλκυσε όχι μόνο εποχιακούς επισκέπτες, αλλά και πολλούς μόνιμους κατοίκους στην ευρύτερη περιοχή.

Όλες οι παραπάνω υποδομές έχουν ως αποτέλεσμα η περιοχή της Βάρης να δεχθεί έντονες πιέσεις σε ποικίλες χρήσεις και δραστηριότητες. Η δυναμική αυτή της περιοχής αποτυπώνεται έντονα στην σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και κατ'επέκταση στην αύξηση του πληθυσμού, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία των τελευταίων απογραφών (**Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004**).

1.5 Ρόλος-Προοπτική της περιοχής

Η ραγδαία όμως αύξηση του πληθυσμού της πρωτεύουσας, κατά την τελευταία πεντηκονταετία, εξανάγκασε σε αναζήτηση νέων περιοχών για την κάλυψη των οικιστικών αναγκών.

Ο κλοιός του λεκανοπεδίου σταδιακά «σπάει», με την ένταξη στο σχέδιο πόλης περιοχών στο Θριάσιο Πεδίο και την επέκταση προς τα Μεσόγεια. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται, περιφερειακά της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας, μετακίνηση πληθυσμού και σημαντική ανάπτυξη των πόλεων, οι οποίες βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση από την Αθήνα, όπως το Λαύριο, η Κόρινθος, η Θήβα και η Χαλκίδα.

Η πόλη της Αθήνας ακολουθεί λοιπόν τα στάδια εξέλιξης των δυτικών μεγαλουπόλεων: αρχικά την αστικοποίηση (ανάπτυξη του κέντρου), αργότερα την προαστικοποίηση (ανάπτυξη προαστίων), στη συνέχεια την περιαστικοποίηση (αύξηση της επιρροής της στις δορυφορικές πόλεις) και τώρα βρίσκεται στο στάδιο, το οποίο θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως αστικοποίηση των προαστίων, με μετακίνηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων του κέντρου της πόλης προς τα προάστια και παράλληλα συγκέντρωση στο κέντρο της πόλης

των δραστηριοτήτων του τεταρτογενή τομέα (παροχή υπηρεσιών) (www.vvv.gov.gr).

1.6 Οριοθέτηση Δημοτικής Κοινότητας Βάρης

Ο πρώην Δήμος Βάρης αποτελούσε έως το 1930 τμήμα της τότε Κοινότητας Κρωπίας. Έκτοτε αποσπάσθηκε, αποτελώντας αυτόνομο Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης Α΄ βαθμού.

Η Δημοτική Κοινότητα Βάρης αναπτύσσεται στις νότιες απολήξεις του όρους Υμηττού καταλήγοντας στο Σαρωνικό κόλπο, στον όρμο της Βάρης.

Συνορεύει περιμετρικά με τους εξής δήμους:

- Βορειοανατολικά με το Δήμο Κρωπίας.
- Νοτιοδυτικά με τη πόλη της Βουλιαγμένης.
- Βορειοδυτικά με τη πόλη της Βούλας.

Σύμφωνα με την έκθεση, η οποία συντάχθηκε την 27/08/1931 από την επιτροπή καθορισμού των ορίων των Κοινοτήτων Κορωπίου και Βάρης, τα όρια των δύο τότε Κοινοτήτων καθορίζονται ως εξής : ... *«Από θαλάσσης εις χωράφι Χατζή, εκείθεν κορυφή Λουμπάρδα, εκείθεν κορυφή Δερβίσι, εκείθεν πηγάδι Κίτσι, ακολουθεί είτι ρέμα Ντούσια και φθάνει κορυφογραμμή Αετός, εκείθεν Λυκόρεμμα και ακολουθεί σύνορα Γλυφάδας μέχρι θαλάσσης».*

Ο καθορισμός των ορίων μεταξύ των πρώην Δήμων Βάρης-Βούλας και Βάρης-Βουλιαγμένης (νυν ενιαίου Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης), έγινε με την από 2/7/1993 έκθεση της Επιτροπής του άρθρου 14§1 του Π.Δ.323/1989 http://hellas.teipir.gr/Thesis/LekanopedioAttikhs/notia_proastia/Vari/greek/main.html).

1.7 Δημογραφική οπτική και πληθυσμιακή εξέλιξη, κατανομή του πληθυσμού ανά πολεοδομική ενότητα.

Οι εξελίξεις των βασικών δημογραφικών δεδομένων στο πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας, όπως καταγράφηκαν τα τελευταία 20 χρόνια και οι οποίες σταθερά ισχυροποιούνται, δείχνουν ότι η ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας έχει εισέλθει σε μια περίοδο σημαντικών πληθυσμιακών ανακατατάξεων.

Επιπλέον, τα στοιχεία της φυσικής αύξησης σε σχέση με την καθαρή αύξηση, δείχνουν ότι οι κάτοικοι του Δήμου της Αθήνας συνεχίζουν, με μειωμένους βέβαια ρυθμούς, να μετακινούνται προς τα προάστια.

Κατά το δεύτερο ήμισυ του 20^{ου} αιώνα, η εξέλιξη του πληθυσμού στο πρώην Δήμο Βάρης, χαρακτηρίστηκε από τη σημαντικά μεγάλη αύξησή του, η οποία σύμφωνα με τα δεδομένα των απογραφών, στην περίοδο 1951-2001 ξεπέρασε το 1.000 %!

Συγκεκριμένα, ενώ στην απογραφή του 1951, η τότε Κοινότητα Βάρης αριθμούσε 972 άτομα, σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής του 2001, ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης ανερχόταν σε 10.740 άτομα.

Η Βάρη ανήκει σε εκείνα τα προάστια της Αθήνας, τα οποία δεν γνώρισαν το αρχικό κύμα αστικοποίησης, που συντελέστηκε μετά το 2^ο Παγκόσμιο Πόλεμο. Σε αυτό το κύμα περιοχές αποδέκτες ήταν οι πλησιέστερες στο κέντρο της Αθήνας. Ο κορεσμός όμως ο οποίος επήλθε σε αυτές, εξαιτίας των μεγάλων πυκνοτήτων που επέφεραν οι υψηλοί συντελεστές δόμησης, σε συνδυασμό με την άναρχη οικιστική ανάπτυξη, είχαν ως αποτέλεσμα να δημιουργηθεί ένα επόμενο κύμα μετανάστευσης, με αρκετά διαφορετικά όμως χαρακτηριστικά.

Το πιο σημαντικό από αυτά ήταν η έξοδος των κατοίκων των κεντρικών περιοχών προς τα προάστια, με στόχο την αναζήτηση καλύτερου οικιστικού περιβάλλοντος. Η Αθήνα συμπεριφερόμενη ως δυτική μεγαλούπολη, βρίσκεται στο τέταρτο στάδιο της εξέλιξης της, δηλαδή στην αστικοποίηση των προαστίων της (**Μαρμαράς Β. Εμμανουήλ, 2002**).

Ο πρώην Δήμος Βάρης παρέχοντας τα πλεονεκτήματα του καλύτερου φυσικού και οικιστικού περιβάλλοντος, αποτέλεσε ελκυστικό προορισμό για χωροθέτηση κύριας κατοικίας. Με βάση τα στοιχεία του Πίνακα 1, η πλέον σημαντική πληθυσμιακή αλλαγή στο Δήμο συντελέστηκε την περίοδο 1971-1991, οπότε ο πληθυσμός ανά δεκαετία διπλασιαζόταν.

Στα πληθυσμιακά δεδομένα τα οποία απεικονίζει ο Πίνακας 1, για τη καλύτερη ερμηνεία και αξιολόγησή τους, πρέπει συμπληρωματικά να ληφθούν υπ' όψη τα παρακάτω:

- Το 1982 στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης μετεγκαταστάθηκε η Στρατιωτική Σχολή Ευελπίδων, της οποίας οι μαθητές απογράφονται στον οικείο Δήμο, με αποτέλεσμα ο πραγματικός αριθμός των κατοίκων της Βάρης να στρεβλώνεται σε σημαντικό βαθμό. Σύμφωνα με προσεγγιστικούς υπολογισμούς, οι οποίοι προκύπτουν από την κατανομή του πληθυσμού σε ηλικιακές ομάδες, οι απογραφέντες Ευέλπιδες ξεπερνούν τους 1200, στην απογραφή του 1991.

- Ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης κατά τη θερινή περίοδο πολλαπλασιάζεται. Μάλιστα σύμφωνα με έρευνα στα πλαίσια της Habitat Agenda (1999), ο πληθυσμός το καλοκαίρι ξεπερνά τα 40.000 άτομα, γεγονός το οποίο εκ των πραγμάτων θα αποτελέσει μια από τις βασικότερες συνιστώσες για την πορεία εξέλιξης της περιοχής.

Πίνακας 1: Εξέλιξη πληθυσμού Δήμου Βάρης 1951 – 2001.

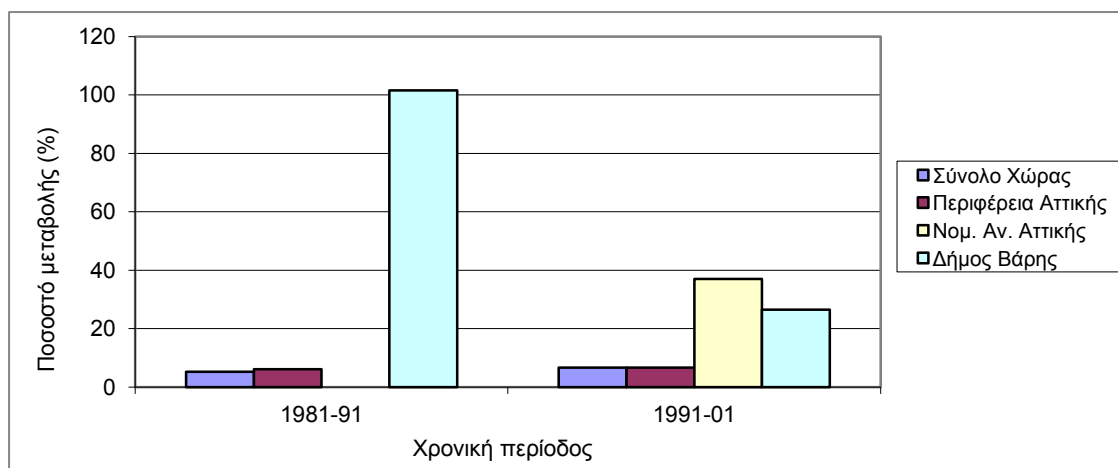
	1951	1961	1971	1981	1991	2001
Πληθυσμός	972	1.241	2.108	4.211	8.488	10.998
Μεταβολή (%)		27.70	69.90	99.80	101.60	29.57

Πηγή: Απογραφές Ε.Σ.Υ.Ε, επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Σε σχέση με τα ανώτερα διοικητικά επίπεδα, η πληθυσμιακή εξέλιξη, όπως φαίνεται και από το Σχήμα 2 και τον Πίνακα 1, και οι μεταβολές της στην τελευταία εικοσαετία στο πρώην Δήμο Βάρης είναι συντριπτικά μεγαλύτερες, τόσο από αυτές σε επίπεδο χώρας, όσο και σε σχέση με την Περιφέρεια Αττικής.

Ειδικότερα, η αύξηση που παρατηρήθηκε τη δεκαετία 1981-1991, η οποία ξεπέρασε το 100%, δεν προβλέφθηκε κατά τη σύνταξη του πρώτου Γ.Π.Σ. της περιοχής το έτος 1986, το οποίο τότε προέβλεπε για το 1991, πληθυσμό 6.000 κατοίκων. Αντίθετα σημαντικά αυξητική πληθυσμιακή μεταβολή παρατηρήθηκε στο Υπόλοιπο Αττικής τη δεκαετία 1991-2001 με 36,98%, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνει την προηγούμενη διαπίστωση σχετικά με τις τάσεις προαστιοποίησης για αναζήτηση καλύτερου οικιστικού περιβάλλοντος.

Σχήμα 2: Ποσοστιαία μεταβολή (%) του πληθυσμού ανά διοικητικό επίπεδο.



Πηγή: Απογραφές Ε.Σ.Υ.Ε, επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης για κάθε πολεοδομική ενότητα υπολογίστηκε βάσει των απογραφικών δελτίων της Ε.Σ.Υ.Ε. ανά οικοδομικό τετράγωνο. Με δεδομένο ότι οι χάρτες της περιοχής δεν είναι απόλυτα

επικαιροποιημένοι, σε ό,τι αφορά τις εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης, οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί τα τελευταία χρόνια, με συνέπεια τα οικοδομικά τετράγωνα των χαρτών της Ε.Σ.Υ.Ε. να μην συμπίπτουν απόλυτα με τα υπάρχοντα, πιθανόν να υπάρχουν ορισμένες μικρές πληθυσμιακές αποκλίσεις, οι οποίες όμως δεν είναι σημαντικές.

Σύμφωνα λοιπόν με αυτά τα δεδομένα ανά οικοδομικό τετράγωνο προκύπτουν στο σύνολο της κάθε πολεοδομικής ενότητας οι πληθυσμοί του Πίνακα 2.

Πίνακας 2: Πληθυσμός Πολεοδομικών ενότητων 2001.				
Πολεοδομική Ενότητα		Πληθυσμός	Ποσοστό % του συνολικού	Πυκνότητα (άτομα/Ha)
Π.Ε.1 Βάρκιζα	Βάρκιζα	4100	37,27	82
	Καμίνι	86	0,80	
Π.Ε. 2 Βάρη – Σ.Ε.Ο. - Αλώνι		1.006	9,15	27,8
Π.Ε. 3 Δίλοφο – Βλάχικα		956	8,69	24,14
Π.Ε.4 Ασύρματος	Ασύρματος	293	2,66	75,9
	Λαθούριζα	163	1,48	
Π.Ε. 5 Μηλαδέζα		491	4,46	52,3
Π.Ε. Κόρμπι		1.221	11,10	123,5
Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε. , επεξεργασία ομάδας μελέτης.				

Από τον παραπάνω πίνακα εξάγονται σημαντικά δεδομένα. Καταρχήν, ο μισός σχεδόν πληθυσμός του Δήμου κατοικεί στους τρεις παλιούς οικισμούς, με τη Βάρκιζα να συγκεντρώνει σχεδόν 40% του πληθυσμού του Δήμου, γεγονός το οποίο φανερώνει ότι η παραθεριστικός της χαρακτήρας είναι σημαντικά εξασθενημένος, καθώς προτιμάται πλέον ως τόπος μόνιμης κατοικίας. Αντίστοιχα, το Κόρμπι παρουσιάζει πληθυσμό που ξεπερνά το 10% του πρώην Δήμου αν και έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

Πρέπει πάντως να τονισθεί ότι η παραπάνω κατανομή του πληθυσμού σε περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, σε καμία περίπτωση δεν αντιπροσωπεύει τον πληθυσμό κατά τους θερινούς μήνες, καθώς :

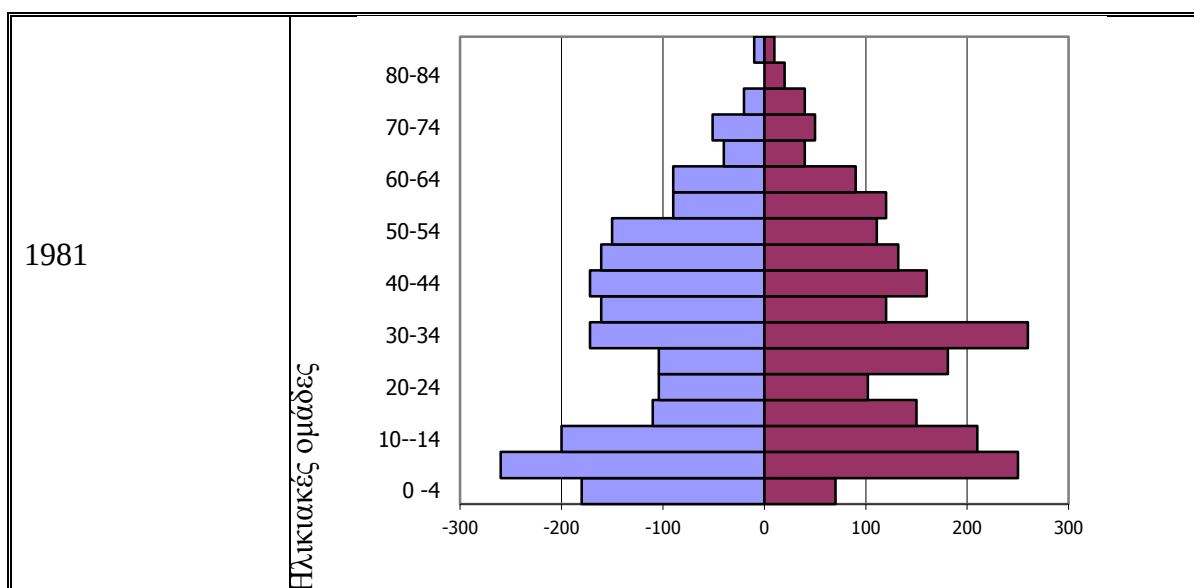
- Η Βάρκιζα αν και μετεξελίσσεται σε τόπο μόνιμης κατοικίας, δεν παύει να διατηρεί τον παραθεριστικό της χαρακτήρα, γεγονός που συνεπάγεται μεγάλη πληθυσμιακή αύξηση κατά τη θερινή περίοδο.
- Το Κόρμπι αποτελεί θεσμοθετημένη περιοχή ανάπτυξης Β' κατοικίας εντός της Ζ.Ο.Ε. Αττικής. Μάλιστα, σύμφωνα με έρευνα που είχε διενεργηθεί κατά την εκπόνηση του Τοπικού Αναπτυξιακού Προγράμματος της Βάρης, καταγράφηκε ότι μόνο το 36% των ερωτηθέντων ήταν Δημότες Βάρης.

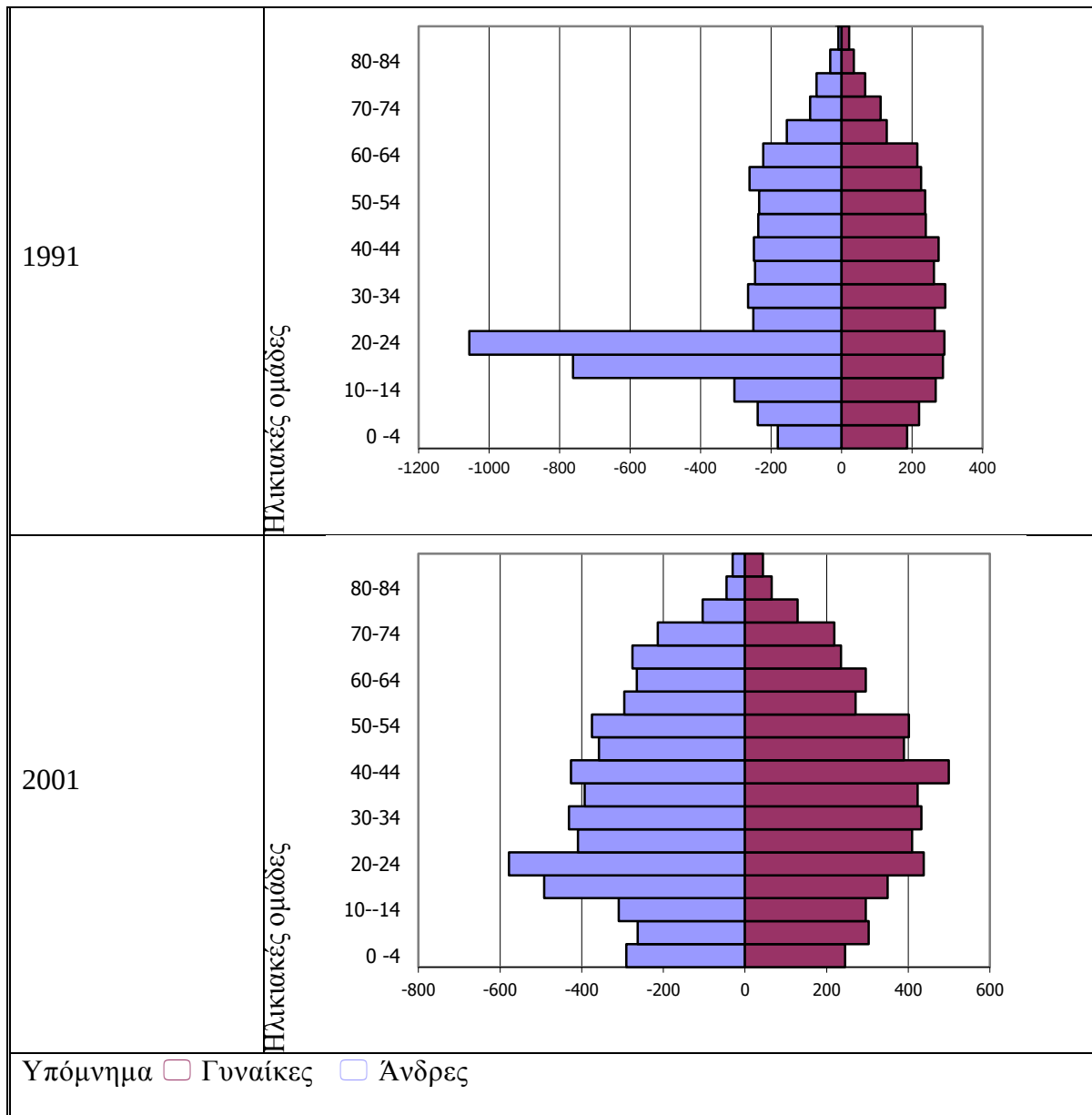
Με βάση τα παραπάνω γίνεται κατανοητό ότι ο πληθυσμός της περιοχής μεταβάλλεται σε μεγάλο βαθμό τόσο χωρικά, σε επίπεδο πολεοδομικών ενότητων, όσο και εποχιακά.

1.8 Δημογραφικά χαρακτηριστικά

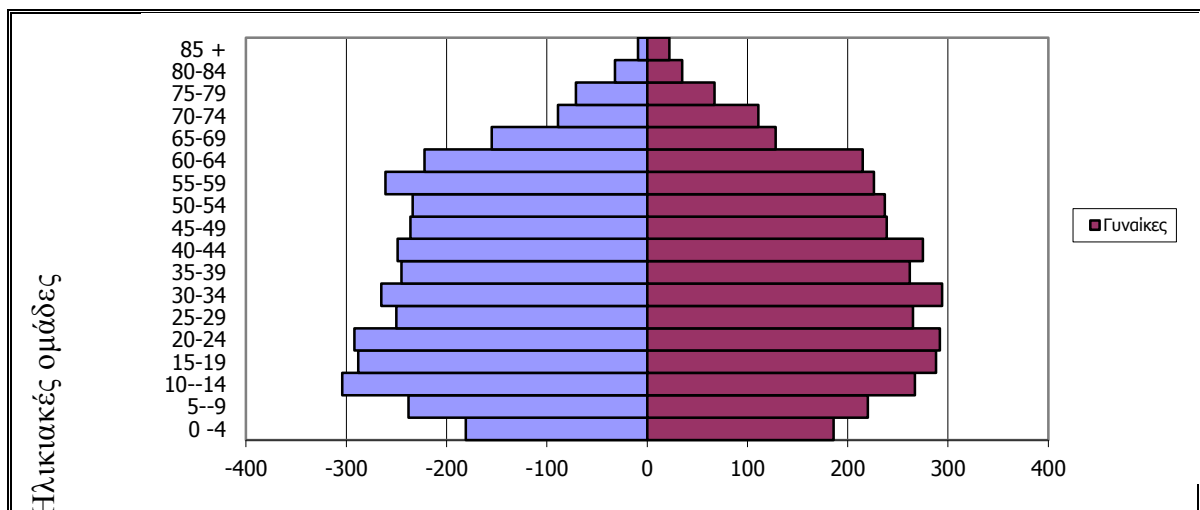
Η ανάγνωση των πυραμίδων ηλικιών για το πρώην Δήμο Βάρης (Σχήμα 3 και 4) παρουσιάζει ιδιομορφίες, ορισμένες από τις οποίες καταγράφονται παρακάτω:

Σχήμα 3: Πυραμίδες ηλικιών του πρώην Δήμου Βάρης 1981-2001.





Σχήμα 4: Πυραμίδα ηλικιών Δήμου Βάρης το 1991 χωρίς τη Σ.Σ.Ε.



Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Η απογραφή του 1981 έδειξε ότι στο πρώην Δήμο Βάρης, η ηλικιακή δομή του πληθυσμού παρουσιάζει εικόνα δυσαρμονίας μεταξύ των δύο φύλων και διαφορετικών ηλικιακών ομάδων πληθυσμού. Η εικόνα αυτή αιτιολογείται κατά ένα μέρος από πιθανά άναρχη, ως προς τη σύνθεση των δύο φύλων, μετανάστευση των προηγούμενων ετών, με προορισμό το πρώην Δήμο Βάρης, γεγονός που αντικατοπτρίζεται κυρίως στους άρρενες μεταξύ των ηλικιών 25-34.

Με δεδομένη την πληθυσμιακή αύξηση, η οποία παρατηρήθηκε τη δεκαετία 1981-1991 στο πρώην Δήμο Βάρης, δεν έχει ιδιαίτερη σημασία, η εξέταση της εξέλιξης των ηλικιακών ομάδων σε αυτήν την περίοδο. Οι πληθυσμοί δηλαδή, που προέκυψαν από τις δύο απογραφές, 1981 και 1991, είναι σε σημαντικό ποσοστό διαφορετικοί, καθώς στη δεύτερη περίπτωση, έχουν προκύψει από το μεγάλο κύμα μετανάστευσης, το οποίο προκάλεσε το κύμα προαστιοποίησης του πληθυσμού των κεντρικών περιοχών της Αθήνας.

Η πυραμίδα ηλικιών για το πρώην Δήμο Βάρης στην απογραφή του 1991 έχει τα παρακάτω κύρια χαρακτηριστικά :

Τη στρέβλωση, που παρουσιάζεται στις ηλικίες 15-24, εξαιτίας της μετεγκατάστασης στα όρια του Δήμου της Στρατιωτικής Σχολής Ευελπίδων.

Η υπόλοιπη μορφή της πληθυσμιακής πυραμίδας είναι σαφώς ομαλοποιημένη, συγκριτικά με την αντίστοιχη του 1981, γεγονός το οποίο επιβεβαιώνει την προηγούμενη παρατήρηση, ότι οι δυο πυραμίδες μεταξύ τους δεν κρίνεται σκόπιμο μεθοδολογικά να συγκριθούν.

Προκειμένου να είναι άμεση η σύγκριση των πυραμίδων ηλικιών του πρώην Δήμου Βάρης και της αντίστοιχης σε εθνικό επίπεδο, θεωρήθηκε μεθοδολογικά επαρκές, να εξετασθεί η δομή που παρουσιάζει ο πρώην Δήμος χωρίς την ύπαρξη της Σχολής Ευελπίδων. Επιλέχθηκε για αυτό το σκοπό η πυραμίδα του 1991, στην οποία η ύπαρξη των μαθητών της σχολής είναι εμφανής, γεγονός το οποίο δεν συμβαίνει με την αντίστοιχη του 2001, εξαιτίας του ότι η Σ.Σ.Ε. δεχόταν και θήλεις προς φοίτηση.

Με βάση λοιπόν, προσεγγιστική αφαίρεση 1.200 ατόμων ανδρών από τις ηλικίες 15-24, οι οποίοι προέρχονται από τη Στρατιωτική Σχολή Ευελπίδων, έτσι ώστε να είναι ίσοι αριθμητικά με τις αντίστοιχες πληθυσμιακές ομάδες των γυναικών, προέκυψε το Σχήμα 4. Από τη μορφή του συγκεκριμένου σχήματος, προκύπτει αρχικά, ότι η κατανομή των ατόμων ανά ηλικιακή ομάδα, είναι ομαλότερα κατανεμημένη σε σχέση με την αντίστοιχη πυραμίδα ηλικιών της απογραφής του 1981. Ένα δεύτερο χαρακτηριστικό είναι, ότι από το σχήμα της πυραμίδας, όπως και από το αντίστοιχο σε επίπεδο χώρας, ο πληθυσμός παρουσιάζει σημάδια γήρανσης, καθώς όπως φαίνεται, οι μικρές ηλικίες

παρουσιάζουν μείωση, εξαιτίας της αντίστοιχης μείωσης της γονιμότητας, ενώ και ο μέσος όρος προσδοκώμενης ζωής έχει αυξηθεί τις τελευταίες δεκαετίες.

Στον Πίνακα 3 παρουσιάζονται δύο βασικοί δημογραφικοί δείκτες:

- Ο δείκτης γήρανσης, από τον οποίο φαίνεται ότι στο πρώην Δήμο Βάρης ανά 100 άτομα κάτω των 14 ετών, αντιστοιχούν 79,7 άτομα ηλικίας άνω των 65 ετών, όταν η αντίστοιχη αναλογία σε επίπεδο χώρας είναι 110,1/100. Το γεγονός ότι ο δείκτης γήρανσης είναι σημαντικά μικρότερος σε σχέση με τον αντίστοιχο σε εθνικό επίπεδο, εξηγείται εύκολα από την αύξηση πληθυσμού που παρατηρήθηκε στο Δήμο λόγω μετανάστευσης, καθώς οι κατ'εξοχήν ομάδες πληθυσμού, που αλλάζουν τόπο διαμονής, είναι αυτές των παραγωγικών ηλικιών, οι οποίες συνήθως διαθέτουν τέκνα στις ηλικίες 0-14 ετών.
- Ο δείκτης εξάρτησης, όπου φαίνεται ότι ανά 100 άτομα παραγωγικών ηλικιών, αντιστοιχούν, τόσο στην Ελλάδα, όσο και στο πρώην Δήμο Βάρης περίπου 46 άτομα ηλικιών από 0-14 ετών και άνω των 65 ετών. Αυτό σημαίνει, ότι σε δύο οικονομικά παραγωγικά άτομα αντιστοιχεί ένα μη παραγωγικό. Ωστόσο, σε συνδυασμό και με τον προηγούμενο δείκτη, ενώ στην περίπτωση του συνόλου της χώρας στα μη παραγωγικά άτομα υπερτερούν αυτά των ηλικιών 65+, για το πρώην Δήμο της Βάρης ισχύει το αντίθετο.

Πίνακας 3: Δημογραφικοί Δείκτες.

	Ελλάδα	Δήμος Βάρης
Δείκτης Γήρανσης	110,1	79,7
Δείκτης Εξάρτησης	46,8	45,6*

*Ο υπολογισμός του δείκτη έγινε μετά από προσεγγιστική αφαίρεση των μαθητών της Σ.Σ.Ε.

Συμπερασματικά, από την εξέταση των παρατιθέμενων δημογραφικών δεικτών, προκύπτει, ότι ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης είναι λιγότερο γηρασμένος σε σχέση με τον αντίστοιχο σε εθνικό επίπεδο, εξαιτίας της μετακίνησης προς αυτόν, μικρών ηλικιακών ομάδων πληθυσμού. Δεν πρόκειται δηλαδή για δομική αλλαγή στη σύνθεση του πληθυσμού του δήμου, η οποία προέκυψε από αύξηση της γονιμότητας. Συνεπώς, όταν οι μετακινήσεις πληθυσμού προς το Δήμο ελαττωθούν, η πυραμίδα ηλικιών θα τείνει να λάβει περισσότερο γηρασμένη μορφή (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

1.9 Χαρακτηριστικά νοικοκυριών

Από την εξέλιξη των δεικτών που αφορούν τα νοικοκυριά για το πρώην Δήμο Βάρης, εξάγονται σημαντικά συμπεράσματα, τόσο σε δημογραφικό, όσο και σε πολεοδομικό επίπεδο.

Αρχικά παρατηρείται αύξηση των νοικοκυριών για το πρώην Δήμο Βάρης τη δεκαετία 1981-1991 κατά 77,06%, όταν για τη χώρα το αντίστοιχο ποσοστό ήταν μόλις 8,91% και για το Υπόλοιπο Αττικής 35,67%, ενώ ανάλογη περίπου αύξηση σημειώθηκε και στην επόμενη δεκαετία. Σύμφωνα με τα ποσοστά, συμπεραίνεται ότι ο πρώην Δήμος Βάρης αποτέλεσε νέο τόπο διαμονής νοικοκυριών, τα οποία μετανάστευσαν προς αυτόν.

Πρέπει βέβαια, να ληφθεί υπόψη, ότι στην αύξηση των νοικοκυριών συνέβαλλε η Στρατιωτική Σχολή των Ευελπίδων, συνεπώς στην πραγματικότητα αν και οι αυξήσεις στα νοικοκυριά είναι σημαντικές, δεν αντικατοπτρίζονται πλήρως από τα ποσοστά που αναφέρθηκαν.

Αν και οι όροι κατοικία και νοικοκυριό δεν ταυτίζονται, προσεγγιστικά μπορεί να θεωρηθεί ότι ένα νοικοκυριό διαμένει σε μια κατοικία. Άρα η αύξηση των νοικοκυριών που σημειώθηκε στην εν λόγω δεκαετία, μπορεί να αντιστοιχηθεί σε ανάλογη αύξηση κατοικιών. Η τελευταία παραδοχή έχει από πολεοδομικής άποψης πολύ μεγάλη σημασία, καθώς συνεπάγεται ανάγκες ένταξης νέων περιοχών στο σχέδιο πόλης και κατ' επέκταση δημιουργία νέων υποδομών.

Το μέσο μέγεθος νοικοκυριού στο πρώην Δήμο Βάρης παρουσίασε μείωση από 3,06 άτομα το 1981, σε 2,97 το 1991 και 2,83 το 2001. Μείωση όμως παρατηρήθηκε και στα ανώτερα διοικητικά ή γεωγραφικά επίπεδα, γεγονός το οποίο μπορεί να αποδοθεί αρχικά στην υπογεννητικότητα και κατ' επέκταση στις αλλαγές που έχει υποστεί η δομή της οικογένειας. Βέβαια και στη συγκεκριμένη περίπτωση για το πρώην Δήμο Βάρης η ύπαρξη της Σ.Σ.Ε. αλλοιώνει την πραγματικότητα, καθώς οι μαθητές της καταγράφονται ως μονομελή νοικοκυριά με αποτέλεσμα την πτώση του μέσου μεγέθους νοικοκυριού.

Ως προς τον αριθμό των μελών, τα οποία διαθέτει το κάθε νοικοκυριό στην απογραφή του 1991, παρατηρήθηκε αύξηση των μονομελών νοικοκυριών κατά 179%, η οποία σχετίζεται με την μεταφορά στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης της Σ.Σ.Ε., όπως φάνηκε και από την ερμηνεία των προηγούμενων δεικτών. Άξια παρατήρησης είναι η αύξηση και στα 4μελή νοικοκυριά κατά 90%. Το συγκεκριμένο μέγεθος νοικοκυριού, μαζί με τα διμελή είναι τα αντιπροσωπευτικότερα, τα οποία αθροιστικά αποτελούν περίπου το 50% των νοικοκυριών.

Η αύξηση των τετραμελών νοικοκυριών επαγωγικά μπορεί να οδηγήσει στην άποψη ότι οι περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, αποτελούν ελκυστικούς προορισμούς για μια τυπική ελληνική οικογένεια.

Γενικότερα, παρατηρείτε ιδιαίτερα σημαντική αριθμητική αύξηση για όλα τα μεγέθη νοικοκυριών, η οποία ξεπερνά σε όλες σχεδόν τις περιπτώσεις τις αντίστοιχες του Υπολοίπου Αττικής (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

1.10 Μορφωτικό επίπεδο κατοίκων

Το μορφωτικό επίπεδο του πληθυσμού του πρώην Δήμου Βάρης, αρχικά παρουσιάζεται βελτιωμένο σε σχέση με τον εθνικό μέσο όρο, αλλά και με τα αντίστοιχα δεδομένα που αφορούν στο Υπόλοιπο Αττικής. Η ένταξη στον πληθυσμό του πρώην Δήμου Βάρης των σπουδαστών της Σ.Σ.Ε., δημιουργεί μεθοδολογικά προβλήματα ανάγνωσης των στατιστικών δεδομένων και δεικτών και σε αυτή την περίπτωση. Για το λόγο αυτό κρίθηκε σκόπιμη η αφαίρεση 1.200 ατόμων (ο αριθμός αυτός είναι υπολογισμένος κατά προσέγγιση) από το σύνολο του πληθυσμού άνω των 10 ετών και από την κατηγορία «φοιτητές», οπότε προέκυψε η τελευταία στήλη του Πίνακα 4.

Από τον εν λόγω πίνακα, προκύπτει ότι στο πρώην Δήμο Βάρης, όσοι συνέχισαν μετά το λύκειο τις σπουδές τους, αποτελούν το 15,27%, όταν για τη Χώρα και το Υπόλοιπο Αττικής τα αντίστοιχα ποσοστά είναι 11,48% και 8,92%.

Αντίθετα, οι κατηγορίες πολιτών με χαμηλό μορφωτικό επίπεδο, δηλαδή έως και αυτό της πρωτοβάθμιας εκπαίδευσης δείχνουν μειωμένα ποσοστά στο πρώην Δήμο Βάρης, σε σχέση με τα άλλα διοικητικά ή γεωγραφικά επίπεδα. Ειδικά το ποσοστό 3,56% των αγράμματων είναι ιδιαίτερα χαμηλό.

Σύμφωνα λοιπόν με την παράθεση των ποσοστών στον Πίνακα 4 η κατανομή τους ανά επίπεδο εκπαίδευσης, καθιστά παραδεκτή τη διαπίστωση περί καλύτερου συγκριτικά μορφωτικού επιπέδου των κατοίκων του πρώην Δήμου Βάρης, συγκριτικά τουλάχιστον με τα άλλα διοικητικά ή γεωγραφικά επίπεδα. Η διαπίστωση αυτή συμβαδίζει εν μέρει με το γεγονός, ότι ο Δήμος Βάρης αποτελεί προορισμό κατοικίας μεσαίων και ανώτερων οικονομικά ατόμων (**Γκίκας Ι., 2006**).

Πίνακας 4: Μορφωτικό επίπεδο πληθυσμού Δήμου Βάρης

	Ελλάδα		Υπόλ. Αττικής		Δήμος Βάρης		
	1981	1991	1981	1991	1981	1991	1991(χωρίς ΣΣΕ)
Πληθυσμός 10 ετών και άνω	8.163.504	9.038.479	283.487	394.453	1.960	7.663	6.463
Πτυχιούχοι ανωτάτων σχολών (%)	4,04	6,65	2,69	4,89	7,55	7,66	9,08
Πτυχιούχοι ανωτέρων σχολών (%)	1,91	2,05	1,57	1,97	1,58	2,91	3,45

Φοιτητές (%)	1,90	2,79	1,23	2,07	1,12	17,97	2,74
Απόφοιτοι Μέσης εκπαίδευσης (%)	13,68	20,65	11,82	21,02	15,15	23,18	27,48
Απόφοιτοι Υποχρεωτικής εκπαίδευσης (%)	9,97	10,77	10,77	12,36	11,38	11,41	13,52
Απόφοιτοι Στοιχειώδους εκπαίδευσης (%)	44,15	39,64	46,59	40,07	39,18	27,63	32,76
Δεν ολοκλήρωσαν στοιχειώδη εκπαίδευση (%)	15,70	10,63	17,07	10,57	16,89	6,25	7,41
Αγράμματοι (%)	8,66	6,82	8,27	7,05	7,14	3,00	3,56

Πηγή: Ε.Σ.Υ.Ε., επεξεργασία ομάδας μελέτης

1.11 Ευάλωτες κοινωνικές ομάδες

Στα όρια του Δήμου, σύμφωνα με τα στοιχεία της Δημοτικής αρχής, δεν παρουσιάζονται προβλήματα, τα οποία να οφείλονται στην ύπαρξη κοινωνικών ομάδων με δυσκολίες ένταξης στο κοινωνικό σύνολο. Μικρή κρίνεται επίσης η παρουσία αλλοδαπών και γενικότερα οικονομικών μεταναστών.

Ωστόσο, μια άλλη ομάδα, αυτή των ατόμων με ειδικές ανάγκες, συναντά δυσκολίες στην προσπελασιμότητα και προσβασιμότητα στους περισσότερους κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους του Δήμου. Για την αναστροφή αυτής της κατάστασης είναι απαραίτητο ο σχεδιασμός και η κατασκευή δημοσίων έργων στο δήμο, ώστε να προβλεφθούν οι κατάλληλες υποδομές για την εξυπηρέτηση αυτών των κοινωνικών ομάδων.

1.12 Οικονομική δραστηριότητα-ανάπτυξη

Η σύνθεση της απασχόλησης για το πρώην Δήμο Βάρης, έχει ως κύριο χαρακτηριστικό την αύξηση της ανεργίας τη δεκαετία 1981-1991 από 1,46% σε 7,54%. Η κύρια αιτία για τη σημαντική αύξηση της ανεργίας είναι ότι στη συγκεκριμένη δεκαετία σημειώθηκε αρκετά μεγάλη μεταναστευτική κίνηση προς το πρώην Δήμο Βάρης. Συνεπώς η αυξημένη ανεργία το 1991, πέρα από το γεγονός ότι παρατηρήθηκε σε πανελλαδικό επίπεδο, όπως φαίνεται και στον Πίνακα 5, μπορεί να θεωρηθεί ότι μεταφέρθηκε ως «κεκτημένο» του πληθυσμού που μετανάστευσε για μόνιμη κατοίκηση στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης.

Πίνακας 5: Κύρια χαρακτηριστικά της απασχόλησης στο Δήμο Βάρης.

	Ελλάδα			Υπόλοιπο Αττικής			Δήμος Βάρης	
	1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991
Οικονομικά Ενεργοί	3.543.797	3.886.157	4.615.470	111.727	163.438	233.049	1.437	2.826
Ποσοστό γυναικών οικονομικά ενεργών (%)	27,07	31,79	37,66	20,04	27,95	34,63	23,17	31,95

Απασχολούμενοι (%)	95,62	91,91	88,88	95,46	91,64	89,37	98,54	92,46
Ανεργοί (%)	4,38	8,09	11,12	4,54	80,36	10,63	10,46	70,54

Πηγή: Απογραφές Ε.Σ.Υ.Ε.

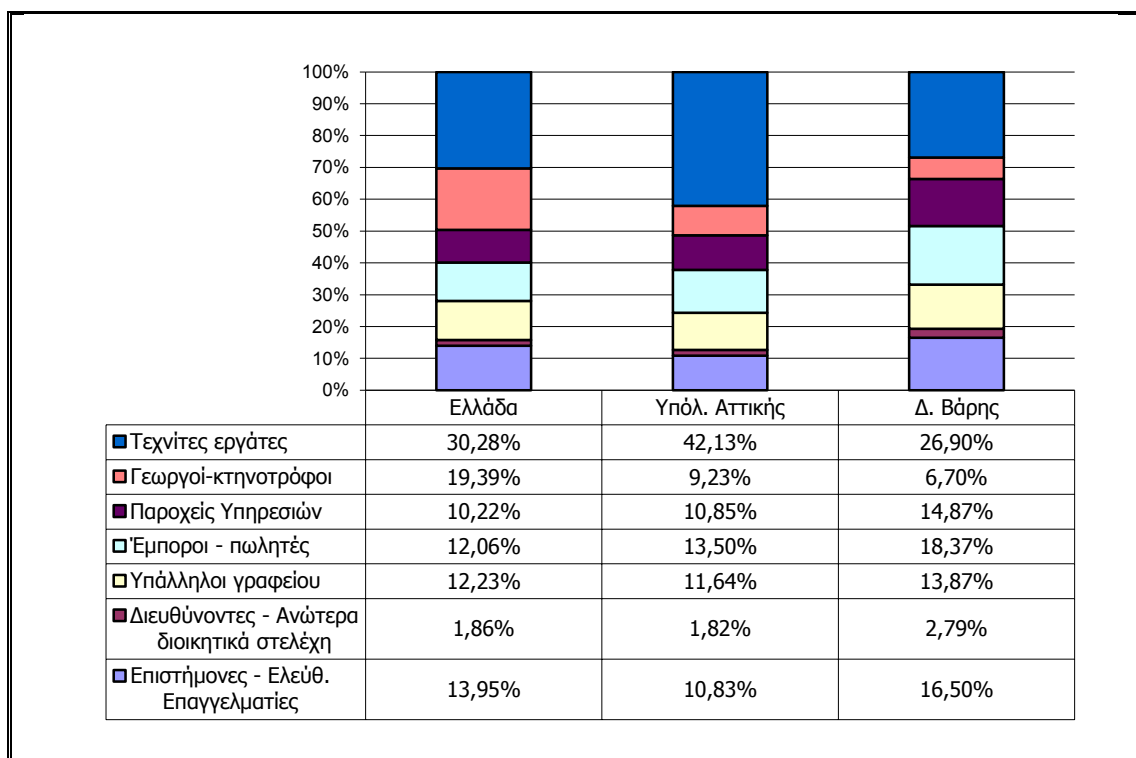
Στο πρώην Δήμο Βάρης το ποσοστό των οικονομικά ενεργών γυναικών ανέρχεται σε 31,95%, υπερβαίνοντας ελάχιστα το αντίστοιχο εθνικό ποσοστό και κατά 3% το αντίστοιχο ποσοστό στο Υπόλοιπο Αττικής. Αν και δεν υπάρχουν διαθέσιμα στοιχεία της απογραφής του 2001 για την απασχόληση σε επίπεδο ΟΤΑ Α΄ Βαθμού, η εξέλιξη σε επίπεδο νομού και χώρας, φανερώνει αύξηση της ανεργίας μεγαλύτερη από 3% στη δεκαετία 1991-2001 και παράλληλη αύξηση του ποσοστού των οικονομικά ενεργών γυναικών, που ξεπέρασε το 6% στην ίδια χρονική περίοδο.

Πίνακας 6: Απασχολούμενος πληθυσμός κατά ομάδες ατομικών επαγγελμάτων το 1991.

	Ελλάδα	Υπόλ. Αττικής	Δ. Βάρης
Επιστήμονες - Ελεύθεροι Επαγγελματίες	483.994	15.505	414
Διευθύνοντες - Ανώτερα διοικητικά στελέχη	64.634	2.605	70
Υπάλληλοι γραφείου	424.388	16.667	348
Εμποροι - πωλητές	418.324	19.330	461
Παροχείς Υπηρεσιών	354.573	15.537	373
Γεωργοί-κτηνοτρόφοι	672.610	13.221	168
Τεχνίτες εργάτες	1.050.270	60.323	675

Πηγή: Απογραφές Ε.Σ.Υ.Ε.

Σχήμα 5: Κατανομή του ενεργού πληθυσμού σε ομάδες ατομικών επαγγεμάτων το 1991.



Πηγή: Απογραφή Ε.Σ.Υ.Ε.

Η πιο σημαντική παρατήρηση για την κατανομή του απασχολούμενου πληθυσμού κατά ομάδες ατομικών επαγγεμάτων (Πίνακας 6), συνίσταται στο αυξημένο ποσοστό επιστημόνων, ελεύθερων επαγγελματιών, ανώτερων διοικητικών στελεχών κ.α.

Αντίστοιχα, μειωμένο εμφανίζεται το ποσοστό τεχνιτών-εργατών, συγκριτικά τουλάχιστον με το αντίστοιχο ποσοστό του Υπολοίπου Αττικής.

Ως ιδιαίτερα σημαντική πρέπει να καταγραφεί και η πολύ μικρή συμμετοχή των γεωργών-κτηνοτρόφων με μόλις 5,94%, όταν στο άμεσο παρελθόν ο χαρακτήρας της περιοχής ήταν κυρίως γεωργοκτηνοτροφικός.

Συμπεραίνεται λοιπόν, σύμφωνα με τα αριθμητικά δεδομένα του Πίνακα 6, ότι το κυριότερο χαρακτηριστικό της απασχόλησης στο πρώην Δήμο Βάρης είναι η σημαντική συμμετοχή του τριτογενούς τομέα. Η διαπίστωση αυτή επαγωγικά οδηγεί στην υπόθεση, ότι ο πληθυσμός που μετανάστευσε στο πρώην Δήμο Βάρης τη δεκαετία 1981-1991 ανήκει σε μεσαία και ανώτερα κοινωνικά στρώματα (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

1.13 Τοπική Οικονομία και επιχειρηματικότητα

Η ποιότητα ζωής προκύπτει από την αναπτυξιακή, παραγωγική, και οικονομική δραστηριότητα σε μια περιοχή, σε συνδυασμό με το υπάρχον φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον.

Ο πρώην Δήμος Βάρης είναι ένας από τους νεότερους δήμους του Λεκανοπεδίου της Αττικής. Αν και έως πριν μερικά χρόνια αποτελούσε μια μικρή κοινότητα, σήμερα η κατάσταση έχει αναστραφεί. Πρόκειται για ένα ιδιαίτερα ελκυστικό προορισμό εγκατάστασης κύριας κατοικίας και αυτό γίνεται φανερό από τη σημαντική αύξηση του πληθυσμού, η οποία παρατηρήθηκε την τελευταία εικοσαετία. Οι ανάγκες του Καλλικρατικού Δήμου πλέον για υποδομές κοινωφελούς χαρακτήρα στη περιοχή της Βάρης, καθώς και για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων είναι σημαντικά αυξημένες. Ο αρχικός σχεδιασμός της πόλης με βάση την ύπαρξη των τριών παλιότερων οικισμών σήμερα καθίσταται ανεπαρκής.

Αρκετές και σημαντικές δημόσιες υπηρεσίες δεν υπάρχουν στο πρώην Δήμο Βάρης, γεγονός που δυσκολεύει σημαντικά την επαφή του κράτους με τον πολίτη. Ως χαρακτηριστικό παράδειγμα αναφέρεται η Εφορία η οποία βρίσκεται στη Γλυφάδα και άλλες Υπηρεσίες όπως Δ.Ε.Η., Ε.Υ.Δ.ΑΠ.

Στον τομέα της υγείας οι δημότες και οι κάτοικοι του πρώην Δήμου Βάρης πέραν από τους ιδιωτικούς ιατρούς, καλύπτουν τις βασικές ανάγκες ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης στο Κέντρο Υγείας, το οποίο βρίσκεται ανατολικά του οικισμού της Βάρης.

Η ανάγκες σε εκπαίδευση καλύπτονται σχεδόν επαρκώς σήμερα σε ό,τι αφορά στην αναλογία πληθυσμός-αναγκαίες υποδομές εκπαίδευσης. Ωστόσο θεωρείται ανεπαρκής πλέον, η χωροθέτηση των σχολείων, καθώς έχει γίνει με βάση τους παλαιούς τρεις οικισμούς του Δήμου. Σήμερα στις νέες περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, η υποδομή εκπαίδευσης είτε δεν έχει υλοποιηθεί είτε δεν προβλέπεται, όπως π.χ. στο Κόρμπι, το οποίο θεωρείται τυπικά περιοχή Β' κατοικίας, ενώ εξελίσσεται σε περιοχή κύριας και αμιγούς κατοικίας. Το αποτέλεσμα της λανθασμένης με τα σημερινά δεδομένα ανάπτυξης της περιοχής χωροθέτησης είναι ότι αρκετοί μαθητές αναγκάζονται να διανύουν μεγάλες αποστάσεις, κυρίως προς τα σχολεία, τα οποία βρίσκονται στον οικισμό της Βάρης.

Η πνευματική και πολιτιστική ζωή βασίζεται κυρίως στις δραστηριότητες που αναπτύσσει το πνευματικό κέντρο «Ο Αναργυρός». Οι δραστηριότητες αναψυχής στη περιοχή, πέραν από αυτές, οι οποίες αναπτύσσονται στο πνευματικό κέντρο, είναι ελλιπείς. Σκοπός είναι η δημιουργία και αξιοποίηση κάθε μορφής πνευματικής και πολιτιστικής δραστηριότητας στην περιοχή. Η Βάρη άλλωστε λόγω και της αγροτοκτηνοτροφικής της φυσιογνωμίας μέχρι

πρόσφατα, διαθέτει αρκετά σημαντική λαογραφική παράδοση. Γενικότερα όμως, όπως συμβαίνει και με αρκετούς Δήμους της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας, η πολιτιστική τους δραστηριότητα μετριάζεται εξαιτίας του πολιτιστικού συγκεντρωτισμού στην Αθήνα.

Σύμφωνα με τις παραπάνω συνοπτικές αναφορές, καθίσταται σαφές, ότι ο πρώην Δήμος Βάρης χαρακτηρίζεται από αρκετές και σημαντικές ελλείψεις. Προφανώς αυτό συνέβη, διότι η περιοχή βρέθηκε στη δίνη των εξελίξεων που αφορούσαν το σύνολο της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας και από μια μικρή Κοινότητα κλήθηκε να αντιμετωπίσει εντός ολίγων χρόνων τις ανάγκες και τα προβλήματα, ενός πολλαπλάσιου σε πληθυσμό, Δήμου.

Μέσα από τη σύνταξη του νέου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου πρέπει να αναζητηθεί, αφ' ενός η ισόρροπη ανάπτυξη των υποδομών και των άλλων υποστηρικτικών λειτουργιών στα πλαίσια του δήμου και αφ' ετέρου μια μακροπρόθεσμη αναπτυξιακή στρατηγική, σύμφωνα με τις προβλέψεις για σημαντική αύξηση του πληθυσμού τα επόμενα χρόνια.

Στο πρώην Δήμο Βάρης η τοπική κοινωνία έχει πραγματοποιήσει βήματα οργάνωσης, αφ' ενός προς την κατεύθυνση της διεκδίκησης λύσεων για τα προβλήματα της περιοχής τους, μέσω κυρίως της δημιουργίας τοπικών συλλόγων, αφ' ετέρου προς την κατεύθυνση της αναβάθμισης της πολιτιστικής ζωής.

Σήμερα στη Βάρη δραστηριοποιούνται αρκετοί τοπικοί σύλλογοι, οι οποίοι προέκυψαν κυρίως από την ανάγκη να διεκδικήσουν λύση των προβλημάτων των περιοχών τους. Πέραν των άλλων θεμάτων καταβάλλουν προσπάθειες προώθησης των διαδικασιών για την ένταξη περιοχών αυθαίρετης δόμησης στο σχέδιο πόλης.

Η ενημέρωση των πολιτών βασίζεται κυρίως σε περιοδικά έντυπα, τα οποία αφορούν αποκλειστικά το Δήμο, την Ανατολική Αττική και τα Νότια Προάστια (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

Κεφάλαιο 2^ο: Χωρικά, περιβαλλοντικά δεδομένα και πολεοδομική οργάνωση

Δημοτικής Κοινότητα Βάρης.

2.1 Φυσικό περιβάλλον

Στο πλαίσιο της περιβαλλοντικής προστασίας της περιοχής, οι Τοπικοί Φορείς προεβλέπουν μέτρα και κατευθύνσεις για την αναβάθμιση και προστασία του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος. Ειδικότερα επιδιώκουν μέσω συντονισμένων προσπαθειών:

- Στην οικολογική ανασυγκρότηση της περιοχής και στην προστασία της γεωργικής γης, των δασών, των υδροτόπων και των άλλων στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος.
- Στην προστασία του τοπίου, των ακτών και των ειδικών περιοχών φυσικού κάλλους.
- Στην προστασία της ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς.
- Στον περιορισμό της ρύπανσης από κάθε πηγή και ιδίως στην αντιμετώπιση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης, της ρύπανσης του εδάφους, των νερών, και της ηχορύπανσης (**Δεκλερής Μ., 2005**).

2.1.1 Μορφολογία

Τα κύρια γεωμορφολογικά γνωρίσματα του πρώην Δήμου Βάρης είναι οι ανθρακικές λοφώδεις εξάρσεις, οι οποίες οριοθετούν την ευρύτερη περιοχή. Οι λοφώδεις αυτές εξάρσεις αποτελούν τις νότιες απολήξεις του ορεινού όγκου του Υμηττού, με υψόμετρα χαμηλότερα των 200 μ. Με δεδομένα λοιπόν, τα χαμηλά υψόμετρα της περιοχής, ο πρώην Δήμος Βάρης σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. χαρακτηρίζεται ως πεδινός (μέσο ύψος = 25 μ.).

Πίνακας 7: Λοφώδεις εξάρσεις στο πρώην Δήμο Βάρης.

Λόφος	Υψόμετρο (μ.)
Πευκωτός	128
Ξερόχαβος	168
Μελίσσια	127
Κρεβατάκια	250
Ντερβίσι	180
Μπαράκο	231

Οι λόφοι που αναπτύσσονται εντός των ορίων του πρώην Δήμου Βάρης παρουσιάζονται στον παραπάνω Πίνακα 7.

Το μεγαλύτερο μέρος των οικιστικών αναπτύξεων της περιοχής χωροθετείται στις πεδινές εκτάσεις. Ωστόσο, υπάρχουν και οικιστικές περιοχές που αναπτύχθηκαν σε περιοχές με κλίσεις, όπως ο οικισμός της Βάρκιζας και η πολεοδομική ενότητα «Κόρμπι», που αφορά χρήση Β΄ κατοικία, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές με έντονες κλίσεις. Χαρακτηριστικό των δυο προαναφερθεισών περιοχών είναι η απεριόριστη θέα που προσφέρουν προς το Σαρωνικό Κόλπο.

Εικόνα 4: Ανάπτυξη των οικισμών στα πεδινά και στους γύρω λόφους που οριοθετούν το πρώην Δήμο Βάρης. Σε πρώτο πλάνο η Βάρη και στο βάθος δεξιά η Βάρκιζα



2.1.2 Υδρογραφικό δίκτυο

Στο υδρογραφικό δίκτυο της υδρολογικής λεκάνης απορροής της Βάρης, οι χείμαρροι οι οποίοι αναπτύσσονται στις πλαγιές του Υμηττού, έχουν Α-Δ διεύθυνση και οι χαραδρώσεις τους δεν είναι ιδιαίτερα έντονες. Γενικότερα, το υδρογραφικό της περιοχής δεν είναι αξιόλογο, λόγω του μικρού ποσοστού επιφανειακής απορροής.

Τα μοναδικά φυσικά ρέματα, σποραδικής λειτουργίας στην περιοχή είναι τα εξής:

- Διευθετημένο ρέμα το οποίο διασχίζει τη Σχολή Ευελπίδων, το οποίο στα σχέδια των διανομών του Υπουργείου Γεωργίας το 1929, χαρακτηρίζεται ως χείμαρρος Σκάρπα και στη συνέχεια καταλήγει στο ρέμα του Κόρμπι.

- Το ρέμα που ξεκινάει από το Χέρωμα, διασχίζει τη Μηλαδέζα και χάνεται ανατολικά της Βάρης, εκεί όπου στεγάζονται σήμερα τα σχολικά συγκροτήματα της Βάρης. Η απότομη εξαφάνιση του ρέματος ασφαλώς οφείλεται σε αυθαίρετες διαδικασίες κατά το παρελθόν, οι οποίες όμως εγκυμονούν συνεχείς κινδύνους πλημμυρών. Για το λόγο αυτό θα πρέπει μέσα από τις εντάξεις των περιοχών στο σχέδιο πόλης, να δημιουργηθούν οι κατάλληλες προϋποθέσεις, οι οποίες θα επιτρέψουν την απορροή των υδάτων μέσα από το αποχετευτικό δίκτυο της περιοχής.
- Το ρέμα του Κόρμπι, το οποίο σήμερα έχει μετατραπεί σε οδό Αιγαίου. Η ασφαλτόστρωση της κοίτης του ποταμού μπορεί να είναι καταστροφική για τις κατάντι περιοχές, καθώς μειώνεται η απορροφητικότητα του εδάφους και αυξάνεται η ταχύτητα των απορρεόντων υδάτων, προκαλώντας σε περίοδο μεγάλων βροχοπτώσεων πλημμύρες. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η πλημμύρα του έτους 1994, που προκάλεσε μεγάλες καταστροφές στην παρόχθια ζώνη.

Γενικότερα όμως, απόρροια της γεωλογικής δομής (αυξημένη παρουσία ανθρακικών καρστικοποιημένων πετρωμάτων) στην περιοχή, είναι η απουσία ροής σε όλη τη διάρκεια του έτους, πλην των ιδιαίτερα έντονων και ακραίων βρόχινων περιόδων (**Πυροβέτση Μυρ., 1993**).

2.1.3 Κλιματολογικά δεδομένα

Ο εγγύτερος στην περιοχή Μετεωρολογικός Σταθμός βρίσκεται στο Ελληνικό. Με δεδομένο ότι διαθέτει στοιχεία μεγάλης χρονοσειράς (1955-1997), θεωρείται ο αντιπροσωπευτικότερος για την εξαγωγή κλιματολογικών δεδομένων για την περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης.

Με βάση τα δεδομένα της Ε.Μ.Υ. του Μετεωρολογικού Σταθμού Ελληνικού (Πίνακας 8) προκύπτουν τα παρακάτω:

Η περιοχή χαρακτηρίζεται από την επικράτηση του τυπικού μεσογειακού κλίματος, το οποίο σε μεγάλο βαθμό διαμορφώνεται από την παρουσία της θάλασσας. Η διανομή της ετήσιας βροχόπτωσης διατηρεί το χαρακτηριστικό του μεσογειακού τύπου, όπου η ξηρή περίοδος συμπίπτει με τη θερμή.

Η ψυχρότερη μέση θερμοκρασία ανά μήνα παρατηρείται τον Ιανουάριο, ενώ η θερμότερη τον Αύγουστο. Η διαφορά τους είναι 17.7 °C.

Η σχετική υγρασία παρουσιάζει απλή μηνιαία διακύμανση με μέγιστο κατά το μήνα Δεκέμβριο και ελάχιστο τον Αύγουστο, ενώ η μέση ετήσια θερμοκρασία μειώνεται κατά 1° C ανά 100 μέτρα.

Η ηλιοφάνεια και η θερμοκρασία αέρα παρουσιάζουν τυπική μηνιαία διακύμανση. Η μηνιαία πορεία των κατακρημνισμάτων παρουσιάζει μέγιστο το μήνα Δεκέμβριο και ελάχιστο τους μήνες Ιούλιο-Αύγουστο. Ως προς την εξάτμιση, με δεδομένο ότι τα ποσά της είναι πολύ μεγαλύτερα από τα ύψη βροχής, ειδικά το καλοκαίρι, η περιοχή κατατάσσεται ως ξηρού τύπου κλίματος. Οι άνεμοι είναι βόρειοι, πλην τη χρονική περίοδο από τον Απρίλιο έως τον Ιούνιο που γίνονται νότιοι.

Πίνακας 8: Μετεωρολογικά δεδομένα Σταθμού Ελληνικού-Περίοδος 1955-1997.

Μήνες	Μέση θερμοκρασία (βαθμοί °C)	Μέση σχετική υγρασία	Μέση ηλιοφάνεια σε ώρες	Μέση νέφωση σε όγδοα	Μέσο ύψος Υετού σε χλσγ	Άνεμοι	Ένταση Ανέμων (κόμβοι)
ΙΑΝ	10,3	68,8	140,4	4,8	48,3	B	7,6
ΦΕΒ	10,6	68,0	136,0	4,8	40,9	B	7,7
ΜΑΡ	12,3	65,9	192,9	4,5	39,7	B	7,3
ΑΠΡ	15,9	62,6	229,9	4,1	26,0	N	6,4
ΜΑΙ	20,7	59,0	283,	3,4	15,2	N	6,0
ΙΟΥΝ	25,2	52,8	341,1	2,1	5,6	N	6,4
ΙΟΥΛ	28,0	47,0	356,8	1,1	5,2	B	7,6
ΑΥΓ	27,8	47,1	334,2	1,1	7,0	B	7,8
ΣΕΠ	24,2	53,4	278,4	1,9	9,6	B	7,0
ΟΚΤ	19,5	62,1	207,4	3,5	47,8	B	7,1
ΝΟΕ	15,4	68,7	144,7	4,4	55,4	B	6,7
ΔΕΚ	12,0	70,2	124,9	4,7	64,1	B	7,4

Πηγή: Ε.Μ.Υ., Μετεωρολογικός Σταθμός Ελληνικού.

2.1.4 Φυσικοί πόροι και βιοποικιλότητα

Η ευρύτερη περιοχή στην οποία χωροθετείται ο πρώην Δήμος Βάρης δεν περιλαμβάνει σήμερα ιδιαίτερα αξιόλογα οικοσυστήματα. Σε αυτή την πραγματικότητα, πέραν από τους φυσικογεωγραφικούς λόγους, συνέβαλε βέβαια η ανθρώπινη παρουσία, της οποίας οι δραστηριότητες συνεχώς διογκώνονται.

Ως προς την χλωρίδα, η μικρή βιοποικιλότητα οφείλεται, αφ' ενός στην ισχυρή επίδραση των ανέμων, οι οποίοι αποτρέπουν την ανάπτυξη υψηλής δασικής βλάστησης, αφ' ετέρου στο ότι τα εδάφη είναι πετρώδη και αβαθή,

εξαιτίας της έντονης υποβάθμισης της βλάστησης, η οποία έχει υποστεί μεγάλες καταστροφές από τις πυρκαγιές και την υπερβόσκηση. Η φρυγανώδης βλάστηση που επικρατεί, αποτελεί την τελευταία βαθμίδα μικτής δασικής βλάστησης, η οποία προϋπήρξε και εκτός από κωνοφόρα περιελάμβανε και πλατύφυλλα είδη. Η πανίδα μετά την οικιστική εξάπλωση στην περιοχή, έχει εκδιωχθεί σε μεγάλο βαθμό και παραμένουν μόνο έντομα, τρωκτικά και πτηνά (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

2.1.5 Θεσμικό πλαίσιο προστατευόμενων φυσικών περιοχών

Παρ' όλο που από τις προηγούμενες αναφορές συνάγεται ότι η βιοποικιλότητα της περιοχής δεν είναι ιδιαίτερα αξιόλογη, η τελευταία διέπεται από σημαντικές θεσμικές ρυθμίσεις, οι οποίες έχουν στόχο την προστασία της περιοχής από την ανεξέλεγκτη ανθρώπινη δραστηριότητα.

Τμήματα του πρώην Δήμου Βάρης διέπονται από τις ρυθμίσεις δύο Προεδρικών Διαταγμάτων :

- *Ζώνες προστασίας Υμηττού:* Το μεν πρώτο Π.Δ./31.8.1978 (Φ.Ε.Κ. 544/Δ/20.10.1978) "Περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού", αναφέρεται στην προστασία του Υμηττού. Με αυτό δημιουργούνται δύο ζώνες Α και Β, στις οποίες οι απαγορεύσεις δόμησης είναι ιδιαίτερα αυστηρές. Ωστόσο η αδυναμία του κράτους να ελέγξει την παρανομία, έχει συμβάλλει στην εξάπλωση αυθαίρετων κατασκευών, κυρίως εντός της ζώνης Β. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της περιοχής Χέρωμα, όπου ενώ υπάρχει πληθώρα αυθαίρετων κτισμάτων και κατοικιών, των οποίων το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1986 προέβλεπε την ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης, αυτή σήμερα ακόμα εκκρεμεί, ύστερα από αντίθετες αποφάσεις του Ε' τμήματος του ΣΤΕ (βλ. απόφαση 67/1998 της 11.12.1997, 2.2.1998 και 11.2.1998).
- *Παραλιακή περιοχή Βουλιαγμένης-Σουνίου:* Το δεύτερο Π.Δ./27.5.1978 (Φ.Ε.Κ. 263/Δ/30.5.1978) "Περί καθορισμού ζωνών δομήσεως και των όρων δομήσεως της παραλιακής περιοχής Βουλιαγμένης-Σουνίου", αναφέρεται στον καθορισμό ζωνών και όρων δόμησης της παραλιακής ζώνης Βουλιαγμένης-Σουνίου.

Με βάση τα παραπάνω Π.Δ., περιοχές που τίθενται υπό προστασία, είναι οι φυσικοί σχηματισμοί της περιοχής, δηλαδή ο ορεινός όγκος του Υμηττού και η παραλιακή ζώνη, αν και δεν παρουσιάζουν ιδιαίτερα αξιόλογη βιοποικιλότητα.

Επιπλέον, στην περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης υπάρχουν μικρά τμήματα, τα οποία έχουν ενταχθεί στο πρόγραμμα "NATURA 2000" (κωδ.

GR3000006), που αφορά σε κάλυψη ποσοστού 5% των περιοχών Υμηττού, Αισθητικού Δάσους Καισαριανής και Λίμνης Βουλιαγμένης.

Τρία ακόμα, Προεδρικά Διατάγματα αναμένεται να συμβάλλουν στη διαμόρφωση των χρήσεων γης και στην ανάπτυξη δραστηριοτήτων στην περιοχή:

- *Ευρύτερη περιοχή Μεσογείων:* Με βάση Π.Δ. (Π.Δ./20-2-03 Φ.Ε.Κ. 199/Δ/6.3.2003) καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων. Η περιοχή αυτή βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με το πρώην Δήμο Βάρης, ορισμένα τμήματα στα ανατολικά όρια του Δήμου εμπίπτουν στις καθορισμένες ζώνες του εν λόγω ΠΔ.
- *Παραλιακή ζώνη από Φαληρικό όρμο ως Αγ. Μαρίνα Κρωπίας:* Το δεύτερο Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 254/Δ/5.3.2004) αφορά τον καθορισμό ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας. Στο τμήμα το οποίο ανήκει στο πρώην Δήμο Βάρη έχουν χωροθετηθεί χρήσεις γης, όπως προστασίας της φύσης και αποκατάστασης του τοπίου, ελεύθερες ή οργανωμένες ακτές κολύμβησης, περιαστικού πρασίνου, νοσηλευτικού κτιρίου κλπ.
- *Λίμνη Βουλιαγμένης:* Βάσει Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 51/Δ/4.2.2003) η Λίμνη της Βουλιαγμένης χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο μνημείο της φύσης και στην περιοχή που την περιβάλλει, καθορίζονται 3 ζώνες προστασίας και μια ειδικών χρήσεων (κοιμητήριο Βουλιαγμένης).

2.1.6 Επιπτώσεις ανθρώπινων δραστηριοτήτων στο περιβάλλον

Στο πρώην Δήμο Βάρης δεν εστιάζονται μέχρι σήμερα πηγές σημαντικών περιβαλλοντικών προβλημάτων. Ωστόσο, υποβόσκουν οι συνθήκες, που πιθανόν στο μέλλον να δημιουργήσουν εντονότερα προβλήματα. Τέτοιες είναι:

- *Αυξημένοι κυκλοφοριακοί φόρτοι :* Το σημαντικότερο πρόβλημα δημιουργείται από την ύπαρξη των Λεωφόρων Βάρης-Κορωπίου και της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος, οι οποίες παρουσιάζουν αυξημένους κυκλοφοριακούς φόρτους. Για την πρώτη, μετά την έναρξη λειτουργίας του νέου διεθνούς αεροδρομίου των Σπάτων, η αύξηση της κυκλοφορίας είναι έντονη. Για τη δεύτερη, ειδικά τα Σαββατοκύριακα, αλλά και καθ' όλη τη διάρκεια του καλοκαιριού, παρατηρείται υψηλός κυκλοφοριακός φόρτος, ο οποίος συμβάλλει στη δημιουργία συνθηκών κορεσμού της περιοχής και κατ' επέκταση περιβαλλοντικών προβλημάτων.

- *Επιβαρυντικές περιβαλλοντικά χρήσεις :* Στο πρώην Δήμο Βάρης η ύπαρξη ανενεργών λατομείων επιβάλλει την αισθητική και περιβαλλοντική αποκατάστασή τους. Για το σκοπό αυτό, πρέπει να ενεργοποιηθούν άμεσα οι μηχανισμοί, που το υφιστάμενο θεσμικό πλαίσιο επιτρέπει, ώστε να διευθετηθεί το πρόβλημα και να αποδοθούν οι χώροι αποκαταστημένοι από την εικόνα της εξόρυξης, της εγκατάλειψης και της βίαιης ανθρώπινης παρέμβασης, την οποία παρουσιάζουν σήμερα.

Σημαντική θετική εξέλιξη για το πρώην Δήμο Βάρης, υπήρξε η διακοπή της λειτουργίας της εταιρείας ΒΟΚΤΑΣ, η οποία είχε ως δραστηριότητα την πτηνοτροφία (κοτόπουλα) και αποτελούσε διαρκή επί σειρά ετών εστία ρύπανσης. Η έκταση της πτηνοτροφικής μονάδας, η οποία ανέρχεται σε περίπου 50 στρέμματα, είναι εκτός σχεδίου και γειτνιάζει με εντός σχεδίου πόλης περιοχές (Εικόνα 5).

Εικόνα 5: Το πρώην εργοστάσιο Βοκτάς. Κατέχει σημαντική έκταση στο κέντρο του πρώην Δήμου Βάρης και όσο λειτουργούσε αποτελούσε σημαντική εστία περιβαλλοντικών προβλημάτων στην περιοχή.



- *Αυθαίρετη δόμηση :* Με δεδομένη την τάση για ανάπτυξη κύριας και δευτερευόντως πλέον, παραθεριστικής κατοικίας, το μεγαλύτερο πρόβλημα με έντονα περιβαλλοντικά και πολεοδομικά χαρακτηριστικά είναι η αυθαίρετη δόμηση. Η επίλυση του προβλήματος απαιτεί είτε την ένταξη των περιοχών με αυθαίρετα στο σχέδιο πόλης, προκειμένου να

σταματήσει η παρανομία και να εξορθολογιστεί η πολεοδόμησή τους, είτε την άμεση κατεδάφισή τους.

2.2 Πολιτιστικό και ιστορικό περιβάλλον πρώην Δήμου Βάρης

2.2.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή

Στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης, αναπτύχθηκε κατά το παρελθόν, ο Δήμος Αναργυρούντος. Ο συγκεκριμένος Δήμος ήταν ένας από τους μεγαλύτερους της κλασσικής Ελλάδας, ανάμεσα στους 100 Κλεισθένειους Δήμους. Αυτό επιβεβαιώνεται από την πυκνότητα των ανασκαφών -κύρια των οικιών, των αρχαίων δρόμων αλλά και των τάφων- που φανερώνουν ευρεία κατοικημένη περιοχή, η οποία επαληθεύει απόλυτα το γεγονός, ότι ο Δήμος Αναργυρούντος εκπροσωπείτο στη τότε Βουλή με έξι βουλευτές.

Το όνομα του αρχαίου Δήμου, σύμφωνα με τις αρχαίες πηγές, οφείλεται σε δύο λόγους, εκ των οποίων, ο δεύτερος θεωρείται ο επικρατέστερος :

- Σε έναν τοπικό ήρωα, γέροντα μοχθηρό και ιδιότροπο, τον Ανάργυρο και
- Στο επιχώριο ομώνυμο δύσοσμο φυτό, τον Ανάργυρο, δηλαδή το βρωμόχορτο ή αζόγερο ή βρωμοκλάδι.

Η ιστορία της κατοίκησης του Δήμου Αναργυρούντος ανάγεται στους προϊστορικούς χρόνους, όπως έδειξαν οι πρόσφατες ανασκαφές, δηλαδή από το 3.000 π.Χ. μέχρι σήμερα, με συνεχή κατοίκηση. Την κύρια άνθησή του τη γνώρισε τον 6^ο-3^ο αιώνα π.Χ. με αρκετές οικίες σε συγκροτημένο οικισμό, δρόμους δεξαμενές, αποχετευτικά συστήματα, αρχαία οργανωμένα νεκροταφεία, με πλήθος τάφων, από τους οποίους πήρε το όνομα της η σημερινή Βάρη (Varr=μνήμα, τάφος).

Η κατοίκηση της περιοχής, αν και αραιή συνεχίστηκε και στους παλαιοχριστιανικούς και Βυζαντινούς χρόνους, οπότε έγινε η κάθοδος των Αρβανίτικων φύλων από τη Βόρειο Ήπειρο. Στα νεότερα χρόνια, η Βάρη πήρε το χαρακτήρα αγροτοκτηνοτροφικής περιοχής με ιδιαίτερη λαογραφική φυσιογνωμία (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

2.2.2 Καταγραφή αρχαιολογικών χώρων

Η ανασκαφική δραστηριότητα στη Βάρη, διαρκώς προσθέτει νέα στοιχεία στις γνώσεις μας για τον αρχαίο Δήμο, που σταδιακά και σταθερά ολοκληρώνουν την εικόνα του.

Οι κυριότεροι αρχαιολογικοί χώροι στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης είναι οι εξής:

- Αρχαϊκό Νεκροταφείο Αναργυρούντος, βόρεια της Βάρης, κατέχοντας σημαντική έκταση.
- Ταφικά Μνημεία Γούρνας και Σ.Ε.Ο. : το πρώτο αποτελεί το μεγαλύτερο τύμβο της Αττικής, που βρίσκεται στη νότια πλευρά της λεωφόρου Βάρης-Αθηνών, ενώ το άλλο βρίσκεται αντικριστά νότια του Σ.Ε.Ο.
- Μυκηναϊκό νεκροταφείο στο δυτικό μέρος του Καμινίου, του 15^{ου} και 14^{ου} αιώνα π.Χ.
- Σπήλαιο Νυμφολήπτου και οικία της Βάρης.
- Ακρόπολη Λαθούριζας: υπάρχουν ερείπια οικισμού με σπίτια κυκλικά και ορθογώνια.

Όλοι οι παραπάνω αρχαιολογικοί χώροι είναι κηρυγμένοι και προστατεύονται από το άρθρο 24 του συντάγματος, τον Ν.3028/32 «Περί αρχαιοτήτων» και τον Ν.3028/02 «Περί Πολιτιστικής Κληρονομιάς».

Εικόνα 6: Το ταφικό Μνημείο της Γούρνας στη νότια πλευρά της Λ. Βάρης-Κορωπίου στο ύψος του Διλόφου.



Πέραν όμως από τους παραπάνω κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους, υπάρχουν ευρήματα που φανερώνουν την ύπαρξη και των παρακάτω, οι οποίοι αν και δεν είναι κηρυγμένοι προστατεύονται αυτοδίκαια με βάση το Σύνταγμα. Αυτοί οι χώροι είναι :

- Λατομείο στην οδό Σελίνου-Ύψωμα Μπαράκου.

- Στο Πευκωτό υπάρχει λατομείο και οικιστικές κατασκευές.
- Στην οδό Καλαμάτας εντοπίζονται ερείπια αρχαίου οικισμού.
- Στη νοτιοανατολική πλευρά της πλαζ Βάρκιζας έχουν βρεθεί αρχαία λείψανα.

Σε ό,τι αφορά τις βυζαντινές αρχαιότητες και γενικά τα ακίνητα μνημεία, τα οποία χρονολογούνται έως και το 1830, σημειώνεται ότι υπάρχουν αρκετά στην ευρύτερη περιοχή της Βάρης. Ειδικότερα εντός των ορίων του δήμου, οι αρχαιότητες αρμοδιότητας της 1^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων καταγράφονται στον Πίνακα 9.

Πίνακας 9: Κατάλογος Μνημείων και αρχαιολογικών χώρων αρμοδιότητας 1^{ης} Εφορείας Βυζαντινών Αρχαιοτήτων στην ευρύτερη περιοχή της Βάρης

A/a	Μνημείο	Θέση	Παρατηρήσεις
1	Ναός Εισοδίων της Θεοτόκου	Εντός του οικισμού της Βάρης	Μεταβυζαντινών χρόνων, με τοιχογραφίες έτους 1744 σύμφωνα με επιγραφή Κήρυξη: Φ.Ε.Κ. 17-7-1923, Β.Δ. 9-7-1923
2	Ναός Εισοδίων της Θεοτόκου	Εντός του οικισμού της Βάρης	Νεότερων χρόνων
3	Ναός Αγίων Πάντων	Ν.Α. τμήμα του οικισμού, εντός του Νεκροταφείου	Όψιμων μεταβυζαντινών χρόνων Κήρυξη: Φ.Ε.Κ. 17-7-1923, Β.Δ. 9-7-1923
4	Ναός Θεοτόκου	Βάρκιζα	Νεώτερων χρόνων
5	Ερείπια Ναού Αγίου Παντελεήμονος	Λαθούριζα (πλησίον οδού Υπάτης)	

Πηγή: 1η Εφορεία Βυζαντινών Αρχαιοτήτων.

Επίσης προβλέπεται να κηρυχθούν, ως ιστορικοί τόποι, τα πολυβολεία του Β΄ Παγκοσμίου Πολέμου, ως δείγματα οχυρωματικής και επιθετικής τακτικής, στη Λαθούριζα (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

2.2.3 Παραδοσιακοί οικισμοί, αξιόλογα αρχιτεκτονικά σύνολα και χώροι λαογραφικού ενδιαφέροντος

Εξαιρουμένων των αρχαιολογικών ευρημάτων, που προαναφέρθηκαν, η νεώτερη ιστορία δεν έχει αποτυπωθεί μέσω κάποιου σημαντικού αρχιτεκτονικού κτιρίου ή πολεοδομικού συνόλου στην περιοχή.

2.2.4 Τοπία ή άλλα στοιχεία του δομημένου περιβάλλοντος προς αναβάθμιση

Σύμφωνα με επιτόπια έρευνα και σε συνδυασμό με την προηγούμενη παράγραφο, στο πρώην Δήμο Βάρης, καταγράφεται δομημένο περιβάλλον, το οποίο διαφοροποιείται από περιοχή σε περιοχή, ως προς την ποιότητα και το είδος των κατασκευών. Αλλού χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη πολυτελών ιδιωτικών κατασκευών, ενώ αλλού είναι αδιάφορο, έως και υποβαθμισμένο. Ιδιαίτερα στους παλαιούς οικισμούς - Βλάχικα, Δίλοφο και Βάρη - οι ιδιωτικές κατασκευές υπολείπονται σημαντικά αυτών που βρίσκονται στις νεοενταχθείσες στο σχέδιο πόλης περιοχές. Στις τελευταίες οι ιδιωτικές κατασκευές, κυρίως κατοικίες, χαρακτηρίζονται από το υψηλό κόστος κατασκευής και σε ορισμένες περιπτώσεις από την επιβλητικότητα των όγκων τους, ως έκφραση δύναμης.

Στην αδιάφορη ή υποβαθμισμένη πολεοδομικά κατάσταση ορισμένων περιοχών, συμβάλλει η έλλειψη κατάλληλα διαμορφωμένων δημόσιων χώρων. Η σημαντικότερη αλλαγή που δρομολογήθηκε τα τελευταία χρόνια στο συγκεκριμένο τμήμα της Βάρης είναι η αλλαγή χάραξης της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, σε μικρό τμήμα της στην περιοχή Σ.Ε.Ο. και η επανακατασκευή της σε όλο το μήκος που διασχίζει τη περιοχή. Μετά την ολοκλήρωση των έργων ανακατασκευής, το κεντρικό τμήμα του παλαιού οικισμού της Βάρης αποσυμφορήθηκε, γεγονός το οποίο έχει συμβάλλει στην εξέταση δυνατοτήτων ανάπλασης και αναβάθμισής του. Ίδιες δυνατότητες αναβάθμισης πρέπει να εξετασθούν και στο τμήμα της Λεωφόρου στην περιοχή Βλάχικα, όπου λειτουργούν οι παραδοσιακές ταβέρνες.

Γενικότερα όμως, εξαιρουμένου του κέντρου του παλαιού οικισμού στη Βάρη ή τα Βλάχικα, η σωστή διαμόρφωση του δημόσιου χώρου σε όλη την έκταση του πρώην Δήμου Βάρης πρέπει να αποτελέσει κύρια φροντίδα, καθώς θα συμβάλλει σημαντικά στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων (Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007).

2.3 Χωροταξική διάρθρωση Δημοτικής Ενότητας Βάρης - Χρήσεις γης

2.3.1 Κατανομή εκτάσεων σε χρήσεις γης

Η κατανομή της έκτασης του πρώην Δήμου σε βασικές χρήσεις γης, όπως αυτές καθορίζονται από την Ε.Σ.Υ.Ε., παρουσιάζονται στον Πίνακα 9. Δεδομένου ότι η συγκεκριμένη κατανομή είναι αρκετά γενική, δεν μας παρέχει με σαφήνεια την πραγματική εικόνα των χρήσεων στη περιοχή. Στο πρώην Δήμο Βάρης δεν καταγράφεται καμιά αλλαγή στην έκταση των οικισμών, γεγονός το οποίο ειδικά για τη δεκαετία 1981-1991 είναι ανακριβές, δεδομένης της πληθυσμιακής αύξησης που παρατηρήθηκε, αλλά και των εντάξεων περιοχών στο σχέδιο πόλης (Τσουδερός Εμμ. Ιωάννης, 1993).

Πίνακας 9: Κατανομή της εκτάσεως του Δήμου Βάρης κατά βασικές κατηγορίες χρήσεων γης.

	1981	1991	1981	1991	1981	1991
Κατηγορία χρήσης	Ελλάδα		Υπολ. Αττικής		Δ. Βάρης	
Σύνολο εκτάσεων (σε χιλ. στρ.)	131957.4	131957.4	3381.4	3351.5	22.2	22.2
α. Καλλιεργούμενες εκτάσεις (%)	29.90	29.89	28.71	27.91	9.91	9.01
β. Βοσκότοποι (%)	39.82	39.55	26.03	24.93	50.45	51.35
γ. Δάση (%)	22.36	22.26	32.32	31.62	0.00	0.00
δ. Νερά (%)	2.34	2.27	1.41	0.98	0.00	0.00
ε. Οικισμοί (%)	3.71	4.02	9.66	12.49	39.64	39.64
στ. Λοιπές εκτάσεις (%)	1.87	2.01	1.87		0.00	0.00

Πηγή: ΕΣΥΕ

2.3.2 Χρήσεις γης εξωαστικού χώρου

Η πρόσφατη ιστορία της Βάρης, δείχνει ότι η βασική ενασχόληση των κατοίκων, ήταν σχετική με τον πρωτογενή τομέα, καθώς η κύρια χρήση των εκτάσεων αφορούσε σε καλλιέργειες και κτηνοτροφική δραστηριότητα. Άλλωστε στην ανάπτυξη κυρίως της γεωργοκτηνοτροφικής δραστηριότητας, αποσκοπούσε η διανομή κληροτεμαχίων στους ντόπιους γεωργούς από το Υπουργείο Γεωργίας, η οποία πραγματοποιήθηκε σε διάφορες χρονικές στιγμές κατά το παρελθόν.

Η αναφορά στην ιστορική πορεία των χρήσεων γης, καθώς και η μετεξέλιξη τους σε άλλες, έχει ιδιαίτερη σημασία. Η πρώτη και σημαντική διανομή του Υπουργείου Γεωργίας, από πλευράς αριθμού κληροτεμαχίων και συνολικής έκτασης, πραγματοποιήθηκε το 1929. Το σύνολο των διανομών των κληροτεμαχίων στο πρώην Δήμο Βάρης ξεπέρασε συνολικά τα 4,5τ.χλμ. Οι εκτάσεις αυτές, ως επί το πλείστον, αφορούν τα πεδινά εδάφη της περιοχής, τα οποία ευνοούν τη γεωργική δραστηριότητα. Εκτός των μικρών εκτάσεων, που καταλάμβαναν αρχικά οι οικισμοί – Βάρη, Βλάχικα – οι υπόλοιπες εκτάσεις αφορούσαν δασικές περιοχές, αρκετούς βοσκότοπους και καλλιέργειες.

Το υψηλό επίπεδο της μετατροπής των γαιών για τη γεωργία είναι μια σημαντική απειλή για τη διατήρηση της αξιοσημείωτη βιοποικιλότητα της περιοχής. Αυτό, σε συνδυασμό με την κακή κατάσταση της προστασίας της γης, αποτελεί το μείζον περιβαλλοντικό πρόβλημα που μπορεί να αντιμετωπίζει μια περιοχή. Αυτό επιτρέπει την αξιολόγηση της κατάστασης των περιοχών αυτών από την άποψη της χρήσης γης και την προστασία της γης και μπορεί να χρησιμοποιηθεί στο σχεδιασμό των στρατηγικών διατήρησης της (J. F. Silva, M. R. Farinas, J. M. Felfili and C. A. Klink, 2006).

Με την πάροδο του χρόνου, η κύρια δομική αλλαγή που συμβαίνει ως προς την κατανομή των χρήσεων γης, είναι η αύξηση των οικιστικών εκτάσεων έναντι των καλλιεργήσιμων. Το ίδιο συνέβει και στην Αυστρία κατά την περίοδο από το 1950-1995 όπου παρατηρήθηκε μια συνεχής τάση μείωσης των καλλιεργούμενων εκτάσεων και βοσκοτόπων, και γρήγορη αύξηση στον τομέα των οικιστικών και χερσαίων υποδομών (**Fridolin Krausmann, Helmut Haberl 1, Niels B. Schulz, Karl-Heinz Erb, Ekkehard Darge, Veronika Gaube, 2003**).

Συγκεκριμένα τα κληροτεμάχια των διανομών, με δεδομένο ότι νομικά δεν δεσμεύονται από κάποια ρύθμιση ως προς τη χρήση τους (Εγκ-35277/26/9-6-1992), εντάσσονται στο σχέδιο πόλης. Αυτό συμβαίνει εξαιτίας των αναγκών που δημιουργεί, αφ' ενός η σημαντική αύξηση του πληθυσμού και αφ' ετέρου η μικρότερη σημασία, που έχει πλέον στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, ο πρωτογενής τομέας (**Αγγελίδης Μηνάς, Οικονόμου Αγησίλαος, 2005**).

2.3.3 Επιμέρους χρήσεις γης εκτός σχεδίου – Προβλήματα

Στις εκτός σχεδίου περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, οι χρήσεις γης οι οποίες έχουν χωροθετηθεί δεν δημιουργούν έντονες συγκρουσιακές σχέσεις μεταξύ τους, πλην ελαχίστων εξαιρέσεων. Ωστόσο, η εξέλιξη των χρήσεων γης σε αυτές τις περιοχές δημιουργεί προβλήματα, τα οποία οφείλονται αφ' ενός στην έλλειψη σχεδιασμού, και αφ' ετέρου στην αδυναμία της διοίκησης να ελέγχει τις αυθαίρετες διαδικασίες αλλαγής χρήσεων γης, ιδιαίτερα της αυθαίρετης δόμησης.

Οι χρήσεις γης και οι αλλαγές κάλυψης, όπως η αποψίλωση των δασών, έχουν ως αποτέλεσμα την υπερθέρμανση του πλανήτη και τη μείωση των περιβαλλοντικών υπηρεσιών, με μεγάλες αρνητικές συνέπειες για την ανθρωπότητα. Επιδράσεις με βάση στατιστικά στοιχεία από μόνα τους δεν ήταν επαρκείς για να εντοπιστούν. Γεγονός πάντως είναι ότι οι χρήσεις γης και οι αλλαγές κάλυψης οδηγούν σε διαδικασίες που είναι στενά συνδεδεμένες με την απώλεια της βιοποικιλότητας. (**Alejandro Velazqueza, Elvira Dur!ana, Isabel Ramirez, Jean-Francois Masa, Gerardo Boccob, Gustavo Ramirez, Jose-Luis Palacioa, 2003**).

Πιο συγκεκριμένα, οι χρήσεις γης, οι οποίες έχουν αναπτυχθεί στην εκτός σχεδίου περιοχή, σε συνδυασμό με πιθανά προβλήματα που ανακύπτουν έχουν ως εξής :

- Υπερτοπικές χρήσεις :
 - ✓ Η Στρατιωτική Σχολή Ευελπίδων σε έκταση επιφανείας 4.270 στρεμμάτων με πρόσωπο επί της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου.
 - ✓ Το παιδικό χωριό S.O.S., που καταλαμβάνει έκταση 17 στρεμμάτων.
 - ✓ Το ίδρυμα Φλέμινγκ, που καταλαμβάνει έκταση 120 στρεμμάτων.

- ✓ Η Σχολή Ελληνίδων Οδηγών (Σ.Ε.Ο.), που καταλαμβάνει έκταση 15 στρεμμάτων.
- ✓ Η πλαζ του Ε.Ο.Τ. στη Βάρκιζα, που καταλαμβάνει έκταση 125 στρεμμάτων.

Οι παραπάνω χρήσεις στην πλειονότητά τους, τουλάχιστον σε ότι αφορά τη λειτουργία τους, είναι βέβαιο ότι δεν προκαλούν αντιδράσεις, οι οποίες να οφείλονται σε ασυμβατότητα με άλλες όμορες χρήσεις. Εξαιρέση αποτελεί η πλαζ του Ε.Ο.Τ., η οποία κατά τους καλοκαιρινούς μήνες προσελκύει πλήθος λουομένων από διάφορες περιοχές του Λεκανοπεδίου, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται ουρές και σημεία κορεσμού, κυρίως κυκλοφοριακού, τα οποία είναι εντονότερα κατά τα Σαββατοκύριακα και τις αργίες.

- Αυθαίρετη δόμηση

Πρόκειται για ιδιαίτερα οξύ πρόβλημα, το οποίο κατά κύριο λόγο είναι εντοπισμένο χωρικά σε αρκετές περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης και έχει έντονες περιβαλλοντικές, κοινωνικές και πολεοδομικές διαστάσεις. Σε πιο έντονο όμως βαθμό, η αυθαίρετη δόμηση έχει αναπτυχθεί, κυρίως, στην περιοχή Χέρωμα και λιγότερο στην περιοχή ανατολικά της Βάρης και νότια του Νεκροταφείου.

Οι προαναφερθείσες αυτές περιοχές, ιδιοκτησιακά αφορούν παραχωρηθέντα κληροτεμάχια, τα οποία προήλθαν από τις διανομές του Υπουργείου Γεωργίας. Η ένταξη, όμως, της περιοχής Χέρωμα (Εικόνες 7 και 8) στο σχέδιο πόλης, προσκρούει στη θεσμοθετημένη ζώνη Β' προστασίας του Υμηττού, η οποία πρέπει να τονισθεί, ότι ορίστηκε αρκετά χρόνια μετά την παραχώρηση των κληροτεμαχίων στους δικαιούχους.

Πιο συγκεκριμένα, για κάθε μια από τις δύο αυτές περιοχές ισχύουν τα εξής:

- *Χέρωμα*: η ένταξη στο σχέδιο προβλεπόταν, ως ενιαία πολεοδομική ενότητα (Π.Ε. 6) από το προηγούμενο Γ.Π.Σ., υπό την προϋπόθεση της αλλαγής των ορίων της Β' Ζώνης προστασίας του Υμηττού, που καθορίστηκε με το από 31.8.1978 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 454/Δ/1978). Αυτό όμως δεν συνέβη ύστερα και από την απόφαση 67/1998 του ΣτΕ, που αντιτάχθηκε σε αλλαγή του υπάρχοντος Προεδρικού Διατάγματος. Αυτό που τελικά έχει συμβεί σήμερα είναι ότι έχει αναπτυχθεί ένα πολυπληθής οικισμός από αυθαίρετα κτίσματα, περίπου 300. Αξίζει να αναφερθεί ότι πολλές άδειες εκδόθηκαν με νόμιμες διαδικασίες υπό το κάλυμμα πολιτιστικών και αθλητικών χώρων, οι οποίοι επιτρέπονται εντός της Β' Ζώνης Υμηττού. Με νομιμοφανείς διαδικασίες περισσότερες από 300 κατοικίες έχουν κτισθεί. Το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι απόλυτα ξεκάθαρο, καθώς προκύπτει από τα παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας.

Εικόνα 7: Άποψη του Χερώματος.



Εικόνα 8: Άποψη του Χερώματος



- Για την περιοχή ανατολικά της Βάρης: η μη ένταξη μέχρι σήμερα της περιοχής στο σχέδιο οφείλεται εν μέρει στην ύπαρξη του νεκροταφείου. Με την αλλαγή του νομοθετικού πλαισίου και τη μείωση των αποστάσεων σε περίπτωση επέκτασης του σχεδίου πόλης από το χώρο του νεκροταφείου, σύμφωνα με το άρθρο 29 του Ν. 2508/1997 (Φ.Ε.Κ.

124/Δ/13.6.1997), η περιοχή δύναται να πολεοδομηθεί. Σε αυτή την περιοχή, η πλέον σημαντική εγκατάσταση, είναι η εγκαταλελειμμένη πτηνοτροφική μονάδα του «ΒΟΚΤΑΣ», με αποτέλεσμα να έχουν αναιρεθεί τα περιβαλλοντικά προβλήματα και η εν γένει ασυμβατότητα της μονάδας με περιοχές οικιστικής ανάπτυξης.

Θύλακες αυθαίρετης δόμησης παρατηρούνται και σε αρκετά ακόμα σημεία της Βάρης. Η έκφραση της αυθαίρετης δόμησης αφορά, ως επί το πλείστον, χρήση κατοικίας. Άλλες χρήσεις αυθαίρετες στην εκτός σχεδίου περιοχή δεν έχουν αναπτυχθεί, ώστε να είναι άξιες αναφοράς.

Σήμερα, στη Βάρη παρατηρείται σημαντική οικοδομική δραστηριότητα. Η περιοχή προσφέρει αρκετά πλεονεκτήματα για χωροθέτηση κατοικίας. Ακόμα και αν υπάρχουν αδόμητες εντός σχεδίου εκτάσεις, προβλέπεται ότι εντός της επόμενης δεκαετίας θα έχουν ως επί το πλείστον οικοδομηθεί. Πλέον αυτού, είναι βέβαιο ότι οι πιέσεις για δόμηση και άλλων εκτός σχεδίου περιοχών θα είναι εντονότερες στο μέλλον. Συνεπώς, είναι αυτονόητο, ότι πρέπει να προβλεφθούν οι οικιστικές πιέσεις που θα δεχθεί η ευρύτερη περιοχή, ώστε ο σχεδιασμός και η πιθανή πολεοδόμηση της να προηγηθεί της αυθαιρεσίας (Κωτούλας Μιλτ. Ιωάννης, 2009).

2.3.4 Υπάρχουσα οικιστική ανάπτυξη και δυναμική της

Οι οικιστικές ζώνες καθορίζονται με προοπτική τη διοχέτευση σε αυτές των οικιστικών πιέσεων και περιλαμβάνουν τις εκτάσεις κατοικίας που προωθούνται από τα Γ.Π.Σ., τις περιοχές υποδοχής επεκτάσεων Α΄ Κατοικίας, καθώς και τις εκτάσεις των παραλιακών περιοχών, όπου εκδηλώνονται έντονες οικιστικές πιέσεις.

Η οικιστική ανάπτυξη στο πρώην Δήμο Βάρης έχει ιδιαίτερα χαρακτηριστικά. Αρχικά στο πρώην Δήμο αναπτύχθηκαν τρεις οικισμοί με διαφορετικές κυριαρχούσες χρήσεις: α) ο οικισμός της Βάρης, με χρήσεις κατοικίας, β) τα Βλάχικα, ο οικισμός κτηνοτρόφων με τις ταβέρνες και γ) η Βάρκιζα, περιοχή αρχικά παραθεριστικής κατοικίας.



Εικόνα 9: Η περιοχή Καμίνι βόρεια της Βάρκιζας. Πολεοδομήθηκε την τελευταία δεκαετία.

Εικόνα 10: Σύγκρότημα κατοικιών στη Μηλαδέξα. Ανάλογα έχουν ανεγερθεί σε αρκετά σημεία του Δήμου.



Η οικιστική δυναμική, που έχει παρατηρηθεί τα τελευταία χρόνια στη Βάρη, αντικατοπτρίζει ουσιαστικά την πληθυσμιακή αύξηση, η οποία καταγράφηκε αναλυτικά στο προηγούμενο κεφάλαιο. Είναι σημαντικό όμως να αναφερθεί, ότι σύμφωνα με εκτιμήσεις των υπηρεσιών του πρώην Δήμου, στην πραγματικότητα η πληθυσμιακή αύξηση είναι σημαντικά μεγαλύτερη από

εκείνη, που καταγράφουν τα στοιχεία των απογραφών της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας.

Οι νέες κατασκευές που αφορούν κατοικίες, δεν έχουν καμιά σχέση με τις χαμηλού κόστους και αισθητικής κατοικίες, οι οποίες συνήθως απαντώνται σε περιοχές 2^{ης} κατοικίας. Η πιο χαρακτηριστική απόδειξη της παραπάνω διαπίστωσης είναι το Κόρμπι, το οποίο εξελίσσεται σε περιοχή αμιγούς πρώτης κατοικίας, με ελάχιστες εξαιρέσεις, που αφορούν κυρίως προϋπάρχουσες παραθεριστικές κατοικίες. Είναι όμως σαφές ότι αυτές μειώνονται αισθητά και σήμερα αποτελούν ένα ελάχιστο ποσοστό ανάμεσα σε πολυτελείς κατασκευές κύριας κατοικίας (**Ronald H. Rosenberg, 2006**).

Η ανάλυση των πληθυσμιακών, κοινωνικών και αναπτυξιακών δεδομένων του πρώην Δήμου Βάρης, σε συνδυασμό με την επιτόπια έρευνα και καταγραφή, οδηγεί στα εξής συμπεράσματα:

- Η περιοχή της Βάρης αποτελεί πλέον ένα κοντινό στην Αθήνα προάστιο, που έχει σε σημαντικό βαθμό απωλέσει τον αποκλειστικό χαρακτήρα, τον οποίο είχε έως πριν λίγα χρόνια, του παραθεριστικού προορισμού.
- Διαθέτει ακόμα ανεκμετάλλετους οικιστικούς υποδοχείς, οι οποίοι όμως χρήζουν έγκαιρου σχεδιασμού, στα πλαίσια της αειφόρου πολεοδομικής ανάπτυξης (**Γκίκας Ι., 2006**).

2.3.5 Ιδιοκτησιακό καθεστώς: Παραχωρητήρια Υπουργείου Γεωργίας

Ιδιαίτερα αξιοποιήσιμο δεδομένο το οποίο επηρέασε τόσο την πληθυσμιακή όσο και την πολεοδομική εξέλιξη της περιοχής, είναι το ιδιοκτησιακό καθεστώς, το οποίο επικρατεί στην περιοχή. Σημαντικό τμήμα της σημερινής Καλλικρατικής Κοινότητας Βάρης είχε παραχωρηθεί από το Υπουργείο Γεωργίας (από το 1929 και έπειτα σε διάφορες χρονικές περιόδους) σε αγρότες και κτηνοτρόφους της περιοχής. Με τον τρόπο αυτό το ιδιοκτησιακό καθεστώς είναι αδιαμφισβήτητο. Στη βάση ύπαρξης των εν λόγω παραχωρητηρίων, αναπτύχθηκε πολεοδομικά η περιοχή έως σήμερα, ενώ και για τα δεδομένα την παρούσας μελέτης αποτελεί σημαντικό στοιχείο στον προσδιορισμό των απαιτούμενων πολεοδομικών ρυθμίσεων. Η ύπαρξη των παραχωρητηρίων αποτελεί επιπλέον, ισχυρό δεδομένο στη σαφή οριοθέτηση των περιοχών που χρήζουν ειδικής προστασίας από κάθε είδους αυθαίρετη επέμβαση (**Γκίκας Ι., 2006**).

2.3.6 Εμπορικές και παραγωγικές δραστηριότητες

Οι ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων και υπερτοπικών εγκαταστάσεων χωροθετούνται σαν υποδοχείς των τάσεων για εγκατάσταση δευτερογενών και τριτογενών δραστηριοτήτων και κοινωνικών εξαρτήσεων, των οποίων η ένταξη στον υφιστάμενο αστικό ιστό είναι προβληματική, είτε λόγω μεγέθους και προκαλούμενου κυκλοφοριακού φόρτου (υπεραγορές, εκθεσιακοί χώροι, νοσηλευτικά κέντρα, μεγάλα εκπαιδευτήρια, αθλητικές εγκαταστάσεις, κ.λ.π.), είτε λόγω οχλήσεων από τη λειτουργία τους (χονδρεμπόριο, βιομηχανία, κ.λπ.).

Έτσι, οι ζώνες αυτές προορίζονται για τη χωροθέτηση των υπερτοπικής εμβέλειας εγκαταστάσεων των συσχετισμένων με τον αναπτυξιακό πόλο του αεροδρομίου, οι οποίες λόγω ανεπάρκειας ή και ακαταλληλότητας του υφιστάμενου αστικού ιστού απαιτούν νέες εκτάσεις ανάπτυξης, με την προοπτική της πολεοδόμησης τους με οργανωμένο σχεδιασμό (**William A. Fischel, 1987**).

Οι ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων διακρίνονται σε ζώνες αναπτυξιακές και ζώνες εκτόνωσης (**William A. Fischel, 1999**).

Ο πρώην Δήμος Βάρης, κατά το παρελθόν, δεν ανέπτυξε αξιόλογη παραγωγική δραστηριότητα, πλην αυτής που αφορούσε τη γεωργοκτηνοτροφία. Σε αυτό συνέβαλλε και το γεγονός ότι βρίσκεται μακριά από τους κύριους άξονες του εθνικού οδικού δικτύου.

Η εμπορική-παραγωγική δραστηριότητα, η οποία παρουσιάζεται σήμερα στη περιοχή, χωροθετείται κυρίως εκατέρωθεν της λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου. Πρόκειται για χρήσεις γης, οι οποίες εμπίπτουν στις κατηγορίες, που θεσμοθετήθηκαν με το από 23.2.1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 166/Δ/6.3.1987). Η ύπαρξη σημαντικής ανάμιξης χρήσεων γης υποδεικνύει ότι αυτές έχουν χωροθετηθεί τυχαία, χωρίς να είναι απόρροια ενός πολεοδομικού σχεδιασμού. Η ανάπτυξη όμως, που συντελείται με έλλειψη θεσμικού πλαισίου, δεν εκφράζει λογικές αειφόρου πολεοδομικής ανάπτυξης.

Τα δεδομένα τα οποία συνέβαλλαν στη διαμορφωμένη κατάσταση των χρήσεων γης, που αφορούν την παραγωγική δραστηριότητα έχουν ως εξής :

- Η Λεωφόρος Βάρης–Κορωπίου ήταν οδός που συνέδεε Δήμους της ευρύτερης περιοχής, ωστόσο σε καμιά περίπτωση, η λειτουργία της δεν είχε σχέση με το σημερινό της ρόλο, ως δεύτερης μεγαλύτερης αρτηρίας μεταξύ Αεροδρομίου και λεκανοπεδίου της Αττικής.
- Η περιοχή είχε μέχρι το πρόσφατο παρελθόν, ως επί το πλείστον, προορισμό αποκλειστικού παραθεριστικού χαρακτήρα.

- Μεγάλο μήκος της λεωφόρου, βρίσκεται σε εκτός σχεδίου πόλης, περιοχές.

Τα σημερινά δεδομένα διαφοροποιούν αρκετά την κατάσταση. Η Βάρη είναι «θωρακισμένη» απέναντι σε επιλογές χωροθέτησης παραγωγικών δραστηριοτήτων (αναφορά γίνεται κυρίως για οχλούσες δραστηριότητες, βιοτεχνικές, βιομηχανικές κ.λ.π.) εντός των ορίων.

Αυτό συμβαίνει, αφ' ενός εξαιτίας της ύπαρξης θεσμικού πλαισίου, που οριοθετεί τη χωροθέτηση χρήσεων γης, αφ' ετέρου διότι υπάρχουν φυσικά και ανθρωπογενή εμπόδια, που εμποδίζουν την ανεξέλεγκτη διάχυση δραστηριοτήτων, πλην των περιοχών, που εφάπτονται στη Λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου.

Ειδικότερα, τα γεωγραφικά εμπόδια διαμορφώνονται αφ' ενός από το θαλάσσιο μέτωπο και τις μορφολογικές εξάρσεις του εδάφους, με κυριότερη αυτή του ορεινού όγκου του Υμηττού, που συνιστούν φυσικά όρια, αφ' ετέρου στα ανατολικά υπάρχει η Σ.Σ.Ε., η οποία εμποδίζει σε μεγάλο βαθμό τη διάχυση δραστηριοτήτων από και προς το Κορωπί.

Συνάγονται λοιπόν, τα εξής συμπεράσματα :

- Ο πρώην Δήμος Βάρης δεν διαθέτει οργανωμένο υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων.
- Δεν ενδείκνυται η πρόταση θεσμοθέτησης οργανωμένου υποδοχέα παραγωγικών δραστηριοτήτων, καθώς τα ανθρωπογενή και φυσικογεωγραφικά δεδομένα οριοθετούν για την περιοχή, την επιλογή της κατοικίας και ορισμένων δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (Γκίκας Ι., 2006).

2.4 Γεωλογική διερεύνηση και σεισμικότητα της περιοχής

Στην περιοχή της Αττικής εμφανίζεται ένα κατώτερο μεταμορφωμένο σύστημα, το σχετικά αυτόχθονο σύστημα και πάνω από αυτό, ακολουθεί ένα άλλο αλλόχθονο σύστημα, πολυγενετικό και λιγότερο μεταμορφωμένο. Τα κύρια γεωμορφολογικά γνωρίσματα της ευρύτερης περιοχής του πρώην Δήμου Βάρης είναι οι ανθρακικές λοφώδεις εξάρσεις, οι οποίες ουσιαστικά αποτελούν τις νότιες απολήξεις του Υμηττού. Οι γνώσεις μας για τη γεωλογική δομή της Νότιας Αττικής, προέρχονται κυρίως από τη μνημειώδη εργασία του R. Lepsius (1893) «Γεωλογία της Αττικής».

Μέχρι σήμερα οι απόψεις του R. Lepsius σχετικά με τη λιθοστρωματογραφία της Αττικής ελάχιστα έχουν διαφοροποιηθεί. Η βασική διαφοροποίηση συνίσταται στην αναγνώριση ενός σχετικά αυτόχθονου και ενός

αλλόχθονου συστήματος στην Αττική, στα οποία οι αδιάφοροι ερευνητές εντάσσουν τις διάφορες λιθοστρωματογραφικές ενότητες του Lepsious.

Σύμφωνα με το γεωλογικό χάρτη του R. Lepsius στην ευρύτερη περιοχή της Βάρης εμφανίζονται :

- Το «Κρυσταλλοπαγές των ορέων απόθεμα» με τους σχιστόλιθους της Βάρης, τους δολομίτες της Πιρναρής και το Κατώτερο Μάρμαρο.
- Το «Κρητιδικό σύστημα» με τους αθηναϊκούς σχιστόλιθους.
- Το «Τριτογενές σύστημα» με την κατωτέρα βαθμίδα του και
- Οι «Τεταρτογενείς επιστρώσεις» με αλλουβιακές και διλουβιακές αποθέσεις.

Η ευρύτερη περιοχή είναι μια από τις ελάχιστες στον Ελλαδικό χώρο, που χαρακτηρίζονται από ασθενή σεισμική δραστηριότητα. Δεν παρουσιάζονται επίκεντρα αξιόλογων επιφανειακών σεισμών με αποτέλεσμα η περιοχή να εντάσσεται στη ζώνη σεισμικότητας με την μικρότερη επικινδυνότητα (**Δοΐκος Α., 1993**).

2.5 Λειτουργική Δομή: Πολεοδομικές ενότητες-κέντρο-γειτονιές

Η οικιστική εξάπλωση του πρώην Δήμου Βάρης υπήρξε αποτέλεσμα διαδικασιών, οι οποίες δεν είχαν ως αφετηρία το ίδιο κίνητρο. Η διαπίστωση αυτή βασίζεται στο γεγονός, ότι οι τρεις αρχικοί οικισμοί, που αποτέλεσαν τη σημερινή Βάρη, είχαν τα εξής χαρακτηριστικά:

- *Βάρη*: αποτελεί τον κεντρικό οικισμό του πρώην Δήμου, ο οποίος συγκεντρώνει πέραν της χρήσης της κατοικίας και άλλες δραστηριότητες, κυρίως πολεοδομικού κέντρου, όπως Αστυνομικό Τμήμα, τράπεζες, εμπόριο, φροντιστήρια, καφεενία, ταβέρνες κ.λ.π.
- *Βάρκιζα*: ήταν ο μεγαλύτερος σε έκταση οικισμός του πρώην Δήμου, που αρχικά εξυπηρετούσε τις ανάγκες των κατοίκων κυρίως της Αττικής, για παραθεριστική κατοικία.
- *Δίλοφο (Βλάχικα)*: πρόκειται για γραμμικό οικισμό κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, ο οποίος αναπτύχθηκε έχοντας ως κύριο γνώρισμα τις παραδοσιακές ταβέρνες.

Οι τρεις παραπάνω οικισμοί, οι οποίοι αρχικά ήταν ανεξάρτητοι μεταξύ τους, στην πορεία με τις διαδοχικές επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, έχουν σήμερα ενοποιηθεί.

Η πλέον σημαντική εξέλιξη για το πρώην Δήμο σε θεσμικό επίπεδο ήταν η έγκριση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του πρώην Δήμου Βάρης το 1986 (Φ.Ε.Κ. 1003/Δ/1986). Σύμφωνα με αυτό ο πρώην Δήμος χωρίστηκε σε 6 Πολεοδομικές Ενότητες. Οι τρεις αφορούν τους προαναφερθέντες αρχικούς οικισμούς:

- Π.Ε. 1 (Βάρκιζα -Καμίνι).
- Π.Ε. 2 (Δίλοφο-Βλάχικα).
- Π.Ε. 3 (Βάρη-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι), με διευρυμένα όμως όρια, ενώ καθορίστηκαν επιπλέον.
- Π.Ε.4 (Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο).
- Π.Ε. 5 (Μηλαδέζα).
- Π.Ε. 6 (Χέρωμα) με ταυτόχρονη αλλαγή των ορίων της ζώνης Β΄ του Υμηττού και
- το Κόρμπι, ως περιοχή Β΄ Κατοικίας (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.6 Ανάλυση υπαρχουσών χρήσεων γης: τάσεις-συγκρούσεις

Ο πρώην Δήμος της Βάρης παρουσιάζει ιδιομορφίες, ως προς την οικιστική του εξέλιξη, οι οποίες κυρίως οφείλονται στη γεωγραφική του θέση και αντικατοπτρίζονται στις χρήσεις γης. Η κυριαρχούσα χρήση είναι αυτή της κατοικίας, μόνιμης ή παραθεριστικής. Ωστόσο, έχει ιδιαίτερη σημασία η εξέταση της διάρθρωσης των χρήσεων γης σε επίπεδο πολεοδομικών ενοτήτων, εξετάζοντας τις πιθανές ελλείψεις και ασυμβατότητες που έχουν προκύψει.

Η γεωγραφική θέση της Βάρης προσδιορίζεται από τα εξής χαρακτηριστικά, επιδρώντας στην ανάπτυξη των χρήσεων γης :

- Από την απόσταση των 18 χιλιομέτρων από την Αθήνα, που στο παρελθόν της προσέδωσε χαρακτήρα παραθεριστικής περιοχής, ο οποίος μάλιστα ήταν ιδιαίτερα έντονος. Σήμερα πλέον του παραθεριστικού χαρακτήρα, που είναι ακόμα υπαρκτός κυρίως στη Βάρκιζα, ο πρώην Δήμος Βάρης αποτελεί για το μεγαλύτερο ποσοστό των κατοίκων, επιλογή μόνιμης διαμονής.
- Από τη σχετικά μεγάλη χιλιομετρική απόσταση από κεντρικούς οδικούς άξονες εθνικής σημασίας, με αποτέλεσμα να μην αποτελεί ενδεδειγμένη θέση χωροθέτησης χρήσεων, οι οποίες έλκονται από μεταφορικού τύπου

υποδομές π.χ. εμπόριο. Το τελευταίο βέβαια αυτό χαρακτηριστικό τείνει να μην ισχύει, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, η οποία μετά τη λειτουργία του αεροδρομίου και της Αττικής οδού, σε συνδυασμό με την ανακατασκευή της, αναδεικνύεται σε άξονα μεγάλης σημασίας, ο οποίος θα προσελκύσει μεγάλο αριθμό παρόδιων χρήσεων δευτερογενούς και τριτογενούς τομέα.

Οι παραπάνω επισημάνσεις επιβεβαιώνονται από το γεγονός της έλλειψης σημαντικών υπερτοπικών χρήσεων γης, των οποίων η χωροθέτηση επηρεάζεται από τους νόμους της αγοράς (Erin Ryan, 2002).

Εξαίρεση αποτελεί η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου κατά μήκος της οποίας έχει αναπτυχθεί πληθώρα χρήσεων με εμπορική ή παραγωγική δραστηριότητα, πολλές από τις οποίες είναι ασύμβατες με το σημερινό χαρακτήρα της περιοχής, π.χ. μαρμαράδικα, σιδηρουργεία. Χρήζει αναφοράς ο μεγάλος αριθμός εξοχικών ταβερνών, ως ιστορική συνέχεια της γεωργοκτηνοτροφικής παράδοσης, που χαρακτήριζε την περιοχή.

2.6.1 Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης ΠΔ 23/2/1987 (ΦΕΚ 166 Δ 6/3/1987)

Έχοντας υπόψη:

Τις διατάξεις του Ν. 1561/85 (ΦΕΚ148/Α) και ειδικότερα το αρθρ.15 παρ.1 αυτού.

Την υπ'άρ.Γνωμ.36/87 του Συμβουλίου της Επικρατείας με πρόταση του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

Οι κατηγορίες και το περιεχόμενο χρήσεων γης κατανέμονται ως ακολούθως:

- Άρθρο 01: Κατηγορίες Χρήσεων

1. Οι χρήσεις γης (ή χώρων) που επιβάλλονται ή επιτρέπονται από τα χωροταξικά πλαίσια και τον εν γένει χωρικό και πολεοδομικό σχεδιασμό, καθορίζονται σε κατηγορίες ως ακολούθως :

Α. ΓΕΝΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

(Σύμφωνα με τη γενική πολεοδομική λειτουργία τους) :

1. Αποκλειστική κατοικία
2. Αμιγής κατοικία
3. Γενική κατοικία

4. Πολεοδομικά κέντρα–κεντρικές λειτουργίες πόλης–τοπικό κέντρο συνοικίας γειτονιάς
5. Τουρισμός–αναψυχή –παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία
6. Κοινωφελείς λειτουργίες
7. Ελεύθεροι χώροι- Αστικό Πράσινο
- 8 Χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις
9. Υψηλής όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις
- 10 Επιχειρηματικά Πάρκα
11. Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)
12. Οικισμοί
13. Περιοχές Ιδιαίτερων χρήσεων – Αστικών Υποδομών
14. Περιοχές Ελέγχου και περιορισμού δόμησης και χρήσεων
15. Περιοχές Ειδικής Προστασίας.

Οι Γενικές κατηγορίες χρήσεων κατανέμονται ως εξής :

- I. Περιοχές πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση
 1. Αποκλειστική κατοικία
 2. Αμιγή κατοικία
 3. Γενική κατοικία
 4. Πολεοδομικά κέντρα–Κεντρικές λειτουργίες πόλης–τοπικό κέντρο συνοικίας–γειτονιάς
 5. Τουρισμός – αναψυχή – παραθεριστική (δεύτερη) κατοικία
 6. Κοινωφελείς λειτουργίες
 7. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο
 - 8.Χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις
Επιχειρηματικά Πάρκα
 9. Υψηλής όχλησης ειδικές παραγωγικές εγκαταστάσεις- Επιχειρηματικά Πάρκα

II. Περιοχές με ειδικό καθεστώς δόμησης

1. Οικισμοί με πληθυσμό < 2.000 κατοίκους, και οικισμοί προ του 1923
2. Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)

III. Περιοχές που δεν πολεοδομούνται ή προορίζονται για μελλοντική πολεοδόμηση και σύμφωνα με τον βαθμό προστασίας τους

1. Περιοχές ελέγχου και περιορισμού δόμησης και χρήσεων
2. Περιοχές Ιδιαίτερων χρήσεων – Αστικών Υποδομών
3. Περιοχές Ειδικής Προστασίας
4. Ελεύθεροι χώροι – Αστικό Πράσινο

B. ΕΙΔΙΚΕΣ ΚΑΤΗΓΟΡΙΕΣ ΧΡΗΣΕΩΝ

(Σύμφωνα με την ειδική πολεοδομική λειτουργία τους) :

B.I. Κύριες χρήσεις

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
7. Α. Εμπορικά καταστήματα
B. Καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί (ΔΕΗ, ΟΤΕ κλπ.)
9. Διοίκηση
10. Περίθαλψη
11. Χώροι συνάθροισης κοινού

12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Κέντρα Διασκέδασης, Αναψυχής
15. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις–Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
16. Στάθμευση (κτίριο – γήπεδο) αυτοκινήτων μέχρι 2,5 τόνους κοινής χρήσης
17. Α. Πρατήρια Υγρών Καυσίμων, Υγραερίου, Φυσικού αερίου.
17. Β. Πλυντήρια , Λιπαντήρια αυτοκινήτων
18. Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM (Μέσων Μαζικών Μεταφορών)
19. Ελικοδρόμιο
20. Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων (συμπεριλαμβάνονται οι μοτοσυκλέτες και μοτοποδήλατα)
21. Αποθήκευση (κτίριο – γήπεδο)
22. Επιχειρήσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)
23. Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
24. Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων
25. Επαγγελματικά εργαστήρια (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
26. Βιοτεχνικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
27. Βιομηχανικές εγκαταστάσεις (χαμηλής, μέσης, υψηλής όχλησης)
28. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
29. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων
30. Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)

Β.ΙΙ. Ιδιαίτερες χρήσεις

Α. Εγκαταστάσεις μέσων μαζικών μεταφορών

1. Αεροδρόμια
2. Ελικοδρόμια

3. Σιδηροδρομικοί σταθμοί
4. Λιμενικές ζώνες επιβατικής, εμπορικής, αλιευτικής, βιομηχανικής και τουριστικής δραστηριότητας
5. Σιδηροδρομικά αμαξοστάσια, επισκευαστικές μονάδες και σταθμοί διαλογής
6. Χώροι αμαξοστασίων και επισκευαστικών μονάδων Λεωφορείων, Τρόλεϊ, Προαστιακού σιδηροδρόμου, Μετρό, Τραμ κλπ
7. Σταθμοί αστικών Υπεραστικών Λεωφορείων, Τρόλεϊ
8. Χώροι στάθμευσης τουριστικών λεωφορείων (πούλμαν), φορτηγών και τροχόσπιτων
9. Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ, ΙΚΤΕΟ)
10. Σταθμός φορτηγών αυτοκινήτων για φορτοεκφόρτωση εμπορευμάτων (εμπορευματικός σταθμός αυτοκινήτων).

Β. Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών

1. Κέντρο μεταφόρτωσης απορριμμάτων
1. Χωματερές-ΧΥΤΑ
2. Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων (βιολογικός καθορισμός)
3. Δεξαμενές νερού-αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές
4. Μονάδες παραγωγής-διανομής ηλεκτρικής ενέργειας, ύδρευσης, τηλεπικοινωνιών, διαχείρισης αποβλήτων, απορριμμάτων κλπ. και συναφείς εγκαταστάσεις
5. Εγκαταστάσεις Ανανεώσιμων Πηγών Ενέργειας
6. ΧΕΥ (Χώροι εξυπηρέτησης υποδομών)
7. ΣΕΑ (Σταθμοί εξυπηρέτησης αυτοκινητοδρόμων).

Γ. Λοιπές εγκαταστάσεις

1. Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
2. Κοιμητήρια και Κέντρα Αποτέφρωσης Νεκρών (Κ.Α.Ν)
3. Νεκροτομεία
4. Σωφρονιστικά καταστήματα – φυλακές
5. Εγκαταστάσεις υποδοχής μεταναστών
6. Νεκροταφεία αυτοκινήτων
7. Ιππόδρομος
8. Εγκαταστάσεις εκθεσιακών χώρων
9. Πίστες αγώνων αυτοκινήτων και μοτοποδηλάτων

Δ. Γεωργικές, δασικές, κτηνοτροφικές, αλιευτικές και λοιπές αγροτικές εκμεταλλεύσεις.

1. Γεωργικές Αποθήκες
2. Βουστάνια
3. Χοιροστάσια
4. Πτηνοτροφεία
5. Μαντριά
6. Ιχθυοκαλλιέργειες
7. Ορυχεία-Λατομεία-Εξόρυξη
8. Άλλες εγκαταστάσεις εκμεταλλεύσεων πρωτογενή τομέα (θερμοκήπια, δεξαμενές νερού και γενικά εγκαταστάσεις γεωργοκτηνοτροφικής παραγωγής).

Γ. ΕΞΕΙΔΙΚΕΥΣΗ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟΥ ΕΙΔΙΚΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΧΡΗΣΕΩΝ

Με Απόφαση του Υπουργού ΠΕΚΑ, η οποία εκδίδεται μετά από γνώμη του Κ.ΣΧΟΠ και δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης, εξειδικεύεται το αναλυτικό περιεχόμενο των ειδικών κατηγοριών χρήσεων της παραπάνω παρ. Β για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια Απόφαση δύναται να τροποποιείται και συμπληρώνεται το περιεχόμενο αυτό για την υπαγωγή νέων λειτουργιών στις κατηγορίες χρήσεων.

- Άρθρο 02: Περιοχές Αποκλειστικής Κατοικίας

Περιοχές με αποκλειστική χρήση την κατοικία. Στις περιοχές αυτές δύναται να χωροθετούνται πλην της κατοικίας οι παρακάτω χρήσεις εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

1. Κοινωνική Πρόνοια
2. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
3. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγορίας Α)
4. Θρησκευτικοί χώροι που εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής

Επιτρέπονται χρήσεις καταστημάτων, που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής εντός προσδιορισμένων χώρων, εφόσον προβλέπονται από προηγούμενα διατάγματα.

- Άρθρο 03: Περιοχές Αμιγούς Κατοικίας

Περιοχές αμιγούς κατοικίας στις οποίες πλην της χρήσης κατοικίας επιτρέπονται επίσης και οι παρακάτω χρήσεις :

1. Κοινωνική πρόνοια
2. Εκπαίδευση προσχολική, πρωτοβάθμια και δευτεροβάθμια
3. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
4. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις τοπικής σημασίας μέχρι 400 τμ. Συνολικής

Επιφάνειας δόμησης

5. Θρησκευτικοί χώροι τοπικής σημασίας
6. Εμπορικά καταστήματα και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών που εξυπηρετούν τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της περιοχής, όπως παντοπωλείο, φαρμακείο, χαρτοπωλείο, κρεοπωλείο, κατάστημα ψιλικών, γαλακτοπωλείο, πρατήριο γάλακτος, άρτου και ειδών ζαχαροπλαστικής,. Μέγιστη συνολική επιφάνεια καταστημάτων ανά οικόπεδο 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης. Το μέγεθος αυτό μπορεί να εξειδικεύεται ή να περιορίζεται από το ρυμοτομικό σχέδιο.
7. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) εφ' όσον προβλέπεται από το ρυμοτομικό σχέδιο
8. Ξενοδοχειακά καταλύματα – ξενώνες μέχρι 40 κλίνες, εφ' όσον

προβλέπονται από το ρυμοτομικό σχέδιο.

- Άρθρο 04: Περιοχές Γενικής Κατοικίας

Στις περιοχές γενικής κατοικίας επιτρέπονται μόνο :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευσης, πλην τριτοβάθμιας. Τα κτίρια ειδικής εκπαίδευσης και ιδιωτικών εκπαιδευτηρίων πρέπει να έχουν μέγιστη συνολική επιφάνεια δόμησης μέχρι 2.000 τμ.
4. Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α, σύμφωνα με την Απόφαση 10788/2004, όπως ισχύει – ΦΕΚ285Δ/2004)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις , μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών υπεραγορές, πολυκαταστήματα, μέχρι 800 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.
8. Γραφεία , Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινοφελείς οργανισμοί μέχρι 800 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.
9. Περίθαλψη (πλην Νοσοκομείων) μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο.
10. Εστιατόρια μέχρι 400 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο
11. Αναψυκτήρια μέχρι 150 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο
12. Ξενοδοχεία (κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα, ενοικιαζόμενα δωμάτια, επιπλωμένα διαμερίσματα και ξενώνες νεότητας) μέχρι 100 κλίνες, με μέγιστη συνολική επιφάνεια 2000 τμ. ανά οικόπεδο.
13. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα, αυτοκίνητα μέχρι 2,5 τόνους)
14. Πρατήρια υγρών καυσίμων. Η εγκατάσταση νέων πρατηρίων υγρών καυσίμων επιτρέπεται μόνο εφ' όσον αποτελεί μοναδική χρήση του οικοπέδου ή όπου υπάρχουν ή θα ανεγερθούν κτίρια με χρήσεις σταθμού αυτοκινήτων, πλυντηρίου και λιπαντηρίου αυτοκινήτων, μίνι μάρκετ, αξεσουάρ αυτοκινήτων, εστιατορίου, αναψυκτηρίου ή άλλων χρήσεων που έχουν σχέση με την εξυπηρέτηση των πελατών των πρατηρίων.

15. Πλυντήρια–Λιπαντήρια αυτοκινήτων

16. Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM

17. Συνεργεία αυτοκινήτων (εξαιρούνται τα συνεργεία επισκευής μεγάλων και βαρέων οχημάτων) με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου.

18. Επαγγελματικά εργαστήρια και εγκαταστάσεις αποθήκευσης χαμηλής όχλησης μέχρι 15 HP δύναμης του μηχανολογικού εξοπλισμού ή μέχρι 50 KW και συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 600 τμ. ανά οικόπεδο.

Στις χρήσεις με τα στοιχεία 3, 9 και 12 επιτρέπεται υπέρβαση της συνολικής επιτρεπόμενης επιφάνειας δόμησης, εφ' όσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο συγκεκριμένοι χώροι ή Ο.Τ για την ανάπτυξη των χρήσεων αυτών.

Με τον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι δυνατό να επιβάλλονται περιορισμοί ως προς την πυκνότητα εγκατάστασης των υπ.αρ. 6 έως και 18 χρήσεων (μέγιστος αριθμός ανά Ο.Τ ή ανά οδικό άξονα ή κατά άλλο επιστημονικά τεκμηριωμένο τρόπο)

- Άρθρο 05: Περιοχές Πολεοδομικού Κέντρου–Κεντρικής Λειτουργίας Πόλης–Τοπικού Κέντρου Συνοικίας–Γειτονιάς

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής, επιτρέπονται μόνο :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Εκπαίδευση
4. Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)
5. Θρησκευτικοί χώροι
6. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις (6)
7. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές, πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα (2)
8. Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Κοινωφελείς Οργανισμοί
9. Διοίκηση
10. Περίθαλψη (3)

11. Χώροι συνάθροισης κοινού
12. Εστίαση
13. Αναψυκτήρια
14. Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
15. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (1)
16. Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα)
17. Πρατήρια υγρών καυσίμων (όπως άρθρο 4 παρ. 14), πλυντήρια λιπαντήρια αυτοκινήτων
18. Σταθμοί μετεπιβίβασης MMM
19. Συνεργεία αυτοκινήτων (όπως παρ. 16 άρθρου 4)
20. Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης και εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (μέχρι 15 HP και μέχρι 50 KW) (5)
21. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
22. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων

Οι χρήσεις με τα στοιχεία 18, 21, 22 επιτρέπονται μόνον εφόσον προβλέπονται οι χώροι ανάπτυξής τους από το ρυμοτομικό σχέδιο.

Ειδικότερα, για τα τοπικά κέντρα συνοικίας – γειτονιάς ισχύουν τα παρακάτω :

(1) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις (μόνο κύρια ξενοδοχειακά καταλύματα και ξενώνες) μέχρι 100 κλίνες, συνολικής επιφάνειας δόμησης 2000 τμ. ανά οικόπεδο. Μεγαλύτερη επιφάνεια επιτρέπεται εφόσον καθορίζεται συγκεκριμένος χώρος από το εγκεκριμένο σχέδιο .

(2) Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών, υπεραγορές και πολυκαταστήματα, συνολικής επιφάνειας δόμησης μέχρι 1.200 τμ. ανά οικόπεδο.

(3) Περίθαλψη μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο. Μεγαλύτερη επιφάνεια επιτρέπεται εφόσον καθορίζεται συγκεκριμένος χώρος από το εγκεκριμένο σχέδιο.

- Άρθρο 06: Περιοχές τουρισμού – αναψυχής – παραθεριστικής (δεύτερης) κατοικίας

Στις περιοχές τουρισμού – αναψυχής, επιτρέπονται μόνο :

1. Κατοικία
2. Κοινωνική πρόνοια
3. Αθλητικές εγκαταστάσεις
4. Θρησκευτικοί χώροι
5. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
6. Εμπορικά καταστήματα, καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών
(μέχρι 1.500 μ2 συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά οικόπεδο)
7. Περίθαλψη (μόνο πρωτοβάθμια περίθαλψη χωρίς νοσηλεία)
8. Χώροι συνάθροισης κοινού
9. Εστίαση
10. Αναψυκτήρια
11. Κέντρα διασκέδασης, αναψυχής
12. Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις – Σύνθετα τουριστικά καταλύματα
13. Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) μέχρι 2,5 τόνους
14. Πρατήρια υγρών καυσίμων (όπως στο άρθρο 4 παρ. 14), πλυντήρια
λιπαντήρια αυτοκινήτων
15. Σταθμοί μετεπιβίβασης ΜΜΜ
16. Ελικοδρόμιο (μόνο για εξυπηρέτηση Ξενοδοχείων και λοιπών Τουριστικών εγκαταστάσεων)
17. Σταθμοί υπεραστικών λεωφορείων
18. Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων

Πέραν των χώρων – κτιρίων στάθμευσης της παραπάνω παρ. 13, επιτρέπεται και η στάθμευση τουριστικών λεωφορείων.

Οι κατηγορίες με τα στοιχεία 15, 17, 18 επιτρέπονται μόνον εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο.

- Άρθρο 07: Περιοχές Κοινωφελών Λειτουργιών

Στις περιοχές της κατηγορίας αυτής επιτρέπονται μόνο :

1. Κοινωνική πρόνοια
2. Εκπαίδευση
3. Αθλητικές εγκαταστάσεις
4. Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
5. Περίθαλψη

- Άρθρο 08: Περιοχές Ελευθέρων Χώρων – Αστικού Πρασίνου

Οι περιοχές της κατηγορίας αυτής αφορούν:

1. Κοινόχρηστους χώρους πού καθορίζονται από το εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.

Ως κοινόχρηστοι χώροι για την εφαρμογή του παρόντος, νοούνται οι χώροι για την παραμονή, αναψυχή και διακίνηση πεζών και τροχοφόρων, όπως οδοί, οδοί ήπιας κυκλοφορίας, πεζόδρομοι, αμιγείς πεζόδρομοι, ποδηλατόδρομοι, πλατείες, άλση, πράσινο, και παιδικές χαρές. Στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπονται τα οριζόμενα στο άρθρο 19 του Ν.1577/85 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής, για την εξυπηρέτηση του κοινόχρηστου χώρου, εφόσον προβλέπονται από το εγκεκριμένο σχέδιο η και τον πολεοδομικό κανονισμό.

Στους χώρους της παραγράφου αυτής επιτρέπεται η κατασκευή υπογείων χώρων για τη στάθμευση αυτοκινήτων (σταθμοί αυτοκινήτων) εφ' όσον προβλέπεται από τον σχεδιασμό με μέριμνα διατήρησης τυχόν υψηλής βλάστησης που φέρουν.

2. Ελεύθερους χώρους αστικού και περιαστικού πρασίνου.

Οι περιοχές αυτές είναι χώροι εκτός εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων, οι οποίοι προβλέπονται από τον σχεδιασμό και νοούνται οι χώροι για την

δημιουργία πνευμόνων πρασίνου και αναψυχής, με στόχο την διατήρηση του φυσικού περιβάλλοντος.

Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται λειτουργίες και δραστηριότητες ήπιας αναψυχής, κοινωφελείς λειτουργίες και εγκαταστάσεις αστικών υποδομών, εφόσον προβλέπονται από τον σχεδιασμό.

- Άρθρο 09: Περιοχές χαμηλής και μέσης όχλησης ειδικών παραγωγικών εγκαταστάσεων
- Άρθρο 10: Περιοχές υψηλής όχλησης ειδικών παραγωγικών εγκαταστάσεων
- Άρθρο 11: Επιχειρηματικά Πάρκα Ενδιάμεσου Βαθμού Οργάνωσης (ΕΠΕΒΟ)
- Άρθρο 12: Οριοθετημένοι Οικισμοί
- Άρθρο 13: Περιοχές Ιδιαίτερων Χρήσεων
- Άρθρο 14: Περιοχές Ελέγχου και Περιορισμού Δόμησης και Χρήσεων
- Άρθρο 15: Περιοχές ειδικής προστασίας (ΠΕΠ)
- Άρθρο 16: Γενικές και Μεταβατικές Διατάξεις
- Άρθρο 17: Σχέδιο ΥΑ επί της παρ. 1Γ του άρθρου 1 του Π.Δ/γματος χρήσεων γης (Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας, 2006).

(Βέτας Ευστάθιος, 2005).

2.6.2 Χρήσεις γης της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης

Για το πρώην Δήμο Βάρης εγκρίθηκε με την Υπουργική Απόφαση 56294/2362 στις 4/8/1986 το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΦΕΚ 1003/Δ/22-10-1986), το οποίο τροποποιήθηκε με την Υπουργική Απόφαση 96418/6397/1-11-1991 (ΦΕΚ 857/Δ/22-11-1991).

Το Γ.Π.Σ. της Βάρης περιλάμβανε την πολεοδομική οργάνωση της τότε Κοινότητας για πληθυσμό μεγέθους 6.000 κατοίκων και την επέκταση του σχεδίου πόλης σε εκτάσεις κυρίως αραιοδομημένες και αδόμητες και τη δημιουργία πέντε (5) Πολεοδομικών Ενοτήτων-Γειτονιών Α΄Κατοικίας. Προβλεπόταν επίσης η περιοχή Χέρωμα να οργανωθεί σε Πολεοδομική

Ενότητα-Γειτονιά (Π.Ε. 6) μετά την τροποποίηση του Π.Δ. (ΦΕΚ 544/Δ/1978) «Ζώνη Προστασίας Υμηττού».

Στο Γ.Π.Σ. περιλαμβάνονταν επίσης ο προσδιορισμός των χρήσεων γης και ειδικότερα:

- Δημιουργία υπερτοπικού κέντρου αναψυχής στην Κοινότητα.
- Η κυρίαρχη χρήση θα είναι η κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική). Οι κεντρικές λειτουργίες θα είναι συγκεντρωμένες κυρίως στους οικισμούς της Βάρκιζας (Π.Ε.1) και Βάρης (Π.Ε.2) όπου θα βρίσκονται και οι χώροι διοίκησης, ενώ στις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες θα αναπτυχθούν κεντροβαρικά τοπικά κέντρα λιανικού εμπορίου.
- Δημιουργία παιδικού σταθμού στα νότια της περιοχής μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας (Π.Ε.4) σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες εγκαταστάσεις νηπιαγωγείου-δημοτικού σχολείου.
- Εξασφάλιση χώρων παιδικών σταθμών στις Πολεοδομικές Ενότητες 4, 5 και 6.
- Δημιουργία δύο νέων νηπιαγωγείων στην περιοχή μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας (Π.Ε.4) και στην Βάρη (Π.Ε.2) στο χώρο του δημοτικού σχολείου και εξασφάλιση χώρων στις Π.Ε.5 και Π.Ε.6.
- Εξασφάλιση χώρων δημοτικών σχολείων στις πολεοδομικές ενότητες 4, 5 και 6.
- Δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων σε χώρο που παραχωρείται από το Υπουργείο Γεωργίας στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και εξασφάλιση μικρότερων χωρών σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα.
- Η γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των Πολεοδομικών Ενοτήτων σε κατοίκους 1991, των αναγκών σε γη (ha) για κοινωνική υποδομή.
- Η λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα:
 - ✓ Η αλλαγή ορίων της ζώνης Β΄ του Υμηττού στην περιοχή Χέρωμα, για να γίνει δυνατή η ένταξη αυθαιρέτων κατοικιών και μικρών αγροτεμαχίων.
 - ✓ Η επέκταση των ορίων της Ζώνης Β΄ μέχρι τα παράλια της Κοινότητας που να περιλαμβάνει και τη Ζώνη που περικλείει έναν από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Αττικής και να διαμορφωθεί σε οργανωμένο αρχαιολογικό χώρο.

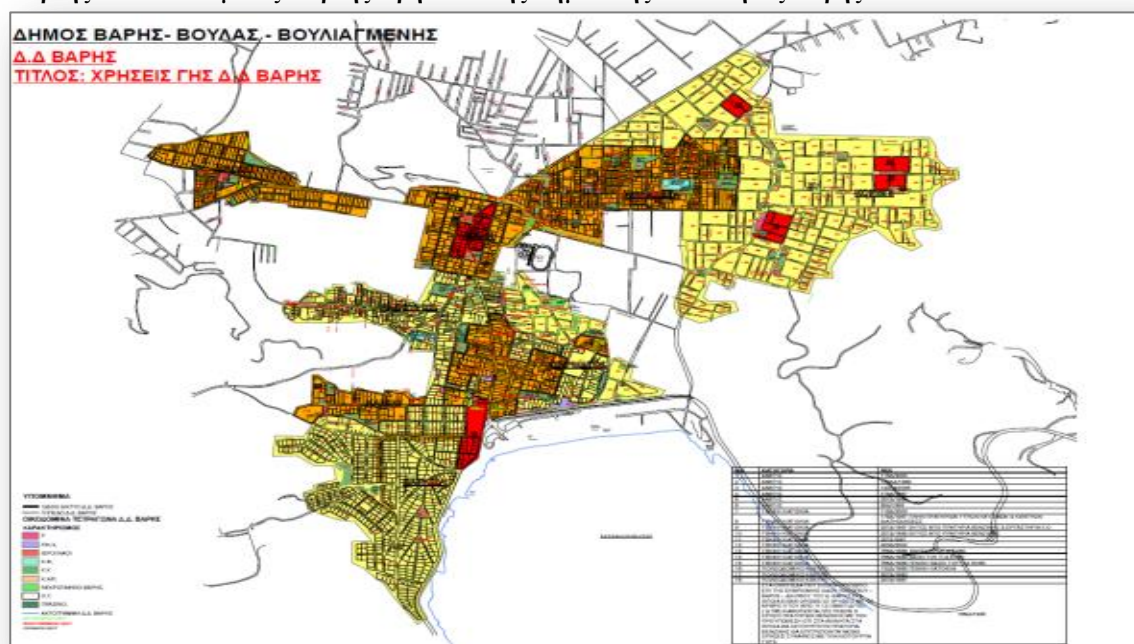
- ✓ Η σύνταξη ειδικής μελέτης για τον προσδιορισμό των κατάλληλων χρήσεων για τη διαφύλαξη και την ανάδειξη της περιοχής.
- Προτάσεις για το οδικό δίκτυο και τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής και ειδικότερα
 - ✓ Κατασκευή βασικής οδικής αρτηρίας που παρακάμπτει τον οικισμό της Βάρης και οδηγεί στην παραλιακή Λεωφόρο, καθώς και του ανισόπεδου κόμβου που συνδέει την αρτηρία αυτή με τον δρόμο προς Κορωπί.
 - ✓ Κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων. Επιβάλλεται η υποβολή των ομβρίων, τουλάχιστον σε πρωτοβάθμιο καθαρισμό.

Στην Απόφαση 96418/6397/1991 «Τροποποίηση των γενικών πολεοδομικών σχεδίων του Δήμου Βουλιαγμένης και Κοινότητας Βάρης» εγκρίθηκε η επέκταση των ορίων του σχεδίου σε ζώνη ειδικών χρήσεων, με χρήση «Τουρισμού-Αναψυχής» και ειδικότερα κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις (Τομαζίνης Αντώνιος, 1962).

2.6.3 Χρήσεις γης ανά Πολεοδομική Ενότητα της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης

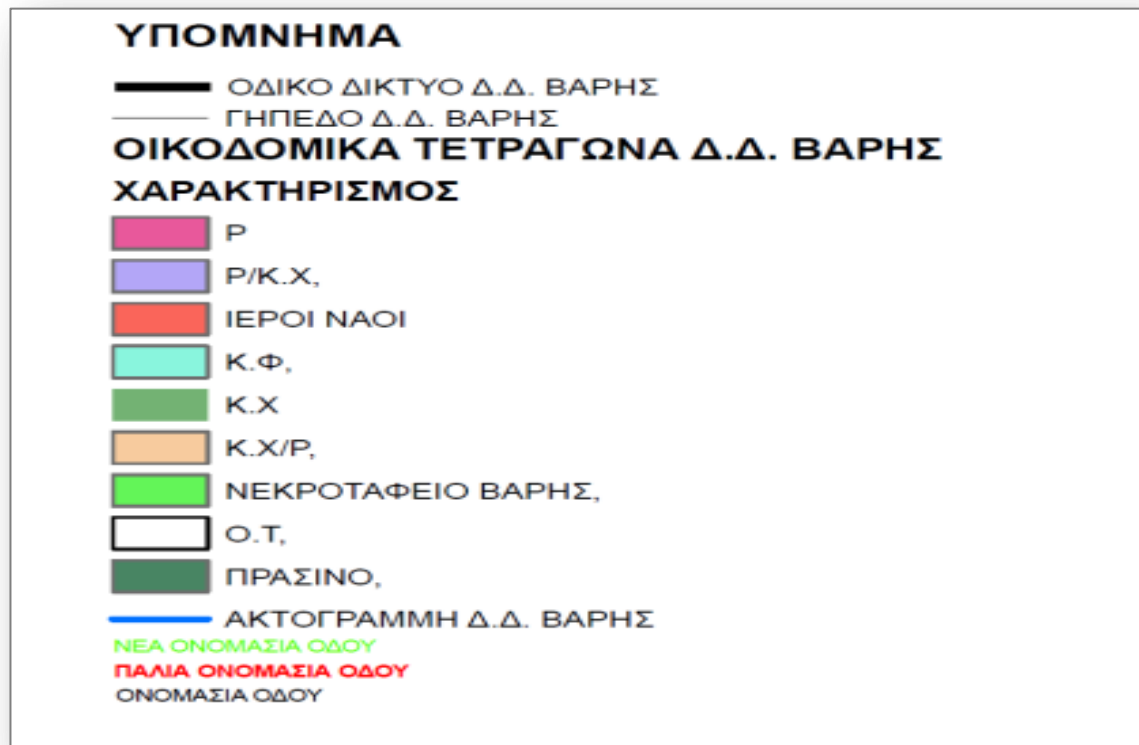
Στο σύνολο του πρώην Δήμου Βάρης κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας είτε αυτή είναι αμιγής, είτε γενική. Η μίξη χρήσεων γης, είναι ιδιαίτερα περιορισμένη. Ποσοστό άνω του 70% αναφέρεται σε χρήσεις αμιγούς ή γενικής κατοικίας. Προκύπτουν όμως ιδιαίτερα χαμηλά ποσοστά που αναλογούν σε κοινόχρηστους ή κοινωφελείς χώρους (Χάρτης 2, Υπόμνημα, Πίνακας 10). Αναλυτική περιγραφή ακολουθεί ανά πολεοδομική ενότητα (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

Χάρτης 2: Πολεοδομικός Χάρτης Χρήσεων Γης Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Υπόμνημα Χρήσεων Γης Δημοτικής Κοινότητας Βάρης



Πίνακας 10: Πίνακας Χρήσεων Γης Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.

Α/Α	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ	ΦΕΚ
1	ΑΜΙΓΗΣ	115Δ/2003
2	ΑΜΙΓΗΣ	132Δ/1989
3	ΑΜΙΓΗΣ	1407Δ/2005
4	ΑΜΙΓΗΣ	178Δ/1987
5	ΑΜΙΓΗΣ	207Δ/1988
6	ΑΜΙΓΗΣ	90Δ/1995
7	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	115Δ/2003
8	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	178Δ/1987 ΠΛΗΝ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΥΓΡΩΝ ΚΑΥΣΙΜΩΝ & ΚΕΝΤΡΩΝ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΕΩΣ
9	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	207Δ/1987 ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ & ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΑ Χ.Ο
10	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	207Δ/1988 ΕΚΤΟΣ ΑΠΟ ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ
11	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	207Δ/1987
12	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	403Δ/2002
13	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	756Δ/1989 ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Π.Δ 81/80
14	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	756Δ/1989 ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Π.Δ 81/80
15	ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ	756Δ/1989 ΓΕΝΙΚΗ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Π.Δ 81/80
16	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	132Δ/1989 ΓΕΝΙΚΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑ
17	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	207Δ/1980
18	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	207Δ/1987
	ΣΤΑ ΟΙΚΟΠΕΔΑ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΠΡΟΣΩΠΟ ΕΠΙ ΤΗΣ ΕΠΑΡΧΙΑΚΗΣ ΟΔΟΥ ΚΟΡΩΠΙΟΥ - ΒΑΡΗΣ - ΔΙΛΟΦΟΥ ΤΟΥ Δ. ΒΑΡΗΣ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΕΙΧΑΝ ΟΡΙΣΘΕΙ ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 3 ΤΟΥ ΑΠΟ 11.12.1989 Π.Δ/ΤΟΣ ('Δ 756) ΚΑΘΟΡΙΖΕΤΑΙ ΕΠΙ ΠΛΕΟΝ Η ΧΡΗΣΗ ΠΡΑΤΗΡΙΩΝ ΒΕΝΖΙΝΗΣ ΜΕ ΤΗΝ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΟΤΙ ΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΑ ΟΠΟΙΑ ΘΑ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΠΡΑΤΗΡΙΑ ΒΕΝΖΙΝΗΣ ΘΑ ΕΠΙΤΡΕΠΟΝΤΑΙ ΜΟΝΟ ΧΡΗΣΕΙΣ ΣΥΝΑΦΕΙΣ ΜΕ ΤΗΝ ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΑ ΤΟΥΣ	369Δ/1995

Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

2.6.3.1 Πολεοδομική Ενότητα 1: Βάρκιζα-Καμίνι

(ΦΕΚ207Δ/88 Βάρκιζα και ΦΕΚ756Δ/89 Καμίνι).

Η εντός σχεδίου πόλεως έκταση της περιοχής Βάρκιζας, καταλαμβάνει επιφάνεια έκτασης περίπου 820 στρεμμάτων (συμπεριλαμβανομένης της επέκτασης του σχεδίου πόλης στην περιοχή Καμίνι), με κυριαρχούσα χρήση την κατοικία.

Η κυριαρχία της συγκεκριμένης χρήσης γης, οφείλεται πέραν από τους γενικούς λόγους, οι οποίοι προαναφέρθηκαν και αφορούν το σύνολο του πρώην Δήμου Βάρης, στο γεγονός ότι η Βάρκιζα αρχικά αποτέλεσε παραθεριστικό προορισμό, ο οποίος μετεξελίχθηκε σε μεγάλο ποσοστό σε περιοχή μόνιμης κατοικίας. Διαφαίνεται, σύμφωνα και με εκτιμήσεις της δημοτικής αρχής, ότι το ποσοστό των κατοικιών που κατοικούνται σε μόνιμη βάση στη Βάρκιζα, με την πάροδο του χρόνου αυξάνεται.

Δεδομένου όμως του παραθεριστικού χαρακτήρα της Βάρκιζας, ήταν επόμενο να αναπτυχθούν στην περιοχή ανάλογες προς αυτόν χρήσεις. Σε τρία οικοδομικά τετράγωνα τα οποία εφάπτονται στην παραλιακή λεωφόρο, στη συμβολή με την οδό Βασ. Κωνσταντίνου, η οποία κατέρχεται από τον οικισμό της Βάρης, έχει θεσμοθετηθεί χρήση «πολεοδομικού κέντρου». Σε αυτά τα οικοδομικά τετράγωνα έχουν χωροθετηθεί εμπορικά καταστήματα, κέντρα διασκέδασης, υπηρεσίες (Τράπεζες, ΕΛΤΑ, ΟΤΕ).

Οι όροι δόμησης της Βάρκιζας επέτρεψαν την κατασκευή πολυκατοικιών (μέχρι και τέσσερις ορόφους) με σύστημα δόμησης το πανταχόθεν ελεύθερο. Η παρουσία πράσινου, αν και είναι εμφανής, προέρχεται από την ιδιωτική πρωτοβουλία, καθώς στο σχεδιασμό της περιοχής δεν προβλέπονταν εκτεταμένοι και οργανωμένοι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου. Το πρόβλημα της έλλειψης πρασίνου σε κοινόχρηστους χώρους, αν και είναι σημαντικό, ειδικά για τη Βάρκιζα μετριάζεται εξαιτίας της θέσης της, η οποία έχει ανατολικά τη θάλασσα και δυτικά τη λοφώδη έξαρση, περιοχή Φασκομηλιά, που καταλήγει στην κορυφή Ξερόχαβος.

Κατά μήκος της παραλιακής Λεωφόρου Ποσειδώνος και σε καθετούς σε αυτή οδούς, οι χρήσεις που έχουν εγκατασταθεί είναι καφετέριες, εστιατόρια, τράπεζες, super market, πρατήριο βενζίνης, αρτοποιεία, ιχθυοπωλείο, κάβα ποτών κ.α. Στα εσωτερικά οικοδομικά τετράγωνα, απομακρυνόμενα από την παραλία, κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας μόνιμης ή παραθεριστικής.

Μορφολογικά η πολεοδομική ενότητα αναπτύσσεται αμφιθεατρικά, στις παρειές του λόφου, με εξαιρετική θέα προς τη θάλασσα.

Γενικότερα, είναι εμφανές από την κατανομή των χρήσεων γης, ότι η Βάρκιζα με δεδομένο ότι πολεοδομήθηκε ως περιοχή παραθεριστικής κατοικίας,

διακρίνεται από έλλειψη χώρων για χωροθέτηση άλλων χρήσεων γης, πλην της κατοικίας. Αποκλειστικός σκοπός ήταν η εξυπηρέτηση της ανάγκης παραθερισμού, μέσω της δημιουργίας παραθεριστικής κατοικίας, χωρίς πρόβλεψη ικανοποίησης άλλων αναγκών (Χάρτης 3, Εικόνα 11, Σχήμα 6).

Χάρτης 3: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.1 Βάρκιζα-Καμίνι.

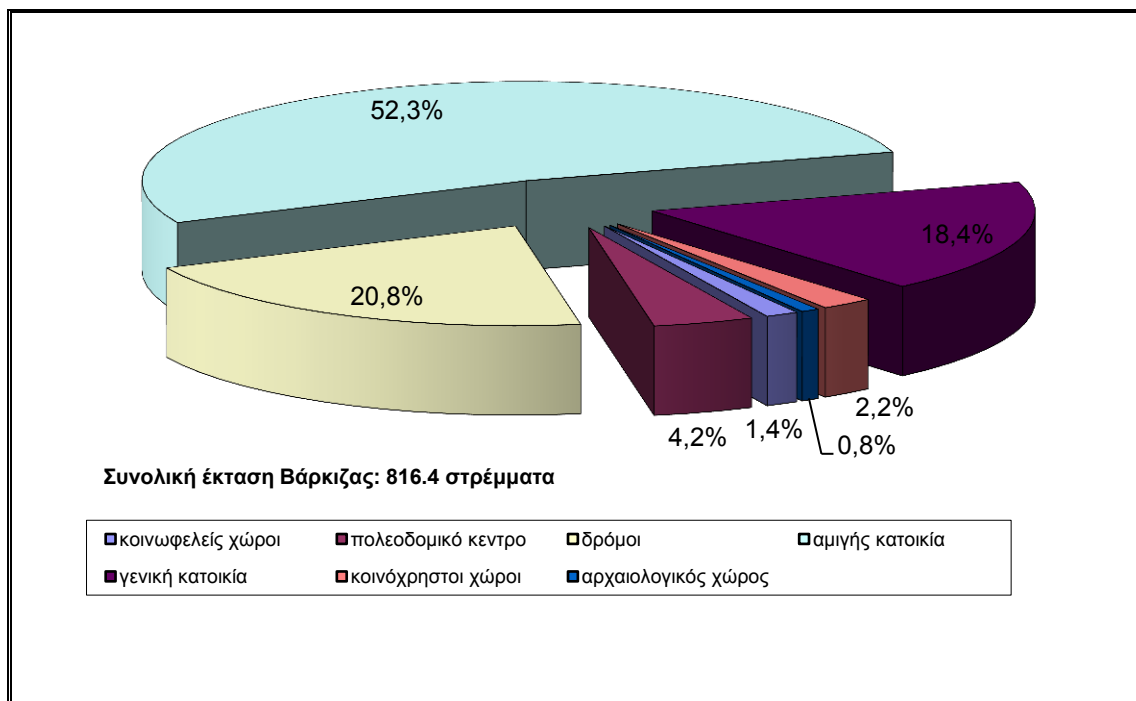


Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.



Εικόνα 11: Η ακτή της Βάρκιζας έχει προσελκύσει σημαντικές δραστηριότητες αναψυχής.

Σχήμα 6: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην Π.Ε. 1 Βάρκιζα – Καμίνι.



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης τροποποίησης Γ.Π.Σ.

Η παρατήρηση αυτή αποκτά σήμερα μεγαλύτερη σημασία, καθώς η σταδιακή μετεξέλιξη της Βάρκιζας σε τόπο μόνιμης κατοικίας, δημιουργεί πρόσθετες ανάγκες πολεοδομικού, πολιτιστικού, κοινωνικού και κοινωφελούς χαρακτήρα, για τις οποίες δεν είχε προβλεφθεί η χωροθέτησή τους.

Χαρακτηριστικά, αναφέρεται ότι δεδομένης της έλλειψης σχολικών μονάδων δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης στη Βάρκιζα, αναγκάζονται να μετακινούνται, περισσότεροι από 150 μαθητές, στα σχολεία της Βάρης, σύμφωνα με στοιχεία της Επιτροπής Παιδείας του πρώην Δήμου Βάρης.

Στο Σχήμα 6 παρουσιάζεται η κατανομή των χρήσεων γης στη Βάρκιζα και στο Καμίνι (Παναγιώτου Λ., Δεληκούρας Π., 2004).

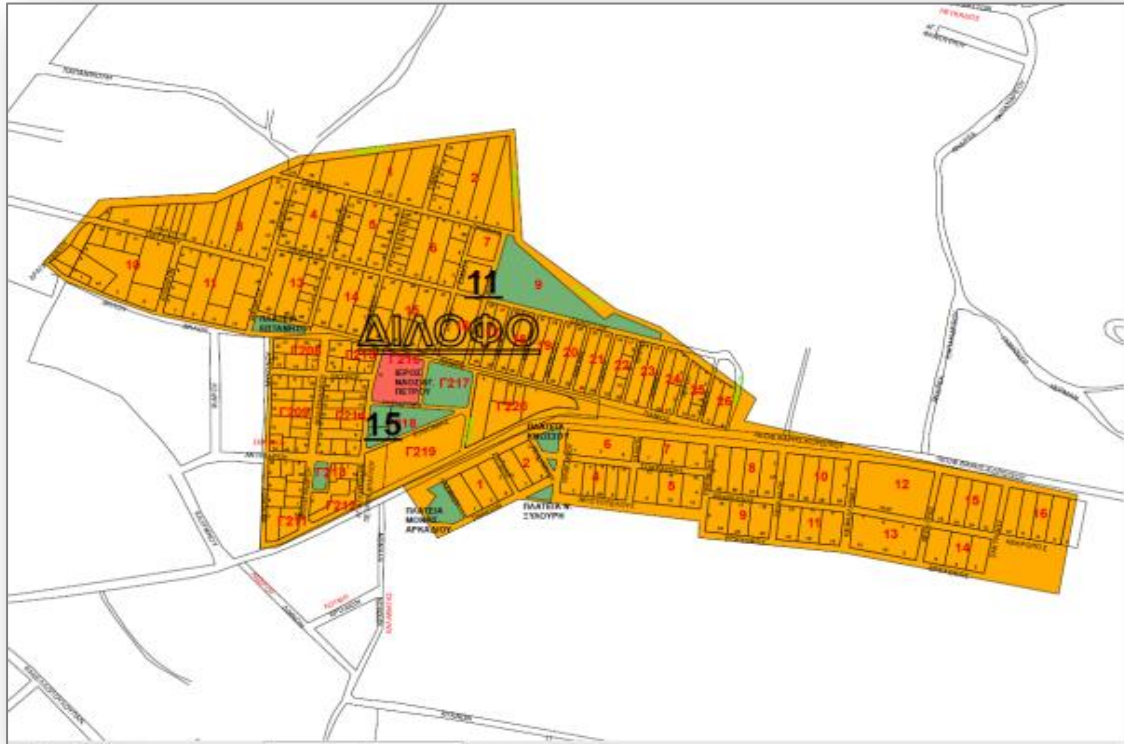
2.6.3.2 Πολεοδομική Ενότητα 2: Δίλοφο-Βλάχικα

(ΦΕΚ207Δ/88 και ΦΕΚ756Δ/89 Δίλοφο).

Πρόκειται για την περιοχή η οποία παρουσιάζει τη μεγαλύτερη ποικιλία χρήσεων γης. Ο οικισμός είναι ιδιόμορφα αναπτυγμένος, κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου. Τα κτίρια είναι ως επί το πλείστον χαμηλά - τουλάχιστον εκείνα που εφάπτονται του δρόμου - όχι ιδιαίτερα καλής ποιότητας κατασκευής. Στο ισόγειο έχουν αναπτυχθεί εμπορικές χρήσεις οι οποίες ποικίλουν, π.χ. μαρμαράδικα, σιδηρουργεία, γρήγορο φαγητό, σχολεία, γήπεδα ποδοσφαίρου. Κυρίαρχο γνώρισμα της περιοχής είναι οι πολλές παραδοσιακές

ταβέρνες, που αποτελούν το σήμα κατατεθέν της περιοχής (Χάρτης 4, Εικόνα 12, Σχήμα 7).

Χάρτης 4: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.2 Δίλοφο-Βλάχικα.



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

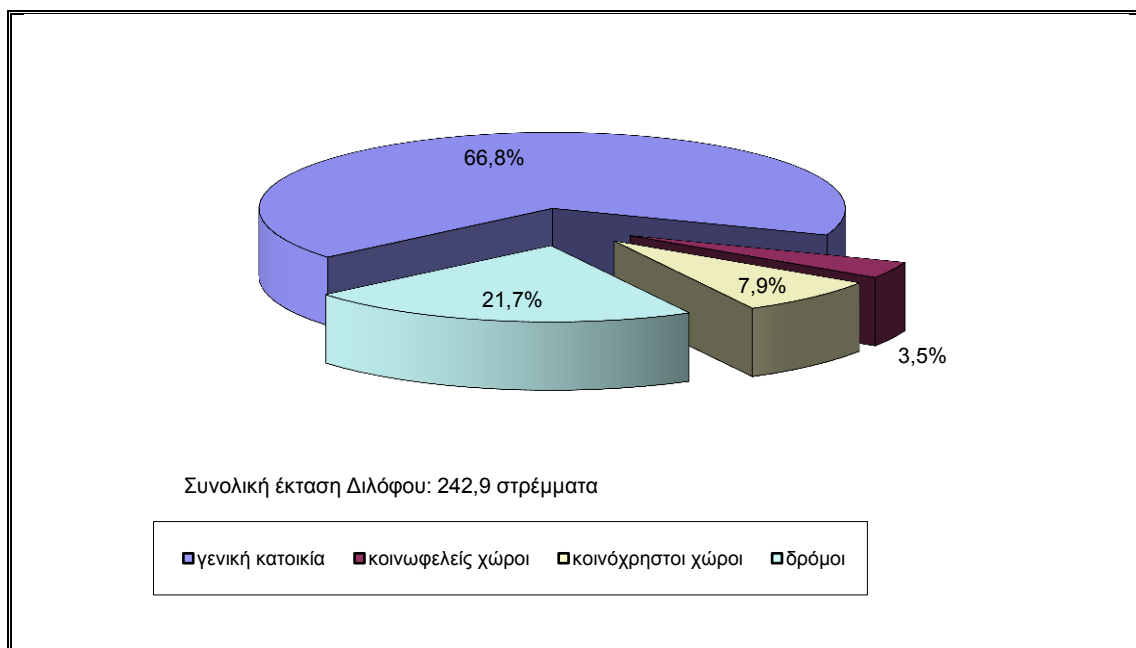
Εικόνα 12: Μίξη χρήσεων στην Π.Ε.2. Μαρμαράδικα, σιδηρουργεία, κέντρα διασκέδασης, κατοικίες συνυπάρχουν όχι βέβαια ορμονικά.



Η περιοχή επιβαρύνεται σημαντικά από τη συνεχή ροή των τροχοφόρων επί της λεωφόρου, εκ των οποίων σημαντικός αριθμός αφορά βαρέα οχήματα. Η χάραξη της λεωφόρου άλλαξε στο τμήμα που διέρχεται νότια του Σ.Ε.Ο. και η εκ νέου διαμόρφωση της οδού συνέβαλε ευεργετικά στην τόνωση της αγοράς γης, καθώς μια τέτοια εξέλιξη χρήζει της κατάλληλης αντιμετώπισης, ώστε να συμβαδίζει με τον πολεοδομικό χαρακτήρα της υπόλοιπης περιοχής. Με βάση τα σημερινά δεδομένα λειτουργίας του είναι βέβαιο ότι ο συγκεκριμένος οδικός άξονας αποτελεί σημαντικό διασπαστικό στοιχείο στην πολεοδομική συνέχεια του αστικού ιστού.

Σημαντικό στοιχείο ωστόσο έχει αποστείλει το γεγονός, ότι από τη μετατόπιση της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, το κέντρο της Βάρης έχει αποσυμφορηθεί, ενώ επιπλέον έχει καταστεί δυνατή η ανάπλασή του, ώστε να είναι προσιτό και προσβάσιμο από τους κατοίκους του **(Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).**

Σχήμα 7: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην Π.Ε.2: Διλόφο-Βλάχικα.



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης.

2.6.3.3 Πολεοδομική Ενότητα 3: Βάρη-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι

(ΦΕΚ207Δ/88 Βάρη, ΦΕΚ756Δ/89 ΣΕΟ-Αλώνι και ΦΕΚ 308Δ/02 ΣΕΟ).

Η Βάρη είναι ο κεντρικός και ο παλαιότερος οικισμός του πρώην Δήμου, ο οποίος πρωτοκατοικήθηκε από γεωργούς. Οι μορφολογικές διαφορές του, έναντι όλου του υπόλοιπου πρώην Δήμου είναι εμφανείς, καθώς διαθέτει χαρακτηριστικά προαστίου, το οποίο καθυστέρησε να μετεξελιχθεί και ιδίως να συμμετάσχει στην αλματώδη «ανάπτυξη» που συντελέσθηκε στο πολεοδομικό

συγκρότημα της πρωτεύουσας. Μετά από επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, προστέθηκαν στη Βάρη οι περιοχές Σ.Ε.Ο. και Αλώνι. Η συνολική έκταση αυτών είναι περίπου 233 στρέμματα.

Η περιοχή παρουσιάζει μίξη των συνήθων χρήσεων γης, οι οποίες εξυπηρετούν το κέντρο πόλης. Δηλαδή αποτελεί περιοχή κατοικίας, με την οποία αναμιγνύονται ορισμένες εμπορικές λειτουργίες, κυρίως κατά μήκος των κεντρικών οδών (Βάγκου, Βασ. Κωνσταντίνου) (Χάρτης 5, Εικόνα 13, Σχήμα 8).

Χάρτης 5: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.3 Βάρη-ΣΕΟ-Αλώνι.

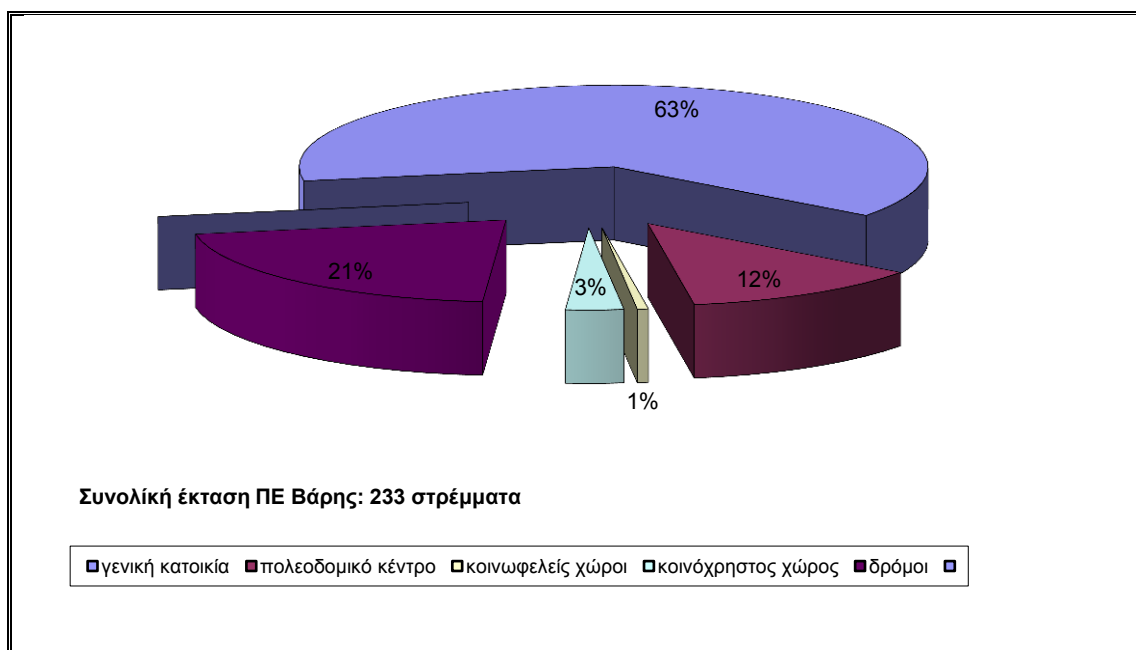


Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Εικόνα 13: Συμβολή Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου και Οδού Βασ. Κωνσταντίνου. Χρήσεις εμπορίου και πολεοδομικού κέντρου έχουν αναπτυχθεί στην περιοχή.



Σχήμα 8: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην Π.Ε.3: Βάρη-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι.



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Τα κεντρικά οικοδομικά τετράγωνα της Βάρης, τα οποία διασχίζει η οδός Βάκχου, έχουν θεσμοθετημένη χρήση πολεοδομικού κέντρου, ενώ στο υπόλοιπο τμήμα, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών Αλώνι και Σ.Ε.Ο. η χρήση είναι γενική κατοικία.

Αξίζει να αναφερθεί ότι στο παλαιό τμήμα της Πολεοδομικής Ενότητας δεν είχε επιβληθεί προκήπιο, με αποτέλεσμα η περιοχή μορφολογικά να διαφοροποιείται σημαντικά από τις υπόλοιπες του πρώην Δήμου Βάρης, οι οποίες εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης μεταγενέστερα.

Όλα τα σχολεία πλην των νηπιαγωγείων στη Βάρη, χτίστηκαν στα ανατολικά όρια της Πολεοδομικής Ενότητας Βάρης, με τοπικά ρυμοτομικά σχέδια. Βόρεια των σχολείων, χωροθετείται το αθλητικό κέντρο και το κέντρο υγείας. Η εντός σχεδίου περιοχή της Π.Ε.3 χαρακτηρίζεται από έλλειψη ελεύθερων χώρων και πρασίνου, όπως φαίνεται και στο Σχήμα 8 (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.6.3.4 Πολεοδομική Ενότητα 4: Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο

(ΦΕΚ90Δ/95, ΦΕΚ178Δ/87, 403Δ/02, 115Δ/03και 1407Δ/2005 Λαθούριζα, Ασύρματος-Τρίγωνο).

Η περιοχή μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης σε δύο φάσεις, καθώς αρχικά εντάχθηκε η περιοχή Ασύρματος με έκταση περίπου 550

στρέμματα και στη συνέχεια ακολούθησε η περιοχή Λαθούριζα και το Τρίγωνο με έκταση περίπου 160 και 35 στρέμματα αντίστοιχα.

Η πρώτη διασχίζεται από την οδό Βασ. Κωνσταντίνου, επί της οποίας χωροθετείται το Δημαρχείο της Βάρης, το οποίο πλέον θεωρείται ανεπαρκές για τις σημερινές ανάγκες του Δήμου. Στην περιοχή, η οποία αρχικά ήταν αγροτική, σήμερα η κατοικία αποτελεί τη βασική χρήση. Οι εμπορικές χρήσεις στην περιοχή είναι ελάχιστες, ενώ εντός των ορίων της πολεοδομικής ενότητας χωροθετούνται οι εγκαταστάσεις του Ο.Τ.Ε. και της Δ.Ε.Η.

Με βάση τα δεδομένα του Σχήματος 9 είναι σαφές ότι στην Πολεοδομική Ενότητα 4 υπάρχει έλλειψη διαμορφωμένων ελεύθερων χώρων πρασίνου. Σημειώνεται ότι εκατέρωθεν της οδού Βασ. Κωνσταντίνου έχουν ανευρεθεί σημαντικά αρχαιολογικά ευρήματα της προϊστορικής και κλασικής περιόδου, ορισμένα από τα οποία αποτελούν κηρυγμένους αρχαιολογικούς χώρους.

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις στην περιοχή αφορούν τόσο αμιγή, όσο και γενική κατοικία με κατανομή εκτάσεων στο σύνολο της πολεοδομικής ενότητας 43.8% και 24.1% αντίστοιχα.

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός προβλέπει στην περιοχή του Ασυρμάτου τη δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων, που οδηγούν σε κοινόχρηστους χώρους στο κέντρο των γειτονιών. Βέβαια, η υλοποίηση βρίσκεται σε πολύ πρώιμο στάδιο, καθώς πολλά από τα βασικά έργα δεν έχουν ακόμα συντελεσθεί.

Οι κεντρικοί οδοί που διασχίζουν την ενότητα είναι η Αφροδίτης, η Φλέμινγκ, η Ν. Μαρώτη και η Υπάτης. Η αποκλειστική χρήση στην περιοχή όπως αναφέρθηκε και παραπάνω είναι η κατοικία και έχουν κατασκευασθεί, ως επί το πλείστον, νέες και πολυτελείς κατασκευές (Χάρτης 6, Εικόνα 14, Σχήμα 9).

Χάρτης 6: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.4 Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο.



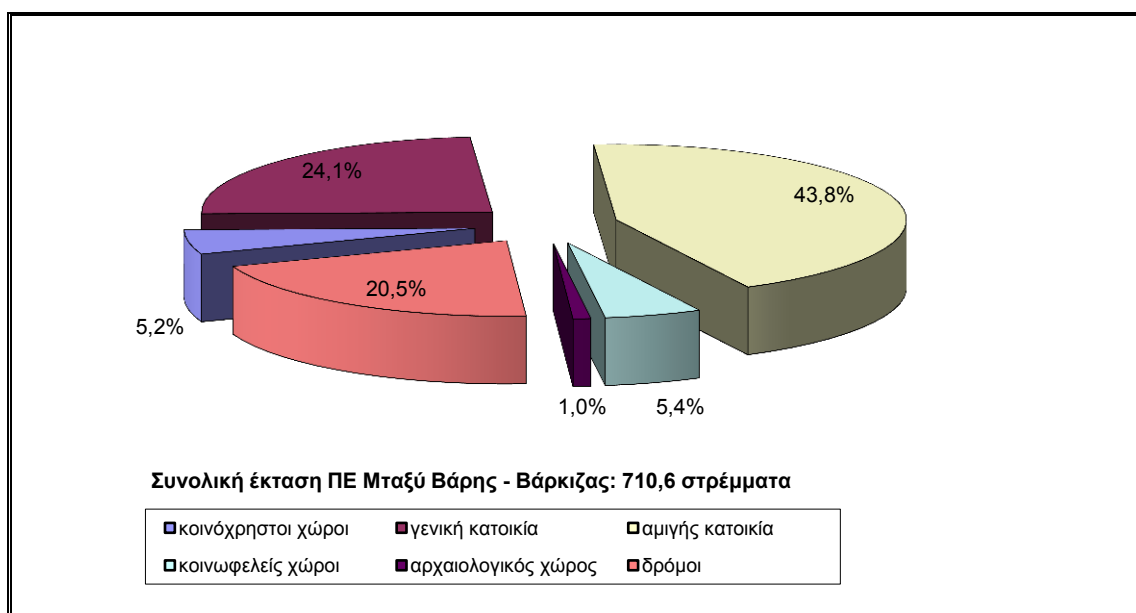
Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Εικόνα 14: Η περιοχή του Ασυρμάτου σε φάση πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης.



Σημαντικό μειονέκτημα για την περιοχή του Ασυρμάτου και του Τριγώνου αποτελεί το χαμηλό υψόμετρο που σε συνδυασμό με την υψηλότερη στάθμη της παραλιακής λεωφόρου έχει ως αποτέλεσμα την οπτική αποκοπή από τη θάλασσα με την οποία γειτνιάζει.

Σχήμα 9: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην Π.Ε. 4: Ασύρματος –Λαθούριζα-Τρίγωνο



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Η Λαθούριζα, αν και ανήκει στην ίδια πολεοδομική ενότητα με τον Ασύρματο, διαφέρει σημαντικά, τόσο από πλευράς γεωγραφικών χαρακτηριστικών, όσο και από τυπολογικής άποψης. Είναι αναπτυγμένη γραμμικά, κατά μήκος της οδού Υπάτης, ανάμεσα σε δύο λόφους, με τις επιτρεπόμενες χρήσεις να αφορούν αμιγή κατοικία. Το δομημένο περιβάλλον συντίθεται από πολυτελείς κατασκευές, ενώ οι κοινόχρηστοι χώροι παραμένουν αδιαμόρφωτοι (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.6.3.5 Πολεοδομική Ενότητα 5: Μηλαδέζα

(ΦΕΚ756Δ/89 Μηλαδέζα).

Η Μηλαδέζα χωροθετείται βορειοανατολικά του οικισμού της Βάρης καταλαμβάνοντας έκταση περίπου 520 στρεμμάτων, τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο το 1989 (Π.Δ.11/12/1989, Φ.Ε.Κ.756/Δ). Ανατολικά η περιοχή Κόρμπι αποτελεί τη συνέχειά της, με παρόμοια πολεοδομικά χαρακτηριστικά, τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τις χρήσεις γης. Ωστόσο ο χαρακτηρισμός της τελευταίας, ως περιοχής παραθεριστικής κατοικίας, επέβαλλε το διαχωρισμό τους σε ξεχωριστές πολεοδομικές ενότητες. Με εξαίρεση τον άξονα Βάρης-Κορωπίου, στον οποίο υπάρχει μικρός αριθμός εμπορικών χρήσεων, στην υπόλοιπη Πολεοδομική Ενότητα κυριαρχούν οι κατοικίες, οι οποίες αναμιγνύονται με καλλιεργούμενες εκτάσεις, καθώς η Μηλαδέζα αποτελεί μετεξέλιξη αγροτικής περιοχής (Χάρτης 7, Εικόνα 15, Σχήμα 10).

Χάρτης 7: Χάρτης Χρήσεων Γης Π.Ε.5 Μηλαδέζα.



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Εικόνα 15: Εναπομένουσες αγροτικές χρήσεις στη Μηλαδέζα συνυπάρχουν με νεόδμητες πολυτελείς κατοικίες.

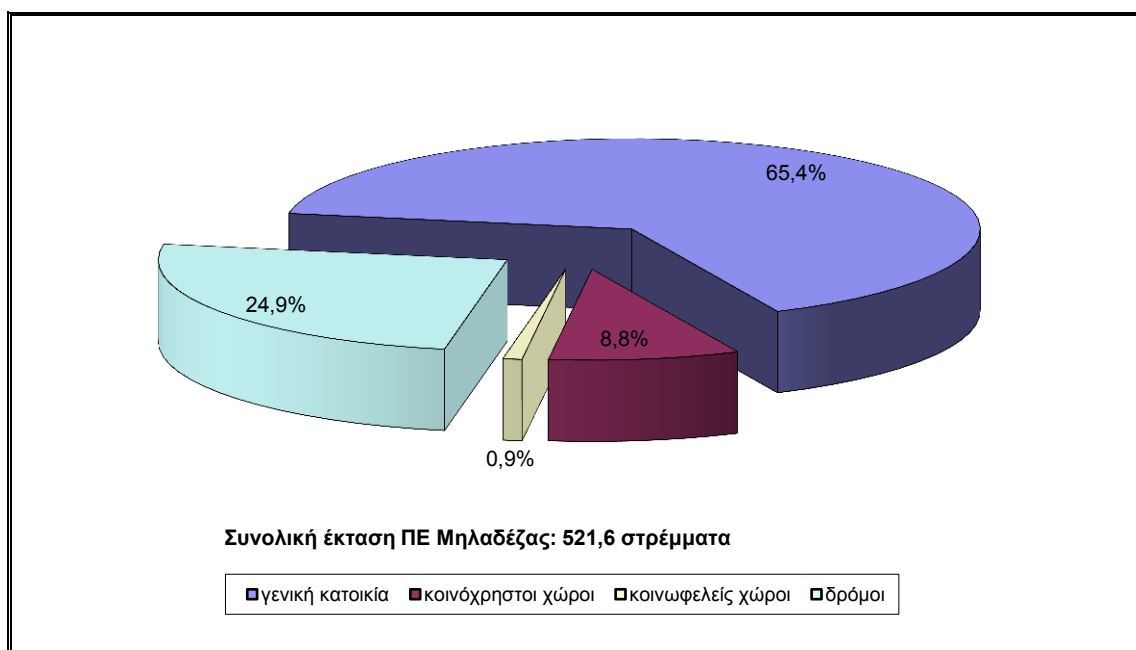


Οι νεόδμητες κατοικίες στη Μηλαδέζα είναι ιδιαίτερα ακριβές κατασκευές. Η δόμηση είναι αραιή, ωστόσο εξ αιτίας του ότι η οικοδομική δραστηριότητα είναι ιδιαίτερα αυξημένη, θεωρείται ότι στα αμέσως επόμενα χρόνια οι αδόμητοι χώροι θα μειωθούν σημαντικά.

Η κυρίαρχουσα θεσμοθετημένη χρήση γης στη συγκεκριμένη πολεοδομική ενότητα είναι γενική κατοικία. Η θέση της πολεοδομικής ενότητας στον ευρύτερο χώρο, θα δικαιολογούσε, σε ένα μεγάλο τμήμα της, τον καθορισμό αμιγούς κατοικίας. Ο θεσμοθετημένος καθορισμός χρήσεων γης, πιθανόν θα δημιουργήσει στο μέλλον υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων τριτογενούς τομέας, κατά μήκος της ανακατασκευασμένης Λεωφόρου Βάρης – Κορωπίου, μόνο στο μήκος που ανήκει στην περιοχή της Μηλαδέζας, καθώς στο τμήμα που ανήκει στην περιοχή Κόρμπι, επιτρέπονται οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας.

Η σύγκριση μεταξύ των πολεοδομικών ενοτήτων του Δήμου Βάρης, φανερώνει ότι στη Μηλαδέζα χωροθετείται αθροιστικά το μεγαλύτερο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

Σχήμα 10: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην Π.Ε. 5: Μηλαδέζα.



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης.

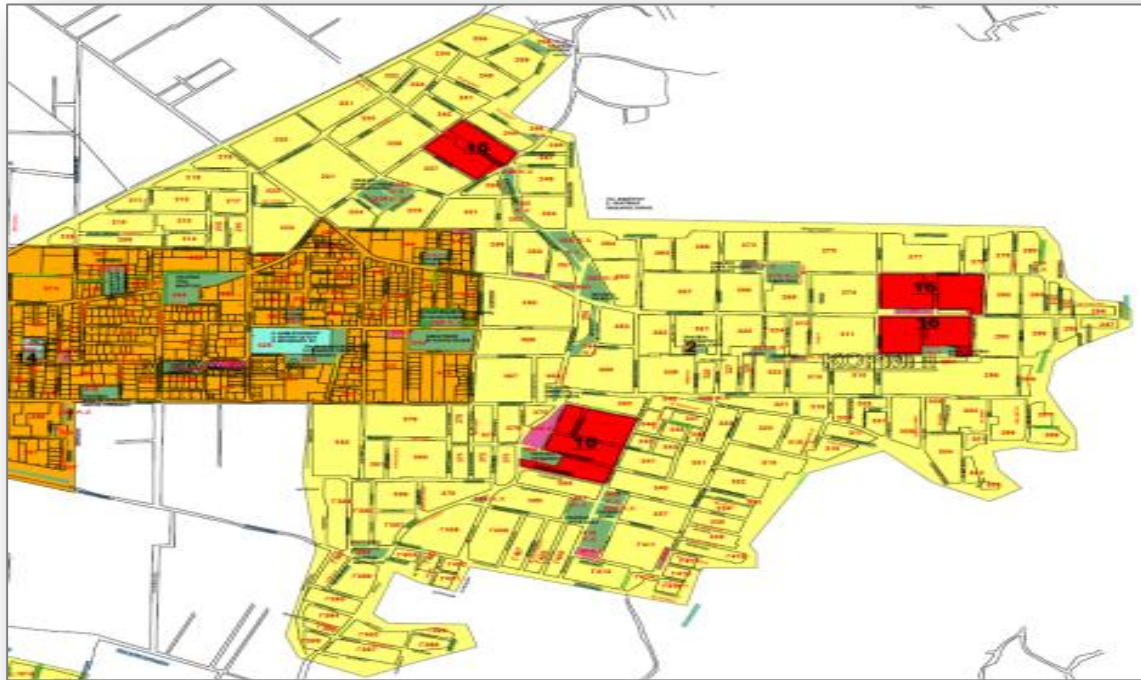
2.6.3.6 Κόρμπι ως περιοχή Β΄ κατοικίας

(ΦΕΚ132Δ/89 Κόρμπι).

Το Κόρμπι, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης, ως περιοχή με αποκλειστική χρήση τη δεύτερη κατοικία, σύμφωνα με το από 20.8.1985 Π.Δ. (ΦΕΚ 456/Δ). Σήμερα εκκρεμεί η σύνταξη της πράξης εφαρμογής, καθώς απαιτείται η τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, κατά μήκος του ρέματος, που διασχίζει την περιοχή.

Η έκταση της πολεοδομικής ενότητας ανέρχεται περίπου σε 1.220 στρέμματα. Πρόκειται για ιδιαίτερα ενδιαφέρουσα περιοχή από πολεοδομικής άποψης, καθώς προσφέρει λόγω της κλίσης της, υπέροχη θέα προς όλη τη Βάρη και το Σαρωνικό Κόλπο. Για το λόγο αυτό εξελίσσεται σε περιοχή κατοικίας υψηλών οικονομικά στρωμάτων πληθυσμού, γεγονός που αποδεικνύεται από τις νεόδμητες υπερπολυτελείς κατασκευές (Χάρτης 8, Εικόνες 16-19, Σχήμα 11).

Χάρτης 8: Χάρτης Χρήσεων Γης Κόρμπι (Β΄ Κατοικία)



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Εικόνες 16, 17: Στο Κόρμπι συνυπάρχουν χαμηλού κόστους κατασκευές παραθεριστικής κατοικίας με πολυτελείς κατασκευές κύριας κατοικίας.





Οι παραθεριστικές κατοικίες είναι πλέον ποσοστιαία λίγες και διακρίνονται από την ποιότητα κατασκευής τους σε σύγκριση με τις νέες οικοδομές μόνιμης κατοικίας. Οι αδόμητες εκτάσεις δεν καλλιεργούνται στο συντριπτικό τους ποσοστό και θεωρείται πλέον πιθανή η μετατροπή τους σε μόνιμες κατοικίες τα αμέσως επόμενα χρόνια.

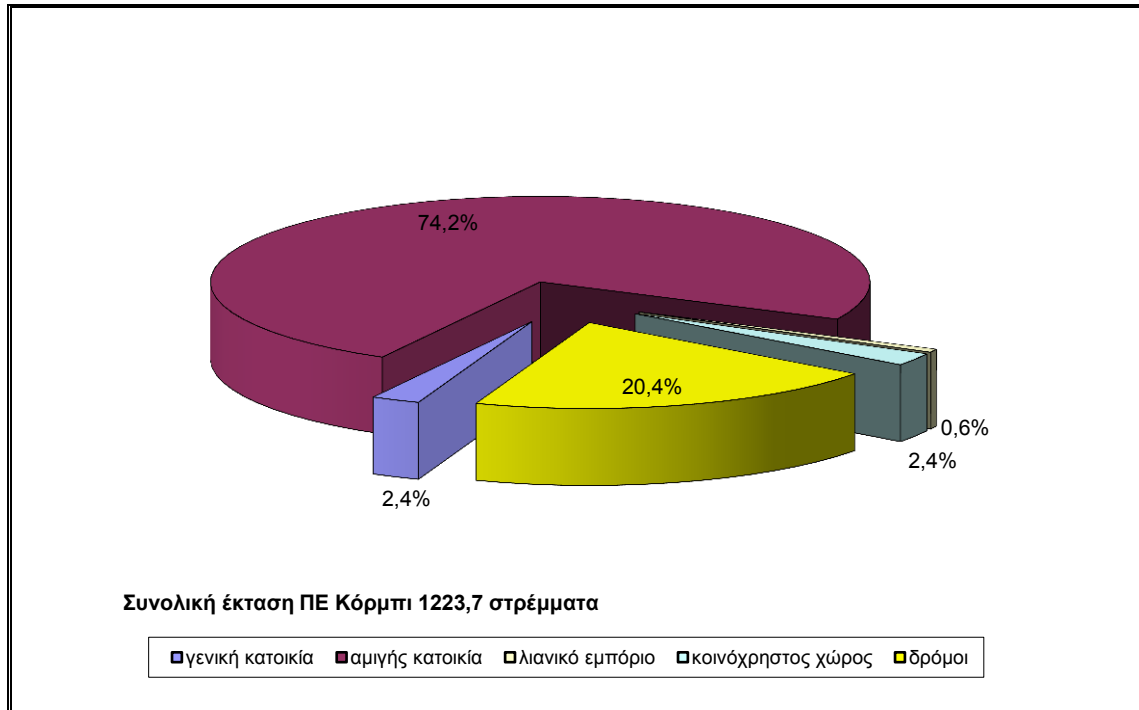
Οι θεσμοθετημένες χρήσεις στο Κόρμπι διαφέρουν σημαντικά από τις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες, γεγονός το οποίο βασίζεται στον προορισμό της περιοχής ως Β΄ κατοικίας. Συγκεκριμένα, έχει θεσμοθετηθεί το μεγαλύτερο ποσοστό αμιγούς κατοικίας συγκριτικά με τις άλλες περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, που ξεπερνά το 74% της συνολικής έκτασης της περιοχής (Σχήμα 11).

Θεωρώντας ως δεδομένη, τη μη ύπαρξη μόνιμων κατοίκων στο Κόρμπι, αλλά μόνον παραθεριστών, δεν έχουν θεσμοθετηθεί χώροι εκπαίδευσης. Στο μέλλον όμως, όπου το Κόρμπι θα κατοικείται μόνιμα στο σύνολό του, σύμφωνα με τις διαφαινόμενες τάσεις, θα δημιουργηθεί οξύ πρόβλημα από τις αποστάσεις που θα είναι αναγκασμένοι να διανύουν οι μαθητές για να μετακινηθούν στους χώρους εκπαίδευσης. Ήδη σήμερα, με βάση τα δεδομένα της Επιτροπής Παιδείας του πρώην Δήμου Βάρης, ξεπερνούν τους 200 οι μαθητές που διαμένουν στο Κόρμπι και αναγκάζονται να μεταβούν στα σχολεία όλων των βαθμίδων της Βάρης.

Στο κέντρο της περιοχής Κόρμπι, τέσσερα οικοδομικά τετράγωνα έχουν θεσμοθετημένη χρήση γενικής κατοικίας, με κύριο στόχο τη δημιουργία

συνθηκών ανάπτυξης χρήσεων λιανικού εμπορίου, οι οποίες θα εξυπηρετούν τις ανάγκες της περιοχής.

Σχήμα 11: Κατανομή εκτάσεων χρήσεων γης στην ΠΕ Κόρμπι (Β' Κατοικία).



Πηγή: Επεξεργασία ομάδας μελέτης.

Εικόνα 18: Το ρέμα στο Κόρμπι έχει διευθετηθεί σε ορισμένα μόνο σημεία με αγωγούς όμως αρκετά μικρής διατομής.



Εικόνα 19: Το ρέμα στο Κόρμπι έχει μετατραπεί σε οδό Αιγαίου. Ο κίνδυνος επανάληψης πλημμυρών είναι συνεχής όσο αυτή η κατάσταση συνεχίζεται.



Πολύ σημαντικό θέμα, το οποίο έχει ληφθεί ανεπαρκώς υπόψη από τον μέχρι σήμερα σχεδιασμό, είναι η διευθέτηση του ρέματος στο Κόρμπι. Μάλιστα αυτό συμβαίνει παρά το γεγονός, ότι τα προηγούμενα χρόνια προκλήθηκαν σημαντικές πλημμύρες, οι οποίες επέφεραν μεγάλες καταστροφές στην ευρύτερη περιοχή. Στο ρέμα του Κόρμπι καταλήγει όλο το ΒΑ επιφανειακό υδρογραφικό δίκτυο της Βάρης. Ξεκινάει από τις νότιες πλαγιές του Υμηττού και διέρχεται μέσα από τη Σ.Σ.Ε. όπου και είναι διευθετημένο. Συνεχίζει κατόπιν ως την πλατεία στο Κόρμπι (πηγάδι) και μετά η φυσική-ιστορική του κοίτη βρίσκεται επί της οδού Αιγαίου, όπως αποτυπώνεται στις διανομές του 1929 του Υπουργείου Γεωργίας, πριν καταλήξει στη θάλασσα (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.6.3.7 Λεωφόρος Βάρης – Κορωπίου

Η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου αποτελεί τον πλέον σημαντικό οδικό άξονα, που διασχίζει το πρώην Δήμο Βάρης. Η σημασία της εν λόγω λεωφόρου, όπως διαφάνηκε και από προηγούμενες αναφορές, έχει πλέον ισχυροποιηθεί, καθώς αποτελεί τη δεύτερη σημαντικότερη πρόσβαση προς το νέο αεροδρόμιο των Σπάτων (Χάρτης 9, Εικόνα 20).

Χάρτης 9: Χάρτης Χρήσεων Γης Λεωφ. Βάρης-Κορωπίου.



Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Εικόνα 20: Οι ταβέρνες αποτελούν σήμα κατατεθέν κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου στα Βλάχικα.



Σήμερα η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου, στο τμήμα της που διέρχεται από το πρώην Δήμο Βάρης, διασχίζει περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλης. Από την ανάλυση των χρήσεων γης ανά πολεοδομική ενότητα που προηγήθηκε, γίνεται φανερό ότι δεν υπήρξε ιδιαίτερη μεταχείριση, ως προς τον καθορισμό όρων δόμησης εκατέρωθεν της λεωφόρου. Είναι χαρακτηριστικό, ότι οι χρήσεις γης που επιτρέπονται επί της λεωφόρου στα εντός σχεδίου τμήματά της, εναλλάσσονται μεταξύ αμιγούς ή γενικής κατοικίας ανάλογα με την πολεοδομική ενότητα που διασχίζει.

Από Δίλοφο μέχρι και Μηλαδέζα οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης είναι αυτές της γενικής κατοικίας. Στο τμήμα που ανήκει στο Κόρμπι επιτρέπονται οι χρήσεις της αμιγούς κατοικίας. Αυτό που σήμερα επικρατεί είναι μία ποικιλία χρήσεων γης, πολλές από τις οποίες αποτελούν κατάλοιπα του παλαιότερου χαρακτήρα της λεωφόρου, όπως π.χ. μαρμαράδικα, σιδηρουργεία, φυτώρια κ.α. Οι περιοχές βόρεια της λεωφόρου είναι στο μεγαλύτερο τμήμα τους εκτός σχεδίου, με εξαίρεση τις περιοχές του Διλόφου και της Βάρης.

Από τα ανωτέρω καθίσταται σαφές ότι δεν έχει αντιμετωπισθεί ενιαία ο τρόπος καθορισμού των χρήσεων γης εκατέρωθεν της λεωφόρου. Η ανακατασκευή της λεωφόρου με απόδοση κατάλληλων γεωμετρικών χαρακτηριστικών, θα έχει ως συνεπακόλουθο την περαιτέρω έλξη επιτρεπόμενων χρήσεων τριτογενούς τομέα, η οποία αν δεν αντιμετωπισθεί θεσμικά όσο το δυνατόν νωρίτερα, μακροπρόθεσμα θα λειτουργήσει αρνητικά για την ευρύτερη περιοχή.

Κατά μήκος της οδού έχουν αναπτυχθεί διάφορες χρήσεις, όπως ταβέρνες, super markets, αρτοποιεία, ζαχαροπλαστεία, γήπεδα, καταστήματα εμπορίας ξυλείας, πρατήρια καυσίμων, καταστήματα γνωστών εταιρειών fast food, τράπεζες, εκθέσεις αυτοκινήτων, μάντρες οικοδομικών υλικών, χρωματοπωλεία, καφενεία, εκθέσεις επίπλων, λογιστικά γραφεία, φροντιστήρια, καταστήματα ηλεκτρικών ειδών κ.α. Σε απομακρυνόμενα σημεία από τους ανωτέρω οδικούς άξονες, κυριαρχεί η χρήση της κατοικίας (**Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004**).

2.7 Θεσμικό πλαίσιο δόμησης και χρήσεις γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης

Το θεσμικό πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου και η εξέλιξή του έχει ως εξής:

Με τα Βασιλικά και Προεδρικά Διατάγματα, τα οποία εκδόθηκαν από το 1936 έως και σήμερα, εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης τμήματα των περιοχών Βάρης, Βάρκιζας, Διλόφου, Καμίνι, Κόρμπι, Μηλαδέζας, Σ.Ε.Ο., Ασυρμάτου, Αλωνιών και Λαθούριζας.

Αναλυτικότερα γι' αυτή την περίοδο οι κυριότερες ρυθμίσεις που θεσμοθετήθηκαν είναι οι παρακάτω:

- 132 Φ.Ε.Κ./16.3.1936 αφορά την πολεοδομική ρύθμιση του συνοικισμού Βάρκιζας.
- 52 Φ.Ε.Κ./13.2.1937 αφορά την αναθεώρηση σχεδίου του συνοικισμού Βάρκιζας και το κανονισμό των όρων δόμησης.

- 370 Φ.Ε.Κ./13.10.1938 αφορά τη Πολεοδομική ρύθμιση του συνοικισμού Βάρκιζας.
- 314 Φ.Ε.Κ./12.8.1955 αφορά τη συμπλήρωση του σχεδίου του συνοικισμού Βάρκιζας με το καθορισμό χώρων για ανέγερση κέντρων αναψυχής.
- 172 Φ.Ε.Κ./8.7.1955 αφορά την έγκριση του σχεδίου Βάρης κατά την οδό Αθηνών-Βάρης.
- 82 Φ.Ε.Κ./4.4.1955 αφορά τους όρους δόμησης στη Λεωφόρο Βουλιαγμένης-Σουνίου.
- 139 Φ.Ε.Κ./2.11.1962 αφορά την επέκταση του σχεδίου Βάρης στη Βάρκιζα.
- 172 Φ.Ε.Κ./29.12.1962 αφορά τους όρους δόμησης κατά μήκος της Λεωφόρου Βουλιαγμένης - Σουνίου.
- 132 Φ.Ε.Κ./26.8.1966 αφορά την τροποποίηση και επέκταση του σχεδίου Βάρης στη θέση Βάρκιζα.
- 153 Φ.Ε.Κ./12.8.1969 αφορά τον καθορισμό όρων και περιορισμών δόμησης χώρου 138.000 τ.μ. περίπου, που βρίσκεται επί της Δημοτικής οδού Βάρης-Βουλιαγμένης (Ίδρυμα Φλέμινγκ).
- 187 Φ.Ε.Κ./4.8.1972 αφορά τον καθορισμό των όρων δόμησης του σχεδίου Βάρης στη περιοχή Βάρκιζα.
- 261 Φ.Ε.Κ./29.7.1977 αφορά την τροποποίηση του σχεδίου Βάρης.

Στη συνέχεια, σε εφαρμογή του Ν.1337/1983 και της Επιχείρησης Πολεοδομικής Ανασυγκρότησης (Ε.Π.Α.), εκπονήθηκε και εγκρίθηκε το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο της Βάρης (Φ.Ε.Κ. 1003/Δ/1986), με το οποίο δόθηκαν οι βασικές κατευθύνσεις οικιστικής ανάπτυξης του πρώην Δήμου Βάρης.

Σε εφαρμογή του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως οι εξής περιοχές :

- Την 10.3.1987 (Φ.Ε.Κ. 178/Δ/10.3.1987) εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης η περιοχή μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας (Ασύρματος) και έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής.
- Την 3.3.1989 (Φ.Ε.Κ. 132/Δ/3.3.1989) εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης η πολεοδομική ενότητα Κόρμπι με αποκλειστική χρήση τη δεύτερη κατοικία, σύμφωνα με το από 20.8.1985 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 456/Δ) και εκκρεμεί η διαδικασία σύνταξης της πράξης εφαρμογής.

- Την 29.12.1989 (Φ.Ε.Κ. 756Δ/29-12-1989) εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως οι περιοχές Μηλαδέζα, Σ.Ε.Ο., Αλώνι, Δίλοφο, και Καμίνι.

Την 22.2.1995 (Φ.Ε.Κ. 90/Δ/22-2-95) εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης η περιοχή Λαθούριζα και το Τρίγωνο (Ασυρμάτου) (**Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004**).

2.7.1 Εγκεκριμένο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ)

Το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (Γ.Π.Σ.) του πρώην Δήμου Βάρης εγκρίθηκε με την με αριθμ. 56294/2362/4.8.1986 Υπουργική Απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. (Φ.Ε.Κ.1003/Δ/22.10.1986) και περιλαμβάνει :

Την πολεοδομική οργάνωση της τότε Κοινότητας για πληθυσμιακό μέγεθος 6.000 κατοίκων (πρόβλεψη πληθυσμού 1991) με:

Την επέκταση του σχεδίου πόλεως σε εκτάσεις κυρίως αραιοδομημένες και αδόμητες και τη δημιουργία πέντε (5) πολεοδομικών ενοτήτων-γειτονιών Α΄ κατοικίας.

Η περιοχή Χέρωμα (Π.Ε.6) να οργανωθεί σε Πολεοδομική Ενότητα-γειτονιά μετά την τροποποίηση του Π.Δ. (Φ.Ε.Κ. 544/Δ/1978) «Ζώνη Προστασίας Υμηττού».

Τον προσδιορισμό των χρήσεων γης:

- Δημιουργία υπερτοπικού κέντρου αναψυχής.
- Η κυρίαρχη χρήση θα είναι η κατοικία (μόνιμη και παραθεριστική). Οι κεντρικές λειτουργίες θα είναι συγκεντρωμένες κυρίως στους οικισμούς της Βάρκιζας (Π.Ε.1) και Βάρης (Π.Ε.2), όπου θα βρίσκονται και οι χώροι διοίκησης, ενώ στις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες θα αναπτυχθούν κεντροβαρικά τοπικά κέντρα λιανικού εμπορίου.
- Δημιουργία δύο νέων νηπιαγωγείων στην περιοχή μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας (Π.Ε.4) και Βάρης (Π.Ε.2) στο χώρο του Δημοτικού Σχολείου και η εξασφάλιση χώρων στις Π.Ε.5 και Π.Ε.6.
- Εξασφάλιση χώρων Δημοτικών Σχολείων στις πολεοδομικές ενότητες 4, 5 και 6.
- Δημιουργία Παιδικού Σταθμού στα νότια της περιοχής μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας (Π.Ε.4) σε συνδυασμό με τις προτεινόμενες εγκαταστάσεις Νηπιαγωγείου-Δημοτικού Σχολείου.

- Εξασφάλιση χώρων Παιδικών Σταθμών στις Πολεοδομικές Ενότητες 4, 5 και 6.
- Δημιουργία αθλητικών εγκαταστάσεων σε χώρο που παραχωρείται από το Υπουργείο Γεωργίας στη Γενική Γραμματεία Αθλητισμού και εξασφάλιση μικρότερων χώρων σε κάθε Πολεοδομική Ενότητα.
- Τη γενική εκτίμηση της χωρητικότητας των Πολεοδομικών Ενοτήτων σε κατοίκους το 1991, των αναγκών σε γη (Ha) για κοινωνική υποδομή σε επίπεδο πόλεως.

Για την ένταξη στο σχέδιο πόλης της περιοχής στο Β.Δ. μέρος της Βάρκιζας (Π.Ε.1) εφαρμόζεται το άρθρο 13 του Ν.1337/1983 (Φ.Ε.Κ.33/Α/1983), όπως ορίζει ο Ν.1512/1985 (Φ.Ε.Κ.4/Α/1985) και ειδικότερα το άρθρο 8 παρ. 21.

- Τη λήψη μέτρων για την προστασία του περιβάλλοντος και ειδικότερα :
 - ✓ Την αλλαγή ορίων της ζώνης Β' του Υμηττού στην περιοχή Χέρωμα, για να γίνει δυνατή ή ένταξη αυθαιρέτων κατοικιών και μικρών αγροτεμαχίων.
 - ✓ Την επέκταση των ορίων της ζώνης Β' μέχρι τα παράλια της Κοινότητας, που να περιλαμβάνει και τη ζώνη ΣΤ 10, που περικλείει έναν από τους σημαντικότερους αρχαιολογικούς χώρους της Αττικής και τη διαμόρφωση αυτής σε οργανωμένο αρχαιολογικό πάρκο.
 - ✓ Τη σύνταξη ειδικής μελέτης για τον προσδιορισμό των καταλλήλων χρήσεων για τη διαφύλαξη και την ανάδειξη της περιοχής.
- Τις προτάσεις για το οδικό δίκτυο και τα απαραίτητα έργα και μελέτες δικτύων υποδομής και ειδικότερα :
 - ✓ Κατασκευή βασικής οδικής αρτηρίας που παρακάμπτει τον οικισμό της Βάρης και οδηγεί στην παραλιακή λεωφόρο, καθώς και ανισόπεδου κόμβου που συνδέει την αρτηρία αυτή με το δρόμο προς Κορωπί.
 - ✓ Κατασκευή δικτύου αποχέτευσης ακαθάρτων. Επιβάλλεται η υποβολή των ομβρίων, τουλάχιστον σε πρωτοβάθμιο καθαρισμό.

Με την Υπουργική απόφαση Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. με αριθμ.96418/6397/1.11.1991 (Φ.Ε.Κ.857/Δ/22.11.1991) εγκρίθηκε η τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου του Δήμου Βουλιαγμένης και της πρώην Κοινότητας Βάρης με την επέκταση των ορίων αυτών σε δύο (2) ζώνες ειδικών χρήσεων, με χρήση «Τουρισμού-Αναψυχής», όπως προσδιορίζεται από το άρθρο 8 του από 23.2.1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.166/Δ/1987), και ειδικότερα

κατοικία, αναψυκτήρια και αθλητικές εγκαταστάσεις (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.2 Ζώνη Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.)

Με το Π.Δ. 20.8.1985 (Φ.Ε.Κ.456/Δ/24.9.1985) μέσα στα όρια της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) της περιοχής του Νομού Αττικής, που καθορίσθηκαν με το από 22.6.1983 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.284/Δ/7.7.1983) με θέμα «Καθορισμός Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) και κατώτατου ορίου κατάτμησης σε ολόκληρη την εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προϋφισταμένων του 1923 περιοχών του Νομού Αττικής», καθορίσθηκαν τα όρια των περιοχών με χρήση δεύτερης κατοικίας.

Με το ανωτέρω Π.Δ. εντός των διοικητικών ορίων του πρώην Δήμου Βάρης οριοθετήθηκε η περιοχή Κόρμπι. Στη συνέχεια με το από 27.6.1988 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.556/Δ/2.8.1988) τροποποιήθηκε το όριο της περιοχής Κόρμπι, με διεύρυνσή του στο νοτιοανατολικό άκρο.

2.7.3 Επεκτάσεις Σχεδίου Πόλης με το Ν.1337/1983 και χρήσεις γης

Στα πλαίσια του Ν.1337/83 πραγματοποιήθηκαν οι περισσότερες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης, όπως περιγράφονται αναλυτικά παρακάτω.

2.7.3.1 Περιοχή Ασυρμάτου (Π.Ε.4)

Το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής Ασυρμάτου εγκρίθηκαν με το Π.Δ.16.1.1987 (Φ.Ε.Κ.178/Δ/10.3.1987).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις είναι οι χρήσεις γενικής κατοικίας για τα 23 οικοδομικά τετράγωνα (επί συνόλου 40) με στοιχείο Α, όπως αυτές προσδιορίζονται από το άρθρο 5 του Π.Δ.81/1980 (Φ.Ε.Κ.27/Α/1980), με εξαίρεση τα πρατήρια υγρών καυσίμων και τα κέντρα διασκέδασης και οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας για τα υπόλοιπα 17 οικοδομικά τετράγωνα, όπως προσδιορίζονται από άρθρο 4 του Π.Δ.81/1980 (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.3.2 Περιοχή Κόρμπι

Η περιοχή με το από 20.8.1985 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.456/Δ/24.9.1985) βρίσκεται εντός του ορίου Ζώνης Οικιστικού ελέγχου (Ζ.Ο.Ε.) του Νομού Αττικής με

χρήση δεύτερης κατοικίας. Το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός της περιοχής Κόρμπι εγκρίθηκαν με το Π.Δ. 30.12.1988 (Φ.Ε.Κ. 132/Δ/3.3.1989).

Οι επιτρεπόμενες χρήσεις στους οικοδομήσιμους χώρους που χαρακτηρίζονται στα εγκεκριμένα διαγράμματα με το στοιχείο Α, είναι οι χρήσεις αμιγούς κατοικίας, όπως αυτές έχουν προσδιορισθεί με το άρθρο 2 του από 23.2.1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.166/Δ/1987) με εξαίρεση τα κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Στους οικοδομήσιμους χώρους περιοχής κέντρου επιτρέπεται η χρήση γενικής κατοικίας, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 3 του Π.Δ.23.2.1987 (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.3.3 Περιοχές Μηλαδέζα-Δίλοφο-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι-Καμίνι

Το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός των περιοχών Μηλαδέζας, Διλόφου, Σ.Ε.Ο., Αλώνι και Καμίνι εγκρίθηκαν με το Π.Δ.11.12.1989 (Φ.Ε.Κ.756/Δ/29.12.1989).

Στους οικοδομήσιμους χώρους των ανωτέρω περιοχών επιτρέπονται οι χρήσεις της γενικής κατοικίας, όπως αυτές προσδιορίζονται από το άρθρο 5 του Π.Δ.81/1980 (Φ.Ε.Κ.27/Α/1980) και ειδικότερα :

- Κατοικίες και ξενώνες δυναμικού μικρότερου των 20 κλινών.
- Εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση τις υπεραγορές και τα πολυκαταστήματα.
- Εστιατόρια-αναψυκτήρια.
- Χώροι συνάθροισης κοινού.
- Πολιτιστικά κτίρια.
- Θρησκευτικοί χώροι.
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας.
- Χώροι στάθμευσης.
- Γραφεία.
- Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης.
- Αθλητικές εγκαταστάσεις.

(Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.3.4 Περιοχές Λαθούριζα-Τρίγωνο

Το ρυμοτομικό σχέδιο και ο πολεοδομικός κανονισμός των περιοχών Λαθούριζας και Τριγώνου εγκρίθηκαν με το Π.Δ. 15.12.1995 (Φ.Ε.Κ. 90/Δ/22.2.1995):

Στους οικοδομήσιμους χώρους των ανωτέρω περιοχών επιτρέπονται οι χρήσεις της αμιγούς κατοικίας, όπως αυτές προσδιορίζονται από το άρθρο 2 του από 23.2.1987 Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.166/Δ/1987) (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.3.5 Εξέλιξη εντάξεων περιοχών στο σχέδιο πόλης

Στην παρούσα χρονική περίοδο εκπονούνται μελέτες για την ένταξη στο σχέδιο για τις παρακάτω περιοχές :

- Υπόλοιπο Ασυρμάτου (Πολεοδομική ενότητα Μεταξύ Βάρης-Βάρκιζας).
- Κόρμπι περιοχή νότια της οδού Τριπόλεως (Πολεοδομική Ενότητα Κόρμπι) (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

2.7.4 Ανάλυση κατάστασης οικιστικού αποθέματος

Η εικόνα της κατάστασης στα κτίρια στο πρώην Δήμο Βάρης καταγράφεται ως ικανοποιητική. Περιλαμβάνει κυρίως, το είδος κατασκευής των κτιρίων (φέρων οργανισμός-beton) και τα υλικά με τα οποία είναι κατασκευασμένα και διακοσμημένα.

Επιχειρώντας μια αρχική προσέγγιση για την μορφολογική και αισθητική κατάταξη των κτιρίων της πόλης, διακρίνονται οι παρακάτω κατηγορίες :

Τα κτίρια των τριών παλαιών οικισμών Βάρης, Βάρκιζας και Διλόφου:

- Στη *Βάρη*, εντοπίζεται ένα μείγμα από παλιές κατοικίες και κτίρια με 1 έως 4 ορόφους. Τουλάχιστον όσα δεν είναι παλαιές κατοικίες, αλλά κτίρια κυρίως της δεκαετίας του 1980 έως αρχές της δεκαετίας του 1990, παρουσιάζουν χαρακτηριστικά της τυπικής ελληνικής μεσοαστικής πολυκατοικίας, που κατέκλυσε τις πόλεις εκείνη τη χρονική περίοδο. Κυριαρχεί το στενό και συνεχές μπαλκόνι, τα μεγάλα ανοίγματα στις όψεις και γενικότερα η αισθητική ενός μεσοαστικού τυπικού κτίσματος. Κυρίαρχο χαρακτηριστικό είναι η έλλειψη πρασιών, η οποία συμβάλλει στην απογύμνωση του αστικού δομημένου χώρου από την επαφή με το φυσικό περιβάλλον.

- Στη *Βάρκιζα*, κυριαρχούν πολυκατοικίες μέχρι και τετραώροφες, οι οποίες διακρίνονται για τη βελτιωμένη αισθητική τους, έναντι εκείνων της Βάρης, καθώς απευθύνονταν και σε υψηλότερα κοινωνικοοικονομικά στρώματα του πληθυσμού. Μεγάλο τους πλεονέκτημα αποτελεί ότι χτίστηκαν με βάση το πανταχόθεν ελεύθερο σύστημα, με αποτέλεσμα η ύπαρξη πρασίνου στις πρασιές να συμβάλλει στη βελτίωση της αισθητικής του περιβάλλοντος χώρου και κατ'επέκταση των ιδίων των κτιρίων.
- Στο *Δίλοφο*, όπου η μίξη των χρήσεων είναι αρκετά έντονη, συγκριτικά τουλάχιστον με τις άλλες περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, η κατάσταση των κτιρίων ποικίλλει σημαντικά. Υπάρχουν νεόδμητες οικοδομές σε συνδυασμό με κτίρια εμπορικών χρήσεων και αποθήκες, τα οποία είναι αρκετά παλιά και χωρίς επεμβάσεις ανακαίνισης, με αποτέλεσμα να παράγεται μορφολογικά ένα ιδιαίτερα ακαλαίσθητο αστικό τοπίο.

Τα κτίρια των νεοεγκαθιστών περιοχών στο σχέδιο πόλεως, είναι συνήθως κατασκευές μέχρι δύο ορόφους, οι οποίες παρουσιάζουν σαφώς βελτιωμένη αισθητική μορφή και αυξημένο κατασκευαστικό κόστος. Σε πολλές περιπτώσεις είναι εμφανής η τάση επίδειξης δύναμης-εξουσίας, μέσω της κατασκευής μεγάλων διαστάσεων κατοικιών με ποικίλα αρχιτεκτονικά-μορφολογικά χαρακτηριστικά.

Δεν υπάρχει σημαντικός αριθμός κτιρίων για αποκλειστική χρήση γραφείων, καθώς ορισμένα από αυτά εγκαθίστανται σε κτίρια, που προορίζονταν ακόμα και για κατοικία (Μιχαήλ Γ. Μ., 1989).

2.7.5 Ποιότητα και φυσιογνωμία του αστικού χώρου

2.7.5.1 Τυπολογία ρυμοτομικού σχεδίου

Η μακροσκοπική θεώρηση του ρυμοτομικού σχεδίου, στο σύνολο του πρώην Δήμου Βάρης, οδηγεί αρχικά στο συμπέρασμα, ότι διέπεται από άναρχα χαρακτηριστικά, ως προς το σχεδιασμό του. Αυτό οφείλεται αφ'ενός επειδή η σημερινή Δημοτική Κοινότητα Βάρης δημιουργήθηκε από τη συνένωση διαφορετικών και ανεξάρτητων μεταξύ τους οικισμών και αφ'ετέρου επειδή η εκ των υστέρων της αυθαίρετης δόμησης, ένταξη περιοχών στο σχέδιο πόλεως οδηγεί σε σχεδιασμό, ο οποίος στην ουσία νομιμοποιεί την ήδη υπάρχουσα αυθαιρεσία, χωρίς να είναι πλέον εφικτή, η ικανοποίηση βασικών πολεοδομικών αναγκών αειφόρου σχεδιασμού.

Επιπλέον, από τη γεωμορφολογία της περιοχής σε συνδυασμό με τα παραπάνω, προκύπτει ότι ο σχεδιασμός της περιοχής δεν βασίζεται σε κύριους

αντιληπτούς άξονες. Η ύπαρξη των τριών κεντρικών αξόνων (Λεωφόροι Βάρης-Κορωπίου, Ποσειδώνος και οδός Βασ.Κωνσταντίνου), οι οποίοι έχουν ακτινική διάταξη δεν φαίνεται ότι έχει επηρεάσει άμεσα τον πολεοδομικό σχεδιασμό της περιοχής. Αυτό γίνεται άμεσα κατανοητό και από την ανάλυση των χρήσεων γης που αναπτύχθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο. Από αυτή διαφάνηκε ότι τα τμήματα των εντός σχεδίου πόλης περιοχών, που εφάπτονται στους κύριους άξονες, αντιμετωπίστηκαν στην πλειονότητα των περιπτώσεων, χωρίς να ληφθεί υπόψη το γεγονός αυτό.

Επίσης, το πιο διακριτό όριο, αυτό μεταξύ στεριάς-θάλασσας, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι αποτελεί το παραλιακό μέτωπο της περιοχής, καθώς μεσολαβεί η παραλιακή Λεωφόρος Σουνίου, η οποία αποτελεί διασπαστικό τμήμα στην επαφή της περιοχής της Βάρης με τη θάλασσα.

Εξετάζοντας το ρυμοτομικό σχέδιο σε μικρότερη κλίμακα, δηλαδή σε επίπεδο μικρού αριθμού οικοδομικών τετραγώνων, προκύπτει ότι καταβλήθηκε προσπάθεια να βασιστεί στις αρχές του ιπποδάμειου συστήματος. Όμως, όπως προαναφέρθηκε η ύπαρξη «σχεδιασμού», που προήλθε από το μείγμα αυθαίρετων ιδιωτικών διαδικασιών, αποτέλεσε προφανώς τροχοπέδη στην ολοκληρωμένη πολεοδομική ανάπτυξη του χώρου **(Οικονόμου Δ., 1995)**.

2.7.5.2 Ποιότητα δημόσιου χώρου

Η ποιότητα του δημόσιου χώρου στο πρώην Δήμο Βάρης χρήζει αναβάθμισης καθώς :

- Δεν καταγράφηκε ικανοποιητικό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων, στο σύνολο των εντός σχεδίου περιοχών, όπως φάνηκε και από την ανάλυση των χρήσεων γης.
- Παρατηρείται χαμηλός βαθμός υλοποίησης των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, οι οποίοι έχουν θεσμοθετηθεί εντός των εγκεκριμένων πολεοδομικών μελετών, λόγω έλλειψης οικονομικών πόρων.
- Οι τοπικές διαμορφώσεις και οι αναπλάσεις κοινόχρηστων και γενικότερα αδόμητων χώρων, αποτελούν κλειδί για την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής της περιοχής. Ωστόσο, ειδικά στις νέες περιοχές που εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως, οι κοινόχρηστοι χώροι, εξαιρουμένων των δρόμων, είναι ως επί το πλείστον, αδιαμόρφωτοι. Αλλά και στις περιοχές του παλαιού ρυμοτομικού σχεδίου, ειδικά στη Βάρη και τα Βλάχικα, ο δημόσιος χώρος δείχνει σημάδια ανεπαρκούς σχεδιασμού και σε πολλές περιπτώσεις έλλειψης συντήρησης.

- Ως προς τους κοινωφελείς χώρους παρατηρείται σαφής έλλειψη ποικιλίας τους. Με εξαίρεση την εκπαίδευση, όπου όμως και σε αυτήν διακρίνονται ελλείψεις, δεν υπάρχουν χώροι ανάπτυξης πολιτιστικών δραστηριοτήτων ή άλλων δραστηριοτήτων κοινωφελούς ενδιαφέροντος.

Τέλος, σε ότι αφορά την κατανομή στο χώρο, τόσο των κοινόχρηστων όσο και των κοινωφελών χώρων, δεν προκύπτει ότι αυτή βασίζεται σε κάποια πολεοδομική λογική χωροθέτησης, πέραν από την προσπάθεια κάλυψης προαπαιτούμενων σταθεροτύπων (Μουτζαλια Όλγα, 1993).

2.7.5.3 Κατάσταση πολιτιστικού, ιστορικού, αρχιτεκτονικού αποθέματος οικισμών

Στην περιοχή που καταλαμβάνει η σημερινή Δημοτική Κοινότητα Βάρης, αναπτύχθηκε στο παρελθόν, ο αρχαίος «Δήμος Αναργυρούντος». Εξαιτίας αυτού, παρατηρείται ύπαρξη πολλών και σημαντικών αρχαιολογικών χώρων, οι οποίοι καταγράφηκαν αναλυτικά σε προηγούμενη παράγραφο. Ωστόσο, η σύγχρονη ιστορία του τόπου, η οποία τον καταγράφει ως ένα σημαντικό γεωργοκτηνοτροφικό κέντρο, δεν έχει αφήσει αποτυπώματα αρχιτεκτονικού ή πολεοδομικού χαρακτήρα άξια αναφοράς (Μητούλα Ρ., 1999).

2.7.5.4 Κατάσταση φυσικών στοιχείων αστικού περιβάλλοντος

Το περιβάλλον στο οποίο έχει αναπτυχθεί η περιοχή της Βάρης, χωρίς να παρουσιάζει ποικιλία ειδών χλωρίδας και πανίδας, εν τούτοις βρίσκεται μεταξύ θάλασσας και νότιων απολήξεων του ορεινού όγκου του Υμηττού. Από μόνο του το γεγονός αυτό, αποτελεί ιδιαίτερα σημαντικό δεδομένο, το οποίο άμεσα ή έμμεσα επηρεάζει την ανάπτυξη του αστικού ιστού, αλλά και γενικότερα επηρεάζει την κοινωνικοοικονομική κατάσταση της περιοχής.

Στο οικιστικό τμήμα της Βάρης, δεν υπάρχουν ιδιαίτερα αξιόλογα στοιχεία φυσικού περιβάλλοντος. Ωστόσο, η προστασία και ανάδειξη ακόμα και μη ιδιαίτερων φυσικών συστημάτων, αποτελεί προϋπόθεση βελτίωσης της ποιότητας ζωής και δημιουργίας ενός ισόρροπα αναπτυγμένου πολεοδομικού ιστού.

Συγκεκριμένα, στο τμήμα της σημερινής Δημοτικής Κοινότητας Βάρης, που έχει αναπτυχθεί οικιστικά, τα στοιχεία του φυσικού περιβάλλοντος τα οποία χρήζουν προστασίας και ανάδειξης είναι :

- *τα ρέματα:* είναι χείμαρροι για τους οποίους έγινε εκτενέστερη αναφορά σε προηγούμενη παράγραφο. Διασχίζουν ή και διακόπτονται στις περισσότερες περιπτώσεις από τον αστικό ιστό, χωρίς να έχουν ληφθεί

μέτρα προστασίας τους. Δεν συνιστούν αξιόλογα οικοσυστήματα, αλλά η σημασία τους είναι τεράστια, ως αποδεκτών του υδρογραφικού δικτύου της περιοχής. Κυριότεροι χείμαρροι είναι εκείνος που διασχίζει το Κόρμπι και ο έτερος που ξεκινά από το Χέρωμα καταλήγοντας στη Μηλαδέζα, όπου και εξαφανίζεται.

Εικόνα 21: Παρεμβάσεις στην κοίτη του ρέματος στο Κόρμπι. Πέρα από την περιβαλλοντικά δυσμενή κατάσταση του ρέματος, εγκυμονούν κίνδυνοι πλημμυρών, όπως συνέβη κατά το παρελθόν.



- *οι λόφοι της περιοχής:* πρόκειται για εξάρσεις του εδάφους, στις οποίες όμως δεν καταγράφεται σημαντική χλωρίδα. Ωστόσο, εντασσόμενες μέσα στον συνεχώς αναπτυσσόμενο αστικό ιστό, θα αναδειχθούν ως πνεύμονες πρασίνου και αναψυχής. Τέτοιοι λόφοι είναι π.χ. στη Λαθούριζα, μεταξύ Βάρης και Χερώματος, η Φασκομηλιά κ.α. Σημειώνεται ότι οι συγκεκριμένοι λόφοι δεν έχουν δεχθεί σημαντικές ανθρώπινες επιδράσεις, με συνέπεια η περαιτέρω προστασία και παράλληλα ανάδειξή τους να είναι εφικτή.
- Ιδιαίτερης αναφοράς χρήζει η παραλιακή ζώνη. Η χρήση της από σημαντικό αριθμό πολιτών, οι οποίοι στην πλειονότητα τους προέρχονται από τις εκτός Βάρης περιοχές, αλλά και η πίεση που ασκείται για ανάπτυξη χρήσεων οι οποίες έχουν σχέση κυρίως με αναψυχή, αποτελεί επιβαρυντικό στοιχείο από περιβαλλοντικής άποψης και απαιτείται ο συνεχής έλεγχος (Μητούλα Ρ., 1999).

2.7.6 Δίκτυα αστικής υποδομής

2.7.6.1 Οδικό δίκτυο

Η Βάρη διασχίζεται από δύο κύριες αρτηρίες την Παραλιακή Λεωφόρο Ποσειδώνος, η οποία στο ύψος της Ακτής Βαρκίζας μετονομάζεται σε Λεωφόρο Σουνίου και τη Λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου. Αυτοί οι υπερτοπικής σημασίας άξονες συνδέονται μεταξύ τους με την οδό Βασιλέως Κωνσταντίνου. Άλλοι βασικοί άξονες τοπικής σημασίας για το πρώην Δήμο Βάρης είναι η οδός Τριπτολέμου, η οδός Αιγαίου, η οδός Αθανασίου Διάκου, η οδός Μαρώτη Νικ. (Περικλέους), η οδός Φλέμινγκ, η οδός Αφροδίτης, η οδός Θησέως και η οδός Βορέαδων.

Οι κυριότερες οδικές αρτηρίες του πρώην Δήμου Βάρης είναι η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου, η οποία συνδέει την περιοχή της Βάρης με την περιοχή της Βούλας και η παραλιακή Λεωφόρος Ποσειδώνος, η οποία συνδέει τη Βάρη με τη Βουλιαγμένη και τις άλλες παραθαλάσσιες περιοχές μέχρι το Σούνιο. Η χάραξη τους, σε συνδυασμό με τα γεωμετρικά τους χαρακτηριστικά, λειτουργούν διασπαστικά, η μεν πρώτη για τον αστικό ιστό του πρώην Δήμου Βάρης, η δε δεύτερη μεταξύ αστικού ιστού και του θαλάσσιου μετώπου.

Η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου εμφανίζει ιδιαίτερα αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο, μετά την έναρξη λειτουργίας του νέου αεροδρομίου των Σπάτων.

Η παραλιακή Λεωφόρος Ποσειδώνος παρουσιάζει αυξημένο κυκλοφοριακό φόρτο τα Σαββατοκύριακα και τους καλοκαιρινούς μήνες, λόγω της μετακίνησης των κατοίκων του λεκανοπεδίου, προς τις παραλίες και τις παραθεριστικές τους κατοικίες, οι οποίες βρίσκονται σε περιοχές των νοτιοδυτικών και νοτιοανατολικών ακτών του Νομού Αττικής.

Το κύριο οδικό δίκτυο του πρώην Δήμου Βάρης έχει συνολικό μήκος περίπου 15 χιλιομέτρων. Από αυτά τα 5,2 χιλιόμετρα αφορούν τις Λεωφόρους Βάρης-Κορωπίου και Ποσειδώνος, τα 4,8 χιλιόμετρα το σύνολο των δευτερευουσών αρτηριών και τα 5,0 χιλιόμετρα τις συλλεκτήριες οδούς.

Η σημαντικότερη δευτερεύουσα αρτηρία είναι η Βασ.Κωνσταντίνου, η οποία συνδέει περίπου κάθετα τις δύο Λεωφόρους του κύριου οδικού δικτύου διασχίζοντας τον αστικό ιστό του πρώην Δήμου Βάρης. Τα γεωμετρικά χαρακτηριστικά της συγκεκριμένης οδού δεν ανταποκρίνονται στις αυξημένες ανάγκες εξυπηρέτησης της κυκλοφοριακής οργάνωσης της περιοχής. Η ήδη διαμορφωμένη και εγκεκριμένη ρυμοτομία, δεν επιτρέπει την ουσιαστική παρέμβαση για την αναβάθμισή της.

Σημαντικές δευτερεύουσες αρτηρίες είναι οι οδοί Φλέμινγκ, Αφροδίτης, Ν. Μαρώτη, Κ. Μουτούση, Αθ. Διάκου, Τριπτολέμου, Βορεάδος, Αχιλλέως, Θέμιδος κ.α.

Ιδιαίτερα οι οδοί Φλέμινγκ, Αφροδίτης, Βορεάδος, Αχιλλέως και Θέμιδος εξυπηρετούν την εσωτερική επικοινωνία των κατοίκων της Βάρης και της Βουλιαγμένης.

Η ποιότητα και η κατάσταση του οδοστρώματος και των πεζοδρομίων ποικίλλει από περιοχή σε περιοχή. Καλύτερη είναι η κατάσταση στο οδικό δίκτυο της περιοχής Βάρκιζας. Τελευταία ο Δήμος καταβάλλει σημαντική προσπάθεια για την υλοποίηση του οδικού δικτύου σε νεοεντασσόμενες στο σχέδιο πόλεως περιοχές και διευκόλυνσης των προσβάσεων προς όλες τις νέες ιδιοκτησίες, οι οποίες προέκυψαν από τις κυρωμένες πράξεις εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών.

Εικόνα 22: Η οδός Βασ.Κωνσταντίνου δεν ανταποκρίνεται επαρκώς στις κυκλοφοριακές ανάγκες που δημιουργούνται.



Στο τομέα της βελτίωσης του υπάρχοντος οδικού δικτύου και της κατασκευής των νέων τμημάτων στις επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως, απαιτείται μια συντονισμένη προσπάθεια της Δημοτικής Αρχής, των μελετητών και των εργολάβων, έτσι ώστε να επιτευχθεί ο κατάλληλος σχεδιασμός, ο οποίος θα διασφαλίζει την ασφαλή κίνηση των οχημάτων και θα σέβεται την ασφαλή μετακίνηση των πεζών (Σερράος Κωνσταντίνος, 2001).

2.7.7 Αστικές συγκοινωνίες

Η συγκοινωνιακή εξυπηρέτηση των κατοίκων της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης γίνεται με λεωφορειακές γραμμές της ΕΘΕΛ Α.Ε.

Συγκεκριμένα οι λεωφορειακές γραμμές, οι οποίες διέρχονται από τα διοικητικά όρια του Δήμου Βάρης είναι:

- *E96 Πειραιάς-Αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος» express:* διέρχεται από τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, με τον περιορισμό, ότι στη διαδρομή προς αεροδρόμιο, επιτρέπεται μόνο η επιβίβαση, ενώ στη διαδρομή προς Πειραιά, μόνο η αποβίβαση. Η γραμμή λειτουργεί όλο το εικοσιτετράωρο, με συχνότητα 1-3 δρομολόγια ανά ώρα.
- *340 Γλυφάδα-Παλλήνη:* Είναι διαδημοτική γραμμή, η οποία ξεκινά από την πλατεία Γλυφάδας, συνεχίζει στη λεωφόρο Ποσειδώνος και διασχίζει τη Βάρη διαμέσου της οδού Βασ.Κωνσταντίνου και της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, καταλήγοντας στην Παλλήνη. Τα δρομολόγια ανά κατεύθυνση είναι μόνο τρία και πραγματοποιούνται μέχρι το μεσημέρι.
- *115 Γλυφάδα-Βουλιαγμένη-Βάρκιζα:* Η γραμμή δια μέσου της Λεωφόρου Ποσειδώνος καταλήγει στην πλαζ της Βάρκιζας. Τα δρομολόγια είναι μέχρι τις 20:00 και πραγματοποιούνται ανά μία ώρα.
- *116 Γλυφάδα-Βουλιαγμένη-Κίτσι:* Γραμμή η οποία ακολουθεί, όσον αφορά εντός των ορίων του πρώην Δήμου Βάρης, τη διαδρομή της λεωφορειακής γραμμής 340, εισχωρώντας επιπλέον στην περιοχή Χέρωμα. Η συχνότητα των δρομολογίων είναι 2 ανά ώρα.
- *149 Γλυφάδα-Βάρη-Βάρκιζα:* Κυκλική γραμμή η οποία διέρχεται από λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, Βασ.Κωνσταντίνου, Λεωφόρο Ποσειδώνος, εξυπηρετώντας επιπλέον τη Μηλαδέζα και το Κόρμπι. Η γραμμή έχει συχνότητα 1 δρομολόγιο ανά ώρα.
- *170 Γλυφάδα-Λεωφ.Καλύμνου-Βάρη:* Διέρχεται από τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, διασχίζει τη Μηλαδέζα και καταλήγει στο Κόρμπι. Η συχνότητα της γραμμής είναι 1 δρομολόγιο ανά ώρα.
- *171 Σταθμός Μετρό Αγ.Δημητρίου-Βάρκιζα:* Γραμμή η οποία διασχίζει τη λεωφόρο Βάρης-Κορωπίου, Βασ.Κωνσταντίνου και καταλήγει στην πλαζ της Βάρκιζας. Η συχνότητα των δρομολογίων είναι 1 έως 4 ανά ώρα αιχμής.

Η παράθεση των λεωφορειακών γραμμών δείχνει ότι η Βάρη, ως προορισμός, απαιτεί απαραίτητα μετεπιβίβαση, είτε μεταξύ λεωφορειακών γραμμών, είτε μεταξύ λεωφορείου και άλλου μέσου μαζικής μεταφοράς.

Επίσης παρατηρείται, ότι εξυπηρετούνται ελλιπώς, όλες οι ανατολικές περιοχές του Δήμου, καθώς και η Βάρκιζα, της οποίας οι κάτοικοι πρέπει, αφ' ενός μεν να διασχίζουν τη Λεωφόρο Ποσειδώνος και αφ' ετέρου δε, όσοι μένουν σε σημεία απομακρυσμένα από την παραλία, να διανύουν αποστάσεις, που χαρακτηρίζονται από σημαντική υψομετρική κλίση. Επιπλέον, η συχνότητα των δρομολογίων είναι τέτοια, που αποτελεί ανασταλτικό παράγοντα χρήσης της δημόσιας συγκοινωνίας.

Τέλος, να σημειωθεί ότι από τη Βάρη διέρχονται και τα δρομολόγια του ΚΤΕΛ Αττικής που εξυπηρετεί τις παραλιακές περιοχές μέχρι το Σούνιο και το Λαύριο (**Μαράτου Θ., Ψαριανός Β., 1992**).

2.7.8 Διαχείριση Απορριμμάτων

Ο σχεδιασμός της ολοκληρωμένης διαχείρισης των απορριμμάτων είναι αρμοδιότητα της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, η οποία υποχρεούται να μεριμνά για την περιφρούρηση της περιοχής από περιβαλλοντικούς κινδύνους, οι οποίοι οφείλονται σε ανεξέλεγκτες δράσεις.

Ο πρώην Δήμος Βάρης διαθέτει τον κατάλληλο μηχανολογικό εξοπλισμό για την αντιμετώπιση των αναγκών της καθαριότητας, σύμφωνα με τα σημερινά δεδομένα.

Στον πίνακα 12 που ακολουθεί, εμφανίζεται αναλυτικά ο εξοπλισμός καθαριότητας, που διαθέτει ο πρώην Δήμος Βάρης, σύμφωνα με τα στοιχεία μελέτης της υπηρεσίας καθαριότητας για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004.

Η ετήσια συλλεγόμενη ποσότητα στερεών αποβλήτων, σύμφωνα τα διατιθέμενα στοιχεία της Υπηρεσίας Καθαριότητας του πρώην Δήμου Βάρης ανέρχεται σε 27.000 τόνους, οι οποίοι αφορούν σε οικιακά απορρίμματα και άλλες δραστηριότητες του Δήμου, όπως συντήρηση πρασίνου.

Η διάθεση των απορριμμάτων γίνεται στο Χ.Υ.Τ.Α. Άνω Λιοσίων, ο οποίος απέχει όμως 45 χιλιόμετρα, απόσταση αρκετά μεγάλη, αν μάλιστα συνυπολογισθεί ότι η διαδρομή διασχίζει πολλές αστικές περιοχές του πολεοδομικού συγκροτήματος της πρωτεύουσας. Σε απόσταση 3 χιλιομέτρων χωροθετείται Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων. Στο προσεχές βέβαια μέλλον, η χωροθέτηση Χ.Υ.Τ.Α. σε περιοχή πλησιέστερη στη Βάρη (πιθανόν Κερατέα), θα συμβάλει στην καλύτερη, χρονικά και περιβαλλοντικά, μεταφορά και εναπόθεση των απορριμμάτων.

Ο ετήσια παραγόμενος όγκος των 27.000 τόνων απορριμμάτων, επιτρέπει την ασφαλή προσέγγιση του πληθυσμού του πρώην Δήμου Βάρης. Σύμφωνα με τα στοιχεία μελετών που έχουν εκπονηθεί, ανά κάτοικο και ανά ημέρα

αντιστοιχεί, κατά μέσο όρο, κάτι παραπάνω από ένα (1) χιλιόγραμμα βάρος απορριμμάτων. Η ποσότητα αυτή εξαρτάται σε σημαντικό ποσοστό από το κοινωνικοοικονομικό επίπεδο του ατόμου. Με βάση την κοινωνικοοικονομική ανάλυση, που αναπτύχθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο του παρόντος τεύχους, θεωρούμε ότι στο πρώην Δήμο Βάρης, δεδομένου του βιοτικού επιπέδου των κατοίκων του, η ποσότητα των απορριμμάτων ξεπερνάει πιθανότατα το ένα (1) χιλιόγραμμα/κάτοικο/ημέρα. Αν θεωρήσουμε ότι αυτή είναι 1.2 χιλιόγραμμα/κάτοικο/ημέρα προκύπτει ότι ο πληθυσμός του Δήμου ανέρχεται σε 61.643 κατοίκους. (27.000.000 /1.2 X 365).

Πίνακας 12: Εξοπλισμός καθαριότητας πρώην Δήμου Βάρης.

Είδος Εξοπλισμού	Πλήθος
Μεταλλικοί κάδοι αποκομιδής στερεών αποβλήτων	220 χωρητικότητας 660 λίτρων
	450 χωρητικότητας 1100 λίτρων
Πλυντήρια κάδων	1
Οχήματα αποκομιδής χωρίς συμπίεση	2 δορυφορικά οχήματα αποκομιδής 2-3 κ.μ.
	2 ανοικτά φορτηγά
	2 ανοικτά φορτηγά με παπαγαλάκι
Οχήματα αποκομιδής με συμπίεση	2 οχήματα χωρητικότητας 16 κ.μ.
	1 όχημα χωρητικότητας 18 κ.μ.
	1 όχημα χωρητικότητας 22 κ.μ.
Εξοπλισμός καθαρισμού εξωτ. χώρων	2 Compact συστήματα σαρώθρου
Βοηθητικός εξοπλισμός	1 υδροφόρα
	1 χορτοκοπτικό πεζού χειριστή
	1 μηχανοκίνητο χορτοκοπτικό
	1 καλαθοφόρο

Πηγή: Οργανωτική Επιτροπή Ολυμπιακών Αγώνων «Αθήνα 2004».

Από τη σύγκριση των πληθυσμιακών στοιχείων της Εθνικής Στατιστικής Υπηρεσίας και του προσεγγιστικού υπολογισμού του πληθυσμού με βάση τον όγκο των απορριμμάτων, είναι δυνατόν να εξαχθούν δύο σημαντικές διαπιστώσεις :

- Ο πραγματικός πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης είναι σημαντικά μεγαλύτερος από αυτόν που αναφέρεται στην απογραφή της Ε.Σ.Υ.Ε.
- Τμήμα της πληθυσμιακής αυτής απόκλισης, οφείλεται στη εποχιακή διακύμανση του πληθυσμού, με έξαρση τους καλοκαιρινούς μήνες,

γεγονός όμως, που δεν θεωρείται ικανό να ανατρέψει την προηγούμενη διαπίστωση (Κουτσοπουλος Ν., Κουζέλη Αλ., Χριστούλας Δ., 1981).

2.7.9 Κοινωνικές Υπηρεσίες, Υγεία, Πρόνοια

Στο Βάρη λειτουργεί Κέντρο Υγείας για την εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων, ενώ το πλησιέστερο κρατικό νοσοκομείο είναι το Ασκληπιείο της Βούλας.

Επιπλέον λειτουργεί ΚΑΠΗ και βρεφονηπιακοί σταθμοί.

2.7.10 Αθλητισμός

Η Βάρη διαθέτει έναν Αθλητικό Οργανισμό στη δικαιοδοσία του οποίου υπόκειται το Αθλητικό Κέντρο του πρώην Δήμου Βάρης, ένα Αθλητικό Σωματείο «Ο Αναργυρούς», που εδρεύει στο προαναφερθέν Αθλητικό Κέντρο, ένα Ποδοσφαιρικό Σωματείο και ο Ναυταθλητικός Όμιλος Βάρης-Βάρκιζας.

Το σύγχρονο Αθλητικό Κέντρο του Δήμου βρίσκεται ανατολικά του συνοικισμού Βάρη, πλησίον των σχολείων και διαθέτει :

- 4 γήπεδα τένις.
- 2 γήπεδα μπάσκετ.
- 1 γήπεδο βόλεϊ.
- 1 κλειστή αίθουσα πολλαπλών χρήσεων.
- 1 στάδιο με χλοοτάπητα και ταρτάν, με δυνατότητα τέλεσης αγώνων ποδοσφαίρου και αγωνισμάτων στίβου.

Στην περιοχή του Διλόφου έχουν κατασκευασθεί 2 γήπεδα τένις, ενώ στην ανατολική παραλία της Βάρκιζας υπάρχει ένα χωμάτινο γήπεδο ποδοσφαίρου.

Τα τελευταία χρόνια σε αρκετά σημεία του πρώην Δήμου Βάρης και ιδιαίτερα στο Χέρωμα, όπου τα κληροτεμάχια δεν είναι εκμεταλλεύσιμα για κατασκευή κατοικίας, λόγω της Β' ζώνης προστασίας του Υμηττού, έχουν δημιουργηθεί αρκετές αθλητικές εγκαταστάσεις, όπως Αθλητικό Κέντρο Α.Ο. Καλλιθέας (προπονητήριο) και ιδιωτικές επιχειρήσεις με γήπεδα μίνι ποδοσφαίρου 5Χ5.

2.7.11 Εκπαίδευση

Η κάλυψη των αναγκών στον τομέα της εκπαίδευσης στο πρώην Δήμο Βάρης, την τελευταία τουλάχιστον δεκαετία, παρουσίασε στασιμότητα, ως προς τη δημιουργία νέων σχολικών μονάδων, με εξαίρεση τη λειτουργία του δεύτερου γυμνασίου στον οικισμό της Βάρης και του νηπιαγωγείου στην περιοχή του Διλόφου και του Ασυρμάτου. Οι επιπλέον ανάγκες που δημιουργήθηκαν αυτή την περίοδο, τόσο από την αύξηση του πληθυσμού, όσο και από τη διαδικασία εκσυγχρονισμού του εκπαιδευτικού συστήματος, η οποία στοχεύει στη λειτουργία σχολείων μόνο πρωινής βάρδιας, καλύφθηκε κυρίως από την προσθήκη αιθουσών στις ήδη υπάρχουσες σχολικές εγκαταστάσεις.

Στον Πίνακα 13 παρουσιάζεται η υπάρχουσα υποδομή στη περιοχή, σύμφωνα με στοιχεία της Επιτροπής Παιδείας του πρώην Δήμου Βάρης.

Πίνακας 13: Υποδομή εκπαίδευσης του πρώην Δήμου Βάρης.

	Αίθουσες	Εκπαιδευτικοί	Μαθητές	Μαθητές ανά αίθουσα
Λύκειο Βάρης	10	28	277	27,7
1 ^ο Γυμνάσιο Βάρης	10	26	272	27,2
2 ^ο Γυμνάσιο Βάρης	7	18	144	20,6
ΤΕΕ	10	23	152	15,2
Δημοτικό Βάρης	14	19	324	23,1
Δημοτικό Δίλοφου	6	11	130	21,7
Δημοτικό Βάρκιζας	12	16	208	17,3
1 ^ο Νηπιαγωγείο Βάρης	1		21	21
2 ^ο Νηπιαγωγείο Βάρης	2		46	23
Νηπιαγωγείο Βάρκιζας	2		40	20
Νηπιαγωγείο Διλόφου	1		22	22

Πηγή: Επιτροπή Παιδείας πρώην Δήμου Βάρης.

Η χωροθέτηση των σχολείων έχει βασιστεί στην ύπαρξη των τριών παλαιών οικισμών του πρώην Δήμου, δηλαδή Βάρης, Βάρκιζας και Διλόφου (Βλάχικα). Η χωρική κατανομή του πληθυσμού όμως, έχει διαφοροποιηθεί αρκετά τα τελευταία χρόνια, είτε εξαιτίας των νέων περιοχών, οι οποίες εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως, είτε μέσω αυθαίρετων διαδικασιών κάλυψης οικιστικών αναγκών, με αποτέλεσμα αρκετοί από τους μαθητές να αναγκάζονται να διανύουν καθημερινά, μεγάλες αποστάσεις από την κατοικία τους έως το σχολείο.

Το γεγονός, αυτό, έχει ως αποτέλεσμα να παρατηρούνται αρκετές μετακινήσεις οχημάτων των γονέων, που συνοδεύουν τα παιδιά τους στο σχολείο, πριν την έναρξη και μετά τη λήξη της λειτουργίας των μαθημάτων, οι οποίες επιβαρύνουν κυκλοφοριακά την πόλη.

Η χωρική προέλευση των μαθητών κάθε σχολείου παρουσιάζεται στον πίνακα 14.

Πίνακας 14: Περιοχές κατοικίας μαθητών ανά σχολείο.

Περιοχή Κατοικίας	Λύκειο Βάρης	1 ^ο Γυμνάσιο Βάρης	2 ^ο Γυμνάσιο Βάρης	ΤΕΕ	Δημοτικό Βάρης	Δημοτικό Δίλοφου	Δημοτικό Βάρκιζας	Νηπιγ. Δίλοφου	1 ^ο Νηπιαγωγείο Βάρης	2 ^ο Νηπιαγωγείο Βάρης	Νηπιαγωγείο Βάρκιζας	Σύνολο
Βάρη	45	119	24	34	94	0	0	0	20	55	0	391
Βάρκιζα	63	77	1	14	0	0	210	0	0	0	40	405
Δίλοφο	22	0	24	0	0	99	0	20	0	0	0	165
Κίτσι	39	3	70	20	0	0	0	0	0	0	0	132
Κόρμπι	27	24	2	4	158	0	0	0	0	0	0	215
Λαθούριζα	0	1	0	1	7	0	10	0	0	0	0	19
Λοιπά	0	14	17	100	20	0	0	0	0	0	0	151
Μηλάδεζα	8	11	1	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Σκάρπιζα	4	9	1	2	16	0	0	0	0	0	0	32
Σούριζα	0	0	5	1	16	0	0	0	0	0	0	22
Χέρωμα	2	7	17	2	20	18	0	0	0	0	0	66
Σύνολο	210	265	162	178	331	117	220	20	20	55	40	1618

Πηγή: Επιτροπή Παιδείας πρώην Δήμου Βάρης.

Σύμφωνα με την επιτροπή παιδείας του πρώην Δήμου Βάρης προβλέπεται άμεσα η κατασκευή και λειτουργία :

- 3^ο Δημοτικού Σχολείου στην περιοχή Ασυρμάτου (προβλέπεται να λειτουργήσει τη νέα σχολική χρονιά).
- Νηπιαγωγείου στην περιοχή Μηλαδέζας (προβλέπεται να λειτουργήσει τη νέα σχολική χρονιά).

- 2θέσιου Νηπιαγωγείου στη Βάρκιζα (προβλέπεται να λειτουργήσει τη νέα σχολική χρονιά).

2.7.12 Πολιτισμός

Σύμφωνα με το Διαρκή Κατάλογο Κηρυγμένων Αρχαιολογικών Χώρων και Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού οι αρχαιολογικοί χώροι και τα μνημεία που υπάρχουν στην περιοχή της Βάρης είναι:

- ΦΕΚ163/Β/28-3-1985 Αριθ.Φ02/8617/623, κύρηξη της περιοχής Σπηλαίου «Νυμφολήπτου Πανός» στη Βάρη, ως αρχαιολογικού χώρου. Για την καλύτερη προστασία του σημαντικότερου από αρχαιολογικής πλευράς Σπηλαίου του «Νυμφολήπτου Πανός» στη Βάρη Αττικής, που ήταν, όπως απέδειξαν τα ευρήματα, Ιερό του Πανός και των Νυμφών, κηρύσσουμε ως αρχαιολογικό χώρο το Σπήλαιο και τη περιοχή γύρω από αυτό σε απόσταση 500μ.
- ΦΕΚ134/Β/20-2-1965 Αριθ.15635 π.ε., περί κηρύξεως αρχαιολογικού χώρου εν τω χωρίω Βάρη. Χαρακτηρίζουμε ως αρχαιολογικό χώρο την περιοχή δυτικά του χωριού Βάρη, υπό την ονομασία «Γούρνα» από της ύπερθεν αυτής ακροπόλεως και προς Βορρά μέχρι τον απέναντι λόφο.
- ΦΕΚ194/Δ/17-7-1923, περί ανακηρύξεως ως Βυζαντινών μνημείων των εν υπαίθρω Αττική ναών, καθέντων προ του 1830 Βάρης: 1) Εισόδια Θεοτόκου (εντός χωριού), 2) Αγ. Πάντες, 3) Αγ. Νικόλαος και 4) τα εντός της περιφέρειας της κόμης ερείπια ναών.

Στον τομέα του πολιτισμού, ο πρώην Δήμος Βάρης δραστηριοποιείται κυρίως, μέσω της λειτουργίας του Πνευματικού Κέντρου «Ο Αναργυρούς», το οποίο διαθέτει τμήματα διαφόρων πολιτιστικών δραστηριοτήτων.

Σημαντική εξέλιξη στα πολιτιστικά δρώμενα της πόλης, αποτελεί η παραχώρηση από το Υπουργείο Γεωργίας έκτασης 4 στρεμμάτων στα Βλάχικα Διλόφου, με σκοπό τη κατασκευή μουσείο Διαχρονικού Πολιτισμού και πολυχώρου πολιτιστικών δραστηριοτήτων από τη Δημοτική Επιχείρηση. Ο πολυχώρος αυτός θα εξυπηρετήσει τις ανάγκες του πρώην Δήμου Βάρης και των συλλόγων της περιοχής σε διοργανώσεις πολιτιστικών δραστηριοτήτων και θα αποτελεί χώρο διεξαγωγής εκθέσεων και συνεδρίων, με δεδομένο σημαντικό στοιχείο το γεγονός, ότι βρίσκεται πλησίον του νέου διεθνούς αεροδρομίου «Ελευθέριος Βενιζέλος» των Σπάτων (**Κασίμη-Σούτσου Μ., 2007**).

Κεφάλαιο 3^ο: Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο. Εργαλείο

Αξιολόγησης και Προγραμματισμού. Δομικό σχέδιο χωρικής οργάνωσης Δημοτικής Ενότητας Βάρης. Η χρήση κτηρίου οικοπέδου και το σχέδιο πόλης. Οι χρήσεις γης στη σύγχρονη πόλη.

3.1 Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο.

Μια από τις πιο κοινές πρακτικές που σχετίζεται με το αίτημα για βιώσιμη ανάπτυξη είναι η δημιουργία δεικτών αξιολόγησης και συνεχούς παρακολούθησης της βιωσιμότητας σ' ένα χωρικό σύστημα.

Η δημιουργία δεικτών βιώσιμης ανάπτυξης προέκυψε σαν αποτέλεσμα της παραδοχής ότι οι κλασικοί οικονομικοί δείκτες ευημερίας δεν ανταποκρίνονται στις ανάγκες του αιτήματος της βιώσιμης ανάπτυξης. Για να αντιμετωπισθεί αυτό το πρόβλημα προτείνεται η πλαισίωση των κλασικών δεικτών ευημερίας μ' ένα σύνολο δεικτών που φανερώνουν την κατάσταση του περιβάλλοντος και τις περιβαλλοντικές επιπτώσεις των οικονομικών δραστηριοτήτων.

Με την πάροδο του χρόνου η έννοια της βιωσιμότητας προεκτάθηκε έτσι ώστε να ενσωματώνει τόσο κοινωνικούς, όσο και οικονομικούς στόχους εκτός από τους περιβαλλοντικούς. Η βιωσιμότητα θεωρήθηκε σαν μια διαδικασία ενσωμάτωσης και συνδυασμού των στόχων της οικονομικής αποτελεσματικότητας, της κοινωνικής δικαιοσύνης και ισότητας και της οικολογικής ισορροπίας. Κατ' αντιστοιχία οι δείκτες βιωσιμότητας τείνουν πλέον να συμπεριλάβουν τόσο οικονομικούς, όσο και κοινωνικούς στόχους και παράγοντες μαζί με τους αρχικά θεωρηθέντες περιβαλλοντικούς-οικολογικούς.

Κατά καιρούς έγιναν εξειδικευμένες ερευνητικές προσπάθειες που είχαν ως στόχο τη δημιουργία δεικτών βιώσιμης ανάπτυξης, οι οποίοι θα είχαν πεδίο εφαρμογής τους Ελληνικούς Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), με τις ιδιαιτερότητες και τα χαρακτηριστικά που αυτοί παρουσιάζουν. Θα όριζαν δηλαδή τις προδιαγραφές ενός Συστήματος Δεικτών για τη βιώσιμη ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο στην Ελλάδα.

Αναλυτικότερα, οι δείκτες αποτελούν ενδείξεις επί των διαδικασιών οι οποίες λαμβάνουν χώρα στον πραγματικό κόσμο. Πρόκειται για ειδικές μορφές εργαλείων εκτιμήσεων και αποτύπωσης και ως εκ τούτου ενέχουν πολλαπλές δυνατότητες, αλλά και αναπόφευκτους περιορισμούς στην περιγραφή παρελθόντων, υφιστάμενων ή και μελλοντικών εξελίξεων και τάσεων. Η ιδιότητα αυτή των δεικτών, τους αποδίδει σημαντική αξία στην υποστήριξη λήψης αποφάσεων, γεγονός που σε συνδυασμό με την απλότητα της μορφής τους καθιστά ευρέως διαδεδομένη τη χρήση τους.

Είναι φανερό ότι η χρήση τους μπορεί να βοηθήσει σημαντικά στην παρακολούθηση της πορείας προς τη βιώσιμη ανάπτυξη και άρα να επιτρέψει τον αποτελεσματικό σχεδιασμό και τη διαχείριση των δράσεων προς την κατεύθυνση αυτή.

Αναμφίβολα, ένα πολύ μεγάλο πλήθος δεικτών για τη βιώσιμη ανάπτυξη σε τοπικό επίπεδο (και όχι μόνο) είναι διαθέσιμο στη διεθνή βιβλιογραφία, μέρος εκ των οποίων έχει εφαρμοστεί κατά το παρελθόν ή και συνεχίζει να βρίσκει εφαρμογή με ικανοποιητικό βαθμό επιτυχίας. Παρά την ύπαρξη πλήθους δεικτών τα ειδικά χαρακτηριστικά των ελληνικών Ο.Τ.Α. απαιτούν την ύπαρξη ενός εξειδικευμένου συστήματος δεικτών, που θα λαμβάνει υπόψη συστηματικά τις ιδιαιτερότητές τους. Ταυτόχρονα οι δείκτες αυτοί πληρούν τα σχετικά διεθνή κριτήρια επιστημονικής εγκυρότητας και αξιοπιστίας. Στο πλαίσιο αυτό οι σχετικοί δείκτες διακρίνονται για:

- την επιστημονική τους επάρκεια,
- το βαθμό στον οποίο είναι κατανοητοί,
- την ευαισθησία τους στις μεταβολές που καλούνται να μετρήσουν,
- το βαθμό στον οποίο είναι μετρήσιμοι,
- τη δυνατότητα και την ευκολία που παρουσιάζουν ως προς την ενημέρωσή τους σε τακτά χρονικά διαστήματα, σταθερής ή μη περιόδου.

Επιπλέον, ειδικότερα, κριτήρια για την επιλογή αποτελεσματικών δεικτών θεωρήθηκαν τα ακόλουθα (Liverman et al 1988, Opschoor & Reijnders 1991):

- η ευαισθησία στις χρονικές μεταβολές,
- η ευαισθησία στις χωρικές μεταβολές,
- η ευαισθησία στις κοινωνικές μεταβολές,
- η ευαισθησία σε φαινόμενα αντιστρεψιμότητας -δυνατότητα προβολής μη αντιστρεπτών διαδικασιών-
- η ευαισθησία στην εφαρμογή ελέγχων –δυνατότητα επεμβάσεων στους δείκτες-
- η ικανότητα πρόβλεψης,
- η σχετική ευκολία στη συλλογή δεδομένων,
- η σχετική ευκολία στην εφαρμογή τους.

Επιπρόσθετα η θεώρηση των δεικτών ως ειδική κατηγορία μοντέλων, προβάλλει τις ακόλουθες απαιτήσεις/προδιαγραφές για τους αποτελεσματικούς δείκτες (Vos et. al. 1985, Liverman et. al. 1988, Braat 1991):

- Η πληροφορία πρέπει να παρουσιάζεται σε μορφή που να είναι ελκυστική στο χρήστη.
- Ο δείκτης πρέπει να είναι αντιπροσωπευτικός για το σύστημα (θεματικό / χωρικό ή άλλο πεδίο) για το οποίο επιλέγεται.
- Ο δείκτης πρέπει να έχει επιστημονική βάση και επάρκεια.
- Ο δείκτης πρέπει να είναι μετρήσιμος με την υπάρχουσα τεχνολογία.

- Ο δείκτης θα πρέπει να αποδίδει την πληροφορία χωρίς να ευνοεί συγκεκριμένες κοινωνικές ομάδες και πέρα από οποιοσδήποτε κοινωνικές προκαταλήψεις.
- Οι επιλεγόμενοι δείκτες θα πρέπει κατά προτεραιότητα να προβάλλουν διαδικασίες, που χρήζουν το σχεδιασμό πολιτικής και δευτερευόντως να αφορούν ήδη παγιωμένες καταστάσεις.
- Ο δείκτης θα πρέπει να έχει τη δυνατότητα πρόβλεψης.
- Ταυτόχρονα, είναι ιδιαίτερα σημαντικό οι δείκτες που θα επιλεγούν να αντικατοπτρίζουν το σύνολο των σοβαρών θεμάτων που αντιμετωπίζει μια χωρική ή διοικητική οντότητα.

3.2 Θεματικές Κατηγορίες Δεικτών Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο

Ενδεικτικό και αντιπροσωπευτικό τοπικό επίπεδο για τα ελληνικά δεδομένα θα μπορούσε να θεωρηθεί το επίπεδο των Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.). Έτσι το σύστημα δεικτών υπάρχει, επικεντρώνεται στη περιγραφή και εξέλιξη του μεγέθους των διαδικασιών που υφίστανται στους Ο.Τ.Α., καθώς και στην πιθανή εκτίμηση των διαμορφούμενων τάσεων όταν αυτό είναι εφικτό. Σε κάθε περίπτωση, το σύστημα δεικτών φιλοδοξεί πρωτίστως να αποτυπώσει την κατάσταση και την δυναμική των Ο.Τ.Α. σε σχέση με την βιώσιμη ανάπτυξη και δευτερευόντως να αποτελέσει μέσο αξιολόγησης, ελέγχου και παρακολούθησης των στρατηγικών αποφάσεων.

Η δημιουργία των δεικτών βασίζεται στην διάκρισή τους σε θεματικές κατηγορίες-συστήματα. Οι γενικές κατηγορίες που επιλέχθηκαν καλύπτουν το σύνολο των υποσυστημάτων ενός τοπικού χωρικού και διοικητικού συνόλου:

- Φυσικό Σύστημα.
- Κοινωνικό Σύστημα.
- Οικονομικό Σύστημα.
- Ανθρωπογενείς Υποδομές.

Παρά το ότι έχει πραγματοποιηθεί πειραματισμός για την δημιουργία δεικτών για όλες τις παραπάνω κατηγορίες, το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στο Φυσικό Σύστημα και τις αντίστοιχες υποδομές, καλούμενες και ως περιβαλλοντικές υποδομές. Ο περιορισμός αυτός αντανάκλα τον πρωταρχικό ρόλο του φυσικού περιβάλλοντος στη διαδικασία της βιώσιμης ανάπτυξης. Επιπλέον, ο περιορισμός είναι αναγκαίος προκειμένου να δημιουργηθεί ένας μικρός σχετικά αριθμός δεικτών που να είναι ελέγξιμος και έτσι να τροφοδοτήσει την σχετική επιστημονική συζήτηση.

3.3 Οι Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης για τους Ο.Τ.Α.

Βασιζόμενοι στο μεθοδολογικό πλαίσιο του τετράπλευρου υποδείγματος δημιουργούνται λοιπόν δείκτες βιώσιμης ανάπτυξης για τους Ελληνικούς Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης. Οι δημιουργηθέντες δείκτες βιώσιμης ανάπτυξης αναφέρονται στο σύνολο των Ελληνικών Ο.Τ.Α., ανεξάρτητα από τις επιμέρους ιδιαιτερότητες του χώρου αναφοράς τους. Είναι βέβαια προφανές ότι η σημασία των δεικτών δεν είναι παντού η ίδια, σε μερικές περιπτώσεις μικρών Ο.Τ.Α. μάλιστα μερικοί δείκτες ενδέχεται να μην έχουν νόημα (π.χ. δείκτες θαλάσσιας ρύπανσης σε περιοχές που δεν διαθέτουν ακτές). Λαμβάνοντας υπόψη την διαφορετικότητα των Ελληνικών Ο.Τ.Α. θα ήταν σωστότερο να δημιουργηθούν ομοιογενείς ομάδες Ο.Τ.Α. έτσι ώστε για την κάθε ομάδα να προταθούν διαφορετικοί δείκτες. Προς την κατεύθυνση αυτή θα πρέπει να κινηθεί η μελλοντική έρευνα.

Οι δημιουργηθέντες δείκτες για την παρακολούθηση της βιώσιμης ανάπτυξης των Ελληνικών Ο.Τ.Α. , ακολουθώντας ένα συστηματικό μεθοδολογικό πλαίσιο πετυχαίνουν να προτείνουν ένα πρώτο ενδεικτικό σύνολο με ιδιαίτερα ενδιαφέρουσες, για την προσέγγιση της αειφορίας, ιδιότητες. Τέτοιες ιδιότητες των δεικτών είναι:

- Η σχέση τους με την έννοια της βιώσιμης ανάπτυξης είναι άμεση και εμφανής. Ιδιαίτερη σημασία δίνεται στη δημιουργία δεικτών για την ελληνική πραγματικότητα, ενώ αποφεύγεται αυστηρά η στείρα και άκριτη υιοθέτηση διεθνών δεικτών.
- Ισορροπούν μεταξύ των οικονομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών θεμάτων που αντιμετωπίζουν οι σύγχρονοι ελληνικοί Ο.Τ.Α.
- Παρουσιάζουν ευελιξία σε ζητήματα αντικατάστασης μέρους των δεικτών, κυρίως σε περιπτώσεις μελλοντικής διαθεσιμότητας νέων σειρών δεδομένων ή αντίθετα διακοπής συλλογής υφιστάμενων χρονοσειρών δεδομένων.

Δίνοντας έμφαση αφενός στο σχεδιασμό και τη διαχείριση των δράσεων που στοχεύουν στη βιωσιμότητα και αφετέρου στην παρακολούθηση (monitoring) της αναπτυξιακής πορείας, η χρήση δεικτών θα μπορούσε ενδεχομένως να συντελέσει στο να:

- Επιτρέψει την άρτια τεκμηρίωση της στοχοθεσίας σε στρατηγικό επίπεδο.
- Αυξήσει την αποτελεσματικότητα των διαχειριστικών μέτρων και δράσεων.
- Βελτιώσει το βαθμό κατανόησης των διαδικασιών υλοποίησης της αειφόρου πολιτικής.
- Μετρήσει το μέγεθος της επιτυχίας των δράσεων που εφαρμόζονται και να προλάβει πιθανές αστοχίες. Η διαδικασία παρακολούθησης μέσω επιλεγμένων δεικτών καλείται να παράσχει ολοκληρωμένες λύσεις προς την ταχεία αναγνώριση των τάσεων απόκλισης ή αντίθετα σύγκλισης με την πορεία προς τη βιωσιμότητα.

- Αξιολογήσει την κατάσταση του κάθε Ο.Τ.Α. σε σχέση πάντοτε με τον κοινό στόχο της βιώσιμης ανάπτυξης.
- Επιτρέπει την άμεση σύγκριση μεταξύ ομοειδών Ο.Τ.Α. και ενδεχομένως την κατάταξή τους με γνώμονα την επίδοσή τους στην προσέγγιση της βιωσιμότητας.
- Υποστηρίζει τον εσωτερικό προγραμματισμό των Ο.Τ.Α.
- Υποστηρίζει τον σχεδιασμό σε ευρύτερο επίπεδο (περιφερειακό, κεντρικό) *(Κωνσταντίνος Μπίθας, Αναστάσιος Καραγάννης, Γεώργιος Κοζυράκης, Αλέξανδρος Χαραλάμπους, 2005).*

Έτσι λοιπόν οι δείκτες αειφορίας έχουν ομαδοποιηθεί στη βάση των κυρίων διαστάσεων της αειφόρου ανάπτυξης - περιβαλλοντική, οικονομική, κοινωνική - ενώ έχει διακριθεί η κοινωνικοοικονομική διάσταση εκεί που οι δείκτες δεν κατατάσσονται ικανοποιητικά ούτε στην οικονομική ούτε στην κοινωνική διάσταση. Η τελευταία ομάδα – οι ολοκληρωμένοι δείκτες –αντανακλά στην πιο πρόσφατη προσπάθεια να αποδοθεί με μεγαλύτερη πιστότητα η έννοια της αειφορίας.

Αναλυτικά, οι δείκτες αειφορίας είναι οι εξής:

Δείκτες Περιβαλλοντικής Αειφορίας

Η ομάδα αυτή των δεικτών έχει συγκεντρώσει ένα μεγάλο μέρος της πρόσφατης έρευνας για πολλούς λόγους. Ένας από αυτούς είναι γιατί το περιβάλλον και η προστασία του είναι κεντρικής σημασίας και απαραίτητη προϋπόθεση στα πλαίσια της αειφορίας. Σημαντικό ερευνητικό έργο πάνω σε οικολογικούς και περιβαλλοντικούς δείκτες αειφόρου ανάπτυξης έχει ήδη αρχίσει να γίνεται από τα τέλη του 1960 και τα αποτελέσματα των ερευνών αυτών χρησιμοποιούνται στα πλαίσια προγραμμάτων προστασίας του περιβάλλοντος σε εθνικό και διεθνές επίπεδο.

Στην κατηγορία αυτή, οι δείκτες που αναφέρονται συχνότερα είναι οι συγκεντρώσεις διοξειδίου του άνθρακα, διοξειδίου του θείου και οξειδίων του αζώτου, τα επίπεδα του ατμοσφαιρικού όζοντος, οι μεταβολές στις χρήσεις γης, τα απειλούμενα είδη χλωρίδας και πανακίδας, η ποιότητα των ποταμών, η χρήση των δασικών πόρων και η παραγωγή αποβλήτων.

Οι δείκτες της ομάδας αυτής αφορούν στην πλειοψηφία τους τον αέρα, την ατμόσφαιρα, τα νερά και τα οικοσυστήματα. Πρέπει σε αυτό το σημείο να σημειωθεί ότι παρά το γεγονός ότι από την περιοχή της οικολογίας προέρχονται πληθώρα δεικτών, η χρήση τους είναι περιορισμένη.

Οι κυριότεροι λόγοι είναι οι εξής:

- α) Απαιτούν εξειδικευμένη πληροφορία η οποία να συλλέγεται συστηματικά,
- β) Τα υπάρχοντα ιστορικά δεδομένα είναι ελλιπή και

γ) Υπάρχουν σημαντικές διαφωνίες στον τρόπο μέτρησης και ερμηνείας τους.

Δείκτες Οικονομικής Αειφορίας

Οι δείκτες της κατηγορίας αυτής έχουν σημαντικό υπόβαθρο επιστημονικών ερευνών παρά το γεγονός ότι δεν είναι τόσο διαδεδομένοι όσο οι προηγούμενοι. Αξιοσημείωτο είναι ότι ο ορισμός του εισοδήματος που έδωσε ο οικονομολόγος Hicks (Hicks, 1946) και που αποδέχονται οι περισσότεροι οικονομολόγοι, εμπεριέχει ως κύριο χαρακτηριστικό την έννοια της αειφορίας. Σύμφωνα με τον Hicks, σκοπός του υπολογισμού του εισοδήματος είναι να δώσει στους ανθρώπους να καταλάβουν ποιο είναι το ποσό που μπορούν να καταναλώσουν χωρίς να γίνονται φτωχοί. Πρέπει να ορίσουμε ως εισόδημα ενός ανθρώπου τη μέγιστη αξία που μπορεί να καταναλώσει σε μια βδομάδα και να αναμένει να είναι το ίδιο καλά στο τέλος της εβδομάδας όσο ήταν και στην αρχή της. Άρα, το «πραγματικό» εισόδημα είναι αειφόρο και θα πρέπει να αποτελεί ένα κύριο μέτρο οικονομικής αειφορίας.

Δύο είναι οι κυριότεροι δείκτες που έχουν συγκεντρώσει το ενδιαφέρον και την ερευνητική προσπάθεια διεθνών οργανισμών: α) το Εθνικό Ακαθάριστο (ή και το Καθαρό) Προϊόν γνωστό και ως «Πράσινο» Εθνικό Ακαθάριστο Προϊόν και β) το ισχυρό και ασθενές κριτήριο αειφορίας. Για τον πρώτο δείκτη, τα Ηνωμένα Έθνη έχουν αναλάβει την πρωτοβουλία για την εξεύρεση ικανοποιητικών τρόπων να ληφθεί υπόψη στον υπολογισμό του Ακαθάριστου Εθνικού Εισοδήματος μιας χώρας η αξία των περιβαλλοντικών πόρων και υπηρεσιών που χρησιμοποιούνται στην παραγωγική διαδικασία.

Οι υπόλοιποι δείκτες οικονομικής αειφορίας είναι στην πλειοψηφία τους κλασικά οικονομικά μεγέθη που χρησιμοποιούνται για την περιγραφή της κατάστασης μιας οικονομίας και την πρόβλεψή των τάσεων μεταβολή της.

Δείκτες Κοινωνικής Αειφορίας

Μέχρι πρόσφατα είχε αφιερωθεί πολύ λίγη ερευνητική προσπάθεια σε αυτούς τους δείκτες οι οποίοι βρίσκονται σε πολύ αρχικά στάδια ανάπτυξης συγκριτικά με τους υπόλοιπους. Ουσιαστικά έχουν προστεθεί παραδοσιακοί δείκτες που χρησιμοποιούνται για την εκτίμηση της ποιότητας ζωής με σχετική έμφαση σε θέματα που αφορούν στις αναπτυσσόμενες χώρες, όπως ο πληθυσμός και ο υποσιτισμός. Περιλαμβάνονται επίσης αόριστοι δείκτες, όπως ο έλεγχος της ανάπτυξης που απαιτούν περαιτέρω εξειδίκευση για να συσχετιστούν με την αειφορία της ανάπτυξης. Γενικά, διαφαίνεται μια τάση να θεωρηθούν όλα τα κοινωνικά μεγέθη ως δείκτες αειφορίας.

Τα τελευταία χρόνια υπάρχει μια τάση να δίνεται προτεραιότητα στη δημόσια συμμετοχή, την έννοια της κοινότητας και την κοινή γνώμη. (Finger M. and Kileoyne Jr, 1995). Αυτό απορρέει από ένα βασικό ζητούμενο της αειφορίας, δηλαδή την κοινωνική ισότητα και τη συμμετοχή στις αποφάσεις που αφορούν στο μέλλον των πολιτών. Παρατηρείται, όμως ότι οι σχετικοί δείκτες είναι καθαρά ποιοτικοί. Κατά

συνέπεια θα είναι δύσκολο να αποκτήσουν την ισχύ και τη γενική αποδοχή που θα τους έκανε χρήσιμα εργαλεία λήψης αποφάσεων.

Ολοκληρωμένοι Δείκτες Αειφορίας

Ουσιαστικά δεν πρόκειται για κάποια νέα μορφή δεικτών αλλά για προσπάθεια σύνθεσης των ήδη γνωστών και προτεινόμενων. Το αίτημα για ολοκληρωμένους δείκτες προέρχεται τόσο από το ουσιαστικό νόημα της έννοιας της αειφορίας, όσο και από την ανάγκη να συνδεθούν τα επιμέρους μέτρα μεταξύ τους.

Το πρόγραμμα EMAP (Environmental Monitoring and Assessment Program) της Υπηρεσίας Περιβάλλοντος των ΗΠΑ χρησιμοποιεί μια συλλογή δεικτών που ήδη υπάρχουν. Σε αυτούς τους δείκτες εφαρμόζονται πολύμεταβλητές στατιστικές τεχνικές με σκοπό: α) να βρεθούν οι σχέσεις μεταξύ των δεικτών και τα πρότυπα τους, β) να απομονωθούν οι πιο σπουδαίοι από αυτούς και γ) να κατασκευαστούν ερμηνευτικά και αιτιολογικά μοντέλα (Ελ. Μπριασούλη, 1997).

Όσο αφορά τις χρήσεις γης που είναι και το αντικείμενο της εργασίας μας, ο σχετικός δείκτης εντάσσεται στους *Δείκτες Περιβαλλοντικής Αειφορίας* και υπολογίζει την έκταση που χρησιμοποιείται για την εκάστοτε δραστηριότητα (κατοικίες, βιομηχανικές εγκαταστάσεις, γραφεία, δάση, γεωργία κλπ.). Ο δείκτης «Χρήσεις Γης» επιλέχθηκε να ενσωματωθεί στο Σύστημα καθώς οι χρήσεις γης και οι αντίστοιχες αποφάσεις και επιλογές παίζουν κρίσιμο ρόλο στη διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος. Κακές πρακτικές διαχείρισης μπορούν να οδηγήσουν στην οικιστική ή βιομηχανική ανάπτυξη σε ακατάλληλες γεωλογικά περιοχές και ευαίσθητα οικοσυστήματα ή δασικές εκτάσεις. Επίσης η ύπαρξη ασυμβίβαστων χρήσεων γης, όπως η γειτνίαση της πόλης με τη βιομηχανία, ή η ύπαρξη παράνομων μεταποιητικών δραστηριοτήτων μέσα στον αστικό ιστό, μπορούν να οδηγήσουν σε σημαντική περιβαλλοντική υποβάθμιση. Διαχρονικά η αύξηση των αδιαπέρατων επιφανειών και η ελάττωση των δασικών εκτάσεων και των εκτάσεων που καλύπτονται από νερά εντείνουν την περιβαλλοντική υποβάθμιση (**Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκη, 2008**).

3.4 Βασικές αναπτυξιακές κατευθύνσεις. Αλλαγές στον ευρύτερο χώρο.

Ο πρώην Δήμος Βάρης, εντασσόμενος στο ευρύτερο χωροταξικό πλαίσιο, το οποίο διέπεται από τις βασικές αρχές σχεδιασμού τις οποίες καθορίζει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, καλείται να εναρμονισθεί με αυτό. Όπως εκτενώς αναφέρθηκε στο πρώτο στάδιο της μελέτης, το Ρυθμιστικό Σχέδιο για την ευρύτερη περιοχή των Αθηνών έχει θεσμοθετηθεί με το Ν.1515/1985, όπως συμπληρώθηκε με το Ν.2052/1992.

Η επίτευξη της εναρμόνισης με το γενικό πλαίσιο στόχων και αρχών που τίθενται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, προϋποθέτει την οργάνωση και ιεράρχηση του αστικού χώρου του Δήμου, σε συνδυασμό με τις ευρύτερες αλλαγές στον ευρύτερο αστικό χώρο, καθώς και τα δίκτυα μεταφορών και υποδομών, την οργάνωση των παραγωγικών ζωνών, την αναβάθμιση και βελτίωση του ανθρωπογενούς και φυσικού περιβάλλοντος.

Ο ρόλος της Αθήνας σύμφωνα με τα δεδομένα, τα οποία έχουν πλέον δημιουργηθεί και τη χωρική τους έκφραση, αποτελούν αντικείμενο του Ρυθμιστικού Σχεδίου. Τριάντα περίπου χρόνια μετά τη θεσμοθέτησή του, πολλές από τις κύριες παραμέτρους, πάνω στις οποίες αναπτύσσεται η Αθήνα, αλλά και αυτές που τη συνδέουν με την υπόλοιπη επικράτεια έχουν διαφοροποιηθεί.

Ειδικά σε πολεοδομικό επίπεδο, η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού της πρωτεύουσας, κατά την τελευταία πεντηκονταετία, εξανάγκασε σε αναζήτηση νέων περιοχών για την αντιμετώπιση των οικιστικών αναγκών.

Ο κλοιός του λεκανοπεδίου σταδιακά «έσπασε», με την ένταξη στο σχέδιο πόλης περιοχών στο Θριάσιο Πεδίο και την επέκταση περιοχών προς τα Μεσόγεια. Τα τελευταία χρόνια παρατηρείται, περιφερειακά της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας, μετακίνηση πληθυσμού και σημαντική ανάπτυξη των πόλεων, που βρίσκονται σε σχετικά μικρή απόσταση από την Αθήνα, όπως το Λαύριο, η Κόρινθος, η Θήβα και η Χαλκίδα.

Είναι χαρακτηριστικό ότι στην Αθήνα κατοικεί το 34% του πληθυσμού της χώρας και διακινείται το 60% του Α.Ε.Π.. Ενδεικτικά αναφέρεται ότι στην πρωτεύουσα της Ολλανδίας κατοικεί το 4,4% του συνολικού πληθυσμού, στην Ουγγαρία το 19%, στη Γαλλία και στην Αγγλία το 20%.

Η πόλη της Αθήνας ακολούθησε παρ'όλα αυτά τα στάδια εξέλιξης των δυτικών μεγαλουπόλεων: αρχικά την αστικοποίηση (ανάπτυξη του κέντρου), αργότερα την προαστικοποίηση (ανάπτυξη προαστίων), στη συνέχεια την περιαστικοποίηση (αύξηση της επιρροής της στις δορυφορικές πόλεις) και τώρα βρίσκεται στο στάδιο, που θα μπορούσε να διατυπωθεί, ως αστικοποίηση των προαστίων, με μετακίνηση των παραδοσιακών δραστηριοτήτων του κέντρου της πόλης προς τα προάστια και παράλληλα συγκέντρωση στο κέντρο της πόλης των δραστηριοτήτων του τεταρτογενή τομέα (παροχή υπηρεσιών).

Επικουρικά στα παραπάνω, είναι γεγονός ότι τα τελευταία χρόνια το πολεοδομικό συγκρότημα της Αθήνας γνώρισε μεγάλη έκρηξη επενδύσεων στο τομέα των υποδομών. Αν και αρκετά από τα έργα αυτά θα πραγματοποιούνταν, επειδή τα είχε ανάγκη η πρωτεύουσα, είναι βέβαιο ότι η ανάληψη από την Ελλάδα της διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 συνέβαλλε στην επιτάχυνσή τους.

Τα σημαντικά έργα υποδομής, τα οποία έχουν κατασκευασθεί στην ευρύτερη περιοχή, είναι όπως προαναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια της εργασίας το Διεθνές αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος», η Αττική οδός, η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου, τα μεταφορικά μέσα σταθερής τροχιάς (τραμ, προαστιακός σιδηρόδρομος), οι εκτεταμένες αθλητικές εγκαταστάσεις που υλοποιήθηκαν στα πλαίσια της διοργάνωσης των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 (Ελληνικό, Άγιας Κοσμάς, Μαρκόπουλο) με τη μεταολυμπιακή τους χρήση, η ανάπτυξη και η εκμετάλλευση των οργανωμένων ακτών θα έχουν ως αποτέλεσμα, η περιοχή να δεχθεί έντονες πιέσεις σε ποικίλες χρήσεις και δραστηριότητες. Η δυναμική αυτή της περιοχής αποτυπώνεται έντονα στην σημαντική αύξηση της οικοδομικής δραστηριότητας και κατ'επέκταση στην αύξηση του πληθυσμού, σύμφωνα με τα στατιστικά στοιχεία των τελευταίων απογραφών (Μιχαήλ Γ. Μ., 1989).

3.5 Εκτίμηση βασικών πραγματικών μεγεθών. Σενάριο πληθυσμιακής εξέλιξης.

Τα τελευταία πενήντα χρόνια χαρακτηρίζονται από την τάση σε όλες τις μητροπολιτικές περιοχές, συνεπώς και σε αυτή της Αθήνας, να στηρίζονται στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ως το μόνον τρόπο για να βελτιώσουν τις συνθήκες διαβίωσης των κατοίκων τους. Οι μέθοδοι και οι τεχνικές ποικίλλουν, μερικές φορές είναι διαμετρικά αντίθετες, αλλά τα αποτελέσματά τους είναι τα ίδια, δηλαδή πενιχρά ή τουλάχιστον όχι τα αναμενόμενα. Επομένως έχει γίνει αποδεκτό, ότι ο πολεοδομικός σχεδιασμός δεν έχει οδηγήσει, όπως αναμενόταν, στις αναγκαίες παρεμβάσεις, με τις οποίες θα μπορούσαν να αντιμετωπισθούν και να διαχειρισθούν τα σύνθετα αστικά προβλήματα.

Ένας βασικός λόγος για αυτή την αποτυχία, είναι ότι ο πληθυσμός, ο οποίος αποτελεί το βασικό διαθέσιμο της ανάπτυξης, δεν έχει διαδραματίσει το βασικό ρόλο που του αρμόζει. Ο δημογραφικός παράγοντας αποτελεί ουσιαστικό στοιχείο του σχεδιασμού στο μητροπολιτικό επίπεδο της Αθήνας, μέρος του οποίου αποτελεί ο πρώην Δήμος Βάρης. Γενικά οι ταχύρυθμες μεταβολές του πληθυσμού, αποτελούν το κυρίαρχο στοιχείο της εξέλιξης της μητροπολιτικής Αθήνας, από την ίδρυσή της έως σήμερα. Εκείνο όμως που έχει ιδιαίτερη σημασία, είναι οι ανακατατάξεις της τελευταίας περιόδου, οι οποίες είναι ποιοτικά πολύ διαφορετικές από αυτές των προηγούμενων ετών, όπου κυριαρχούσαν η εντατική επέκταση της πόλης και η αύξηση του πληθυσμού και του παραγωγικού δυναμικού της.

Αν και συνολικά ο πληθυσμός του Λεκανοπέδιου τα τελευταία χρόνια έχει σχεδόν σταθεροποιηθεί, φαίνεται ότι εκτός των τειχών της Αθήνας, η κατάσταση διαφοροποιείται. Ειδικότερα, στα νοτιοανατολικά προάστια προς τη θάλασσα, παρατηρείται ετήσια αύξηση που ξεπερνά το 2-6%. Οι τάσεις αυτές, οι

οποίες παρατηρούνται, αποτελούν εκ των πραγμάτων το πλέον σημαντικό δεδομένο, πάνω στο οποίο πρέπει τελικά να αναπτυχθεί ο πολεοδομικός σχεδιασμός του πρώην Δήμου Βάρης.

Ειδικότερα στα παραπάνω προάστια, μελέτες πρόβλεψης πληθυσμού που έχουν ως σήμερα εκπονηθεί, φανερώνουν ότι μέχρι το 2015 ο πληθυσμός θα έχει αυξηθεί έως και 50%. Ως κύριες αιτίες για τις πληθυσμιακές αυξήσεις σε αυτές τις περιοχές αναφέρονται τα μεγάλα έργα, τα οποία συμβάλλουν στην αναβάθμιση αυτών των περιοχών, όπως η επέκταση του μετρό ως το Ελληνικό, η λειτουργία του τραμ ως τη Βούλα, η ανακατασκευή υπαρχουσών αρτηριών ως το αεροδρόμιο και η διάνοιξη νέων, η αναβάθμιση του λιμένα του Λαυρίου κ.α.

Αρχικά αναλύθηκε διεξοδικά η δημογραφική και πληθυσμιακή εξέλιξη του πρώην Δήμου Βάρης. Σύμφωνα λοιπόν, με αυτήν, κατά το δεύτερο μισό του 20^{ου} αιώνα, η εξέλιξη του πληθυσμού στο πρώην Δήμο Βάρης, χαρακτηρίστηκε από τη σημαντικά μεγάλη αύξησή του, η οποία σύμφωνα με τα δεδομένα των απογραφών, στην περίοδο 1951-2001 ξεπέρασε το 1.000 %.

Όπως δείχνει ο Πίνακας 15, από το 1971 έως το 1991 ανά δεκαετία ο πληθυσμός διπλασιαζόταν. Ο ρυθμός αύξησης μειώθηκε τη δεκαετία 1991-2001, ενώ η συνολική μεταβολή προσέγγισε το 30%. Το δεδομένο αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό συγκρινόμενο με το γεγονός της μείωσης του πληθυσμού συνολικά στο πολεοδομικό συγκρότημα της πρωτεύουσας. Επίσης, την ίδια χρονική περίοδο ελάχιστα από τα μεγάλα έργα είχαν ολοκληρωθεί συνεπώς η επίδραση τους στις πληθυσμιακές μεταβολές δεν είχε έως τότε καταγραφεί.

Πίνακας 15: Εξέλιξη πληθυσμού πρώην Δήμου Βάρης 1951-2001. Πηγή: Απογραφές Ε.Σ.Υ.Ε.

	1951	1961	1971	1981	1991	2001
πληθυσμός	972	1.241	2.108	4.211	8.488	10.998
Μεταβολή (%)		27.70	69.90	99.80	101.60	29.57

Ο πληθυσμός των 10.998 ατόμων της απογραφής του 2001, είναι βέβαιο ότι υποεκτιμά σε σημαντικό βαθμό τους πραγματικούς κατοίκους του πρώην Δήμου Βάρης. Όλα τα διαθέσιμα στοιχεία, εκτός των απογραφών, καθώς και οι εκτιμήσεις του πρώην Δήμου καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι ο πραγματικός πληθυσμός του Δήμου το 2001 ήταν τουλάχιστον 20.000 άτομα.

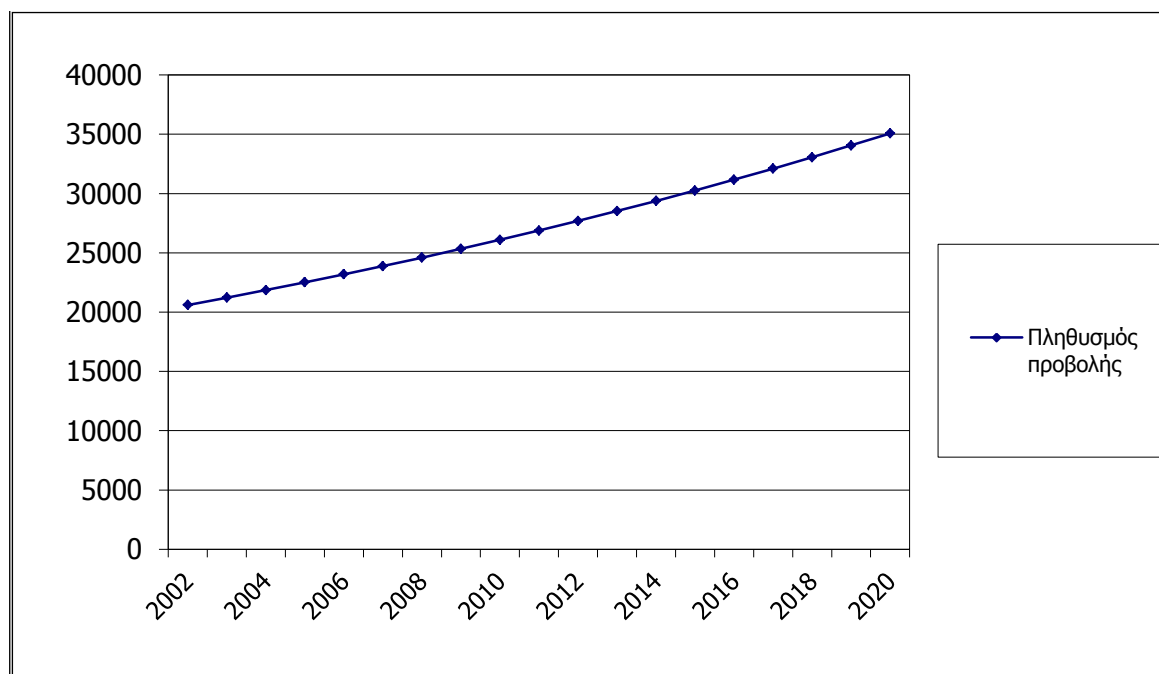
Ενδεικτικά, αναφέρεται ο υπολογισμός ο οποίος προέκυψε στη φάση της ανάλυσης, όπου ο παραγόμενος όγκος οικιακών απορριμμάτων του πρώην Δήμου ετησίως, αντιστοιχεί σε πληθυσμό που ξεπερνά τους 60.000 κατοίκους. Επικουρικά στην προηγούμενη εκτίμηση, ένα ακόμα στοιχείο φανερώνει ότι ο πραγματικός πληθυσμός στο πρώην Δήμο Βάρης είναι σημαντικά μεγαλύτερος αυτού που απογράφηκε. Ύστερα από καταγραφή της Ε.Υ.Δ.Α.Π στο πρώην Δήμο Βάρης αντιστοιχούν 30.009 υδρομετρητές, εξαιρουμένων εκείνων που έχει

χορηγήσει ο πρώην Δήμος Βάρης. Θεωρώντας έστω ότι το 50% αυτών των συνδέσεων αφορά νοικοκυριά και το μέσο μέγεθος ανά νοικοκυριό είναι 3 άτομα, προκύπτει πληθυσμός που ξεπερνά τους 45.000 κατοίκους.

Προκειμένου να υπολογισθεί ο πληθυσμός στο έτος στόχο 2020 έχουν αξιολογηθεί κατά καιρούς δύο σενάρια. Και στις δυο περιπτώσεις έγινε η υπόθεση ότι ο ετήσιος ρυθμός αύξησης του πληθυσμού θα συνεχίσει να είναι ίδιος με εκείνον της δεκαετίας 1991-2001, δηλαδή 2,62%. Στο έτος βάσης όμως, δηλαδή το 2001 στο μεν ένα σενάριο θεωρήθηκε ότι ο πληθυσμός είναι εκείνος της απογραφής του 2001, ενώ στο δεύτερο ο πληθυσμός εκτιμάται ότι είναι 20.000 κάτοικοι. Από τα δύο σενάρια επιλέχθηκε το δεύτερο και η εξέλιξη του πληθυσμού παρουσιάζεται στο Σχήμα 12.

Σύμφωνα με αυτό το σενάριο, ο σημερινός πληθυσμός ανέρχεται στην πραγματικότητα σε τουλάχιστον 20.000 άτομα και πλέον. Ο αριθμός αυτός προκύπτει ως εκτίμηση που βασίζεται σε υπολογισμούς της Δημοτικής Αρχής, του σημαντικού αριθμού υδρομετρητών στο Δήμο που ξεπερνούν τους 30.000, άλλα και της αυξημένης παραγωγής οικιακών απορριμμάτων, η οποία αντιστοιχεί σε ιδιαίτερα μεγάλη πληθυσμιακή μάζα. Η εναπομένουσα χωρητικότητα του πρώην Δήμου Βάρης, δηλαδή, ήδη από το έτος βάσης παρουσιάζει έλλειμμα τουλάχιστον 4.000 ατόμων.

Σχήμα 12: Πρόβλεψη εξέλιξης του πληθυσμού στη Βάρη έως το έτος 2020.



Για την εκτίμηση χρησιμοποιείται ως έτος βάσης το 2001 και ο πληθυσμός για την επιλεγμένη χρονική περίοδο εκτιμάται βάσει του τύπου:

$$P_t = P_{2001} \times (1+r)^t$$

Όπου:

t = η χρονική διάρκεια, P_t = ο προβλεπόμενος πληθυσμός στο έτος t , r = μέσος ετήσιος ρυθμός αύξησης

Θεωρώντας λοιπόν ως πληθυσμό βάσης, τα 20.000 άτομα για το 2001 και λαμβάνοντας ως ρυθμό αύξησης τον ίδιο όπως και στο Σενάριο 1 προκύπτει το παραπάνω Σχήμα 12. Σύμφωνα με αυτό το σενάριο, το έτος 2020 ο πληθυσμός στη σημερινή Δημοτική Κοινότητα Βάρης θα ανέρχεται σε 32.692 άτομα, δηλαδή πέντε έως έξι φορές μεγαλύτερος από την πρόβλεψη του προηγούμενου Γ.Π.Σ. που ήταν 6.000 άτομα για το 1991.

Σε ότι αφορά στη δομή της απασχόλησης, προβλέπεται η ενδυνάμωση των ισχυουσών έως σήμερα τάσεων. Ο πρωτογενής τομέας θα εξαλειφθεί, ενώ θα συρρικνωθεί περαιτέρω ο δευτερογενής. Η επικράτηση του τριτογενούς τομέα σε συντριπτικό ποσοστό, ήδη είναι εμφανής και προβλέπεται ακόμα μεγαλύτερη. Πέραν από το γεγονός, ότι οφείλεται στις γενικότερες αλλαγές στο ευρύτερο χωροταξικό πλαίσιο, κυρίως λόγω των μεγάλων έργων, πιστεύεται ότι η πιθανή μετανάστευση πληθυσμού προς τη Βάρη στα επόμενα χρόνια, θα αφορά στελέχη του τριτογενούς τομέα (Γκίκας Ι., 2006).

3.6 Ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας της ελληνικής πόλης.

Τα προβλήματα που καλείται η κάθε πόλη να επιλύσει, προκειμένου να προβάλλει την ιδιαιτερότητά της, διαφοροποιούνται στο πλαίσιο της ελληνικής επικράτειας αφ' ενός και της Ευρωπαϊκής Ένωσης αφ' ετέρου.

Στις μεσογειακές χώρες και ιδιαίτερα στην Ελλάδα, η ανάμειξη των χρήσεων γης τροφοδοτείται και από την έλλειψη ολοκληρωμένων πολεοδομικών σχεδιασμών ή εφόσον αυτοί υπάρχουν από την αδυναμία της διοίκησης να τους εφαρμόσει. Η ανάμειξη των χρήσεων γης και η αδιάλειπτη εμφάνιση της κατοικίας στον πολεοδομικό ιστό προέκυψε από τις συνεχείς επεκτάσεις των ελληνικών πόλεων που ως γνωστόν δεν υλοποιούνται στη βάση μιας συνεκτικής πολεοδομικής πολιτικής και επομένως δεν οδηγούν σε ιεραρχημένο δίκτυο κεντρικών λειτουργιών. Περαιτέρω, ο πολυλειτουργικός χαρακτήρας των οικισμών στη χώρα μας επηρεάζεται από την παρά-οικονομία, αφού η ανάπτυξη των πόλεων επαφίεται στους μηχανισμούς της αγοράς και ο ασαφής κοινωνικός διαχωρισμός σε κάθε γειτονιά ή μεταξύ γειτονικών περιοχών έχει μετατραπεί κατά μια άποψη σε κάθετο διαχωρισμό μέσα στις πολυκατοικίες, με τη μεσαία τάξη να κατοικεί στους τελευταίους ορόφους και στους χαμηλότερους ορόφους τα ασθενέστερα κοινωνικά και οικονομικά στρώματα.

Μάλιστα, παρατηρείται συχνά το φαινόμενο, όχι μόνο σε δασικές αλλά και σε αγροτικές ή χέρσες εκτάσεις, που θα μπορούσε μελλοντικά να

αξιοποιηθούν για κατοικία ή βιομηχανία, να μετατρέπονται ανεξέλεγκτα οι χρήσεις γης, αφού προηγουμένως έχει γίνει κατάτμηση σε μικρότερες ιδιοκτησίες. Ο κατακερματισμός σε μικροιδιοκτησίες περιορίζει την ανάπτυξη του συνολικού φυσικού σχεδιασμού στο χώρο και δημιουργεί σοβαρά προσκόμματα στην υλοποίηση των σχεδιασμών για τη βιώσιμη πολεοδόμηση και την ανάπλαση μιας περιοχής.

Συνάμα, αναπροσδιορίζεται και η στοχοθεσία των πολεοδόμων για τον καθορισμό της ποιότητας του περιβάλλοντος των πόλεων με τον έλεγχο των χρήσεων γης, οι οποίοι θεωρούσαν ότι με τον αυστηρό διαχωρισμό τους μπορεί να καταστεί αποτελεσματικός αυτός ο έλεγχος και εφικτή η απλοποίηση της οργάνωσης του χώρου (Δημήτρης Κ. Μέλισσας, 2007).

3.7 Σύντομη παρουσίαση του ευρωπαϊκού διαλόγου για την πόλη: πολυλειτουργικότητα, μονολειτουργικότητα, συνεκτική πόλη.

Ο διαχωρισμός των χρήσεων γης επιβάλλεται πρωτίστως για λόγους υγείας και ασφάλειας. Πρέπει μάλιστα να τονιστεί ευθύς εξαρχής ότι ο διάλογος, κυρίως στην Ευρώπη, για την ανάμειξη των χρήσεων γης δεν οδηγεί αυτόματα και στην υιοθέτηση της άποψης για ενίσχυση της αυθαίρετης και ανεξέλεγκτης ανάμειξης των χρήσεων γης όπως έχει επικρατήσει στην Ελλάδα. Πρόκειται για δύο διακριτές περιπτώσεις και πολιτικές στην αξιοποίηση της αστικής γης, που αντανακλούν την ευρωπαϊκή και την ελληνική ανάπτυξη του πολεοδομικού σχεδιασμού και του βαθμού υλοποίησής του αντίστοιχα. Διαπιστώνει κανείς εύκολα στην Ευρώπη την ακραία λειτουργική εξειδίκευση, ενώ στην Ελλάδα η ελεύθερη ανάμειξη των χρήσεων γης είναι αποτέλεσμα της ανυπαρξίας ελέγχου αυτών. Ο σχετικός ευρωπαϊκός διάλογος, που κινείται στην κατεύθυνση των πολλαπλών χρήσεων και της αποφυγής του αυστηρού διαχωρισμού τους, λαμβάνει υπόψη την ιδιομορφία των πολεοδομικών πρακτικών και την ποικιλομορφία των πολιτικών κάθε χώρας, έτσι ώστε η εφαρμογή τους σε κάθε πόλη να επικεντρώνεται στην υλοποίηση των αρχών της αστικής αειφορίας και της κοινωνικής συνοχής.

Περαιτέρω, η ανάμειξη των χρήσεων γης, η απρόσκοπτη κινητικότητα των κατοίκων της πόλης, η μείωση της απόστασης μεταξύ της κατοικίας και της εργασίας τους, ώστε κατά τις μετακινήσεις τους να μειώνεται η ατμοσφαιρική ρύπανση και να εξοικονομείται ενέργεια, αποτελασαν τους στόχους των θεσμικών οργάνων της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συνέστησαν τις βασικές συνισταμένες της έννοιας της «πυκνής ή συνεκτικής πόλης» (www.europa.eu.com).

Η βελτίωση της πολεοδομικής ποιότητας του αστικού ιστού θα προκύψει με τον εμπλουτισμό των χρήσεων γης, τη μείωση του κόστους κατασκευής και

λειτουργίας των υποδομών, την αλληλένδετη θεώρηση των χρήσεων γης με τα μεταφορικά δίκτυα, αφού οι μεικτές χρήσεις γης επηρεάζουν την ποσότητα των μετακινήσεων και ενδεχομένως αναδιαμορφώνουν τις γραμμικές επεκτάσεις κατά μήκος των οδικών αξόνων, γεγονός που με τη σειρά του, επιφέρει συνέπειες στην πολεοδόμηση, στην κυκλοφορία και συνακόλουθα, στην οικονομία των ελληνικών πόλεων.

Η ανάμειξη των χρήσεων γης στην «πυκνή ή συνεκτική πόλη» προϋποθέτει τη λήψη μέτρων για την απομάκρυνση των οχλουσών χρήσεων από την κατοικία, τα διατηρητέα οικήματα, τους χώρους πρασίνου. Ακόμη, η ποικιλία των χρήσεων στις υπερσυγκεντρωμένες πληθυσμιακά πόλεις είναι βιώσιμη μόνο με την εξάλειψη των περιβαλλοντικών προβλημάτων, όπως ο θόρυβος, η ρύπανση και η έλλειψη πρασίνου που αντιμετωπίζει καθημερινά ο κάτοικος της πόλης και τον αναγκάζουν να αναζητά καλύτερη ποιότητα ζωής στα προάστια (Κομίλης Π., 1980).

3.8 Η διαχείριση του δημόσιου χώρου: το ζητούμενο στην πολυλειτουργική πόλη.

Η ποιότητα του δημόσιου χώρου αντικατοπτρίζει το επίπεδο διαβίωσης των κατοίκων της πόλης, αποτυπώνει την ταυτότητά της και συνιστά προνομιακό χώρο προβολής των οικονομικών, πολιτικών και κοινωνικών σχέσεων.

Ο δημόσιος χώρος συνήθως προκύπτει συμπτωματικά, ως περίσσειμα από την ανοικοδόμηση και όχι ως αποτέλεσμα συγκεκριμένων πολεοδομικών πρωτοβουλιών και κυκλοφοριακών παρεμβάσεων. Η ταυτότητά του συντίθεται από ένα μωσαϊκό χώρων, όπως πλατείες, πεζόδρομοι, καθώς και χώροι παραμελημένοι και αναξιοποίητοι, που δεν ενδείκνυται να χρησιμοποιηθούν ως χώροι που ανήκουν στο κοινό.

Η ασαφής πολλές φορές διάκριση ιδιωτικού και δημόσιου χώρου και η διάχυση του δημόσιου χώρου συντελεί στο να βιώνεται ο δημόσιος χώρος από τους κατοίκους της ελληνικής πόλης είτε ως αφιλόξενος και δυσλειτουργικός, είτε ως διαρκώς ευάλωτος και επιλούμενος από άλλες ιδιωτικές χρήσεις.

Η εποχή που βιώνουμε χαρακτηρίζεται από τον δυναμικό αναπροσδιορισμό του δημόσιου χώρου στην Ελλάδα και παγκόσμια με την αντίστοιχη ευνότητα διατύπωση αντίστοιχων πολιτικών και αισθητικών προτάσεων. Ιδιαίτερα ως προς την αισθητική του δημόσιου χώρου, η πολυμορφία της ελληνικής πόλης και η πολυτυπία των αντιλήψεων για την τέχνη δεν αφήνουν περιθώρια για τη θέσπιση ενιαίων κριτηρίων παρέμβασης. Η έμφαση στο δημόσιο χώρο υλοποιεί το δικαίωμα του πολίτη για να αποκαταστήσει την ποιότητα της καθημερινής του ζωής στην πόλη και τη γειτονιά του.

Η Πολιτεία όμως μέχρι σήμερα εμφανίζεται αδύναμη να προχωρήσει στη σύλληψη ενός πολιτικού οράματος για τη συνολική διαμόρφωση των δημόσιων χώρων στη χώρα μας και αδρανεί η θέσπιση ενός νομοθετικού πλαισίου με ιδιαίτερη πρόβλεψη των επιτρεπόμενων χρήσεων γης στις κοντινές και εφαπτόμενες με τους δημόσιους χώρους περιοχές, με αποτέλεσμα τελικά ο σχεδιασμός και η διαχείρισή τους να προσεγγίζονται κατακερματισμένα, όπως συμβαίνει εξάλλου και με την πολεοδομική πολιτική γενικότερα. Η έλλειψη ενός νομοθετικού πλαισίου για τη συστηματική διαχείριση των χρήσεων γης που περιβάλλουν τον δημόσιο χώρο στην Ελλάδα δεν αμβλύνεται από το γεγονός ότι η χρήση γης ενός κοινόχρηστου χώρου για παράδειγμα ενδέχεται να εξειδικεύεται στα ΓΠΣ. Διότι από το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο λείπει το πλέγμα των ρυθμίσεων που θα υλοποιούν μια σφαιρική πολιτική στοχοθεσία για την απαγόρευση εκείνων των παράπλευρων χρήσεων που έχουν αντίθετη λειτουργία με εκείνη του δημόσιου χώρου (Κορκοβέλος Ν.Χ., 1997).

3.9 Πολυλειτουργικός χαρακτήρας της πόλης, κοινωνική συνοχή και αστικός ανταγωνισμός.

Μείζονος σημασίας κοινωνικό αίτημα είναι η κοινωνική συνοχή, η οποία συνιστά τον βασικό αντίποδα στις νέες αστικές προκλήσεις στην Ευρώπη και παγκόσμια, που κατά τη θεωρία αποδίδονται στον ανταγωνισμό των πόλεων και καταγράφονται και ως χωρική ανταγωνιστικότητα.

Η αστική ανάπτυξη είναι κατά συνέπεια βιώσιμη όταν αποσκοπεί στην επίλυση των διαρθρωτικών προβλημάτων που γεννά ο ανταγωνισμός των πόλεων. Το ζήτημα του αστικού περιβάλλοντος και της οικολογίας συνδέεται αναπόφευκτα με την ανταγωνιστικότητα, την κοινωνική συνοχή, την ποιότητα ζωής των κατοίκων.

Η αστική διακυβέρνηση, ο ανταγωνισμός των πόλεων, η κοινωνική συνοχή και η προστασία του περιβάλλοντος παραμένουν στο επίκεντρο της θεωρητικής συζήτησης, τουλάχιστον κατά την τελευταία δεκαετία και η συνοπτική παρουσίαση του σχετικού διαλόγου αποσκοπεί στην περεταίρω θεμελίωση της προβληματικής για τις χρήσεις γης.

Ο διάλογος για την αξιοποίηση των συγκριτικών πλεονεκτημάτων της κάθε πόλης συνοψίζεται και στην πρόσφατη διαπίστωση ότι μια πόλη δεν μπορεί πλέον να επαφίεται αποκλειστικά και μόνο στο παραδοσιακό δίπτυχο «ήλιος-θάλασσα» ή στο αναλλοίωτο τοπικό χρώμα της, αλλά πρέπει να επιδιώκει να διατηρήσει την ελκυστικότητά της και να διεκδικεί με αξιώσεις σημαντικό μερίδιο στη μαζική αγορά ταξιδιωτών (Μητούλα Ρ., Ασταρα Ο., Κάλδης Π., 2008).

Έχει υποστηριχθεί η άποψη πως η σύγχρονη πόλη επιχειρεί να προβάλει ότι συνιστά το επίκεντρο των γεγονότων, διαθέτει την υποδομή για πάσης φύσεως πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες και τελικά δεν υπολείπεται έναντι των υπόλοιπων αστικών πόλεων, αποκλείοντας τις αρνητικές εικόνες της. Με τη προβολή των πλεονεκτημάτων τους, οι πόλεις επιδιώκουν με στρατηγικό σχεδιασμό να προσελκύσουν επενδύσεις στον τομέα των ακινήτων και ιδιαίτερα να κινήσουν το επιχειρηματικό και τουριστικό ενδιαφέρον, με πολυλειτουργικές χωρικές συγκεντρώσεις, που προσφέρουν υπηρεσίες υψηλού επιπέδου και τεχνογνωσίας και πάσης φύσεως πολιτιστικές και ψυχαγωγικές δραστηριότητες.

Σήμερα πλέον ο αστικός σχεδιασμός εμφανίζεται να συνιστά το μέσο για την οικονομική ανάπτυξη της ευρωπαϊκής σύγχρονης συμπαγούς πολυκεντρικής και πολυλειτουργικής πόλης που στο πλαίσιο και του ανταγωνισμού των πόλεων επιδιώκει να συνυπάρχουν τόσο η αρχιτεκτονική κληρονομιά, όσο και ο καινοτόμος σχεδιασμός. Έτσι, δεν επιδιώκεται, ή ορθότερα δεν θα πρέπει πλέον να επιδιώκεται στη χώρα μας, με τον πολεοδομικό σχεδιασμό και ειδικότερα με το Γ.Π.Σ., μόνο η προσέγγιση των κοινωνικών και οικονομικών πρακτικών και δραστηριοτήτων με τις πραγματικές χρήσεις γης, δηλαδή με τους υφιστάμενους όρους λειτουργίας του ιστού της πόλης, αλλά και η βελτίωση της ανταγωνιστικής θέσης της πόλης (Στφάνου Ι., Μητούλα Ρ., 2003).

3.10 Συμπράξεις Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ): Το στοίχημα για την πολυλειτουργική πόλη.

Η διαφημιζόμενη αστική ιδιαιτερότητα για την προσέλκυση επενδύσεων σηματοδοτεί και το μετασχηματισμό του ρόλου των οργανισμών τοπικής αυτοδιοίκησης με την υιοθέτηση δραστηριοτήτων από τον επιχειρηματικό τομέα. Οι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης δεν αρκούνται πλέον στην άσκηση κοινωνικής πολιτικής ή στην προσφορά υπηρεσιών στους πολίτες, αλλά υιοθετούν μεθόδους προβολής της πόλης και πρότυπα αστικής ανάπτυξης που προσαρμόζονται στις απαιτήσεις των κανόνων της αγοράς. Βιώνουμε την εποχή της πολιτιστικής, της τεχνολογικής και της τουριστικής κατανάλωσης της πόλης, στην οποία υποτάσσεται και ο σχεδιασμός των χρήσεων γης και του χώρου.

Η εταιρική σχέση μεταξύ του δημόσιου και του ιδιωτικού τομέα υπόκειται πλέον στο ρυθμιστικό πεδίο του Ν.3389/2005, που αποβλέπει στην παροχή υπηρεσιών και στο σχεδιασμό και την εκτέλεση έργων.

Το διακυβευόμενο όμως σε κάθε διαπραγμάτευση των δυνάμεων της αγοράς και της διοίκησης κατά το σχεδιασμό μιας περιοχής ανάπλασης, είτε ενός χώρου γενικότερα, έγκειται στο εύρος των χρήσεων γης που θα αξιοποιήσει η ιδιωτική πρωτοβουλία. Ο καθορισμός της κάθε χρήσης γης σηματοδοτεί και τη

στοχοθεσία της σύμπραξης, που απαντά στον προβληματισμό για την αντιμετώπιση του κατοίκου της πόλης είτε ως καταναλωτή είτε ως πολίτη με κοινωνικά και πολιτικά δικαιώματα και ειδικότερα ως φορέα του δικαιώματος για μια ποιότητα στην καθημερινή του ζωή. Οι συμφωνίες που θα προσδιορίσουν τις χρήσεις γης οφείλουν να εναρμονίζονται με τους στόχους που ιεραρχούνται στην εισηγητική έκθεση του Ν.3389/2005, που αποβλέπουν στην επίτευξη της ανάπτυξης, της απασχόλησης και της κοινωνικής συνοχής για μια βιώσιμη πόλη και να μην υπακούουν αποκλειστικά στις στρατηγικές των επιχειρήσεων, που θα αναπαράγουν ή θα μετατοπίζουν τις χωρικές ανισότητες και θα αξιοποιούν το χώρο σύμφωνα με το καταναλωτικό πρότυπο των δυνάμεων της αγοράς για την πόλη, η οποία θα περιβάλλεται και με την αντίστοιχη αισθητική (**Μπούτου-Λεμπέση Ελένη, 2006**).

3.11 Η πολυλειτουργική σύγχρονη πόλη διατηρεί το παρελθόν της.

Οι συμπράξεις του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στο σχεδιασμό και στην υλοποίηση των αστικών αναπλάσεων δεν έχουν δοκιμαστεί εκτενώς μέχρι σήμερα στη χώρα μας. Ο ιδιωτικός τομέας θέτει ως προτεραιότητα τις χρήσεις γης προκειμένου να κινητοποιηθεί η συνεργασία του με το δημόσιο, ανεξάρτητα εάν πρόκειται να επιχειρηθούν ήπιες παρεμβάσεις μικρής κλίμακας ή εάν υπερβεί η διοίκηση τις εγγενείς δυσκολίες και επιδιωχθούν μεγάλης κλίμακας συντονισμένες ριζικές παρεμβάσεις.

Πάντως σήμερα, το ζήτημα των χρήσεων γης τίθεται στο επίκεντρο του ευρύτερου ενδιαφέροντος κάθε φορά που επιχειρούνται επεμβάσεις. Αντικείμενο θεωρητικής συζήτησης και ορισμένες φορές δικαστικής διαμάχης είναι η συμβατότητα των νέων χρήσεων γης ή της αλλαγής και εναρμόνισης των χρήσεων γης με τη φυσιογνωμία της εκάστοτε πόλης.

Μάλιστα σε μια εποχή που οι συνέπειες των χωρικών επιπτώσεων του αστικού μετασχηματισμού είναι συνεχείς, ταχύτατες και ως εκ τούτου δύσκολα μπορούν να γίνουν άμεσα αντιληπτές στην πλήρη έκτασή τους, ο σχετικός προβληματισμός δεν μπορεί να αποδέχεται ότι σήμερα υπάρχουν δύο διαφορετικές απολύτως αντίθετες λογικές παρέμβασης, που περιβάλλονται με την αντίστοιχη αισθητική και κινούνται παράλληλα: η πρώτη, που δέχεται μόνο την παραδοσιακή και κλασική μορφή και χρήση ως αφετηρία κάθε σύγχρονης έκφρασης, άσχετα από το πότε αυτή επιχειρείται και η δεύτερη, που είναι ανοιχτή σε κάθε είδους επιλογή χωρίς να διερευνάται η χρήση και η λειτουργία του χώρου στη διαμόρφωση και την ανάδειξη μιας περιοχής (**Στεφάνου Ι., Μητούλα Ρ., 2005**).

Κεφάλαιο 4^ο: Η δυναμική των χρήσεων, πρόταση επαναοριοθέτησης και αναδιοργάνωσης των Π.Ε. του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης

4.1 Επαναοριοθέτηση Πολεοδομικών Ενοτήτων

Ο πολεοδομικός σχεδιασμός των πόλεων και των οικισμών γίνεται κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (Π.Ε.).

Η μονάδα της πολεοδομικής ενότητας αποτελεί τη βάση και το σύστημα αναφοράς για την εκτίμηση των αναγκών και των ελάχιστων εγκαταστάσεων κοινωνικού εξοπλισμού, που απαιτούνται να χωροθετηθούν εντός των ορίων αυτής.

Ο ελάχιστος πληθυσμός της πολεοδομικής ενότητας κυμαίνεται από 1.500 έως 5.000 κατοίκους, ο οποίος καλύπτεται από τον ελάχιστο κοινωνικό εξοπλισμό. Στα μεγάλα αστικά κέντρα, ο πληθυσμός της πολεοδομικής ενότητας είναι κατά κανόνα μεγαλύτερος του παραπάνω μεγέθους των 5.000 κατοίκων. Σε μικρούς οικισμούς, αυτοτελείς και απομονωμένους, μπορεί ο πληθυσμός της πολεοδομικής ενότητας να υπολείπεται των 1.500 κατοίκων.

Σύμφωνα με το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ο πρώην Δήμος Βάρης διαιρέθηκε σε 6 πολεοδομικές ενότητες, ενώ σε αυτές προστίθεται και το Κόρμπι ως περιοχή Β΄ Κατοικίας. Στις 6 πολεοδομικές ενότητες συμπεριλαμβάνονταν και το Χέρωμα (Π.Ε.6) με την προϋπόθεση της αλλαγής των ορίων της Β΄ Ζώνης Υμηττού.

Κατόπιν της ανάλυσης που προηγήθηκε, προέκυψε η ανάγκη για μερική επαναοριοθέτηση των εντός σχεδίου περιοχών σε πολεοδομικές ενότητες. Η αναδιοργάνωση των Π.Ε. πρόκειται να γίνει κυρίως με βάση πολεοδομικά, κοινωνικά και γεωγραφικά κριτήρια. Σε ότι αφορά τα πολεοδομικά κριτήρια, ελήφθηκε υπ' όψη η υφισταμένη κατάσταση, ως προς τις υποδομές, οι θεσμοθετημένοι όροι και περιορισμοί δόμησης, η ύπαρξη κοινών μορφολογικών χαρακτηριστικών, καθώς επίσης και ορισμένα κοινωνικά χαρακτηριστικά, όπως για παράδειγμα ο παραθεριστικός χαρακτήρας της περιοχής. Η ικανοποίηση των γεωγραφικών κριτηρίων έχει ως στόχο τη δημιουργία τέτοιων Π.Ε., στις οποίες η χωροθέτηση των διαφόρων λειτουργιών θα συμβάλλει κατά το βέλτιστο τρόπο, στη μείωση των μεγίστων αποστάσεων από αυτές.

Συνοπτικά, οι βασικές αιτίες της προτεινόμενης μεταβολής στην οριοθέτηση των πολεοδομικών ενοτήτων είναι:

- Η αλλαγή σημαντικών δεδομένων στη περιοχή, όπως η πληθυσμιακή αύξηση και η οικιστική επέκταση, νόμιμη ή αυθαίρετη.
- Οι προτεινόμενες νέες εντάξεις, οι οποίες μεταβάλλουν τις υπάρχουσες Π.Ε.

- Η δημιουργία Π.Ε. με κοινά πολεοδομικά γεωγραφικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά.
- Η αναθεώρηση των χωροθετήσεων κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων, με στόχο την ισόρροπη πολεοδομική ανάπτυξη.

Με βάση τις παραπάνω αναφορές προτείνεται, ο πρώην Δήμος Βάρης να διαιρεθεί σε επτά (7) πολεοδομικές ενότητες, όπως καταγράφονται στον Πίνακα 16 (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

Πίνακας 16: Πρόταση καθορισμού νέων Πολεοδομικών Ενοτήτων

Εγκεκριμένο Γ.Π.Σ.	Προτεινόμενο Γ.Π.Σ.
Π.Ε. - 1 Βάρκιζα	Π.Ε. 1 - Βάρη – Βλάχικα – Δύλοφο - Αλώνι
Π.Ε. 2 - Βάρη	Π.Ε. 2 - Βάρκιζα
Π.Ε. 3 - Βλάχικα	Π.Ε. 3 - Δυτικό Τμήμα Ασυρμάτου Λαθούριζα - Καμίνι
Π.Ε. 4 - Ασυρμάτος	Π.Ε. 4 Μηλαδέζα - Ανατολικό Τμήμα Ασυρμάτου - Τρίγωνο
Π.Ε. 5 - Μηλαδέζα	Π.Ε. 5 Κόρμπι
Π.Ε. 6 - Χέρωμα*	Π.Ε. 6 Χέρωμα
Κόρμπι*	Π.Ε. 7 Σούριζα

* Το Χέρωμα αποτελεί Π.Ε., μετά την αλλαγή των ορίων της Β' ζώνης Υμηττού

** Το Κόρμπι αποτελεί περιοχή Β' κατοικίας

4.2 Προτεινόμενες χρήσεις γης στις εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχές

Οι προτεινόμενες χρήσεις γης για τις περιοχές των νέων οικιστικών υποδοχέων είναι αμιγής κατοικία, γενική κατοικία και πολεοδομικό κέντρο, όπως αυτές προσδιορίζονται αντίστοιχα από τα άρθρα 2, 3, 4 του Π.Δ. 23.2.1987 (Φ.Ε.Κ.166/Δ/6.3.1987) «Κατηγορίες Χρήσεων Γης» (Μισιρλής Σ., 1984).

4.3 Χρήσεις γης των εκτός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχών

Όπως καταγράφηκε στα προηγούμενα κεφάλαια στα όρια του πρώην Δήμου Βάρης τις εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πολλές περιοχές ρυθμίζουν οι διατάξεις πέντε Προεδρικών Διαταγμάτων, καθώς και το ΠΔ/5.12.79 για την εκτός σχεδίου δόμηση στην Αττική.

Αυτά είναι:

- *Ζώνες Προστασίας Υμηττού:* Το Π.Δ. 31.8.1978 (Φ.Ε.Κ.544/Δ/20.10.1978) «Περί καθορισμού ζωνών ρυθμίσεως και προστασίας της περιοχής του όρους Υμηττού», αναφέρεται στην προστασία του Υμηττού. Με αυτό δημιουργούνται δύο ζώνες Α και Β, με τις οποίες προσδιορίζονται οι χρήσεις, οι όροι και περιορισμοί δόμησης.
- *Παραλιακή περιοχή Βουλιαγμένης-Σουνίου:* Το δεύτερο Π.Δ. 27.5.1978 (Φ.Ε.Κ.263/Δ/30.5.1978) «Περί καθορισμού ζωνών δομήσεως και των όρων δομήσεως της παραλιακής περιοχής Βουλιαγμένης-Σουνίου», αναφέρεται στον καθορισμό ζωνών και όρων δόμησης της παραλιακής ζώνης Βουλιαγμένης-Σουνίου.
- *Ευρύτερη περιοχή Μεσογείων:* Σύμφωνα με το Π.Δ.20.2.2003 (Φ.Ε.Κ.199/Δ/6.3.2003), καθορίζονται χρήσεις γης, όροι και περιορισμοί δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή Μεσογείων. Η περιοχή, που ορίζει το συγκεκριμένο Προεδρικό Διάταγμα, περιλαμβάνει τμήματα του πρώην Δήμου Βάρης, στα ανατολικά όρια αυτού.
- *Παραλιακή ζώνη από Φαληρικό όρμο ως Αγ. Μαρίνα Κρωπίας:* Το δεύτερο Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.254/Δ/5.3.2004) που αφορά τον καθορισμό ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας. Στο τμήμα, το οποίο ανήκει στο πρώην Δήμο Βάρη, έχουν χωροθετηθεί χρήσεις γης, όπως προστασίας της φύσης και αποκατάστασης του τοπίου, ελεύθερες ή οργανωμένες ακτές κολύμβησης, περιαστικού πρασίνου, νοσηλευτικού κτιρίου κ.λ.π.
- *Λίμνη Βουλιαγμένης:* Βάσει Π.Δ. (Φ.Ε.Κ.51/Δ/4.2.2003) η Λίμνη της Βουλιαγμένης χαρακτηρίζεται ως διατηρητέο μνημείο της φύσης και στην περιοχή που την περιβάλλει καθορίζονται 3 ζώνες προστασίας και μια ειδικών χρήσεων (κοιμητήριο Βουλιαγμένης).

Οι διατάξεις των παραπάνω Προεδρικών Διαταγμάτων ενσωματώνονται αυτούσιες στη ρύθμιση του χώρου, που προωθείται μέσω της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. του πρώην Δήμου Βάρης. Εξαίρεση αποτελεί το Π.Δ. 31.8.1978 (Φ.Ε.Κ.544/Δ/20.10.1978) για τον καθορισμό ζωνών περί προστασίας του Υμηττού, για το οποίο προτείνεται η αλλαγή των ορίων της Β' ζώνης, προκειμένου να τεθεί εκτός αυτής η περιοχή Χέρωμα. Ως γνωστόν το εν λόγω Προεδρικό Διάταγμα στις ζώνες προστασίας τις οποίες καθόρισε συμπεριέλαβε και το Χέρωμα, περιοχή με ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς, καθώς οι ιδιοκτησίες αποτελούν παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας. Η

πραγματικότητα σήμερα, αποτυπώνει μια περιοχή με περισσότερα από 300 αυθαίρετα κτίσματα (Μισιρλής Σ., 1984).

4.4 Ειδικές χρήσεις γης

Στην περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης έχουν εγκατασταθεί ειδικές χρήσεις, οι οποίες ουσιαστικά δεν συνδέονται με την περιοχή, αλλά αποτελούν αυτόνομες χωροθετήσεις. Οι χρήσεις αυτές οριοθετούνται και παραμένουν ως έχουν.

Αυτές είναι:

- Η Στρατιωτική Σχολή Ευελπίδων η οποία καταλαμβάνει μάλιστα περίπου το 1/10 της συνολικής έκτασης του πρώην Δήμου Βάρης.
- Το Ίδρυμα Φλέμινγκ.
- Το παιδικό χωριό SOS.
- Το Σώμα Ελληνίδων Οδηγών (Σ.Ε.Ο.).

Πέραν των παραπάνω προτείνεται η θεσμοθέτηση και των παρακάτω χρήσεων :

- Στο ανενεργό λατομείο δυτικά του παιδικού χωριού SOS προτείνεται η ανάδειξη του σε υπαίθριο χώρο πολιτιστικών εκδηλώσεων. Για τις ανάγκες της μετατροπής επιτρέπεται η διαμόρφωση των πρανών και η κατασκευή βοηθητικών χώρων, έως και 150 τ.μ.
- Το κτήμα Κανελλόπουλου παραμένει στο καθεστώς τις εκτός σχεδίου δόμησης και αποτελεί τόπο ιστορικής σημασίας και μνήμης, καθώς στα κτίρια που υπάρχουν εντός αυτού, υπογράφηκε η Συνθήκη της Βάρκιζας.
- Το υπάρχον Νεκροταφείο της Βάρης είναι, πλέον, μικρής έκτασης και δεν ανταποκρίνεται στις αυξημένες ανάγκες που δημιουργούνται. Με δεδομένη τη θέση του εντός του αστικού του ιστού, προτείνεται η σταδιακή μετεγκατάστασή του. Η κατασκευή νέου Νεκροταφείου, προτείνεται σε θέση, η οποία γειτνιάζει με το υπάρχον Νεκροταφείο της Βουλιαγμένης. Στο παλιό νεκροταφείο της Βάρης, προτείνεται η αποκατάσταση του χώρου με τη δημιουργία μνημείου και την παράλληλη ανάδειξη του βυζαντινού ναΐσκου των Αγίων Πάντων (Μισιρλής Σ., 1984).

4.5 Πολεοδομική οργάνωση και αναβάθμιση θεσμοθετημένων οικιστικών υποδοχέων: Αναθεωρήσεις-αναπλάσεις.

Στο εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. δεν είχαν προβλεφθεί ζώνες ανάπλασης, καθώς η περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης ήταν ουσιαστικά μια περιοχή νέα, στην οποία το οικιστικό περιβάλλον δεν είχε απαξιωθεί. Επίσης, δεν είχε καταγραφεί κάποιο ιδιαίτερο αρχιτεκτονικό ή οικιστικό σύνολο, άξιο προστασίας. Ωστόσο, από την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης, διαφάνηκε ότι η περιοχή από Βλάχικα έως Βάρη και ειδικότερα εκατέρωθεν της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου παρουσιάζει σημαντικά προβλήματα υποβάθμισης.

Στα πλαίσια αυτά, κρίνεται σκόπιμη η μελέτη για συνολική ανάπλαση του παραπάνω άξονα με στόχο την αναβάθμιση και την ανάδειξη σημαντικών του στοιχείων, όπως οι ταβέρνες της περιοχής, που αποτελούν το πλέον χαρακτηριστικό γνώρισμά της.

Στα πλαίσια αυτής της ανάπλασης είναι δυνατόν να προταθούν :

- Αναθεώρηση των όρων και περιορισμών δόμησης καθώς και των χρήσεων γης.
- Αισθητικές παρεμβάσεις στις όψεις των κτιρίων.
- Τροποποιήσεις της ογκομετρίας υφισταμένων και μελλοντικών κτισμάτων.
- Σημειακές προτάσεις αφαίρεσης οικοδομικού όγκου και δημιουργίας ελεύθερων χώρων.

Η πρόταση για ανάπλαση της εν λόγω περιοχής είναι δυνατόν να προωθηθεί μέσα από τις διατάξεις του Ν.2508/1997. Προκειμένου να εξασφαλισθούν οι απαραίτητες εκτάσεις για την υλοποίηση των ρυθμίσεων που αφορούν κοινόχρηστους χώρους, είναι απαραίτητο να εφαρμοσθούν πολεοδομικοί μηχανισμοί, που θα εξασφαλίζουν την εφαρμοσιμότητα του προγράμματος. Ο ίδιος νόμος παρέχει τη δυνατότητα ελεύθερων διαπραγματεύσεων με την παράγραφο 8 του άρθρου 12, με αντάλλαγμα την παροχή ίσης αξία οικοπέδου ή διαμερίσματος. Βέβαια, με δεδομένο ότι οι εκτάσεις προς πολεοδόμηση είναι σημαντικά περιορισμένες, καθώς και το γεγονός ότι ο Δήμος δεν έχει στην ιδιοκτησία του σημαντικές εκτάσεις, η περίπτωση εφαρμογής του συγκεκριμένου εργαλείου κρίνεται περιορισμένη.

Η εκμετάλλευση των όποιων δυνατοτήτων ανάπλασης υπάρχουν στην περιοχή, δίνει τη δυνατότητα να αναβαθμισθεί ποιοτικά η ζωή των κατοίκων της πόλης και των επισκεπτών της, να ενισχυθεί η βιώσιμη ανάπτυξη και να αναδειχθεί ο χαρακτήρας της περιοχής.

Προτείνεται λοιπόν, στο πλαίσιο του αναθεωρημένου Γ.Π.Σ. η οριοθέτηση διευρυμένης ζώνης ανάπλασης, εντός της νέας Π.Ε.1 και εκατέρωθεν της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, περιλαμβάνοντας την παλαιά χάραξή της.

Εκτός της προτεινόμενης ανάπλασης στην Π.Ε.1, προτείνεται η δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων και ποδηλατοδρόμων. Το δίκτυο αυτό, αφ' ενός θα έχει ως στόχο την βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης της πόλης, καθώς θα την καθιστά φιλική προς τον χρήστη-κάτοικο και αφ' ετέρου η περιοχή θα επιδείξει το σημαντικό αρχαιολογικό ενδιαφέρον της, το οποίο αποδεικνύεται από το πλήθος των αρχαιολογικών της ευρημάτων. Μέσω του δικτύου, κρίνεται ιδιαίτερα σημαντική η ενοποίηση των υπαρχόντων κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων με αυτούς τους αρχαιολογικούς χώρους, καθώς και με τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας. Τέλος κρίνεται επιβεβλημένη η εξεύρεση λύσεων για την αποκατάσταση της επαφής της πόλης με το θαλάσσιο μέτωπο, το οποίο διακόπτεται από την παραλιακή Λεωφόρο Σουνίου (Μητούλα Ρ., 2003).

4.6 Προγραμματικά μεγέθη, ανάγκες σε γη πολεοδομικών λειτουργιών. Κοινόχρηστοι χώροι και κοινωφελείς λειτουργίες

Οι κοινωνικές υποδομές στο πρώην Δήμο Βάρης αναπτύχθηκαν ανισοβαρώς, τόσο ως προς το είδος και την έκτασή τους, όσο και ως προς τη χωροθέτησή τους. Έτσι, ενώ για παράδειγμα, η συνολική έκταση σε χώρους παιδείας είναι επαρκής, στο μεγαλύτερο ποσοστό τους έχουν χωροθετηθεί στο κέντρο της Βάρης, με αποτέλεσμα για πολλές από τις υπόλοιπες περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, οι διανυόμενες από τους χρήστες αποστάσεις, να είναι μεγαλύτερες από τις ενδεικνυόμενες. Αντίστοιχα αρκετοί άλλοι κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι (αθλητισμός, υγεία-πρόνοια) έχουν επίσης χωροθετηθεί στον κεντρικό οικισμό της Βάρης, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται ελλείψεις σε άλλες πολεοδομικές ενότητες.

Συνεπώς, πέραν των αναγκών για επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως, εξαιτίας των οικιστικών πιέσεων, προκύπτουν και βασικές ανάγκες για κάλυψη κοινωνικών και κοινόχρηστων υποδομών. Οι ανάγκες σε γη, για την κάλυψη των απαραίτητων κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών στους προτεινόμενους νέους οικιστικούς υποδοχείς, υπολογίζονται με βάση το σημερινό βαθμό κάλυψης των αναγκών και τα σταθερότυπα για τις επιμέρους λειτουργίες.

Ειδικότερα, εκτιμήθηκαν ανά πολεοδομική ενότητα :

- Οι συνολικές ανάγκες σε κοινόχρηστες-κοινωφελείς λειτουργίες με βάση τα σταθερότυπα (τ.μ. ανά χρήστη και το βιώσιμο μέγεθος μονάδος από άποψη επιφάνειας και δυναμικότητας εξυπηρετούμενου πληθυσμού). Έτσι η αρχική εκτίμηση πραγματοποιείται σε επίπεδο απαιτούμενων

επιφανειών και το πλήθος των μονάδων προσεγγίζεται με βάση το βιώσιμο μέγεθος και τη δυναμικότητα.

- Καταγράφηκαν οι υφιστάμενες (εν λειτουργία ή μη) μονάδες, καθώς και οι προβλεπόμενες από τις πολεοδομικές μελέτες.
- Από τη διαφορά μεταξύ της υφιστάμενης κατάστασης και του επιθυμητού, σε σχέση με τις κοινόχρηστες και κοινωφελείς λειτουργίες, εκτιμήθηκε ο αριθμός των απαιτούμενων νέων μονάδων, συνεκτιμώντας τις ακτίνες εξυπηρέτησης.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, προέκυψε ότι στις εντός σχεδίου περιοχές, έως σήμερα, στις οποίες αντιστοιχεί πληθυσμός 20.000 ατόμων, υπάρχει σχετική επάρκεια σε εκτάσεις για υποδομές, όπως σχολεία, πολιτισμός, υγεία, κοινόχρηστους χώρους, ενώ έλλειψη παρατηρείται σε υποδομές, όπως αθλητισμός, ναοί και νεκροταφείο.

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι με τις προτεινόμενες εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης, σχεδόν όλες οι υποδομές κοινόχρηστες ή κοινωφελείς, χρήζουν ενισχύσεως. Όσο αφορά τα σχολεία, το πολιτισμό και την υγεία, με ιδιαίτερη αναφορά στα σχολεία, η χωροθέτηση είναι συγκεντρωτική και άνισα κατανομημένη στο χώρο, με αποτέλεσμα ολόκληρες πολεοδομικές ενότητες να χαρακτηρίζονται από παντελή έλλειψη (Χατζημιχάλης Κ., Γκέκας Ρ., 2001).

Ειδικότερα, για το σύνολο των σημερινών εντός εγκεκριμένου σχεδίου πόλης περιοχών, συνυπολογίζοντας και τις προτεινόμενες επεκτάσεις παρατηρούμε ότι:

- Ενώ η εξέλιξη του πληθυσμού έδειχνε ότι ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης το 2020 θα ανερχόταν περίπου στις 35.000, τελικά προκύπτει ότι εφαρμόζοντας, ως σταθερότυπο κατοικίας 45 τ.μ./κάτοικο και σταθερότυπο τεχνικής κοινωνικής υποδομής 40 τ.μ./κάτοικο, ο μέγιστος πληθυσμός που δύναται να φιλοξενηθεί στην έκταση των περίπου 627 Ha των εντός εγκεκριμένου σχεδίου περιοχών (συμπεριλαμβανομένων των επεκτάσεων), με βαθμό κορεσμού 0,5, αγγίζει τα 27.000 άτομα. Η συγκεκριμένη παρατήρηση φανερώνει ότι στην επόμενη δεκαετία η περιοχή θα έχει εξαντλήσει τις δυνατότητες κατοίκησης, βάσει των σταθεροτύπων που επιλέχθηκαν για την περιοχή
- Για την εκπαίδευση, ακόμα και για τον μέγιστο πληθυσμό, προκύπτει ότι οι υφιστάμενες υποδομές ή όσες ήδη προβλέπονται από τις εγκεκριμένες πολεοδομικές μελέτες υπερκαλύπτουν στο σύνολο του πρώην Δήμου Βάρης τις απαιτούμενες ανάγκες. Ωστόσο, η χωροθέτησή του είναι συγκεντρωτική, με αποτέλεσμα ο μεγαλύτερος όγκος σχολικών υποδομών να είναι συγκεντρωμένος στο κεντρικό οικισμό της Βάρης. Για αρκετές

από τις υπόλοιπες περιοχές, οι αποστάσεις που πρέπει να διανύουν οι μαθητές για το σχολείο τους, είναι σημαντικά μεγαλύτερες από τις ενδεικνυόμενες. Το πιο έντονο πρόβλημα απαντάται στο Κόρμπι και στη Βάρκιζα, όπου εξαιτίας του παραθεριστικού τους αρχικά χαρακτήρα, δεν είχε προβλεφθεί η ύπαρξη χώρων εκπαίδευσης. Σήμερα, που αυτές οι περιοχές έχουν μεταβληθεί σε τόπους κύριας κατοικίας, η έλλειψη των συγκεκριμένων υποδομών αποτελεί σημαντικό πρόβλημα, που δύσκολα αντιμετωπίζεται, καθώς πρόκειται για ήδη πολεοδομημένες περιοχές.

- Στους θρησκευτικούς χώρους, παρατηρείται έλλειψη ενοριακών ναών. Υπάρχουν μόνο στη Βάρκιζα, Βλάχικα και Βάρη, ενώ στις υπόλοιπες περιοχές δεν έχει προβλεφθεί η χωροθέτησή τους. Πιο σημαντικό όμως, είναι το πρόβλημα του νεκροταφείου, το οποίο προκύπτει, τόσο από τη θέση του, όσο και από την έκτασή του. Αφ' ενός η θέση του, ενώ παλιά ήταν εκτός οικισμού, σήμερα με τις οικιστικές επεκτάσεις, που έχουν πραγματοποιηθεί βρίσκεται σε ένα από τα κεντρικότερα σημεία της περιοχής. Αφ' ετέρου η έκτασή του, είναι πλέον μικρή για τις ανάγκες που έχουν δημιουργηθεί. Η συνολική έκταση του νέου νεκροταφείου, πρέπει να καταλαμβάνει επιφάνεια περίπου 30 στρεμμάτων.
- Οι χώροι πολιτιστικών λειτουργιών σε αρκετές περιπτώσεις καλύπτονται από πρωτοβουλίες ιδιωτών ή συλλογικών φορέων της κάθε περιοχής. Βάσει σταθεροτύπων στο πρώην Δήμο Βάρης η κατασκευή του πολιτιστικού κέντρου στο Δίλοφο καλύπτει τις ανάγκες σε επίπεδο πόλης. Επιπλέον, ο χώρος του ανενεργού λατομείου, δυτικά του παιδικού χωριού SOS, προτείνεται να μετατραπεί σε χώρο πολιτισμού, υπαίθριο θεάτρου κ.λ.π.
- Σε ό,τι αφορά τους χώρους παροχής υπηρεσιών υγείας, η περιοχή καλύπτεται σε πρωτοβάθμιο επίπεδο από το Κέντρο Υγείας, που βρίσκεται στον οικισμό της Βάρης. Για πιο σημαντικά περιστατικά περίθαλψης, η Βάρη εξυπηρετείται από τα νοσοκομεία του Λεκανοπεδίου, με το εγγύτερο σε αυτή, το Ασκληπιείο της Βούλας. Τα υπόλοιπα νοσοκομεία, ως επί το πλείστον, βρίσκονται σε μεγάλες αποστάσεις. Η λειτουργία όμως της Αττικής Οδού και της νέας Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου έχει μειώσει σημαντικά τις χρονοαποστάσεις για αρκετά από αυτά. Ως προς την πρόνοια, και ειδικότερα τους βρεφονηπιακούς σταθμούς, παρατηρείται σημαντική έλλειψη με αποτέλεσμα η χωροθέτηση νέων να κρίνεται απαραίτητη.
- Ιδιαίτερα οι εγκαταστάσεις του πρώην Δημαρχείου Βάρης καλύπτουν ανεπαρκώς τις απαιτούμενες ανάγκες. Προτείνεται η δημιουργία νέου κτιρίου στην Π.Ε. 4, που θα συγκεντρώνει περισσότερες βασικές λειτουργίες (Γιαννάκου Αθηνά, 1997).

Β' Μέρος: Επιτόπια Εμπειρική Έρευνα

Κεφάλαιο 5^ο: Μεθοδολογία-Ανάλυση Δεδομένων-Αποτελέσματα.

5.1 Μεθοδολογική προσέγγιση.

Σύμφωνα με τα προηγούμενα κεφάλαια για να διερευνήσουμε τις χρήσεις γης και πως μπορούν αυτές να οδηγήσουν σε προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης μια περιοχή, θα πρέπει να εξετάσουμε διάφορους κοινωνικοοικονομικούς παράγοντες και τον τρόπο που αυτοί συνδέονται μεταξύ τους. Αυτοί οι παράγοντες περιβαλλοντικοί, οικονομικοί, κοινωνικοί και πολιτιστικοί αποτελούν τους πυλώνες της βιώσιμης ανάπτυξης και γι' αυτό διερευνούνται εξωνυχιστικά.

Αναλυτικότερα, οι παράγοντες που διερευνήθηκαν και συντελούν στην προοπτική της βιώσιμης ανάπτυξης τη Βάρης είναι αρχικά εκείνοι που συνδέονται με την κοινωνία, όπως η οικογενειακή κατάσταση, ο αριθμός των μελών οικογένειας και η ικανοποίηση αυτών από τις κοινωνικές, περιβαλλοντικές και πολιτιστικές υποδομές της πόλης που κατοικούν.

Ακόμη, διερευνήθηκαν οι παράγοντες που σχετίζονται με την μόρφωση και την εκπαίδευση των κατοίκων, όπως το μορφωτικό επίπεδο, αλλά και παράγοντες που συνδέονται με την κατοικία, όπως το είδος της κατοικίας, εάν είναι ιδιόκτητη ή ενοικιαζόμενη, αν ο κάθε κάτοικος είναι μόνιμος ή παραθεριστής και η χρονική διάρκεια κατοικίας στην περιοχή.

Επιπλέον, διερευνήθηκαν οι παράγοντες που συνδέονται με θέματα υγείας, όπως η ύπαρξη στην περιοχή κέντρου υγείας, η λειτουργία Κέντρων Ανοικτής Προστασίας Ηλικιωμένων (ΚΑΠΗ), καθώς και το πλήθος των φαρμακείων και ιδιωτικών ιατρείων που υπάρχουν στην περιοχή.

Επιπρόσθετα, εξετάστηκαν οικονομικοί παράγοντες που μπορούν να αποτελέσουν δείκτη οικονομικής ανάπτυξης, όπως το μηνιαίο εισόδημα, το επάγγελμα, η εμπορική και τουριστική ανάπτυξη της περιοχής, καθώς και η δραστηριοποίηση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας για επένδυση στη περιοχή.

Γενικότερα λοιπόν διερευνήθηκαν οι παράγοντες που καθορίζουν αν μια περιοχή έχει υποδομές, όπως αν υπάρχει οικιστικός σχεδιασμός ή άναρχη δόμηση. Επίσης μελετήθηκε αν υπάρχει και σε ποιο βαθμό υποβάθμιση του περιβάλλοντος από τις χρήσεις γης στη περιοχή.

Τέλος, διερευνήθηκε αν η περιοχή μελέτης είναι βιώσιμη περιοχή για να ζει κανείς και ποιοι είναι οι προσδιοριστικοί παράγοντες της βιώσιμης πόλης.

Η διερεύνηση των παραπάνω παραγόντων, αποτελεί τρόπο διαπίστωσης για το εάν έχει πραγματοποιηθεί τοπική ανάπτυξη στη Βάρη δια μέσου κοινωνικού, οικονομικού και περιβαλλοντικού πλαισίου.

Για τις ανάγκες της διερεύνησης της συσχέτισης των παραπάνω παραγόντων που συντελούν στην ολοκληρωμένη τοπική ανάπτυξη της περιοχής, πραγματοποιήθηκε ο Έλεγχος Ανεξαρτησίας X^2 (Stat Graphics).

Η έρευνα διεξήχθη τον Απρίλιο-Μάιο του 2013. Η συλλογή πληροφοριών έγινε με χρήση ερωτηματολογίων γραπτής ατομικής συμπλήρωσης. Τα

ερωτηματολόγια απευθύνονταν σε γυναίκες και άντρες ηλικίας 18 ετών και άνω και διανεμήθηκαν σε κατοίκους και τοπικούς συλλόγους της περιοχής.

5.2 Ερωτηματολόγιο-Το δείγμα της έρευνας.

Για την εμπειρική ανάλυση των προαναφερόμενων παραγόντων χρησιμοποιήθηκε σαν αναλυτικό εργαλείο δειγματοληπτική επιτόπια έρευνα που πραγματοποιήθηκε στη περιοχή της Βάρης. Κατά τη συμπλήρωση του ερωτηματολογίου οι ερωτώμενοι ήταν πλήρως ενήμεροι για το σκοπό της έρευνας, καθώς επίσης και για το ακαδημαϊκό της χαρακτήρα.

Το ερωτηματολόγιο στην τελική του μορφή περιέχει 25 ερωτήσεις κλειστού τύπου πολλαπλών απαντήσεων με δυνατότητα σε κάποιες από αυτές να υπάρχει περισσότερες από μια επιλογή. Κατά την κατάρτιση του ερωτηματολογίου δόθηκε μεγάλη προσοχή στη διατύπωση των ερωτήσεων έτσι ώστε να είναι κατανοητές από τους ερωτηθέντες και εύστοχες. Η ανάλυση των απαντήσεων των ερωτώμενων κατοίκων έγινε με τη βοήθεια του στατιστικού πακέτου SPSS και στη συνέχεια πραγματοποιήθηκε ο απαραίτητος σχολιασμός των σχετικών αποτελεσμάτων.

Αναλυτικότερα, το συγκεκριμένο ερωτηματολόγιο αποτελείται από 25 ερωτήσεις κλειστού τύπου:

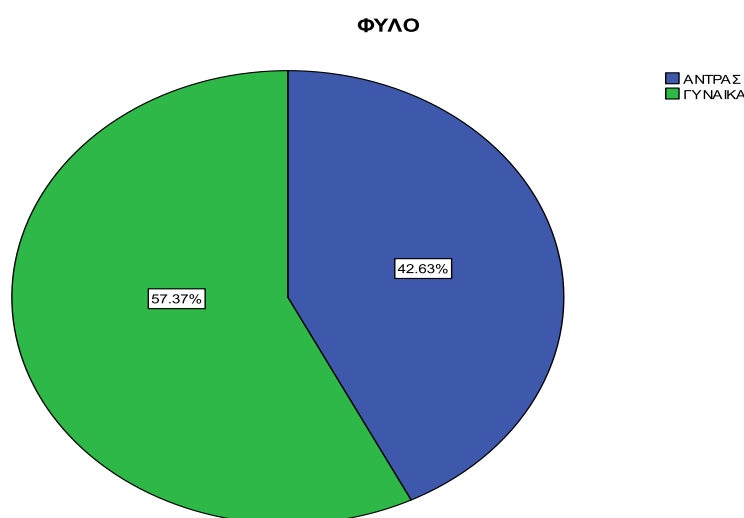
- Ερωτήσεις που σχετίζονται με προσωπικά χαρακτηριστικά ενός κατοίκου (φύλο, ηλικία, οικογενειακή κατάσταση, μορφωτικό επίπεδο, επάγγελμα, εισόδημα, κύρια ή δευτερεύουσα κατοικία, ιδιοκατοίκηση ή ενοικίαση οικίας, πολεοδομική ενότητα διαμονής).
- Ερωτήσεις εξέτασης βαθμού ικανοποίησης για τις υπάρχουσες υποδομές του τόπου διαμονής (παιδικές χαρές, πλατείες, δρόμοι, αθλητικοί χώροι).
- Ερωτήσεις εξέτασης βαθμού ικανοποίησης για την διαχείριση απορριμμάτων στην περιοχή κατοικίας (ανακύκλωση, κομποστοποίηση).
- Ερωτήσεις εξέτασης βαθμού ικανοποίησης για την οικονομική, εμπορική και τουριστική ανάπτυξη της περιοχής (εμπορικά καταστήματα, γραφεία παροχής υπηρεσιών, μικρές παραγωγικές μονάδες, τουριστικά καταλύματα και γραφεία υποστήριξης τουριστικών υπηρεσιών).
- Ερωτήσεις εξέτασης βαθμού ικανοποίησης σε θέματα υγείας (κέντρο υγείας, ιδιωτικά διαγνωστικά κέντρα, ιδιωτικά ιατρεία, φαρμακεία).
- Ερωτήσεις εξέτασης του βαθμού ικανοποίησης σε υποδομές που αφορούν την εκπαίδευση στη περιοχή (παιδικοί σταθμοί, σχολεία πρωτοβάθμιας και δευτεροβάθμιας εκπαίδευσης).
- Ερωτήσεις εξέτασης του βαθμού ικανοποίησης από τις πολιτιστικές υποδομές της περιοχής (δημοτική βιβλιοθήκη, υπαίθριο δημοτικό θέατρο, μουσείο διαχρονικού πολιτισμού).
- Ερωτήσεις εξέτασης του βαθμού που είναι βιώσιμη η περιοχή σε επίπεδο περιβάλλοντος, οικονομίας και κοινωνίας (πολιτισμού).

Το δείγμα της έρευνας όπως προαναφέρθηκε αποτελείται από άντρες και γυναίκες ηλικίας 18 ετών και άνω και είναι μόνιμοι κάτοικοι ή παραθεριστές της περιοχής. Για να διασφαλισθεί η τυχαία επιλογή των κατοίκων πραγματοποιήθηκε προσπάθεια διανομής των ερωτηματολογίων σχεδόν σε όλες τις περιοχές της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης. Το μέγεθος του δείγματος ήταν 251 άτομα εκ των οποίων 144 γυναίκες και 107 άντρες. Τα άτομα αυτά πληρούσαν τα συγκεκριμένα χαρακτηριστικά, τα οποία θεωρούνταν επαρκή για τον ακαδημαϊκό σκοπό της έρευνας.

Τέλος, προκειμένου να εκπονηθεί η στατιστική ανάλυση των στοιχείων που αντλήθηκαν από την δειγματοληπτική έρευνα κωδικοποιήθηκαν οι απαντήσεις που δόθηκαν και πολλές φορές πραγματοποιήθηκε ομαδοποίηση αυτών.

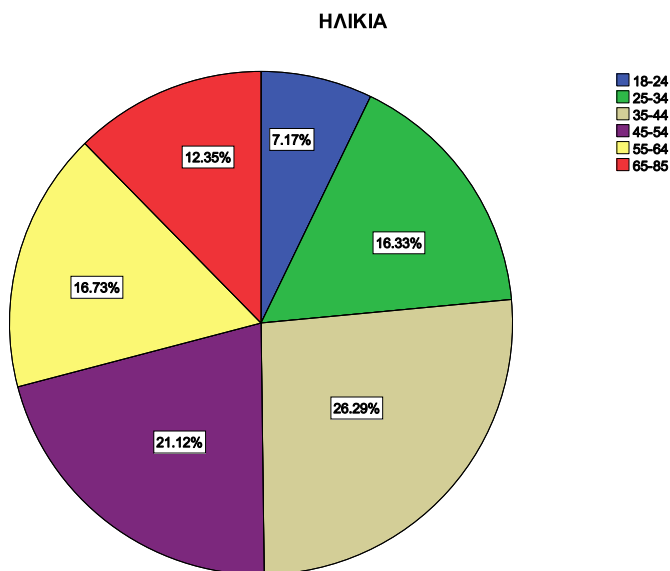
Αναλυτικότερα η κατανομή των συχνοτήτων των ερωτηθέντων σύμφωνα με το φύλο τους σε ποσοστά είναι 57.37% γυναίκες και 42,63% άνδρες, ενώ υπογραμμίζεται πως όλοι οι ερωτηθέντες δήλωσαν το φύλο τους.

Σχήμα 13. Κυκλικό διάγραμμα του Φύλου



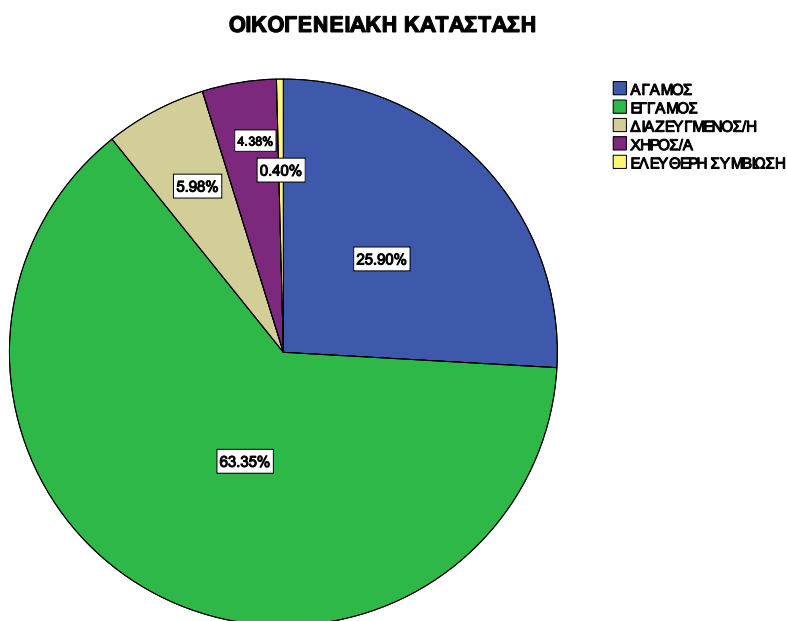
Στη συνέχεια παρουσιάζονται τα περιγραφικά στατιστικά μέτρα της ηλικίας. Η μικρότερη ηλικία ήταν 18 ετών και η μεγαλύτερη 83. Ο μέσος χρόνος ηλικίας ήταν τα 45 έτη. Επομένως η κατηγορία ηλικίας μεταξύ 35 και 44 ετών είναι η πιο συχνά εμφανιζόμενη (26%), ενώ λιγότερο συχνά εντοπίζονται οι ηλικίες μεταξύ 18 και 24 (7.2%).

Σχήμα 14. Κυκλικό διάγραμμα της Ηλικίας



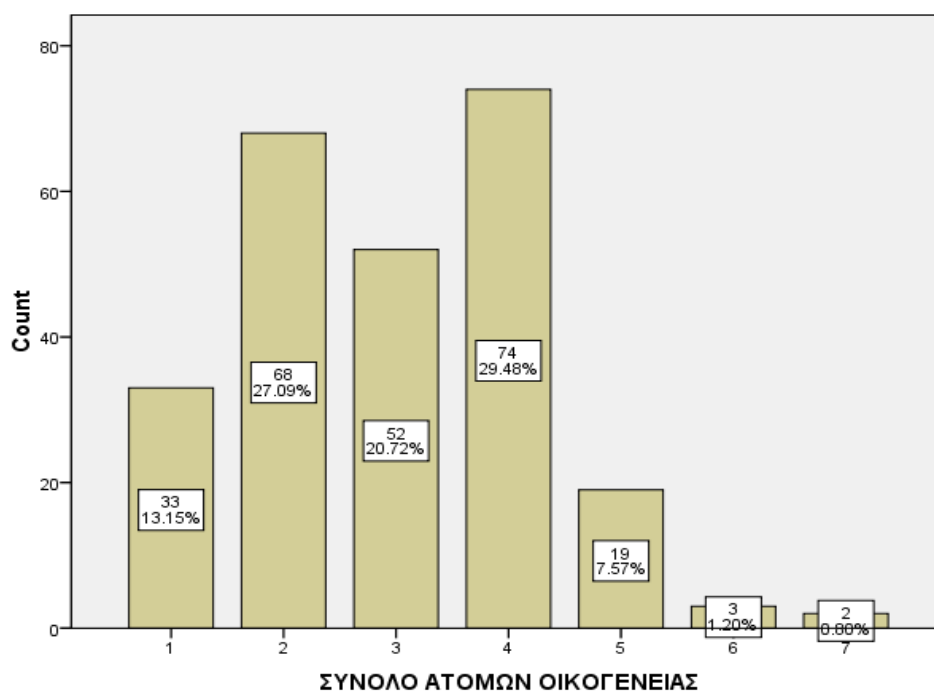
Παρατηρώντας τον πίνακα συχνοτήτων που παρουσιάζει την οικογενειακή κατάσταση των ατόμων, βλέπουμε ότι στο σύνολο του δείγματος το 63% είναι έγγαμοι, το 25.9% είναι άγαμοι, το 6% είναι διαζευγμένοι, το 4.4% είναι χήροι και ένα άτομο (0.4%) είναι σε ελεύθερη συμβίωση.

Σχήμα 15. Κυκλικό διάγραμμα Οικογενειακής Κατάστασης.



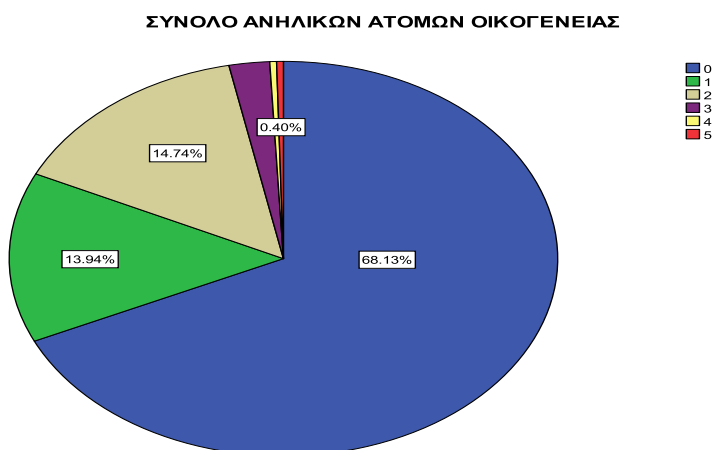
Σχετικά με τον αριθμό των ατόμων που διαμένουν στην κατοικία, αυτός κυμαίνεται από 1 έως 7 με μέσο αριθμό ατόμων 3. Στο σύνολο του δείγματος των 251 κατοικιών, το 29.48% είναι με 4 άτομα, το 27.09% είναι με 2 άτομα, το 20.72% είναι με 3 άτομα, το 13.15% είναι με 1 άτομο, το 7.57% είναι με 5 άτομα, το 1.2% είναι με 6 άτομα και το 0.8% είναι με 7 άτομα.

Σχήμα 16. Ραβδόγραμμα του Συνόλου Ατόμων Οικογενείας



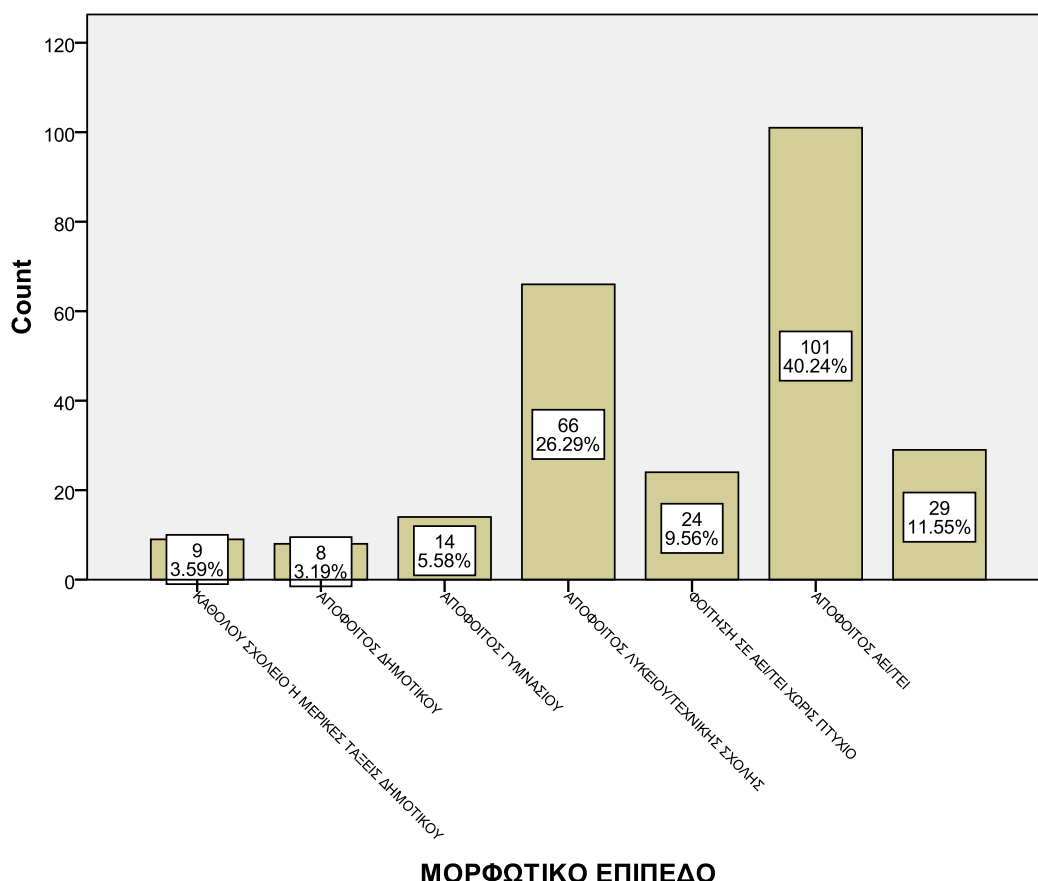
Ο αριθμός των ανήλικων ατόμων που διαμένουν στην κατοικία κυμαίνεται από 0 έως 5. Η πλειοψηφία των οικογενειών (68.1%) είναι με κανένα ανήλικο άτομο, με ένα ανήλικο άτομο είναι το 13.9%, με δύο ανήλικα άτομα το 14.7%, με τρία ανήλικα άτομα το 2.4%, με 4 και 5 ανήλικα άτομα είναι το 0.4%.

Σχήμα 17. Κυκλικό διάγραμμα των ανήλικων ατόμων που διαμένουν στην κατοικία



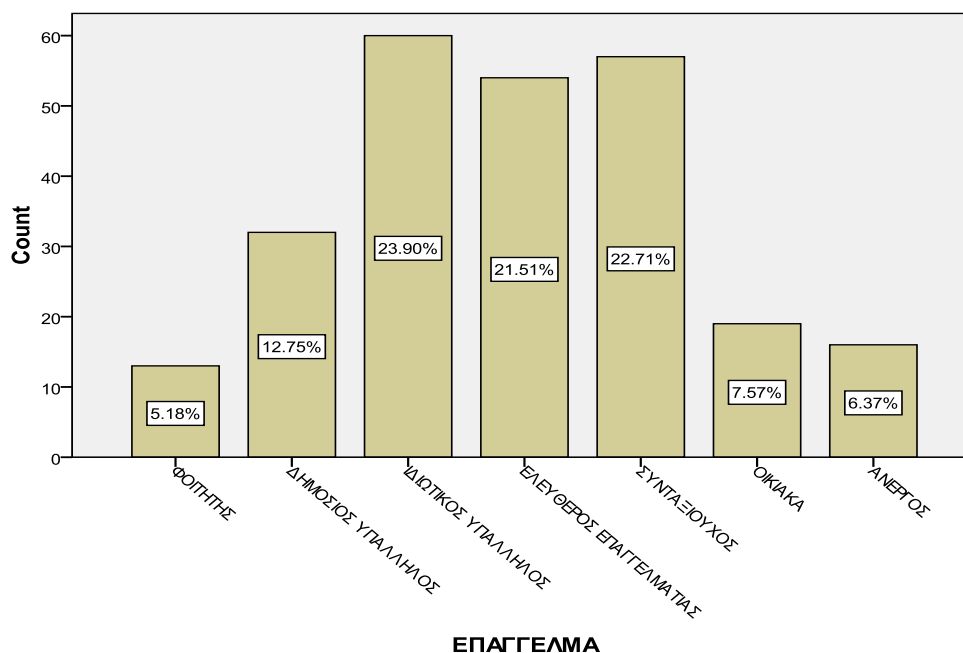
Αναφορικά με το μορφωτικό τους επίπεδο, βλέπουμε ότι το 40.2% είναι απόφοιτοι ΑΕΙ/ΤΕΙ, το 26.3% απόφοιτοι Λυκείου/Τεχνικής Σχολής, το 11.6% είναι κάτοχοι Μεταπτυχιακού/Διδακτορικού Διπλώματος, το 9.6% φοιτά σε ΑΕΙ/ΤΕΙ, το 5.6% είναι απόφοιτοι Γυμνασίου, το 3.6% δεν έχει πάει καθόλου σχολείο ή έχει τελειώσει κάποιες τάξεις Δημοτικού και το 3.2% είναι απόφοιτοι Δημοτικού.

Σχήμα 18. Ραβδόγραμμα του μορφωτικού επιπέδου



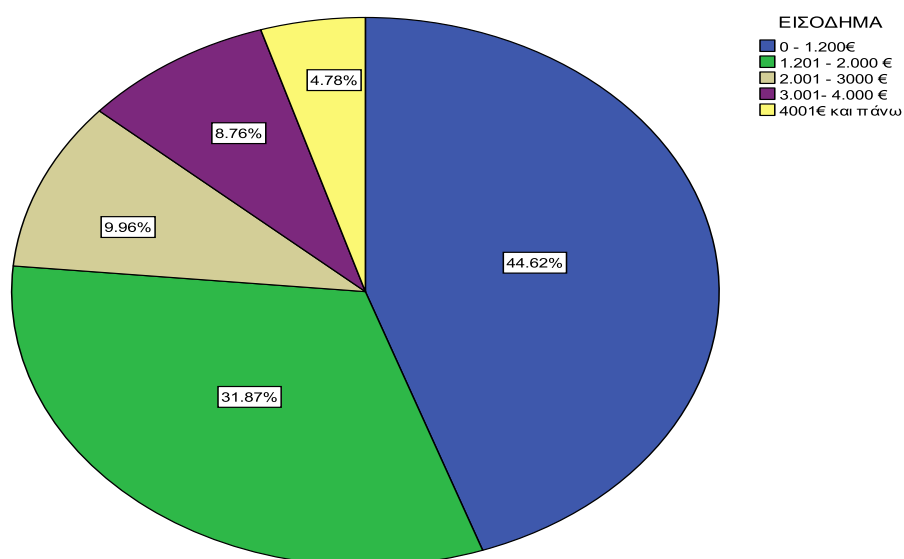
Ενδιαφέρον παρουσιάζει η κατανομή των ατόμων σχετικά με το επάγγελμα. Η πλειοψηφία τους είναι ιδιωτικοί, ελεύθεροι επαγγελματίες και συνταξιούχοι. Συγκεκριμένα, 23.9% είναι Ιδιωτικοί Υπάλληλοι, 22.7% είναι Συνταξιούχοι, 21.5% είναι Ελεύθεροι Επαγγελματίες, 12.7% είναι Δημόσιοι Υπάλληλοι, 7.6% ασχολούνται με Οικιακά, το 6.4% είναι Άνεργοι και το 5.2% είναι Φοιτητές/τριες.

Σχήμα 19. Ραβδόγραμμα του επαγγέλματος



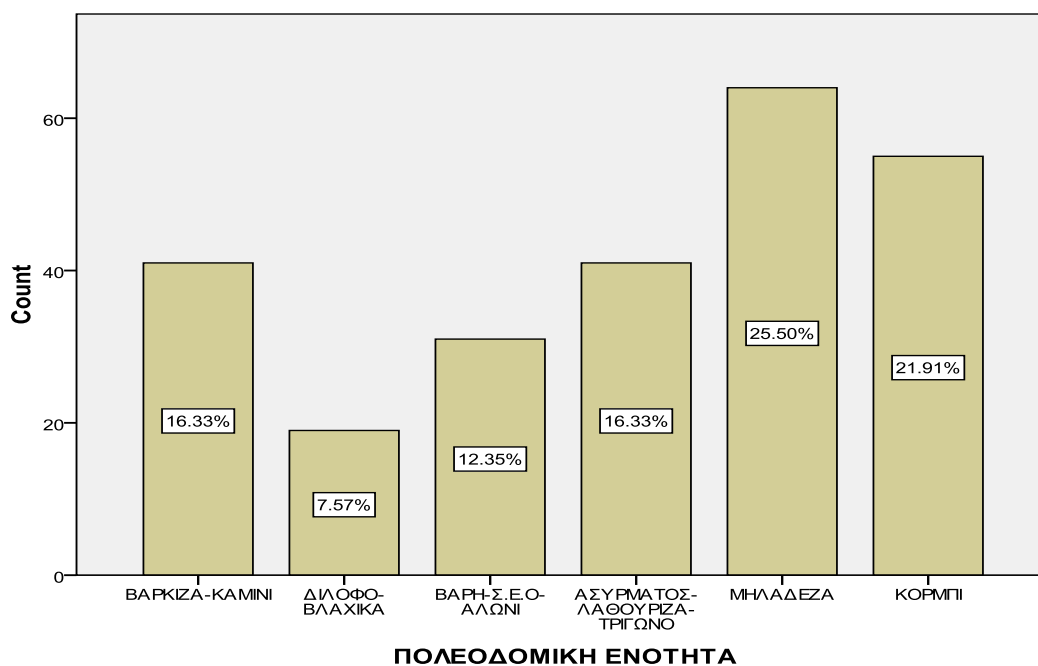
Σχετικά με το καθαρό μηνιαίο εισόδημα, στο 76% των ατόμων του δείγματος κυμαίνεται έως 2.000€. Πιο συγκεκριμένα, 44.6% είναι κάτω από 1.200€, 31.9% είναι μεταξύ 1.200€ και 2.000€, 10% είναι από 3.000€ έως 4.000€, και 4.8% είναι μεγαλύτερο από 4.000€.

Σχήμα 20. Κυκλικό διάγραμμα του εισοδήματος



Οι πολεοδομικές ενότητες της πόλης με τα μεγαλύτερα ποσοστά προτίμησης στο δείγμα είναι η Μηλαδέζα με 25.5%, και το Κόρμπι με 21.9%. Ακολουθούν η Βάρκιζα-Καμίνι και Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο με το ίδιο ποσοστό 16.3%, η Βάρη-ΣΕΟ-Αλώνι με 12.4%, και το Δίλοφο-Βλάχικα με 7.6%.

Σχήμα 21. Ραβδόγραμμα των πολεοδομικών ενότητων της πόλης



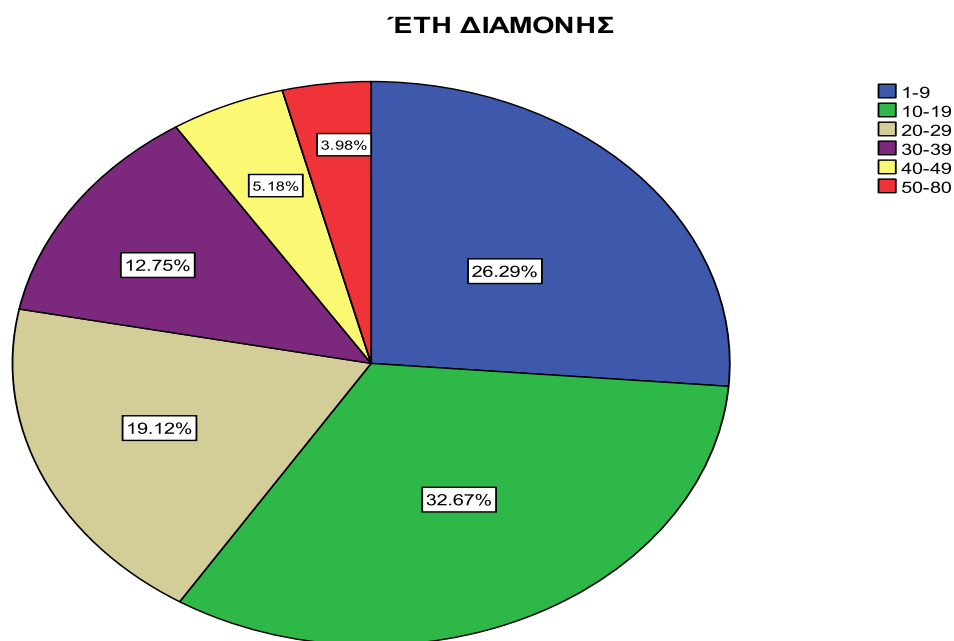
Η πλειοψηφία των κατοίκων είναι μόνιμοι σε ποσοστό 95.2%. Το υπόλοιπο 4.8% είναι παραθεριστές

Σχήμα 22. Κυκλικό διάγραμμα του είδους παραμονής



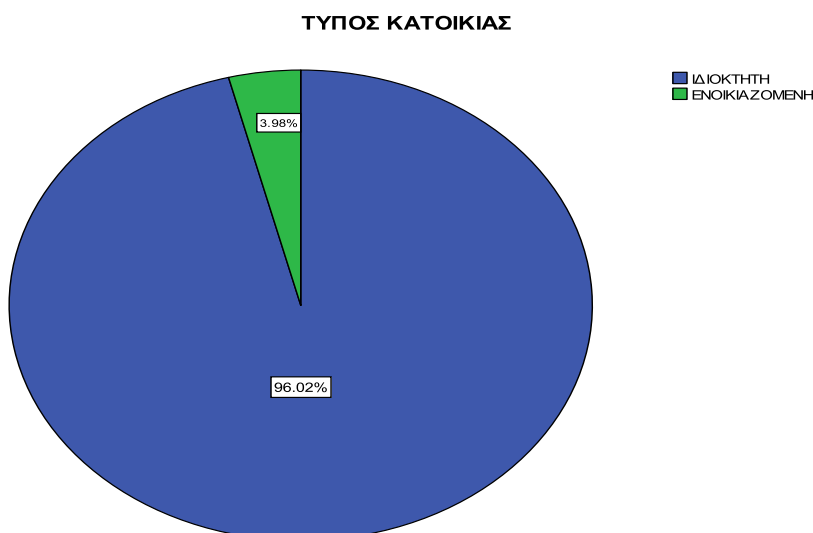
Τα έτη διαμονής των ατόμων στην περιοχή κυμαίνονται από 1 έως 73, με μέσο όρο 19 έτη. Οι περισσότεροι ερωτηθέντες δηλώνουν ότι κατοικούν στην περιοχή 10-19 έτη, ενώ αρκετοί είναι αρκετά πρόσφατοι κάτοικοι (το 26.3% διαμένει 1-9 έτη), ενώ ελάχιστοι είναι κάτοικοι για περισσότερα από 50 έτη (4%).

Σχήμα 23. Κυκλικό διάγραμμα των ετών διαμονής



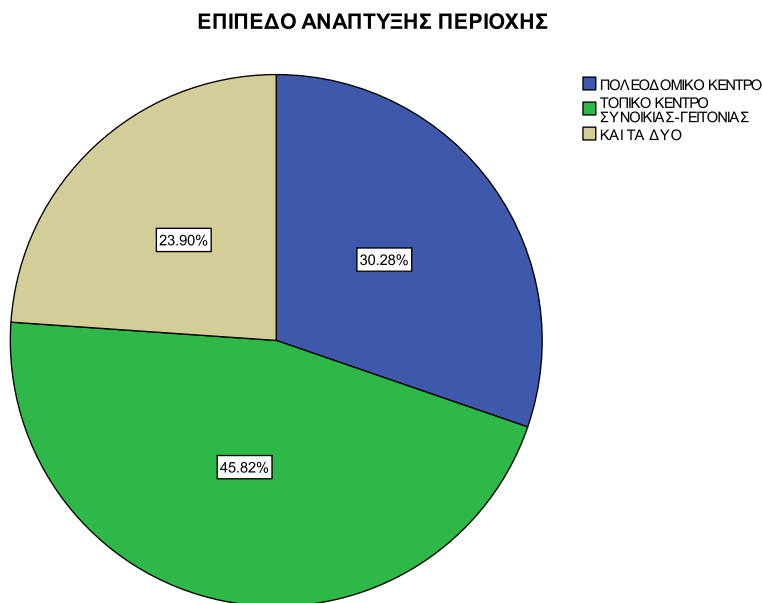
Η πλειοψηφία των κατοίκων είναι ιδιοκτήτες των κατοικιών σε ποσοστό 96%. Το υπόλοιπο 4% είναι ενοικιαστές.

Σχήμα 24. Κυκλικό διάγραμμα του τύπου κατοικίας



Το 45% των ατόμων του δείγματος θεωρεί ότι η πόλη έχει αναπτυχθεί σε επίπεδο Τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς, το 30.3% σε επίπεδο Πολεοδομικού κέντρου, ενώ ένα 23.9% θεωρεί και τα δύο.

Σχήμα 25. Κυκλικό διάγραμμα του επιπέδου ανάπτυξης της περιοχής



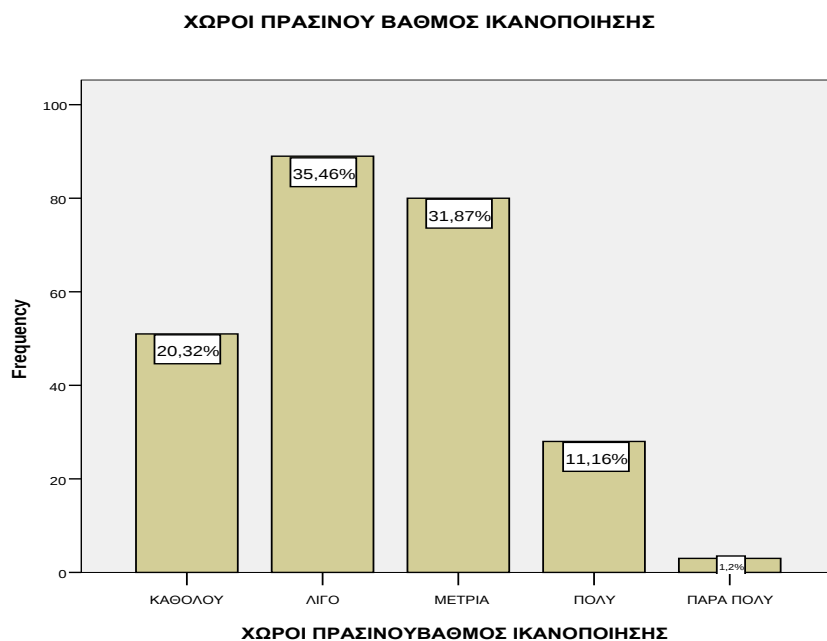
5.3 Αποτελέσματα έρευνας

5.3.1 Περιγραφική στατιστική

5.3.1.1 Βαθμός ικανοποίησης

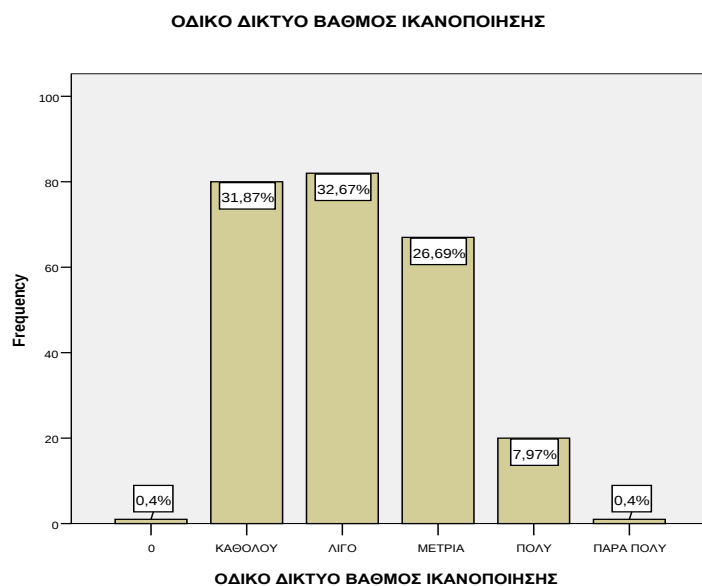
Τα περισσότερα από τα μισά άτομα θεωρούν ανεπαρκείς τους χώρους πρασίνου. Συγκεκριμένα 20.3% δεν είναι καθόλου ικανοποιημένο με τους χώρους πρασίνου της πόλης, 35% είναι λίγο ικανοποιημένο και 31.9% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Ένα 11.2% των ατόμων δείχνει να είναι πολύ ικανοποιημένο από το πράσινο και ένα 1.2% είναι πάρα πολύ ικανοποιημένο.

Σχήμα 26. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τους χώρους πρασίνου



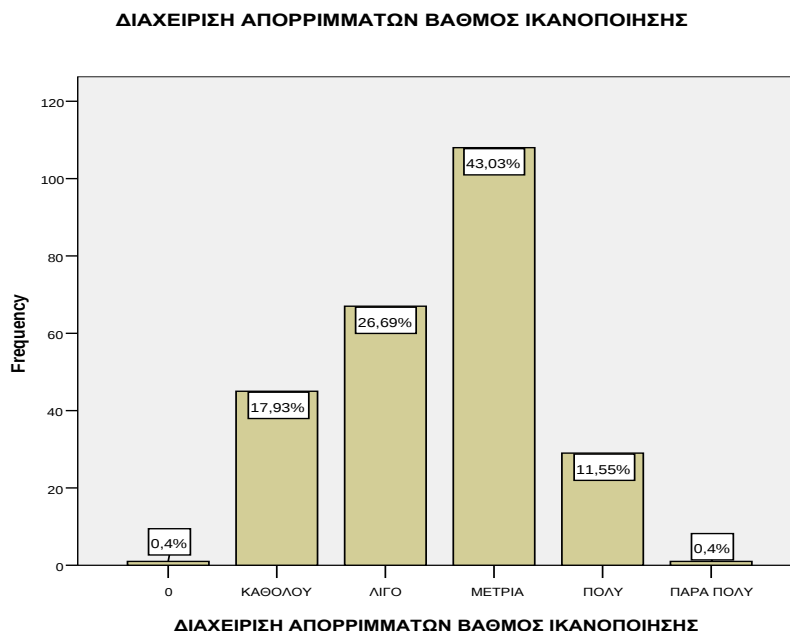
Το οδικό δίκτυο της πόλης είναι έως μέτρια ικανοποιητικό για το 91.5% των κατοίκων της πόλης. Σε ποσοστό 31.9% τα άτομα είναι καθόλου ικανοποιημένα, 32.7% είναι λίγο ικανοποιημένα, και 26.7% είναι μέτρια ικανοποιημένα. Πολύ ικανοποιημένο εμφανίζεται ένα 8% και πάρα πολύ ικανοποιημένο είναι το 0.4% των ατόμων του δείγματος.

Σχήμα 27. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με το οδικό δίκτυο



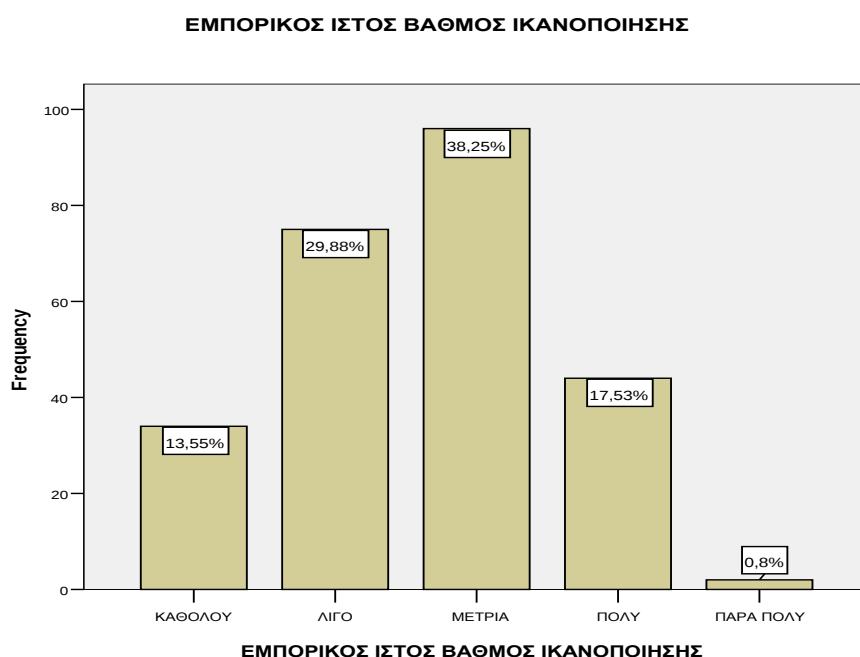
Η περιοχή δεν φαίνεται να ικανοποιεί τους κατοίκους της σχετικά με τη διαχείριση των απορριμμάτων της. Από καθόλου έως μέτρια ικανοποιημένο είναι το 88% και μόνο το 12% είναι πολύ ή πάρα πολύ ικανοποιημένο από τις υπάρχουσες υποδομές. Συγκεκριμένα, 17.9% είναι καθόλου ικανοποιημένο, 26.7% είναι λίγο ικανοποιημένο και 43% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Πολύ ικανοποιημένο εμφανίζεται το 11.6% και πάρα πολύ ικανοποιημένο το 0.4% των ατόμων του δείγματος.

Σχήμα 28. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τη διαχείριση των απορριμμάτων



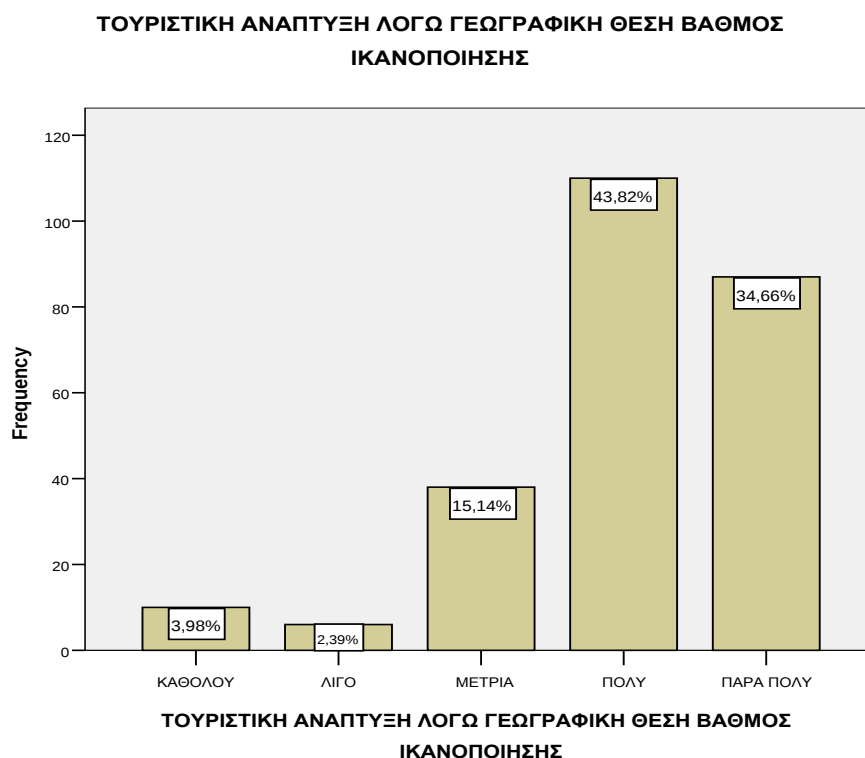
Επίσης η περιοχή χρήζει σχεδιασμού και ανάπτυξης του εμπορικού της ιστού, καθώς καθόλου έως μέτρια ικανοποιημένο είναι το 81.7% των ατόμων του δείγματος και μόνο το 18.3% είναι πολύ ή πάρα πολύ ικανοποιημένο από την υπάρχουσα κατάσταση. Συγκεκριμένα, 13.5% είναι καθόλου ικανοποιημένο, 29.9% είναι λίγο ικανοποιημένο και 38.2% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Πολύ ικανοποιημένο εμφανίζεται το 17.5% και πάρα πολύ ικανοποιημένο το 0.8% των ατόμων του δείγματος.

Σχήμα 29. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τον εμπορικό ιστό



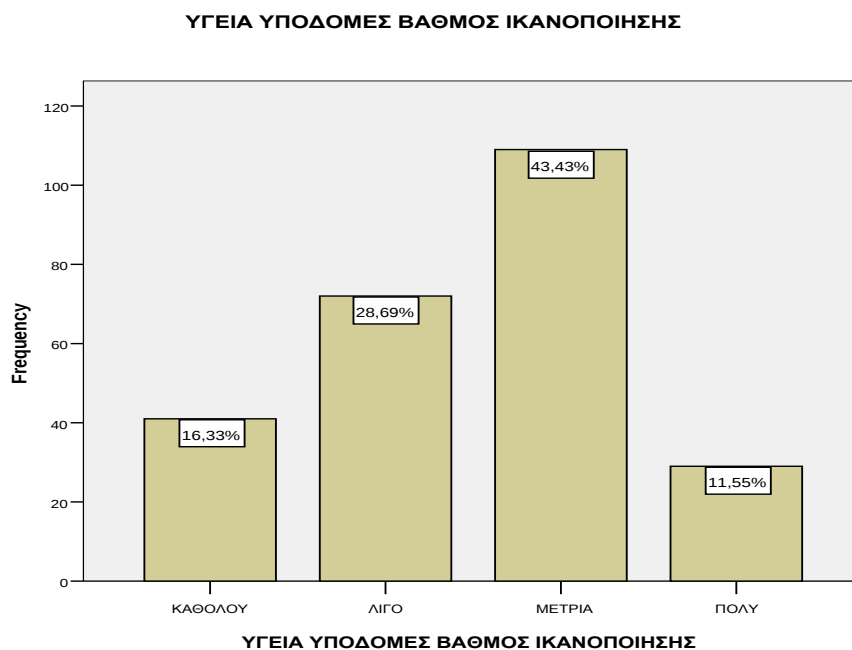
Η γεωγραφική θέση της περιοχής φαίνεται να είναι ισχυρό πλεονέκτημα ως προς την τουριστική της ανάπτυξη. Το 78.5% των ερωτηθέντων θεωρεί ότι τουριστικά ευνοείται πολύ ως πάρα πολύ ενώ καθόλου ως μέτρια το 21.5%. Πιο συγκεκριμένα, 4% είναι καθόλου ικανοποιημένο, 2.4% είναι λίγο ικανοποιημένο και 15.1% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Αντίθετα, 43.8% είναι πολύ ικανοποιημένο και το 34.7% πάρα πολύ ικανοποιημένο.

Σχήμα 30. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης



Όσον αφορά στις υποδομές σχετικά με τα θέματα υγείας, η μέτρια ως πολύ ικανοποίηση των κατοίκων της περιοχής φτάνει το 55%, ενώ το 45% των ερωτηθέντων θεωρεί καθόλου έως λίγο ικανοποιητική την υπάρχουσα κατάσταση. Αναλυτικά, 16.3% είναι καθόλου ικανοποιημένο, 28.7% είναι λίγο ικανοποιημένο ενώ μέτρια ικανοποιημένο είναι το 43.4%. Το υπόλοιπο 11.6% του δείγματος εμφανίζεται πολύ ικανοποιημένο.

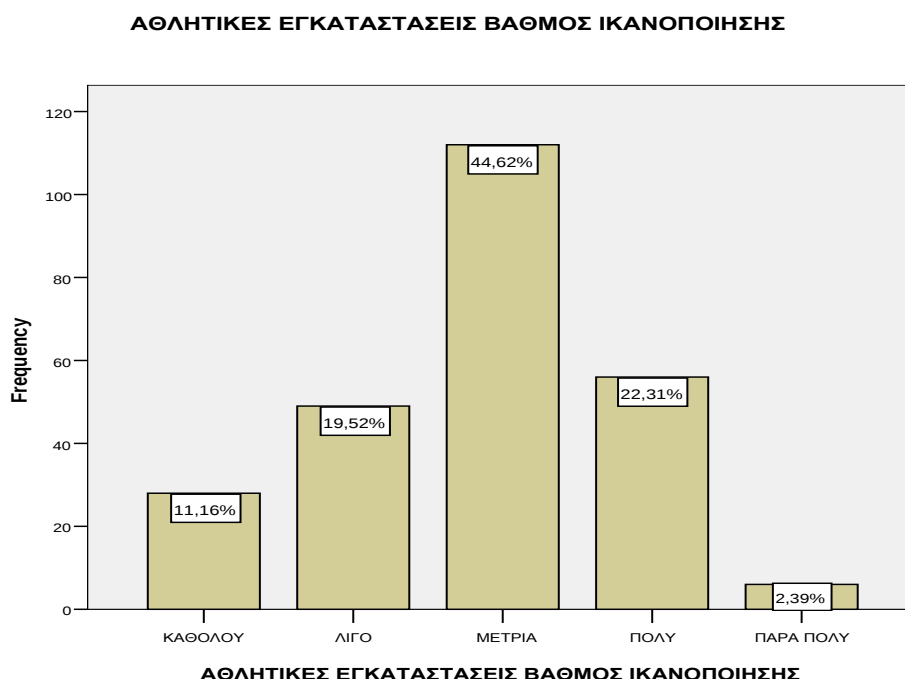
Σχήμα 31. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις υποδομές υγείας



Οι υπάρχουσες αθλητικές εγκαταστάσεις ικανοποιούν από καθόλου έως μέτρια το 75% των ερωτηθέντων και μόνο το 24.7% είναι πολύ ως πάρα πολύ ικανοποιημένο, πράγμα που σημαίνει ότι πρέπει να αναπτυχθούν περισσότερες αθλητικές εγκαταστάσεις που να καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχής.

Συγκεκριμένα, το 11.2% των ερωτηθέντων δεν είναι καθόλου ικανοποιημένο, το 19.5% είναι λίγο ικανοποιημένο και το 44.6% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Στον αντίποδα, το 22.3% είναι πολύ ικανοποιημένο και το 2.4% πάρα πολύ ικανοποιημένο.

Σχήμα 32. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις αθλητικές εγκαταστάσεις



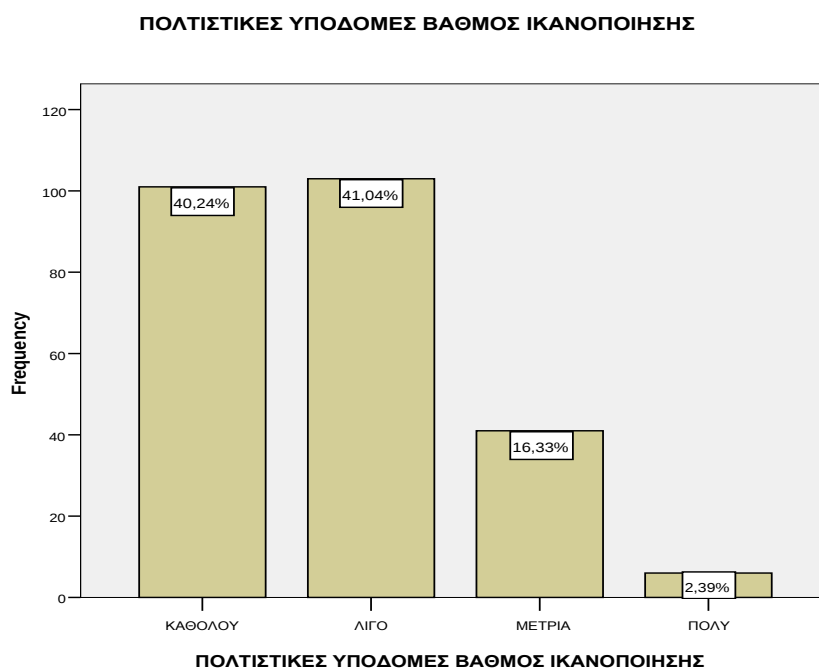
Τα σχολικά συγκροτήματα της περιοχής ικανοποιούν τις ανάγκες από καθόλου έως μέτρια το 69.7% των ερωτηθέντων. Συγκεκριμένα, το 11.2% των ερωτηθέντων δεν είναι καθόλου ικανοποιημένο, το 15.1% είναι λίγο ικανοποιημένο και το 43.4% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Φαίνεται ότι υπάρχουν ελλείψεις σε σχολικές υποδομές όλων των βαθμίδων. Αντίθετα, το 25.5% είναι πολύ ικανοποιημένο και το 4.8% πάρα πολύ ικανοποιημένο.

Σχήμα 33. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με την επάρκεια των σχολικών εγκαταστάσεων



Οι πολιτιστικές υποδομές της περιοχής είναι ο λιγότερος αναπτυγμένος τομέας. Το 81.3% των ερωτηθέντων είναι από καθόλου (40.2%) έως λίγο (41%) ικανοποιημένο. Το 16.3% είναι μέτρια ικανοποιημένο. Ένα χαμηλό ποσοστό 2.4% φαίνεται να είναι πολύ ικανοποιημένο.

Σχήμα 34. Ραβδόγραμμα του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις πολιτιστικές υποδομές



Συμπερασματικά, η περιοχή ικανοποιεί τους κατοίκους της ως προς

α) τους χώρους πρασίνου, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 44.2% και καθόλου έως λίγο κατά 55.8%

β) το οδικό δίκτυο, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 35% και καθόλου έως λίγο κατά 65%

γ) τη διαχείριση των απορριμμάτων, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 55% και καθόλου έως λίγο κατά 45%

δ) τον εμπορικό ιστό, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 56.6% και καθόλου έως λίγο κατά 43.4%

ε) την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 93.6% και καθόλου έως λίγο κατά 6.4%

στ) τις υποδομές για θέματα υγείας, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 55% και καθόλου έως λίγο κατά 45%

ζ) τις αθλητικές εγκαταστάσεις, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 69.3% και καθόλου έως λίγο κατά 30.7%

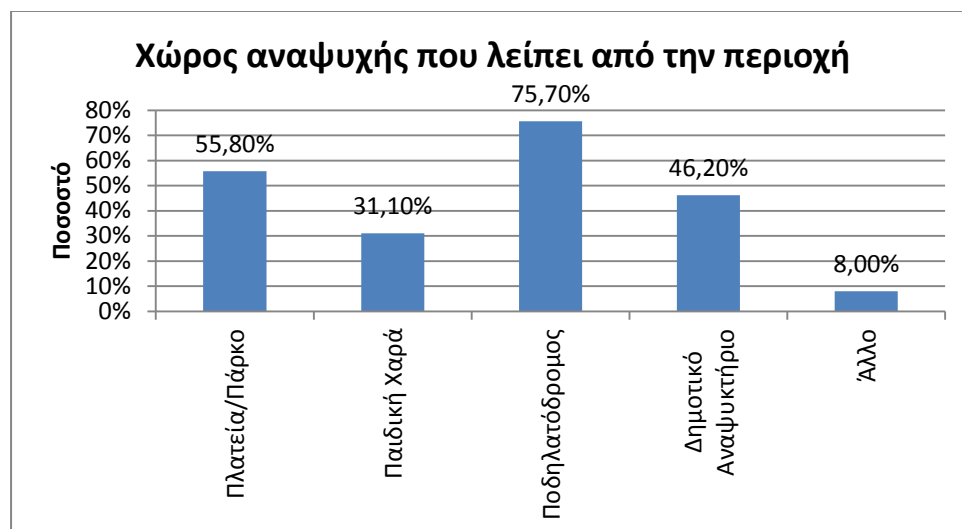
η) Τα σχολικά συγκροτήματα, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 73.7% και καθόλου έως λίγο κατά 26.3%

θ) τις πολιτιστικές υποδομές, μέτρια έως πάρα πολύ κατά 18.7% και καθόλου έως λίγο κατά 81.3%

5.3.1.2 Έλλειψη Χώρου Αναψυχής

Ο κύριος χώρος αναψυχής που λείπει από τους κατοίκους της περιοχής είναι οι ποδηλατόδρομοι σε ποσοστό 75%. Σημαντικοί χώροι που υπολείπονται και πρέπει να αναπτυχθούν είναι πλατείες/πάρκα (55.8%), Δημοτικό Αναψυκτήριο (46.2%), Παιδική Χαρά (31.1%). Ένα 8% πιστεύει ότι άλλη υποδομή αναψυχής πρέπει να αναπτυχθεί χωρίς να διευκρινίζει ποια.

Σχήμα 35. Χώρος αναψυχής που λείπει περισσότερο από την περιοχή



5.3.1.3 Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών

Σχετικά με τις κυκλοφοριακές υποδομές που χρειάζονται αναβάθμιση, το 76.9% αφορά σε διάνοιξη, βελτίωση και συντήρηση οδικού δικτύου, 73.3% αφορά σε συμπληρωματικά έργα οδοποιίας (αγωγοί ομβρίων, πεζοδρόμια, κλπ), 61.8% σε βελτίωση σήμανσης και φωτισμού οδικού δικτύου, 37.5% αφορά σε δημιουργία ελεύθερων δημοτικών χώρων... 9.2% αφορά σε άλλα.

Σχήμα 36. Κυκλοφοριακή υποδομή που χρειάζεται αναβάθμιση



5.3.1.4 Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμάτων

Το μεγαλύτερο ποσοστό (78,1%) θεωρεί ότι η κομποστοποίηση είναι η μέθοδος διαχείρισης απορριμμάτων που στερείται η περιοχή. Το 57% θεωρεί αναγκαία την υλοποίηση ανακύκλωσης ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού υλικού, και το 49.4% την ανακύκλωση μόνο χαρτιού. Επίσης δεν μπορεί να θεωρηθεί μικρό το ποσοστό που θεωρεί έλλειψη την ανακύκλωση συσκευασιών (19.1%).

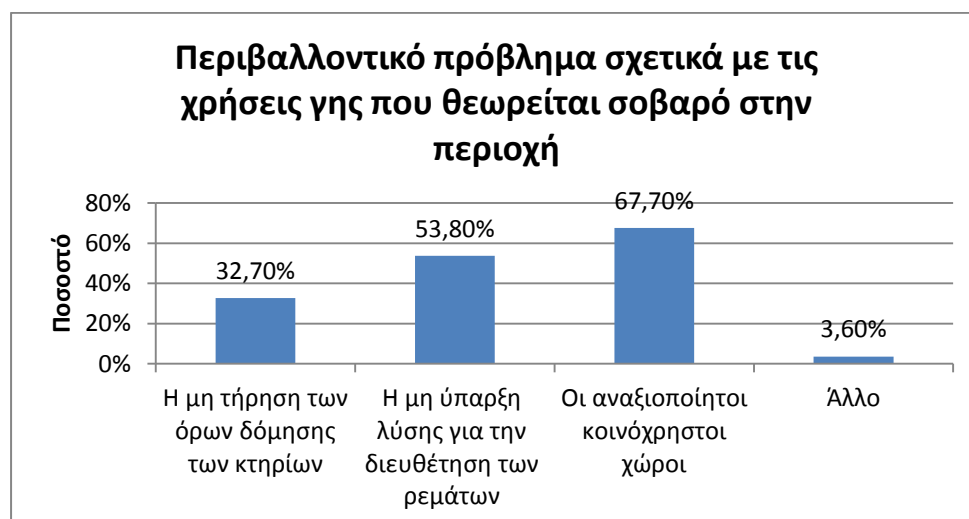
Σχήμα 37. Μέθοδος διαχείρισης απορριμμάτων που λείπει από την περιοχή



5.3.1.5 Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης

Όσον αφορά τις χρήσεις γης στην περιοχή, 67.7% θεωρεί ότι υπάρχουν αναξιοποίητοι κοινόχρηστοι χώροι, 53.8% θεωρεί σημαντικό ότι δεν υπάρχουν λύσεις για τη διευθέτηση των ρεμάτων, 32.7% την μη τήρηση των όρων δόμησης των κτηρίων. Ένα 3.6% θεωρεί άλλο πρόβλημα σημαντικό.

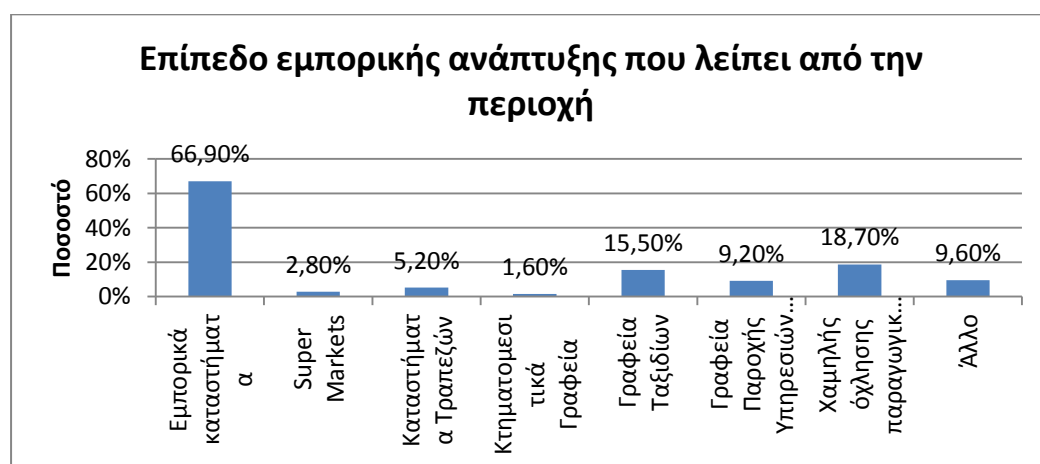
Σχήμα 38. Περιβαλλοντικό πρόβλημα σχετικά με τις χρήσεις γης



5.3.1.6 Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της Περιοχής

Η πλειοψηφία, σε ποσοστό 70%, θεωρεί ότι λείπουν εμπορικά καταστήματα από την περιοχή, ενώ το 18.7% αναφέρεται σε χαμηλής όχλησης παραγωγικές επιχειρήσεις (βιοτεχνίες, κλπ). Τα γραφεία ταξιδιών θεωρούνται ότι λείπουν από την περιοχή σε ποσοστό 15.5%, τα γραφεία παροχής υπηρεσιών (λογιστικά γραφεία, δικηγορικά γραφεία, κλπ) σε 9.2%, καταστήματα τραπεζών σε 5.2%. Τα Super Markets και τα κτηματομεσιτικά γραφεία φαίνεται ότι καλύπτουν την περιοχή, αφού τα ποσοστά έλλειψής τους είναι 2.8% και 1.6% αντίστοιχα. Το 9.6% θεωρεί σημαντικό άλλο επίπεδο εμπορικής ανάπτυξης που λείπει όπως μεγαλύτερη λαϊκή αγορά.

Σχήμα 39. Επίπεδο εμπορικής ανάπτυξης που λείπει από την περιοχή



5.3.1.7 Έλλειψη/ψεις Υποδομών για το Χαρακτηρισμό της Περιοχής ως Τουριστική

Η σημαντικότερη τουριστική υποδομή που χρειάζεται η περιοχή είναι τα τουριστικά καταλύματα σε ποσοστό 70.9%. Επίσης σημαντικό θεωρείται σε ποσοστό 37.5 % η κατασκευή υποδομής τουριστικού λιμένα/μαρίνας. Η νυχτερινή διασκέδαση θεωρείται τρίτη σημαντική υποδομή (27.5%) που στερείται η περιοχή, ενώ τα γραφεία ενοικίασης δίτροχων & αυτοκινήτων θεωρούνται ότι πρέπει να αναπτυχθούν σε ποσοστό 25.9%. Άλλες τουριστικές υποδομές που λείπουν από την περιοχή είναι ανταλλακτήρια συναλλάγματος (18.3%), καταστήματα μαζικής εστίασης (17.1%), τουριστικά Γραφεία (13.1%). Ένα 10.8% πιστεύει ότι κάποια άλλη υποδομή είναι περισσότερη απαραίτητη για την περιοχή όπως ελεύθερη πρόσβαση στη παραλιακή ζώνη, περισσότερες παροχές στη δημοτική πλαζ και μεγαλύτερη αξιοποίηση του περιβάλλοντος χώρο της παραλίας.

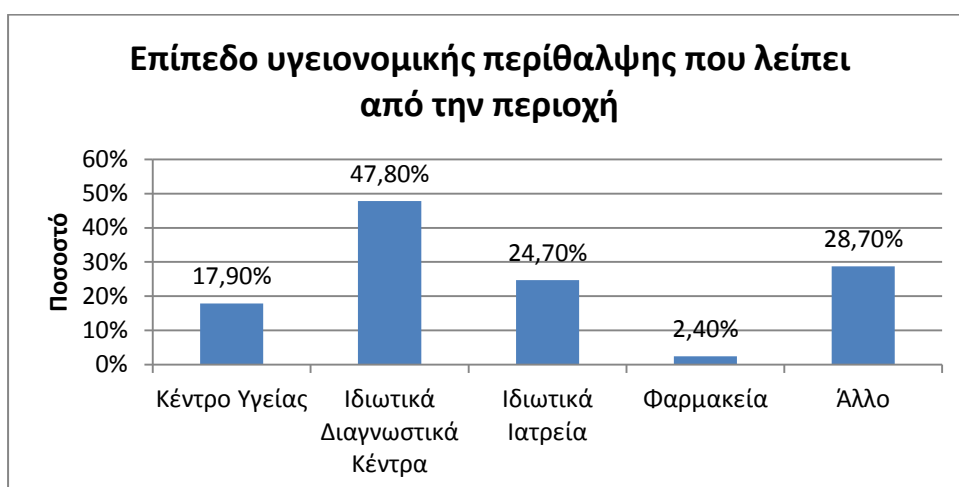
Σχήμα 40. Τουριστική υποδομή που λείπει από την περιοχή



5.3.1.8 Έλλειψη/ψεις Σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των Κατοίκων

Αναφορικά με το επίπεδο υγειονομικής περίθαλψης που προσφέρει η περιοχή, 47.8% θεωρεί ότι λείπουν ιδιωτικά διαγνωστικά κέντρα, 24.7% ιδιωτικά ιατρεία, 17.9% κέντρο υγείας και ένα 2.4.% φαρμακεία. Ένα σημαντικό ποσοστό 28.7% θεωρεί ότι λείπει άλλη υποδομή υγειονομικής περίθαλψης και αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων στην περιοχή και κυρίως αυτό αναφέρεται στην δημιουργία Δημόσιου Νοσοκομείου.

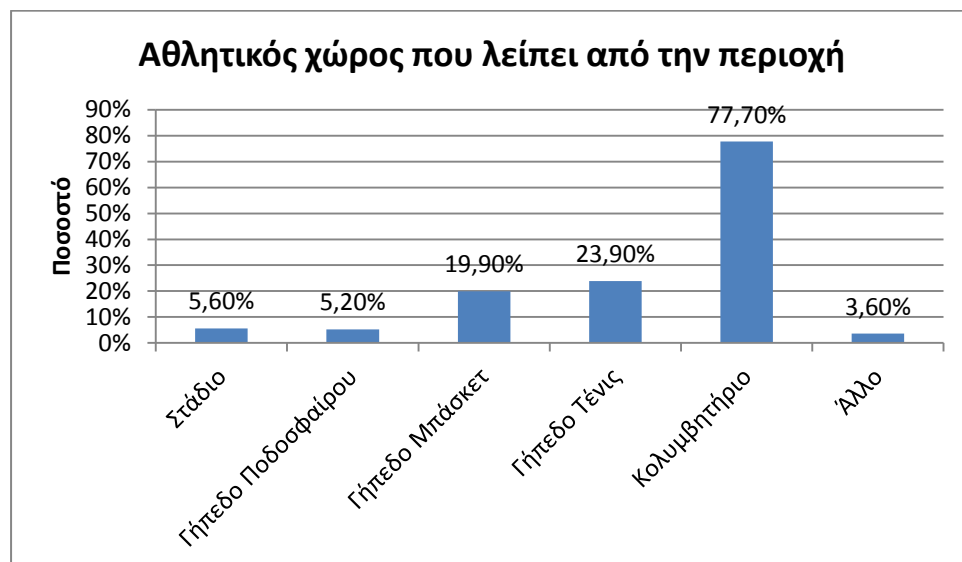
Σχήμα 41. Υγειονομική περίθαλψη λείπει από την περιοχή



5.3.1.9 Έλλειψη/ψεις Σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της Περιοχής

Η κύρια αθλητική υποδομή που πιστεύεται ότι λείπει από την περιοχή είναι το κολυμβητήριο σε ποσοστό 77.7%. Άλλες υποδομές που θεωρούνται σημαντικές και ότι πρέπει να αναπτυχθούν είναι γήπεδο τένις (23.9%), γήπεδο μπάσκετ (19.9%), στάδιο (5.6%), γήπεδο ποδοσφαίρου (5.2%) και κάποια άλλη (3.6%).

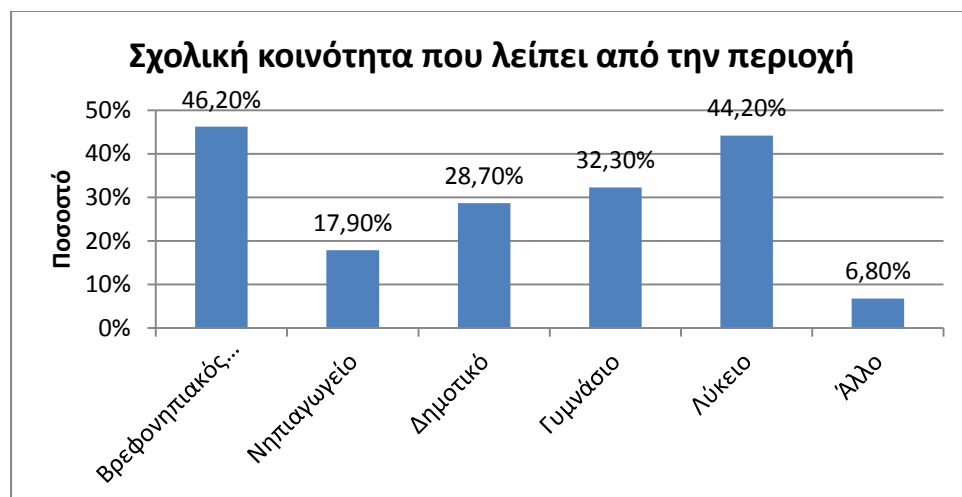
Σχήμα 42. Αθλητικοί χώροι που λείπει από την περιοχή



5.3.1.10 Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της Περιοχής

Το μεγαλύτερο ποσοστό κατοίκων θεωρεί ότι από την περιοχή λείπει Βρεφονηπιακός σταθμός (46.2%), και επίσης Λύκειο (44.2%). Σε μικρότερα αλλά σημαντικά ποσοστά θεωρούνται οι ελλείψεις σε Γυμνάσιο (32.3%), Δημοτικό (28.7%), Νηπιαγωγείο (17.9%). Σε ποσοστό 6.80% θεωρείται σημαντική και λείπει από την περιοχή άλλη σχολική κοινότητα όπως σχολείο δεύτερης ευκαιρίας για ενηλίκους.

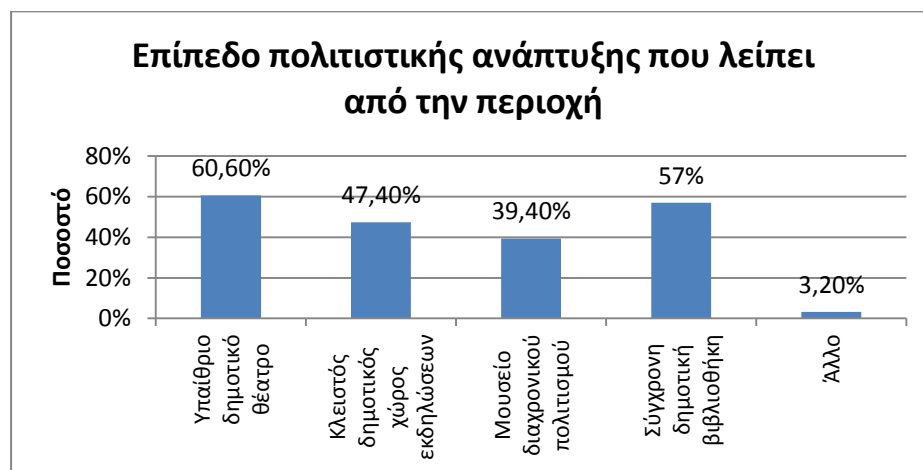
Σχήμα 43. Σχολική κοινότητα που λείπει από την περιοχή



5.3.1.11 Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής

Σε επίπεδο πολιτιστικής ανάπτυξης, η περιοχή έχει ανάγκη από υπαίθριο δημοτικό θέατρο (60.6%), σύγχρονη δημοτική βιβλιοθήκη (57%), κλειστό δημοτικό χώρο εκδηλώσεων (47.4%), και μουσείο διαχρονικού πολιτισμού (39.4%).

Σχήμα 44. Επίπεδο πολιτιστικής ανάπτυξης που λείπει από την περιοχή



5.3.1.12 Βιωσιμότητα της Περιοχής

Η περιοχή θεωρείται πολύ βιώσιμη σχετικά με το περιβάλλον (39.4%), μέτρια βιώσιμη (36.3%), και λίγο βιώσιμη (12.75%). Ένα μικρό ποσοστό 3.6% πιστεύει ότι δεν είναι καθόλου βιώσιμη ενώ στον αντίποδα το σχεδόν 8% πιστεύει ότι είναι πάρα πολύ βιώσιμη η περιοχή αναφορικά με το περιβάλλον.

Σχήμα 45. Ραβδόγραμμα του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με το περιβάλλον



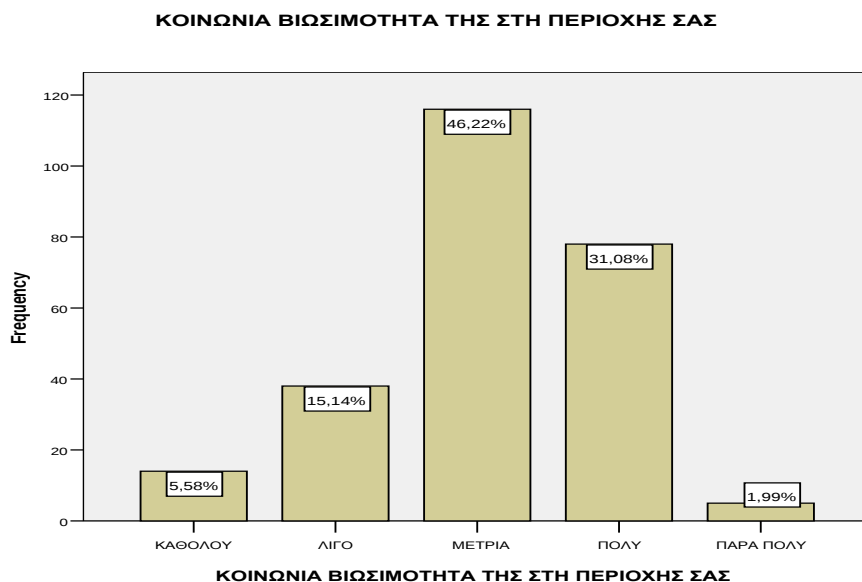
Η περιοχή θεωρείται μέτρια βιώσιμη αναφορικά με την οικονομία από το μισό ποσοστό (49.4%) των ερωτηθέντων. Το 22.7% θεωρεί ότι είναι λίγο βιώσιμη και το 9.2% καθόλου. Σε αντίθεση, το 17.1% κρίνει την περιοχή πολύ βιώσιμη και το 1.6 πάρα πολύ βιώσιμη σχετικά με το περιβάλλον.

Σχήμα 46. Ραβδόγραμμα του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με την οικονομία



Το μεγαλύτερο ποσοστό (46.2%) θεωρεί ότι η περιοχή είναι μέτρια βιώσιμη όσον αφορά στην κοινωνία. Το 31.1% κρίνει την περιοχή πολύ βιώσιμη ενώ το 15.1% λίγο. Τέλος ένα 5.6% πιστεύει ότι η περιοχή δεν είναι καθόλου βιώσιμη, σε αντίθεση με ένα 2% που εκτιμά ότι είναι πάρα πολύ βιώσιμη ως προς την κοινωνική της παράμετρο.

Σχήμα 47. Ραβδόγραμμα του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με την κοινωνία



Συμπερασματικά, η περιοχή θεωρείται

μέτρια έως πάρα πολύ βιώσιμη όσον αφορά το **περιβάλλον** κατά 83.7% και καθόλου έως λίγο κατά 16.3%.

μέτρια έως πάρα πολύ βιώσιμη όσον αφορά την **οικονομία** κατά 68.1% και καθόλου έως λίγο κατά 31.9%.

μέτρια έως πάρα πολύ βιώσιμη όσον αφορά την **κοινωνία** κατά 79.3% και καθόλου έως λίγο κατά 20.7%.

5.3.2 Έλεγχος χ^2 για Ανεξαρτησία δύο Ποιοτικών Μεταβλητών

Η εύρεση της πιθανής σχέσης μεταξύ δύο ποιοτικών μεταβλητών επιτυγχάνεται με το χ^2 στατιστικό τεστ. Ειδικότερα, ελέγχουμε τις παρακάτω υποθέσεις:

- «μηδενική» υπόθεση H_0 : «οι δυο ποιοτικές μεταβλητές είναι ανεξάρτητες μεταξύ τους»
- «εναλλακτική υπόθεση» H_1 : «οι δυο ποιοτικές μεταβλητές είναι εξαρτημένες».

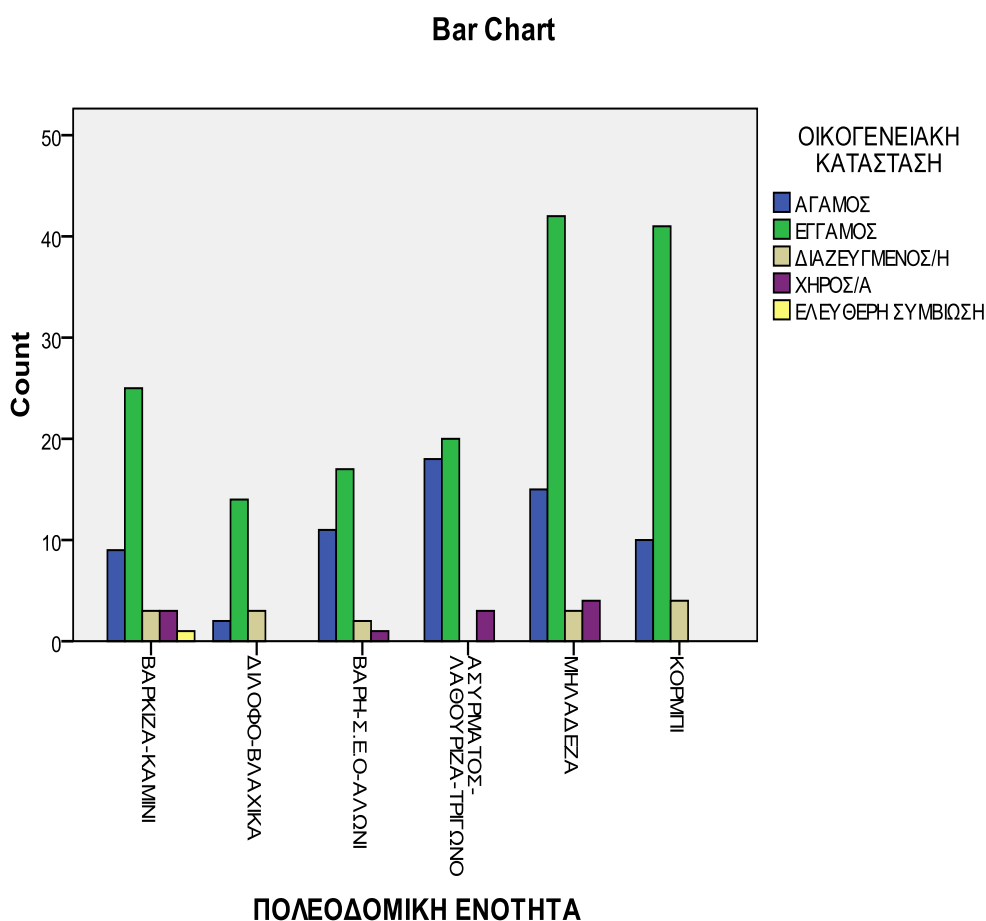
Σε περίπτωση που το p-value του ελέγχου χ^2 είναι μεγαλύτερο του 0.05, δε μπορούμε απορρίψουμε σε επίπεδο σημαντικότητας 5% την H_0 , οπότε θεωρούμε ότι είναι ανεξάρτητες οι μεταβλητές. Σε αντίθετη περίπτωση, όπου $p\text{-value} < 0.05$, απορρίπτουμε τη μηδενική υπόθεση και αποδεχόμαστε την εναλλακτική, οπότε και θεωρούμε ότι οι δυο ποιοτικές μεταβλητές είναι εξαρτημένες. Στη συνέχεια θα παραθέσουμε τα πιο σημαντικά αποτελέσματα στατιστικά σημαντικών εξαρτημένων ποιοτικών μεταβλητών.

5.3.2.1 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και Δημογραφικών

Τα μόνα στατιστικά σημαντικά εξαρτημένα δημογραφικά στοιχεία με την πολεοδομική ενότητα ήταν η οικογενειακή κατάσταση και το επάγγελμα. Συγκεκριμένα, παρατηρούμε ότι οι αναμενόμενες συχνότητες (Expected Count) είναι κοντά στις παρατηρούμενες συχνότητες (Count). Επιπλέον, ως επί τω πλείστω, οι κάτοικοι της Βάρκιζας είναι έγγαμοι (61%) (Expected Count % within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ), ενώ κάτοικοι της Βάρκιζας είναι το 13,8% των άγαμων, το 15,7% των έγγαμων, το 20% των διαζευγμένων, το 27.3% των χήρων και το 100% των ατόμων με ελεύθερη συμβίωση (% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ). Ακόμη, από το σύνολο των ερωτηθέντων, οι περισσότεροι είναι οι έγγαμοι κάτοικοι της Βάρκιζας (10%) (% of Total).

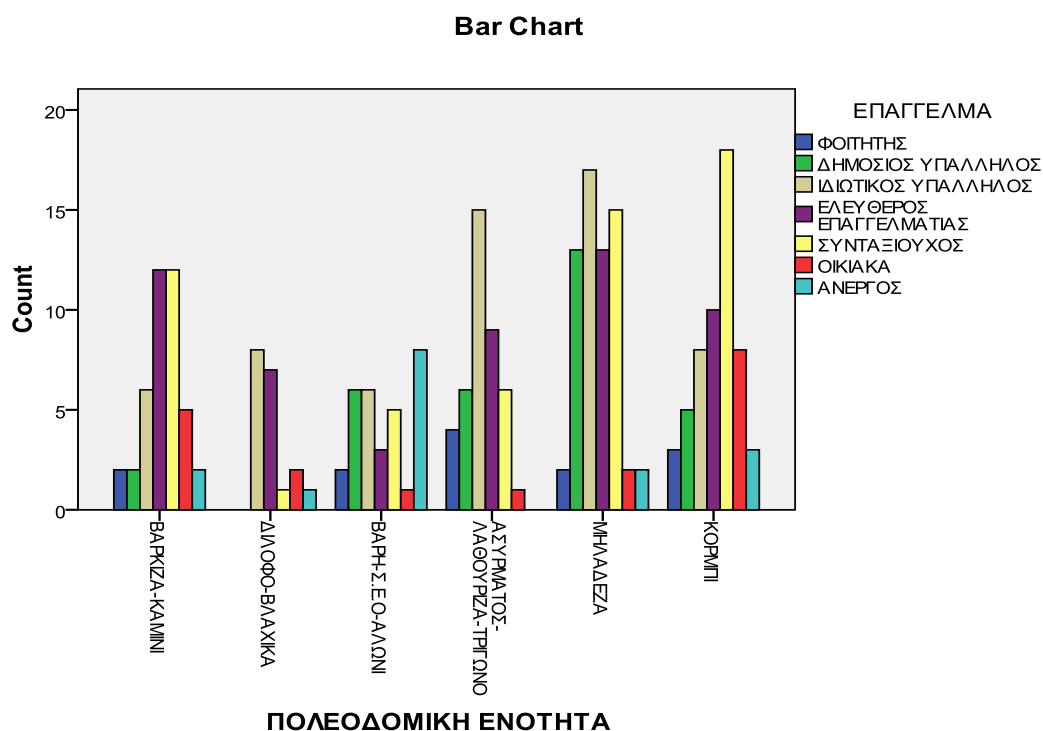
Έτσι βλέπουμε ότι στην περιοχή Δίλοφο-Βλάχικα κυρίως οι κάτοικοι είναι έγγαμοι (73.7%), το ίδιο και στις υπόλοιπες περιοχές. Από τους άγαμους οι περισσότεροι εντοπίζονται στον Ασύρματο-Λαθουριζα-Τρίγωνο (27.7%), οι περισσότεροι έγγαμοι εντοπίζονται στη Μηλαδέζα (26,4%), οι διαζευγμένοι κυρίως στο Κορμπι (26.7%), οι χήροι στη Μηλαδέζα (36.4%) και τα άτομα με ελεύθερη συμβίωση αποκλειστικά στη Βάρκιζα-Καμίνι (100%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι έγγαμοι κάτοικοι της Μηλαδέζας (16.7%).

Σχήμα 48. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και Οικογενειακής κατάστασης



Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και Επαγγέλματος, βλέπουμε ότι στην περιοχή της Μηλαδέζας εντοπίζονται οι περισσότεροι που είναι κυρίως ελεύθεροι επαγγελματίες (24,1%), ιδιωτικοί υπάλληλοι (28,3%) και δημόσιοι υπάλληλοι εντοπίζονται στη Μηλαδέζα (40.6%). Από τους φοιτητές οι περισσότεροι εντοπίζονται στον Ασύρματο-Λαθουριζα-Τρίγωνο (30.8%), οι περισσότεροι οι συνταξιούχοι (31.6%) και όσοι ασχολούνται με τα οικιακά (42.1%) στο Κορμπι και οι άνεργοι στη Βάρη-Σ.Ε.Ο-Αλώνι (50%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι συνταξιούχοι κάτοικοι στο Κορμπι (7.2%).

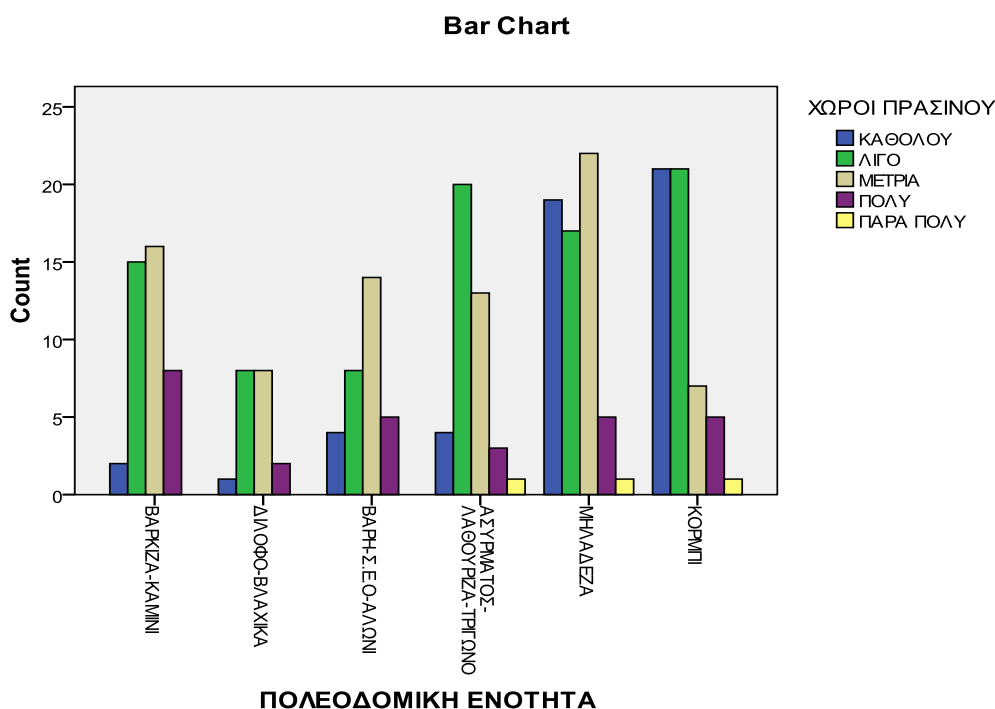
Σχήμα 49. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και επαγγέλματος



5.3.2.2 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και δημογραφικών

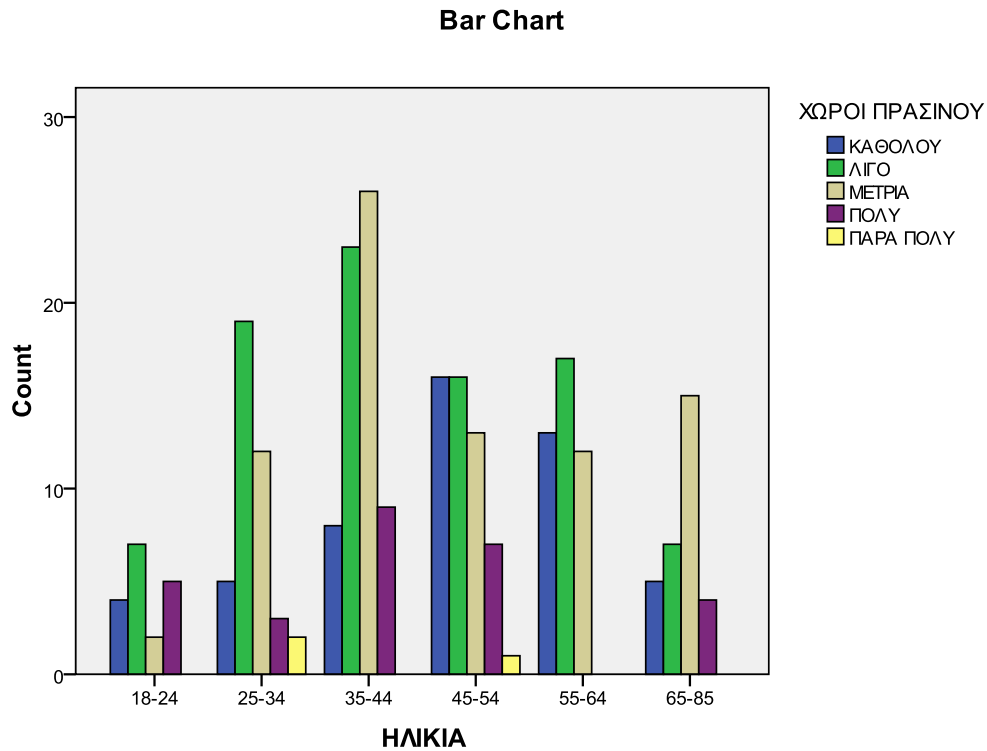
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πράσινου. Οι περισσότεροι καθόλου και λίγο ικανοποιημένοι εντοπίζονται στο Κορμπι (41.2% και 23.6% αντίστοιχα), οι μέτρια ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (27.5%), οι πολύ ικανοποιημένοι στη Βάρκιζα-Καμίνι (28.6%) και οι πάρα πολύ εξίσου στον Ασύρματο-Λαθουριζα-Τρίγωνο, στη Μηλαδεζα και στο Κορμπι (33.3%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι μέτρια ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (8.8%).

Σχήμα 50. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και πολεοδομικής ενότητας

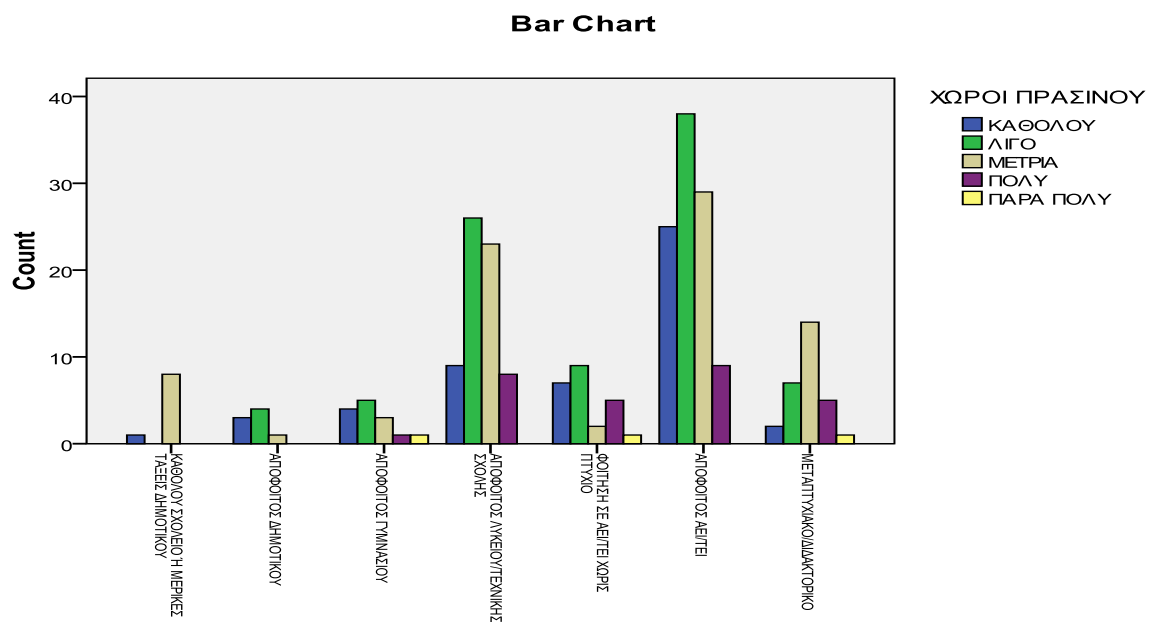


Παρακάτω παρατίθενται οι εξαρτήσεις μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και ηλικίας και μορφωτικού επιπέδου.

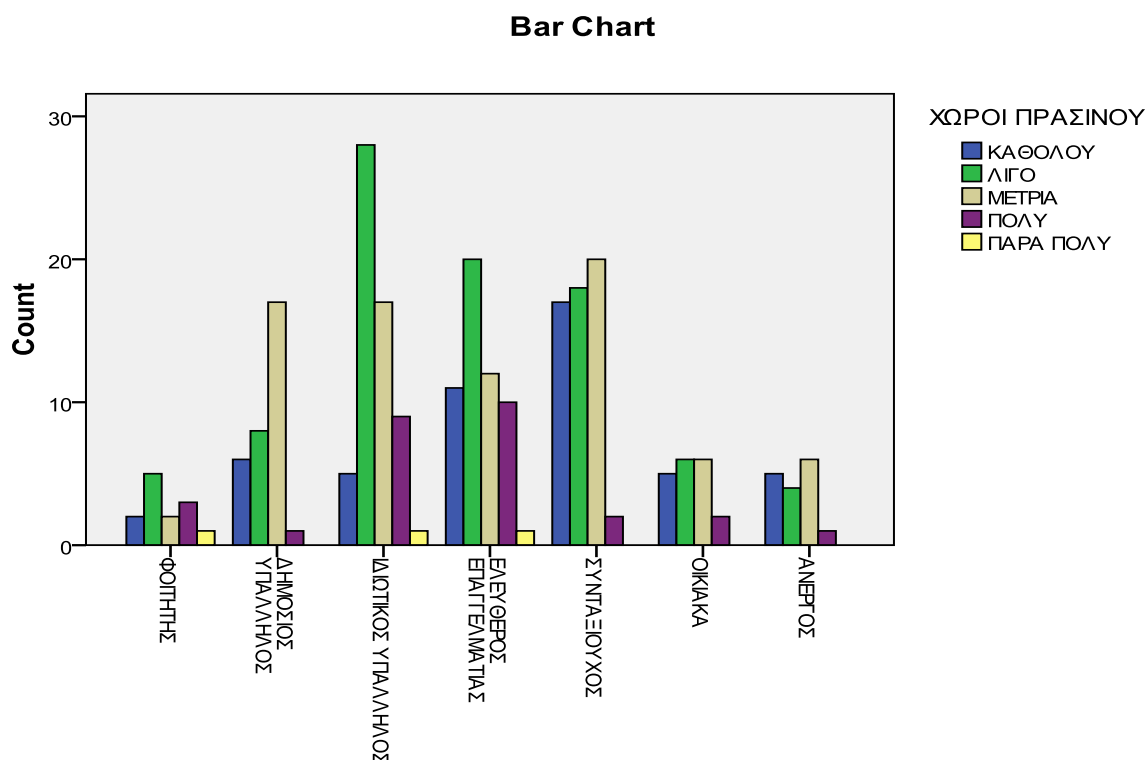
Σχήμα 51. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πράσινου και της ηλικίας



Σχήμα 52. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πράσινου και μορφωτικού επίπεδου



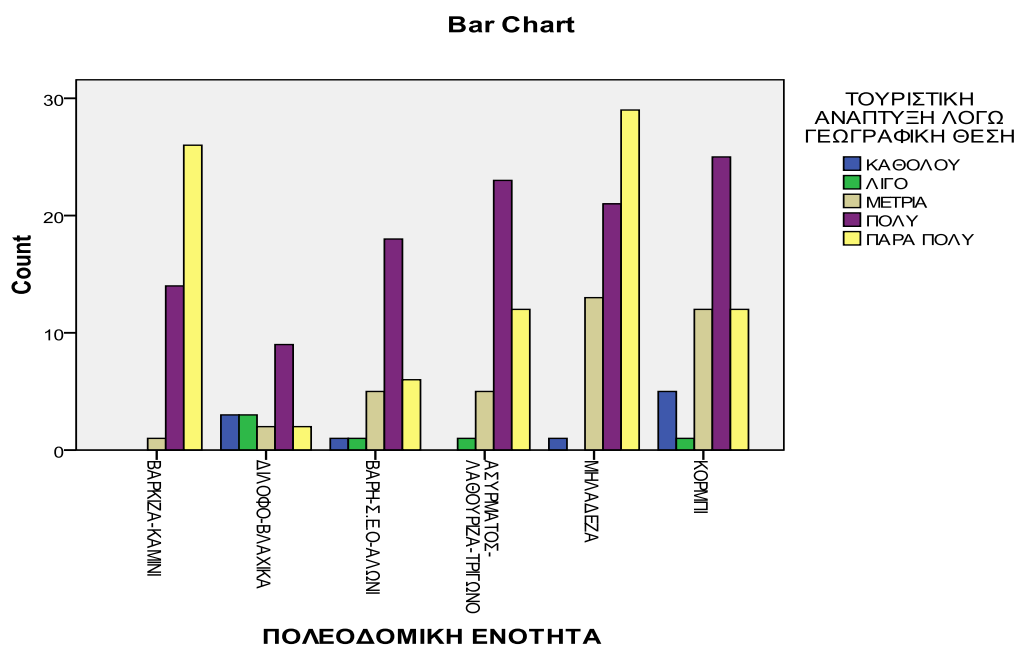
Σχήμα 53. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πράσινου και επαγγέλματος



5.3.2.3 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και δημογραφικών

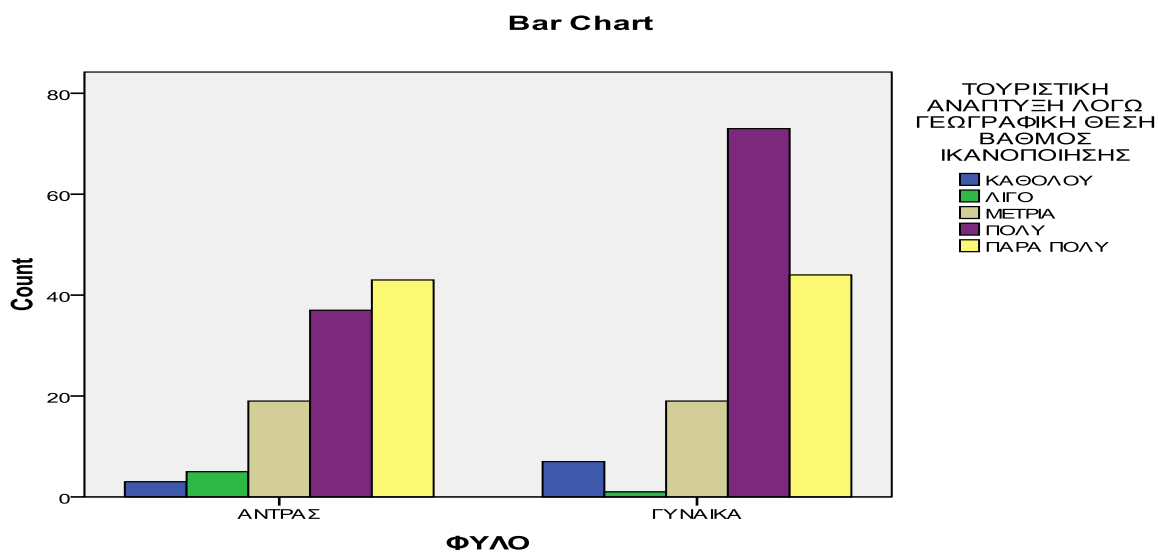
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης, βλέπουμε ότι οι περισσότεροι καθόλου ικανοποιημένοι εντοπίζονται στο Κορμπι (50%) οι λίγο ικανοποιημένοι στο Δίλοφο-Βλάχικα (50%), οι μέτρια ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (34.2%), οι πολύ ικανοποιημένοι στο Κορμπι (22.7%) και οι πάρα πολύ ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (33.3%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι πάρα πολύ ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (11.6%).

Σχήμα 54. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και της πολεοδομικής ενότητας

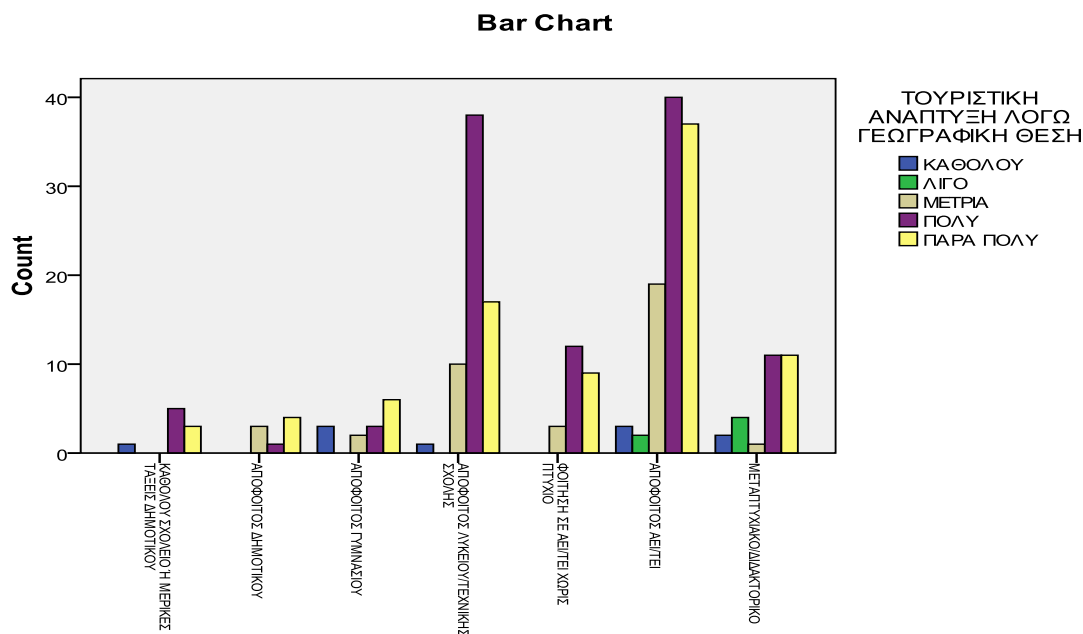


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και φύλου και μορφωτικού επιπέδου

Σχήμα 55. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και φύλου



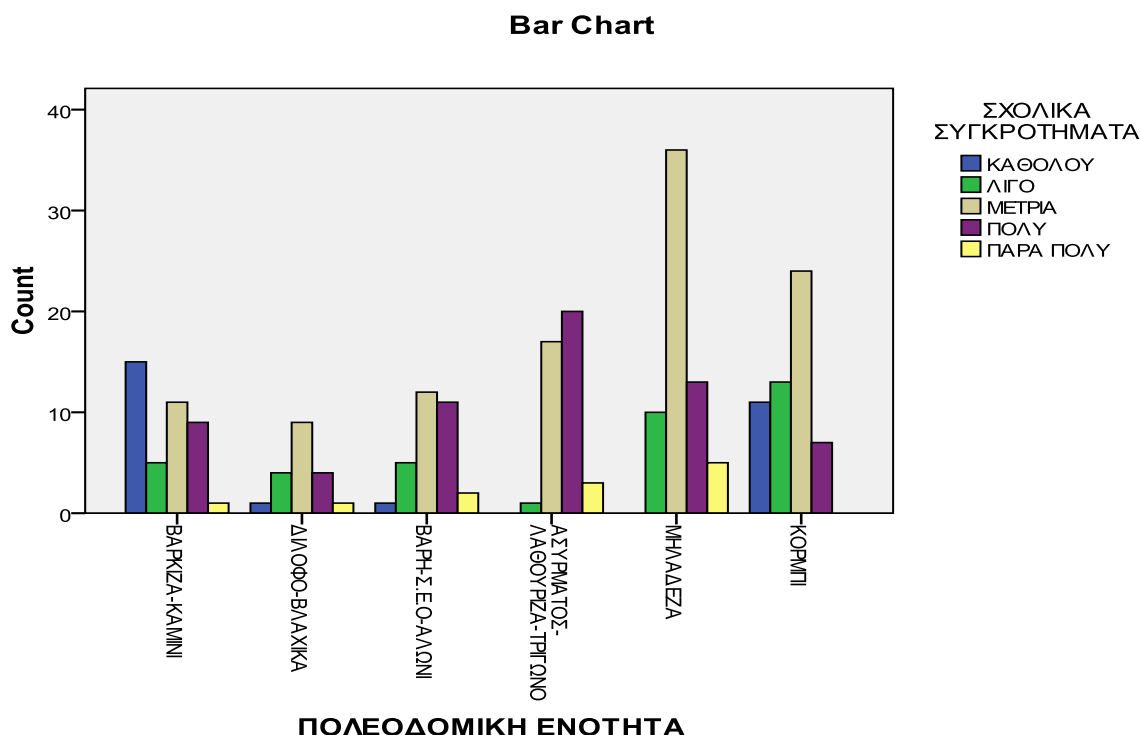
Σχήμα 56. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και μορφωτικού επιπέδου



5.3.2.4 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και δημογραφικών

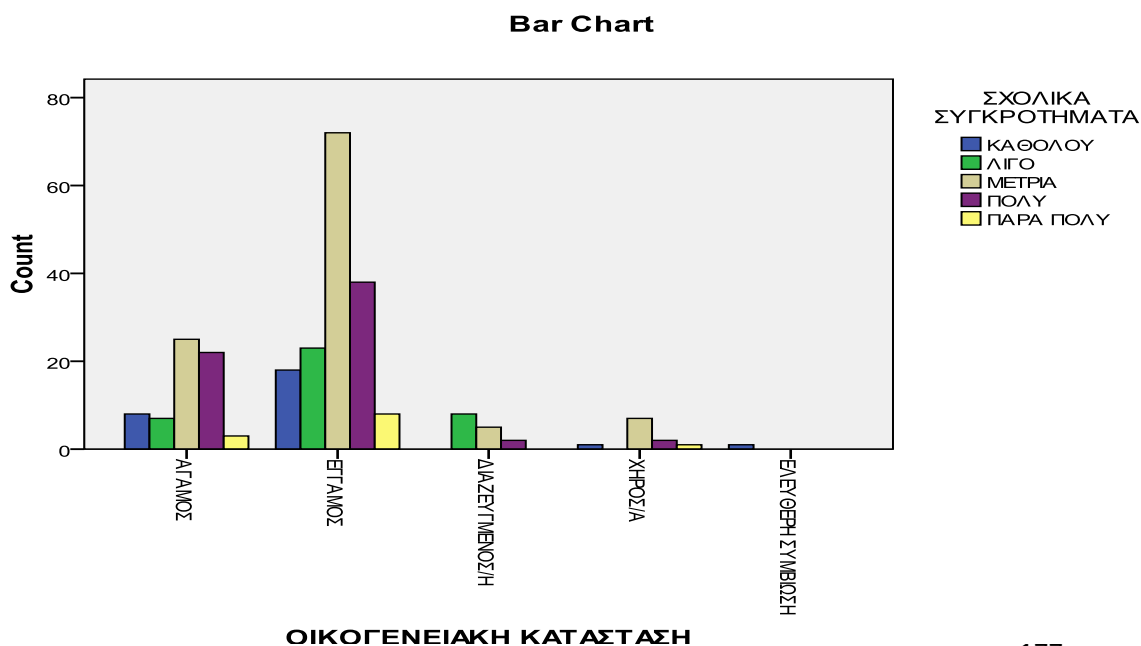
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα, βλέπουμε ότι οι περισσότεροι καθόλου ικανοποιημένοι εντοπίζονται στη Βάρκιζα-Καμίνι (53.6%) οι λίγο ικανοποιημένοι στο Κορμπι (34.2%), οι μέτρια ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (33.0%), οι πολύ ικανοποιημένοι στον Ασύρματο-Λαθουριζα-Τρίγωνο (31,3%) και οι πάρα πολύ ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (41.7%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι μέτρια ικανοποιημένοι στη Μηλαδεζα (14.3%).

Σχήμα 57. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και πολεοδομικής ενότητας

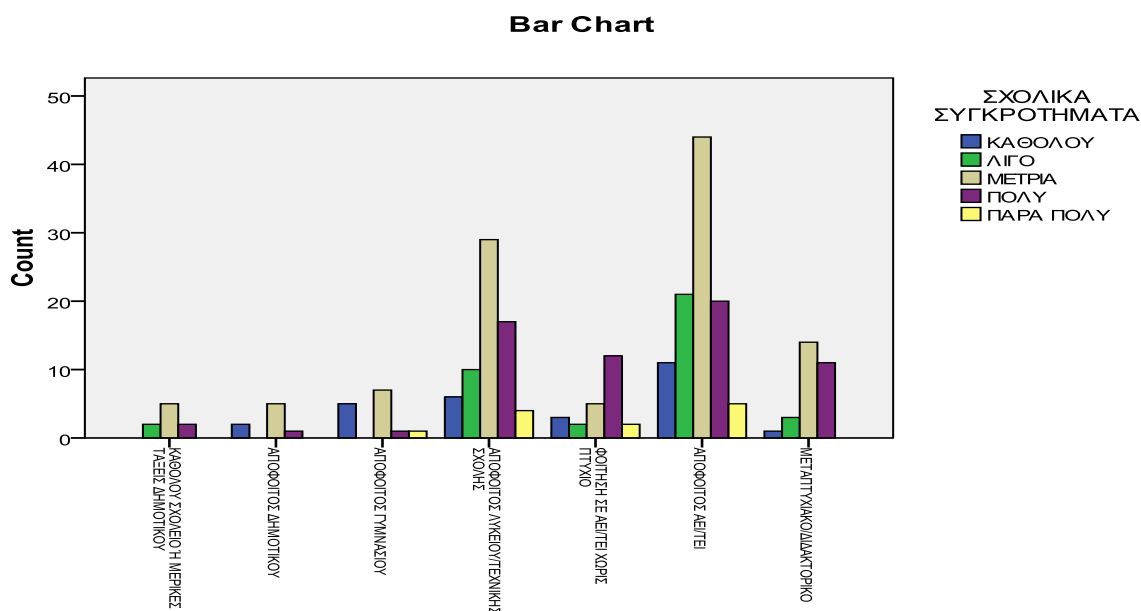


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και οικογενειακής κατάστασης και μορφωτικού επιπέδου

Σχήμα 58. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και οικογενειακής κατάστασης



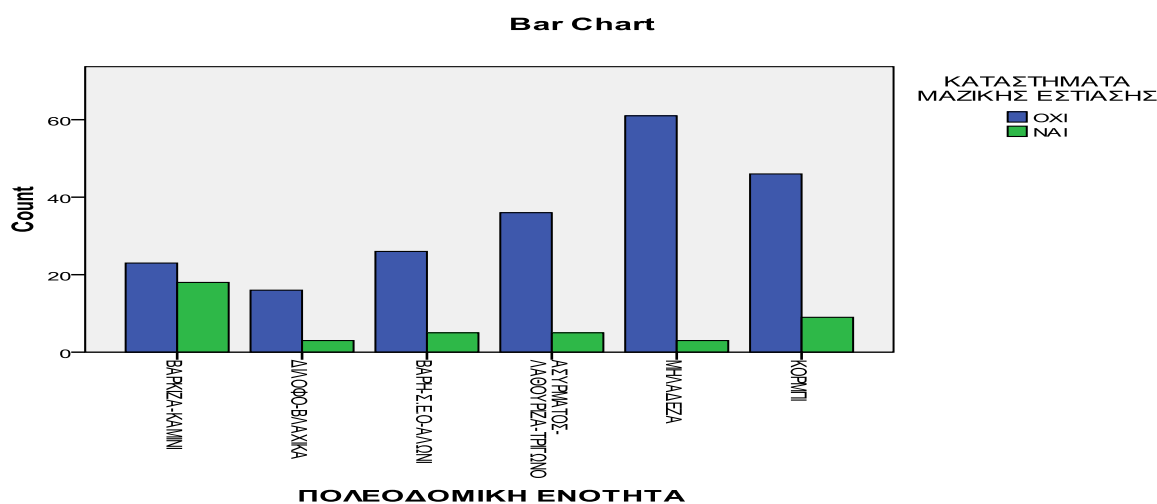
Σχήμα 59. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και μορφωτικού επιπέδου



5.3.2.5 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και δημογραφικών

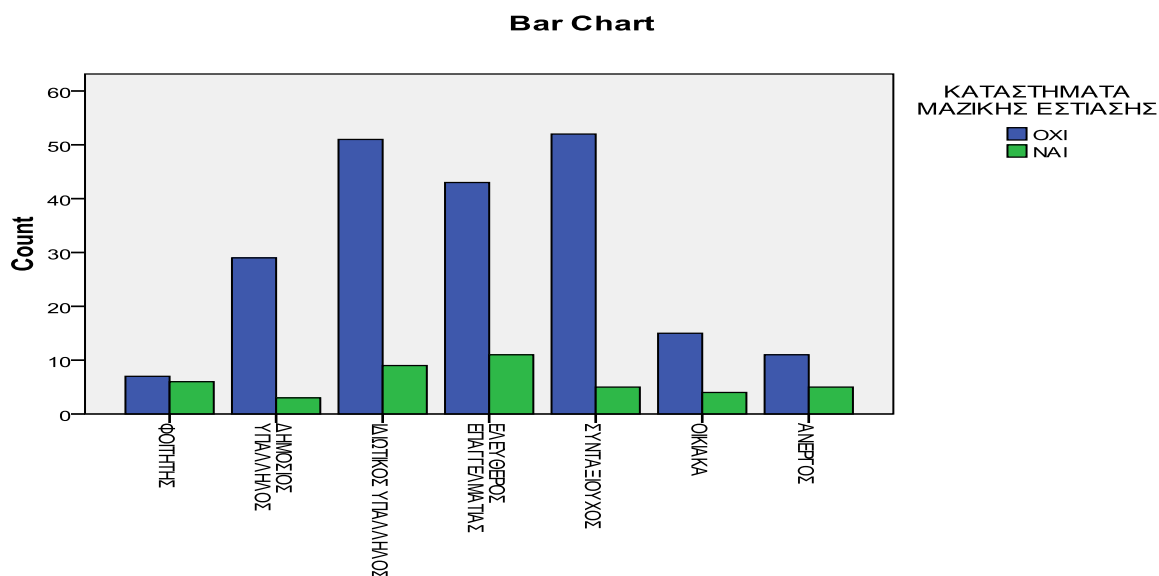
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης, βλέπουμε ότι σε όλες τις περιοχές δε θεωρούν οι κάτοικοι ότι υπάρχει έλλειψη, και ως επί τω πλείστω στη Μηλαδεζα επικρατεί αυτή η άποψη (95.3% και στο σύνολο του πληθυσμού 24.3%). Κυρίως στη Βάρκιζα είναι μεγάλο το ποσοστό ατόμων που θεωρούν ότι υπάρχει έλλειψη (43.9%)

Σχήμα 60. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και πολεοδομικής ενότητας

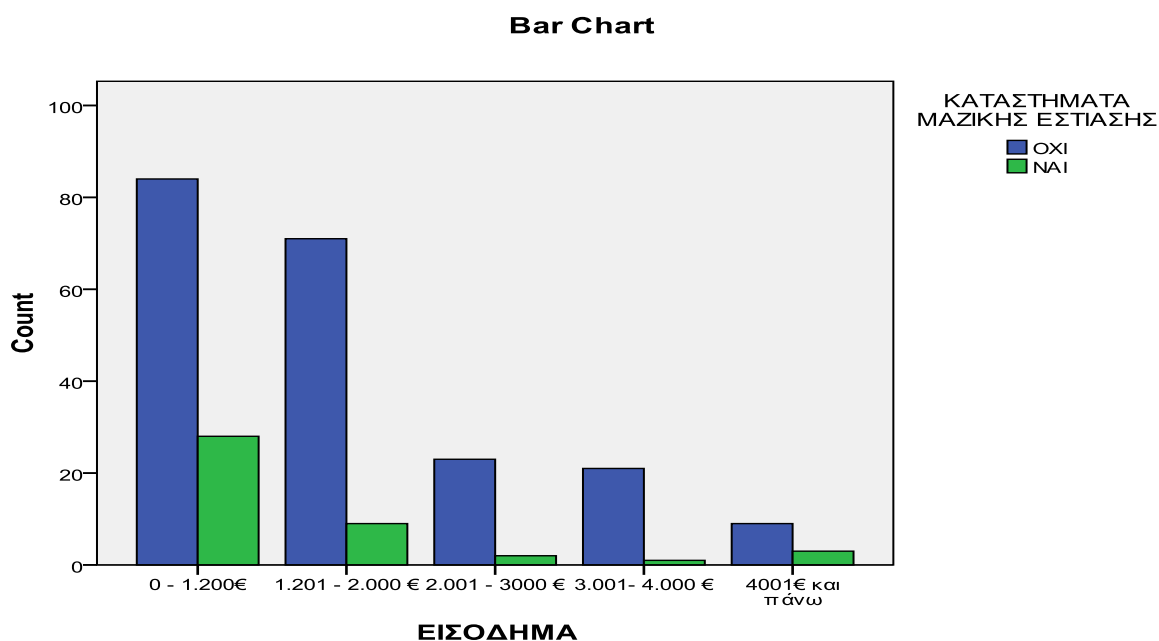


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και οικογενειακής κατάστασης, μορφωτικού επιπέδου, ηλικίας, επαγγέλματος και εισοδήματος

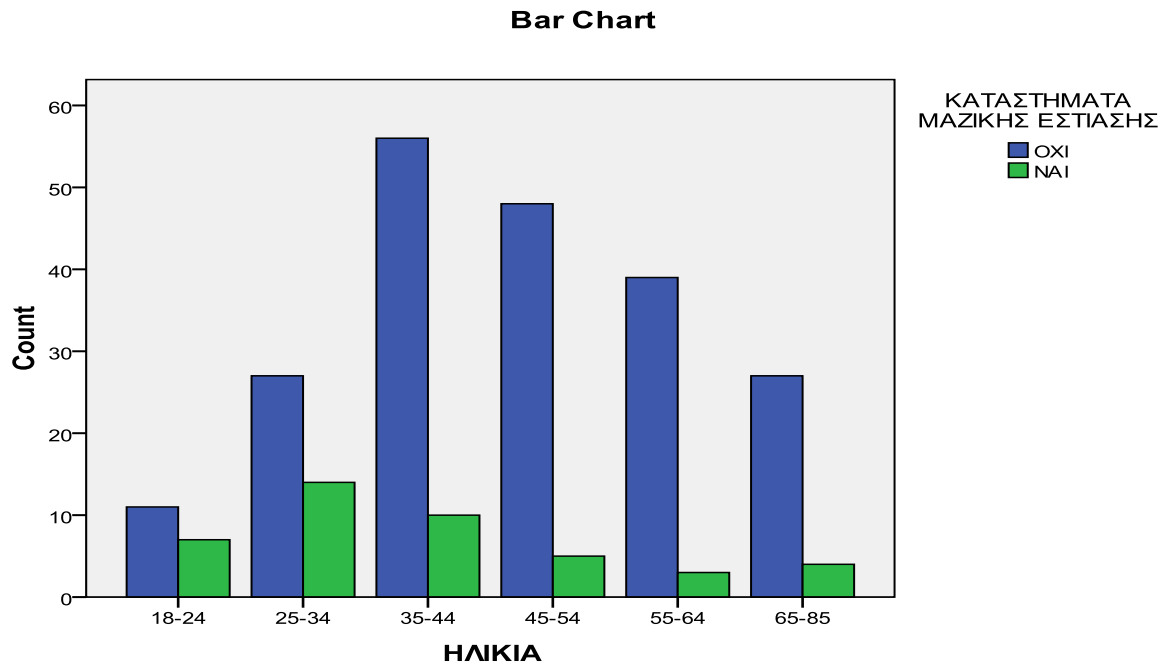
Σχήμα 61. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και επαγγέλματος



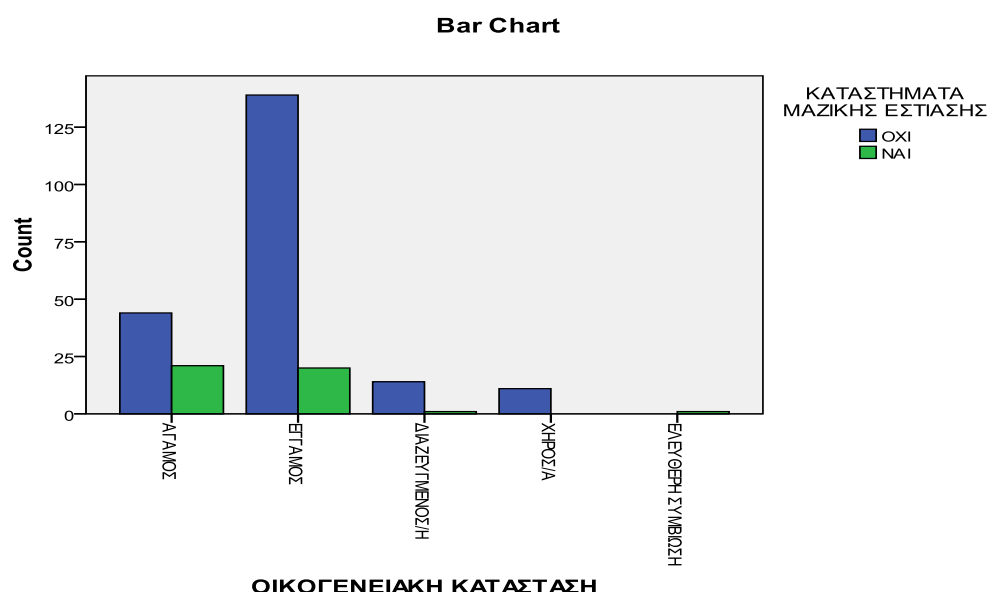
Σχήμα 62. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και εισοδήματος



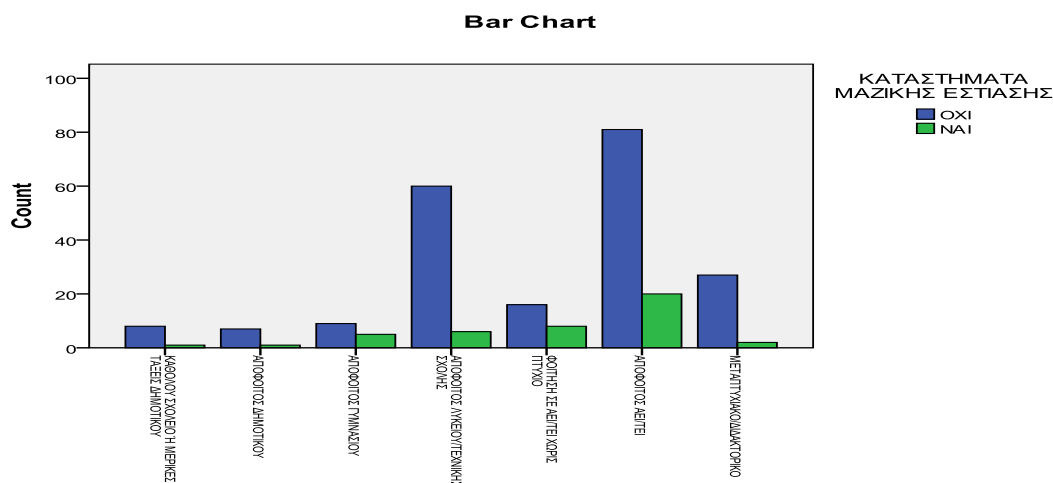
Σχήμα 63. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και ηλικίας



Σχήμα 64. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και οικογενειακής κατάστασης



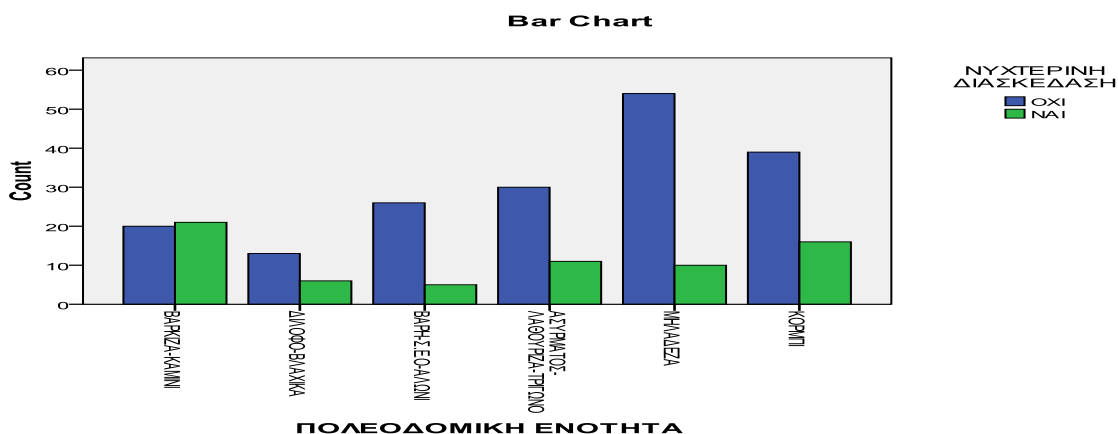
Σχήμα 65. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και μορφωτικού επιπέδου



5.3.2.6 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και δημογραφικών

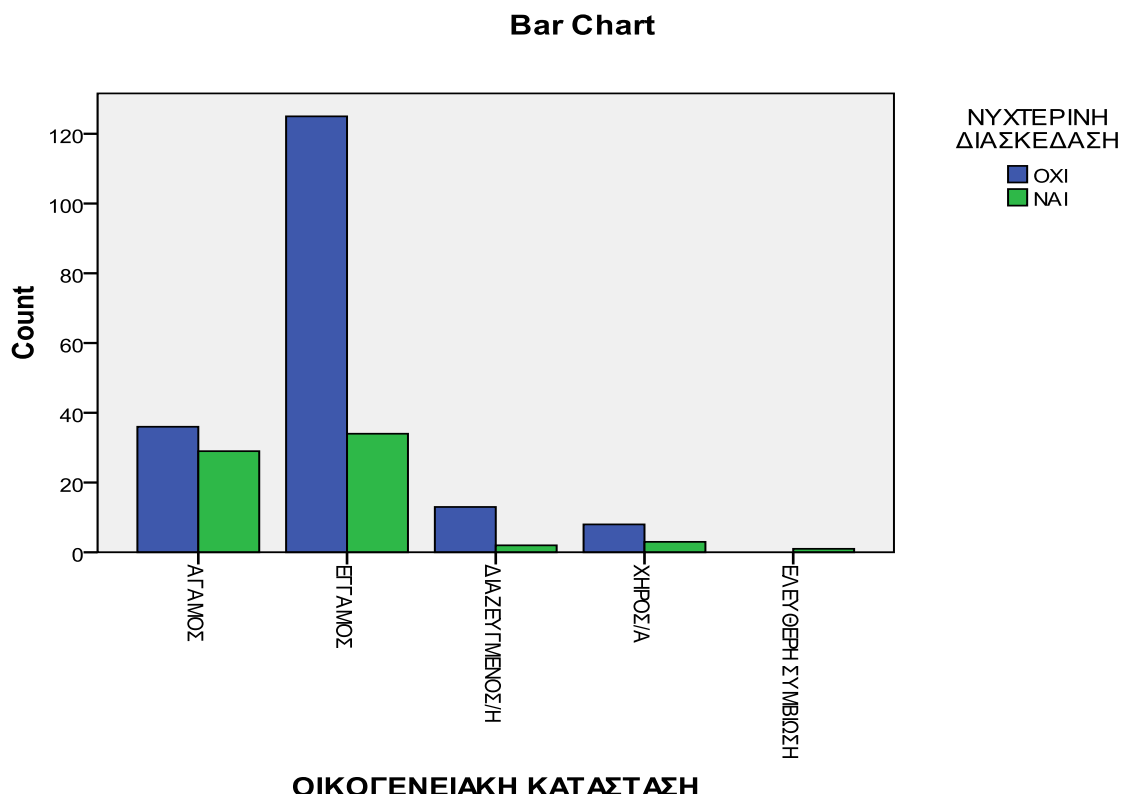
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση, βλέπουμε ότι στην περιοχή της Βάρκιζας οι κάτοικοι θεωρούν ότι υπάρχει έλλειψη (48.85), ενώ σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές δεν επικρατεί αυτή η άποψη. Η άποψη ότι δεν υπάρχει έλλειψη είναι εντονότερη στη Μηλαδέζα (14.5%), ενώ η άποψη ότι υπάρχει κυρίως παρατηρείται στη Βάρκιζα (30.4%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι κάτοικοι στη Μηλαδέζα οι οποίοι θεωρούν ότι δεν υπάρχει έλλειψη (21.5%).

Σχήμα 66. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και πολεοδομική ενότητα

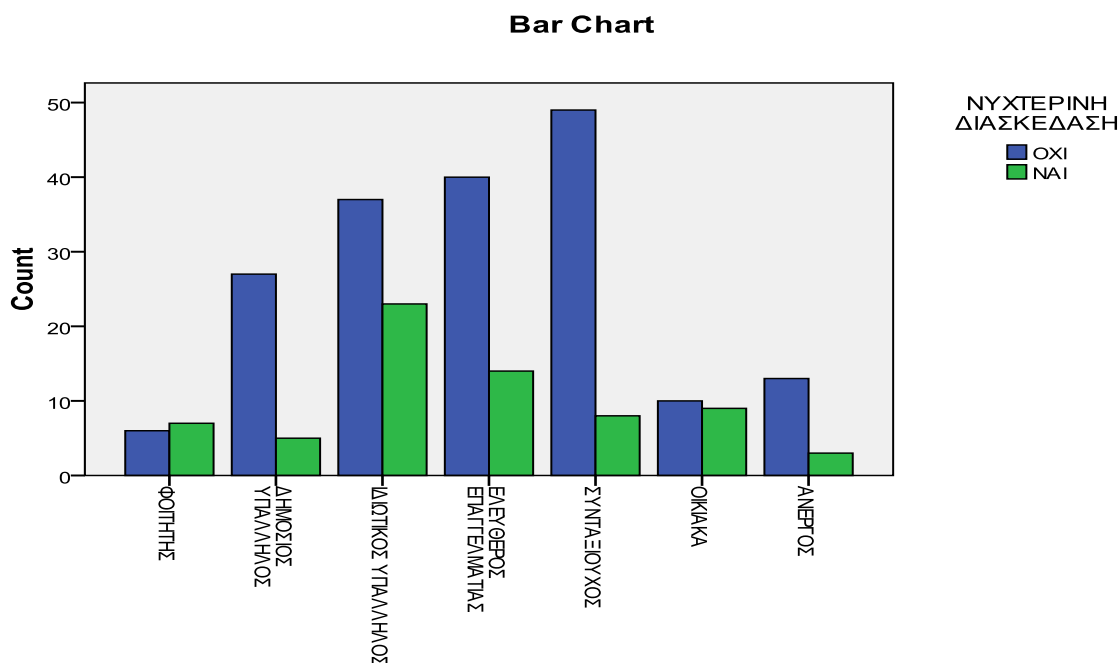


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και οικογενειακής κατάστασης, ηλικίας και επαγγέλματος

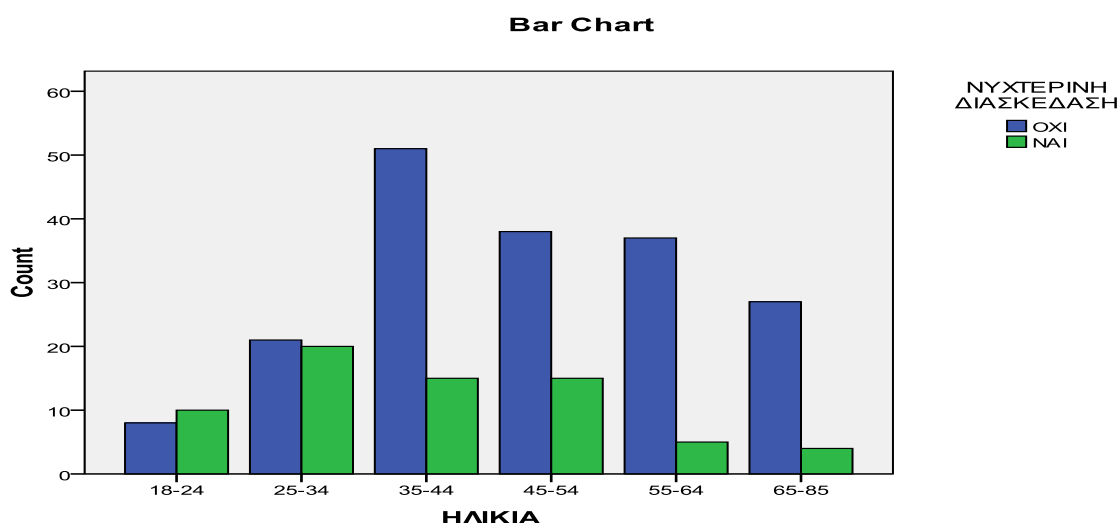
Σχήμα 67. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και οικογενειακή κατάσταση



Σχήμα 68. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και επαγγέλματος



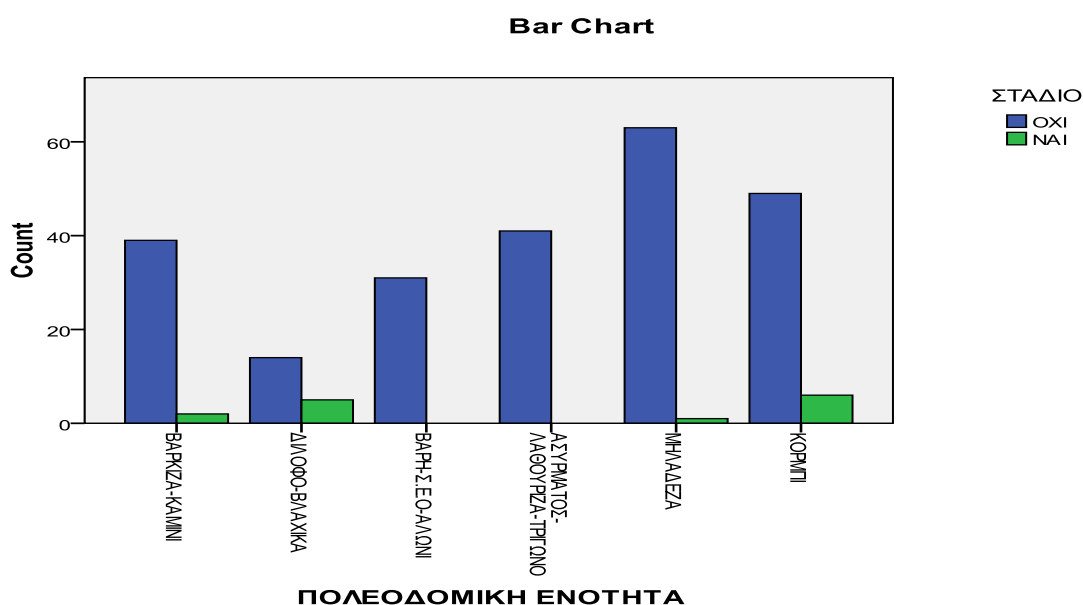
Σχήμα 69. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και ηλικίας



5.3.2.7 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και δημογραφικών

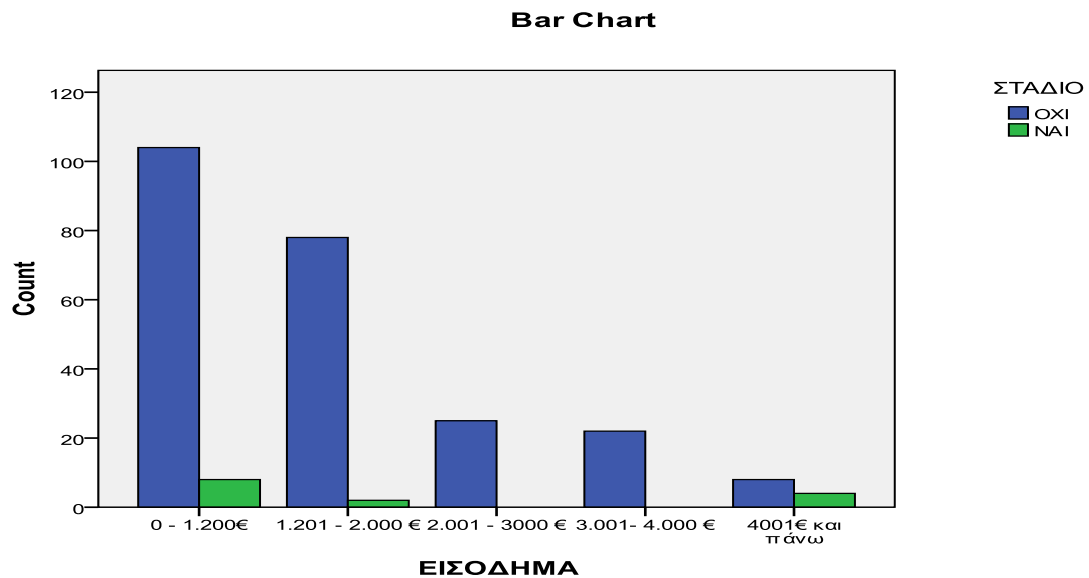
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και ελλείψεων σε στάδια, βλέπουμε ότι σε όλες τις περιοχές επικρατεί η άποψη ότι δεν υπάρχει έλλειψη. Η άποψη ότι δεν υπάρχει έλλειψη είναι εντονότερη στη Μηλαδεζα (26,6%), ενώ η άποψη ότι υπάρχει κυρίως παρατηρείται στο Κορμπι (42.9%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι κάτοικοι στη Μηλαδεζα οι οποίοι θεωρούν ότι δεν υπάρχει έλλειψη (25.1%).

Σχήμα 70. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και πολεοδομική ενότητα

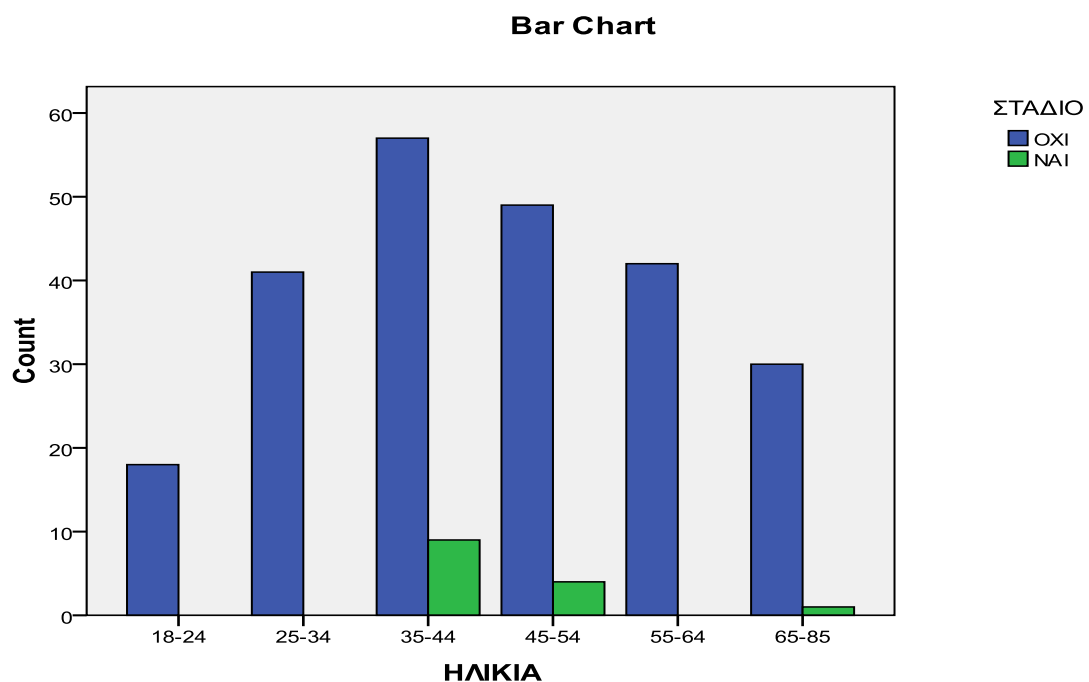


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και οικογενειακής κατάστασης, ηλικίας και εισοδήματος

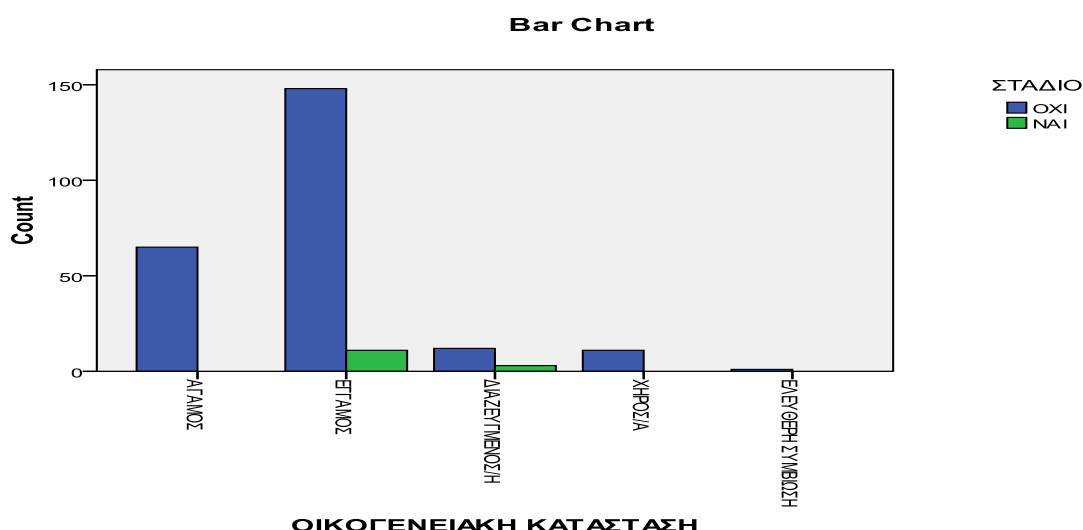
Σχήμα 71. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και εισόδημα



Σχήμα 72. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και ηλικία



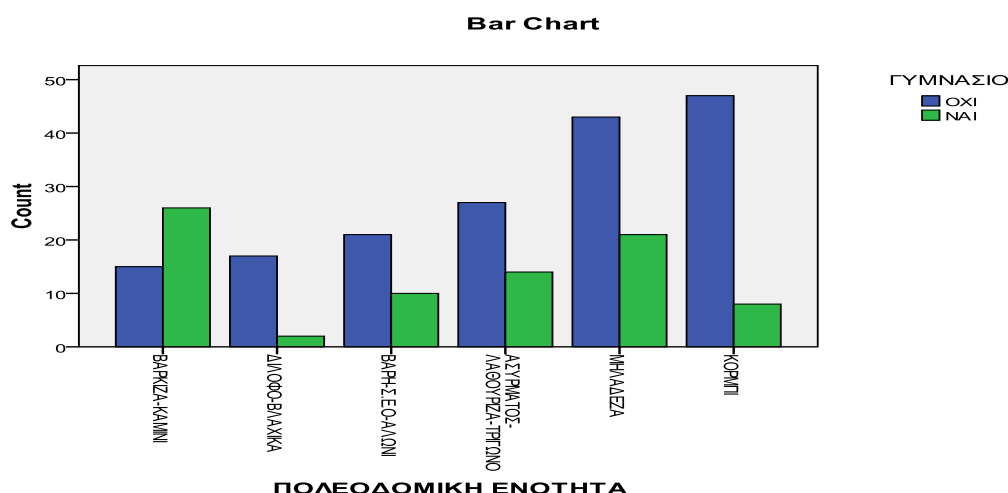
Σχήμα 73. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και οικογενειακή κατάσταση



5.3.2.8 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και δημογραφικών

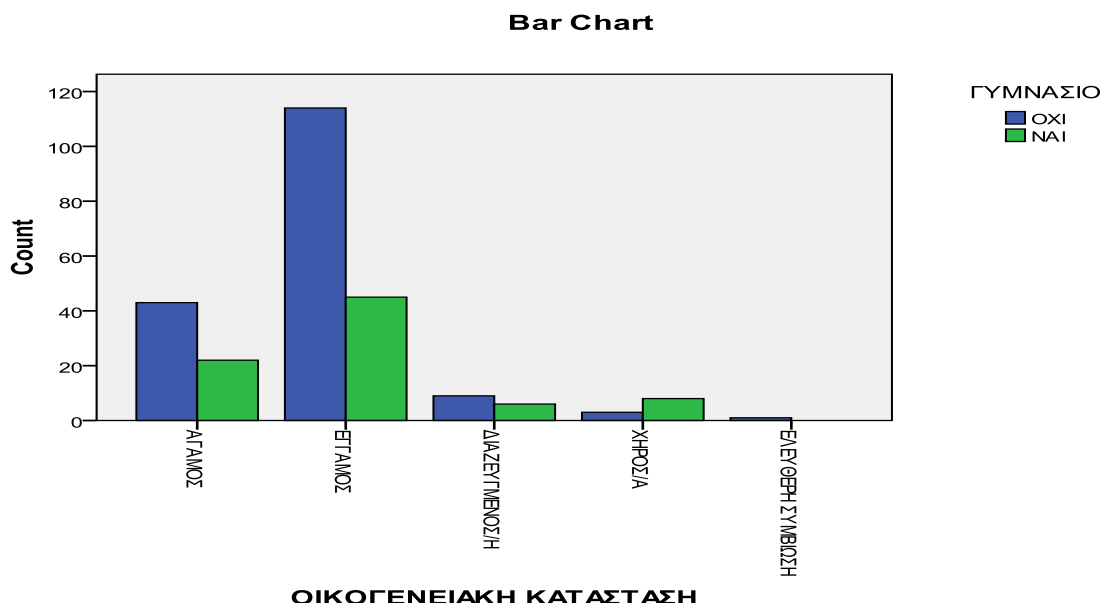
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και ελλείψεων σε γυμνάσια, βλέπουμε ότι στη Βάρκιζα αναφέρεται ότι υπάρχει έλλειψη (63.4%), ενώ σε όλες τις υπόλοιπες περιοχές επικρατεί η άποψη ότι δεν υπάρχει έλλειψη. Η άποψη ότι δεν υπάρχει έλλειψη είναι εντονότερη στο Κορμπι (27.6%), ενώ η άποψη ότι υπάρχει κυρίως παρατηρείται στη Βάρκιζα (32.1%). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι κάτοικοι στο Κορμπι οι οποίοι θεωρούν ότι δεν υπάρχει έλλειψη (18.7%).

Σχήμα 74. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και πολεοδομική ενότητα

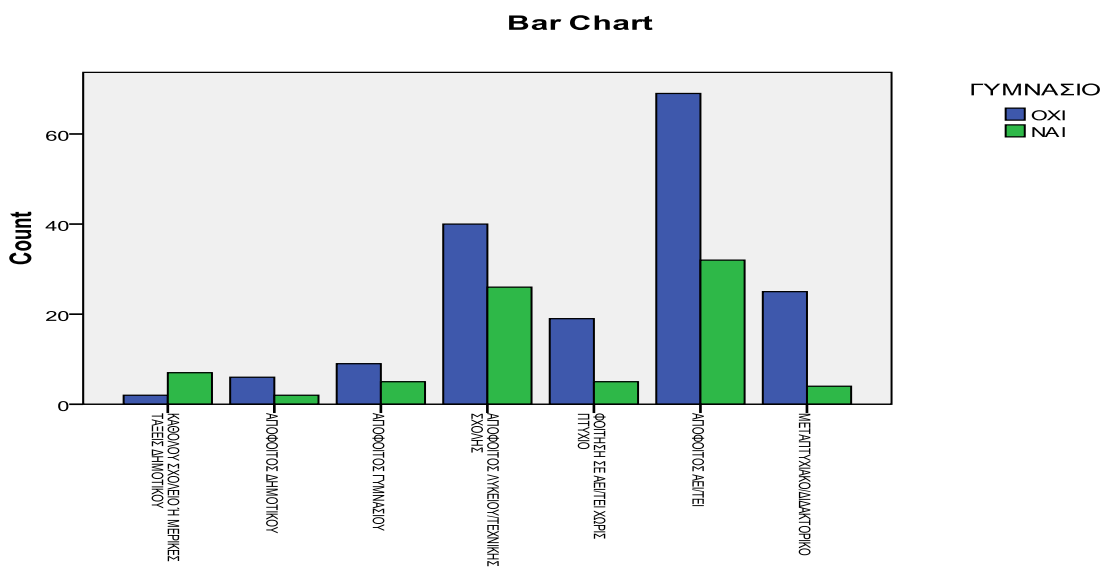


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και οικογενειακής κατάστασης και μορφωτικού επιπέδου

Σχήμα 75. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και οικογενειακή κατάσταση



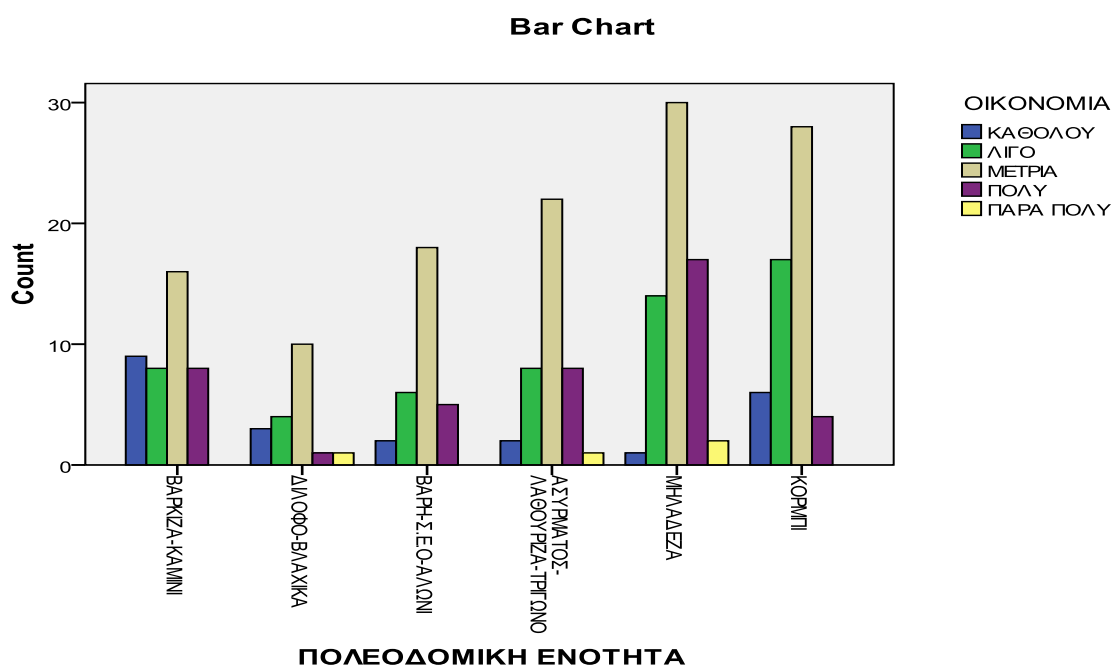
Σχήμα 76. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και μορφωτικό επίπεδο



5.3.2.9 Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και δημογραφικών

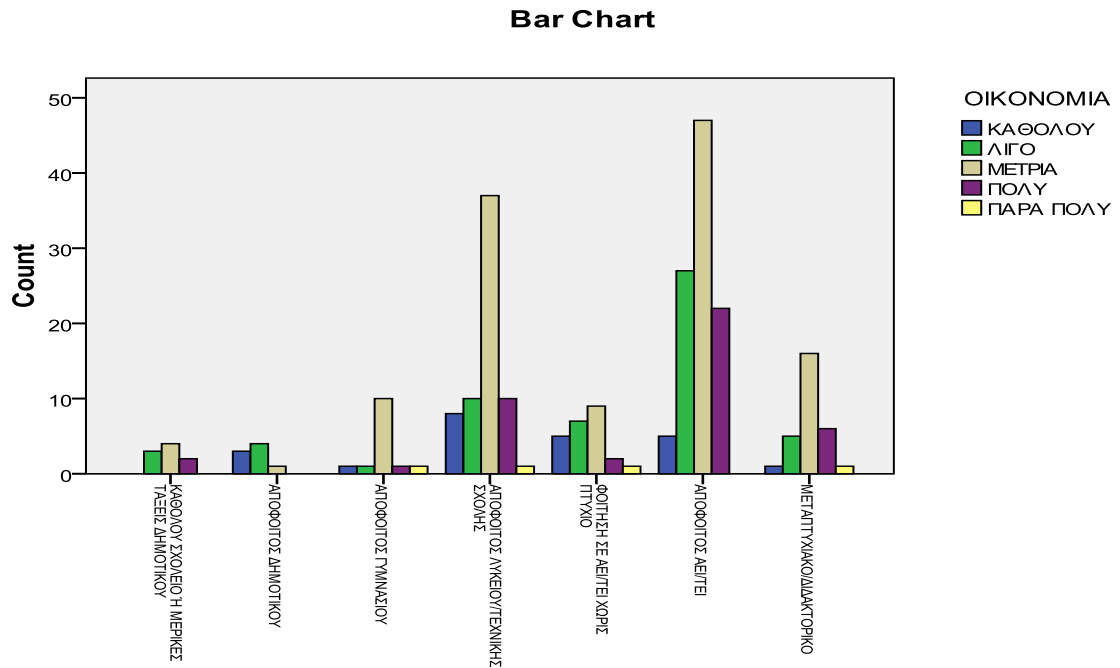
Όσον αφορά στην εξάρτηση μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και βιωσιμότητας στην οικονομία, βλέπουμε ότι οι περισσότεροι καθόλου ικανοποιημένοι από την βιωσιμότητα στην οικονομία είναι στη Βάρκιζα-Καμίνι (39.1%), οι λίγο ικανοποιημένοι στο Κορμπι (29.8%), οι μέτρια ικανοποιημένοι, οι πολύ και πάρα πολύ ικανοποιημένοι στη Μηλαδέζα (24.2%, 39.5% και 50.0% αντίστοιχα). Τέλος, το πιο συχνά εμφανιζόμενο κομμάτι από το σύνολο του δείγματος είναι οι κάτοικοι στη Μηλαδέζα οι οποίοι θεωρούν ότι υπάρχει μέτρια βιωσιμότητα (12%).

Σχήμα 77. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και πολεοδομική ενότητα

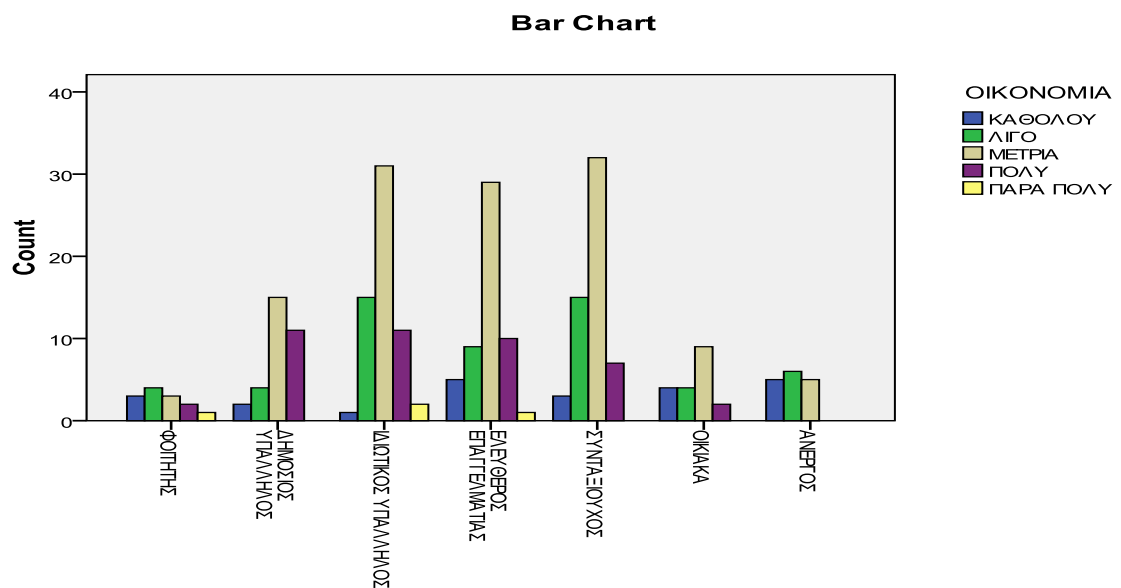


Ακολουθούν οι εξαρτήσεις μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και επαγγέλματος και μορφωτικού επιπέδου

Σχήμα 78. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και μορφωτικό επίπεδο



Σχήμα 79. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και επάγγελμα



5.3.3 Πολλαπλή Γραμμική Παλινδρόμηση

5.3.3.1 Συνολική Βιωσιμότητα

Το μοντέλο πολλαπλής θα αποτελείται από την εξαρτημένη μεταβλητή (Y), που θα είναι η συνολική βιωσιμότητα, και τις ανεξάρτητες μεταβλητές

- Βαθμός ικανοποίησης
- Έλλειψη Χώρου Αναψυχής
- Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών
- Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμάτων
- Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης
- Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών για το Χαρακτηρισμό της Περιοχής ως Τουριστική
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των Κατοίκων
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής
- Φύλο
- Ηλικία
- Εισόδημα
- Επάγγελμα
- Οικογενειακή κατάσταση
- Μορφωτικό επίπεδο
- Πολεοδομική ενότητα

Για να ελέγξουμε κατά πόσον κάθε μία από τις ανεξάρτητες μεταβλητές συνεισφέρει ουσιαστικά στο μοντέλο παλινδρόμησης, κάνουμε έλεγχο υποθέσεων για κάθε μία μεταβλητή ξεχωριστά. Θέτουμε επομένως:

- αρχική υπόθεση: $H_0: \beta_i = 0$
- εναλλακτική υπόθεση: $H_1: \beta_i \neq 0$

Σε επίπεδο σημαντικότητας 5% συγκρίνουμε την P-value κάθε μεταβλητής με το $\alpha=0,05$ και αν $P\text{-value} < \alpha=0,05$ απορρίπτουμε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_i = 0$ και δεχόμαστε την εναλλακτική υπόθεση $H_1: \beta_i \neq 0$. Αν όμως $P\text{-value} > \alpha=0,05$, δεχόμαστε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_i = 0$. Προκύπτει επομένως, σύμφωνα με τον

πίνακα 17, ότι οι στατιστικά σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν τη βιωσιμότητα, με $p\text{-value} < 0.05$ είναι η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, οι Τουριστικές Υποδομές, το Επάγγελμα, το Εισόδημα και ο Βαθμός Ικανοποίησης.

Πίνακας 17. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
(Constant)	1.904	.408		4.662	.000	1.099	2.708
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.038	.251	.011	.151	.880	-.456	.532
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.817	.247	-.273	-3.312	.001	-1.302	-.331
Διαχείριση Απορριμάτων	-.251	.260	-.069	-.963	.336	-.764	.262
Χρήσεις Γης	-.343	.282	-.086	-1.218	.225	-.897	.212
Εμπορική Ανάπτυξη	.768	.581	.081	1.322	.187	-.376	1.912
Τουριστικές Υποδομές	.882	.271	.208	3.248	.001	.347	1.416
Υγειονομική Περίθαλψη	.231	.425	.033	.543	.588	-.607	1.069
Αθλητικοί Χώροι	-.083	.421	-.012	-.197	.844	-.913	.747
Σχολική Κοινότητα	.010	.286	.002	.035	.972	-.554	.574
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.021	.214	-.007	-.100	.920	-.443	.400
Φύλο	.119	.081	.082	1.472	.142	-.040	.278
Ηλικία	.016	.036	.032	.448	.655	-.054	.086

Οικογενειακή κατάσταση	.061	.065	.061	.935	.351	-.067	.188
Μορφωτικό επίπεδο	.002	.030	.004	.062	.951	-.057	.061
Επάγγελμα	-.065	.029	-.138	-2.281	.023	-.121	-.009
Εισόδημα	.102	.038	.164	2.718	.007	.028	.176
Πολοδοτική ενότητα	.008	.024	.020	.347	.729	-.039	.056
Βαθμός Ικανοποίησης	.406	.081	.314	5.036	.000	.247	.565

a. Dependent Variable: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

Ως εκ τούτου, το μοντέλο μας διαμορφώνεται ως εξής:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5, \text{ δηλαδή}$$

$$\text{Συνολική βιωσιμότητα} = 1.904 - 0.817 * \text{Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών} + 0.882 * \text{Τουριστικές Υποδομές} - 0.065 * \text{Επάγγελμα} + 0.102 * \text{Εισόδημα} + 0.406 * \text{Βαθμός Ικανοποίησης}$$

Για την ερμηνεία του μοντέλου αναφέρουμε τα εξής:

Το β_0 εξηγεί τι τιμή λαμβάνει το Y όταν τα $X_i=0$, καθότι τότε $y=\beta_0$. Στην προκειμένη περίπτωση, όταν όλες οι μεταβλητές είναι 0 η βιωσιμότητα θα είναι ίση με 1.904 (δηλαδή κοντά στο λίγο).

Τα β_i εξηγούν τι συμβαίνει στο Y όταν αυξηθεί το X_i κατά 1 μονάδα, οπότε η τιμή του Y θα αυξηθεί κατά β_i μονάδες, αν $\beta_i > 0$ ή θα μειωθεί αν $\beta_i < 0$. Έτσι αν η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών ή το Επάγγελμα αυξηθούν κατά 1, η Συνολική Βιωσιμότητα θα μειωθεί κατά 0.817 και 0.065 αντίστοιχα, ενώ αν οι Τουριστικές Υποδομές, το Εισόδημα και ο Βαθμός Ικανοποίησης αυξηθούν κατά 1, η Συνολική Βιωσιμότητα θα αυξηθεί κατά 0.882, 0.102 και 0.406 αντίστοιχα.

Όσον αφορά στη συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού (R Square) είναι το τετράγωνο του συντελεστή γραμμικής συσχέτισης και φανερώνει το ποσοστό της μεταβλητότητας των δεδομένων που εξηγείται από το γραμμικό μοντέλο που προσαρμόσαμε. Δηλαδή, το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 36.7% της μεταβλητότητας των δεδομένων. Επομένως, το υπόλοιπο 63,3% δεν εξηγείται από το μοντέλο. Δηλαδή οι μεταβλητές μεταβάλλονται με τρόπο διαφορετικό από αυτό που περιγράφει το μοντέλο σε ποσοστό 63,3%.

Ο προσαρμοσμένος συντελεστής προσδιορισμού (Adjusted R Square) έχει λάβει υπόψη του και το μέγεθος του δείγματος, το απαλλάσσει από τους βαθμούς ελευθερίας οπότε θα λέγαμε ότι το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 31.8% της μεταβλητότητας των δεδομένων (πίνακας 18).

Πίνακας 18. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής Βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.606 ^a	.367	.318	.59277	.367	7.474	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Για να ελέγξουμε αν υπάρχει σημαντική σχέση ανάμεσα στη συνολική βιωσιμότητα και τις πέντε ανεξάρτητες μεταβλητές μας, θα κάνουμε έλεγχο υποθέσεων. Θέτουμε επομένως:

- αρχική υπόθεση: $H_0: \beta_1=\beta_2=\beta_3=\beta_4=\beta_5=0$
- εναλλακτική υπόθεση: $H_1: \beta_1\neq\beta_2\neq\beta_3\neq\beta_4\neq\beta_5\neq 0$

Για να δούμε αν θα απορρίψουμε την αρχική μας υπόθεση ή όχι θα κάνουμε F- test. Η τιμή του κριτηρίου μας είναι $F=7.474$, όπως φαίνεται και στον πίνακα 19. Η πιθανότητα εμφάνισής του φαίνεται από το Significance F, που είναι 0.00. Εφόσον έχουμε επίπεδο σημαντικότητας 0.05, τα συγκρίνουμε και βλέπουμε ότι η πιθανότητα του κριτηρίου μας είναι πολύ μικρότερη του α , ($\text{Significance } F= 0,00 < \alpha=0,05$) άρα απορρίπτουμε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_1=\beta_2=\beta_3=\beta_4=\beta_5=0$, δηλαδή ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές δε συνεισφέρουν στη συνολική βιωσιμότητα, και δεχόμαστε την εναλλακτική υπόθεση $H_1: \beta_1\neq\beta_2\neq\beta_3\neq\beta_4\neq\beta_5\neq 0$. Επομένως οι X1, X2, X3, X4 και X5 όντως επηρεάζουν το Y, δηλαδή τη συνολική βιωσιμότητα.

Πίνακας 19. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	47.273	18	2.626	7.474	.000 ^a
	Residual	81.520	232	.351		
	Total	128.792	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

b. Dependent Variable: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

5.3.3.2 Βιωσιμότητα Περιβάλλοντος

Το μοντέλο πολλαπλής θα αποτελείται από την εξαρτημένη μεταβλητή (Y), που θα είναι η βιωσιμότητα Περιβάλλοντος, και τις ανεξάρτητες μεταβλητές

- Βαθμός ικανοποίησης
- Έλλειψη Χώρου Αναψυχής
- Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών
- Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμάτων
- Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης
- Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών για το Χαρακτηρισμό της Περιοχής ως Τουριστική
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των Κατοίκων
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της Περιοχής

- Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής
- Φύλο
- Ηλικία
- Εισόδημα
- Επάγγελμα
- Οικογενειακή κατάσταση
- Μορφωτικό επίπεδο
- Πολεοδομική ενότητα

Σε επίπεδο σημαντικότητας 5% συγκρίνουμε την P-value κάθε μεταβλητής με το $\alpha=0,05$ και διαπιστώνουμε, σύμφωνα με τον πίνακα 20, ότι οι στατιστικά σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν τη βιωσιμότητα περιβάλλοντος με $p\text{-value} < 0.05$ είναι ο Βαθμός Ικανοποίησης, η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών και οι Τουριστικές Υποδομές

Πίνακας 20. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	2.814	.577		4.876	.000	1.677	3.951
Φύλο	.028	.114	.015	.242	.809	-.197	.252
Ηλικία	.003	.051	.004	.056	.955	-.097	.102
Οικογενειακή κατάσταση	.026	.092	.020	.280	.780	-.155	.206
Μορφωτικό επίπεδο	.003	.042	.005	.072	.943	-.080	.086
Επάγγελμα	-.052	.040	-.086	-1.293	.197	-.132	.027
Εισόδημα	.062	.053	.077	1.170	.243	-.042	.167

Πολεοδομική ενότητα	-.011	.034	-.021	-.335	.738	-.078	.055
Βαθμός_Ικανοποίησης	.333	.114	.199	2.926	.004	.109	.558
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.124	.354	.028	.351	.726	-.573	.822
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.961	.348	-.248	-2.759	.006	-1.648	-.275
Διαχείριση Απορριμάτων	-.531	.368	-.113	-1.442	.151	-1.256	.194
Χρήσεις Γης	-.483	.398	-.094	-1.214	.226	-1.267	.301
Εμπορική Ανάπτυξη	1.181	.821	.097	1.439	.152	-.436	2.798
Τουριστικές Υποδομές	1.006	.384	.183	2.622	.009	.250	1.762
Υγειονομική Περίθαλψη	-.334	.601	-.037	-.555	.579	-1.518	.851
Αθλητικοί Χώροι	-.385	.595	-.043	-.647	.518	-1.558	.788
Σχολική Κοινότητα	.421	.405	.070	1.039	.300	-.377	1.218
Πολιτιστική Ανάπτυξη	.235	.302	.057	.779	.437	-.360	.831

a. Dependent Variable: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Ως εκ τούτου, το μοντέλο μας διαμορφώνεται ως εξής:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3, \text{ δηλαδή}$$

$$\text{Συνολική βιωσιμότητα} = 2.814 - 0.961 * \text{Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών} + 1.006 * \text{Τουριστικές Υποδομές} + 0.333 * \text{Βαθμός Ικανοποίησης}$$

Για την ερμηνεία του μοντέλου αναφέρουμε τα εξής:

Όταν όλες οι μεταβλητές είναι 0 η βιωσιμότητα θα είναι ίση με $\beta_0 = 2.814$. Επίσης, αν η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών αυξηθεί κατά 1, η Περιβαλλοντική Βιωσιμότητα θα μειωθεί κατά 0.961, ενώ αν οι Τουριστικές Υποδομές και ο Βαθμός Ικανοποίησης αυξηθούν κατά 1, η Περιβαλλοντική Βιωσιμότητα θα αυξηθεί κατά 1.006 και 0.333 αντίστοιχα.

Όσον αφορά στη συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού (R Square) είναι το τετράγωνο του συντελεστή γραμμικής συσχέτισης και φανερώνει το ποσοστό της μεταβλητότητας των δεδομένων που εξηγείται από το γραμμικό μοντέλο που προσαρμόσαμε. Δηλαδή, το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 24.4% της μεταβλητότητας των δεδομένων. Επομένως, το υπόλοιπο 75.6% δεν εξηγείται από το μοντέλο. Δηλαδή οι μεταβλητές μεταβάλλονται με τρόπο διαφορετικό από αυτό που περιγράφει το μοντέλο σε ποσοστό 75.6%.

Ο προσαρμοσμένος συντελεστής προσδιορισμού (Adjusted R Square) έχει λάβει υπόψη του και το μέγεθος του δείγματος, το απαλλάσσει από τους βαθμούς ελευθερίας οπότε θα λέγαμε ότι το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 18.6% της μεταβλητότητας των δεδομένων (πίνακας 21).

Πίνακας 21. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.494 ^a	.244	.186	.838	.244	4.165	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περιθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Για να ελέγξουμε αν υπάρχει σημαντική σχέση ανάμεσα στη Περιβαλλοντική Βιωσιμότητα και τις τρεις ανεξάρτητες μεταβλητές μας, θα κάνουμε έλεγχο υποθέσεων. Θέτουμε επομένως:

- αρχική υπόθεση: $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$
- εναλλακτική υπόθεση: $H_1: \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$

Για να δούμε αν θα απορρίψουμε την αρχική μας υπόθεση ή όχι θα κάνουμε F- test. Η τιμή του κριτηρίου μας είναι $F=4.165$, όπως φαίνεται και στον πίνακα 22. Η πιθανότητα εμφάνισής του φαίνεται από το Significance F, που είναι 0.00. Εφόσον έχουμε επίπεδο σημαντικότητας 0.05, τα συγκρίνουμε και βλέπουμε ότι η πιθανότητα του κριτηρίου μας είναι πολύ μικρότερη του α , ($\text{Significance } F = 0,00 < \alpha = 0,05$) άρα

απορρίπτουμε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_1=\beta_2=\beta_3=0$, δηλαδή ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές δε συνεισφέρουν στη Περιβαλλοντική Βιωσιμότητα, και δεχόμαστε την εναλλακτική υπόθεση $H_1: \beta_1\neq\beta_2\neq\beta_3\neq 0$. Επομένως οι X_1 , X_2 και X_3 όντως επηρεάζουν το Y , δηλαδή τη Περιβαλλοντική Βιωσιμότητα.

Πίνακας 22. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	52.612	18	2.923	4.165	.000 ^a
	Residual	162.830	232	.702		
	Total	215.442	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

b. Dependent Variable: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

5.3.3.3 Οικονομική Βιωσιμότητα

Το μοντέλο πολλαπλής θα αποτελείται από την εξαρτημένη μεταβλητή (Y), που θα είναι η οικονομική βιωσιμότητα, και τις ανεξάρτητες μεταβλητές

- Βαθμός ικανοποίησης
- Έλλειψη Χώρου Αναψυχής
- Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών
- Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμάτων
- Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης
- Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών για το Χαρακτηρισμό της Περιοχής ως Τουριστική

- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των Κατοίκων
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής
- Φύλο
- Ηλικία
- Εισόδημα
- Επάγγελμα
- Οικογενειακή κατάσταση
- Μορφωτικό επίπεδο
- Πολεοδομική ενότητα

Σε επίπεδο σημαντικότητας 5%, σύμφωνα με τον πίνακα 23, ότι οι στατιστικά σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν τη βιωσιμότητα, με $p\text{-value} < 0.05$ είναι το φύλο, το επάγγελμα, το Εισόδημα, η Πολεοδομική ενότητα, ο Βαθμός Ικανοποίησης, η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών και οι Τουριστικές Υποδομές.

Πίνακας 23. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	.366	.496		.739	.460	-.610	1.343
Φύλο	.202	.098	.112	2.060	.040	.009	.394
Ηλικία	.032	.043	.052	.739	.461	-.053	.117
Οικογενειακή κατάσταση	.124	.079	.101	1.575	.117	-.031	.279

Μορφωτικό επίπεδο	.026	.036	.043	.714	.476	-.045	.097
Επάγγελμα	-.098	.035	-.167	-2.820	.005	-.166	-.029
Εισόδημα	.130	.046	.169	2.850	.005	.040	.220
Πολεοδομική ενότητα	.070	.029	.138	2.420	.016	.013	.128
Βαθμός Ικανοποίησης	.629	.098	.393	6.435	.000	.437	.822
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.387	.304	.092	1.272	.205	-.212	.986
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-1.029	.299	-.278	-3.437	.001	-1.618	-.439
Διαχείριση Απορριμάτων	.077	.316	.017	.244	.807	-.546	.700
Χρήσεις Γης	-.151	.342	-.031	-.441	.659	-.824	.522
Εμπορική Ανάπτυξη	.687	.705	.059	.975	.331	-.701	2.076
Τουριστικές Υποδομές	.749	.329	.143	2.274	.024	.100	1.398
Υγειονομική Περίθαλψη	.671	.516	.078	1.299	.195	-.347	1.688
Αθλητικοί Χώροι	-.162	.511	-.019	-.317	.751	-1.170	.845
Σχολική Κοινότητα	-.629	.347	-.110	-1.810	.072	-1.313	.056
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.124	.260	-.031	-.478	.633	-.636	.388

a. Dependent Variable: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Ως εκ τούτου, το μοντέλο μας διαμορφώνεται ως εξής:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3 + \beta_4 X_4 + \beta_5 X_5 + \beta_6 X_6 + \beta_7 X_7, \text{ δηλαδή}$$

Οικονομική βιωσιμότητα = 0.366 + 0.202 * Φύλο - 0.098 * Επάγγελμα + 0.130 * Εισόδημα + 0.070 * Πολεοδομική ενότητα + 0.629 * Βαθμός Ικανοποίησης - 1.029 * Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών + 0.749 * Τουριστικές Υποδομές

Για την ερμηνεία του μοντέλου αναφέρουμε τα εξής:

Όταν όλες οι μεταβλητές είναι 0 η Οικονομική Βιωσιμότητα θα είναι ίση με 0.366. Επίσης, αν η Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών ή το Επάγγελμα αυξηθούν κατά 1, η Οικονομική Βιωσιμότητα θα μειωθεί κατά 1.029 και 0.098 αντίστοιχα, ενώ αν το φύλο, το Εισόδημα, η Πολεοδομική ενότητα, ο Βαθμός Ικανοποίησης και οι Τουριστικές Υποδομές αυξηθούν κατά 1, η Οικονομική Βιωσιμότητα θα αυξηθεί κατά 0.202, 0.130, 0.070, 0.629 και 0.749 αντίστοιχα.

Όσον αφορά στη συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού (R Square) είναι το τετράγωνο του συντελεστή γραμμικής συσχέτισης και φανερώνει το ποσοστό της μεταβλητότητας των δεδομένων που εξηγείται από το γραμμικό μοντέλο που προσαρμόσαμε. Δηλαδή, το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 39.1% της μεταβλητότητας των δεδομένων. Επομένως, το υπόλοιπο 60,9% δεν εξηγείται από το μοντέλο. Δηλαδή οι μεταβλητές μεταβάλλονται με τρόπο διαφορετικό από αυτό που περιγράφει το μοντέλο σε ποσοστό 60,9%.

Ο προσαρμοσμένος συντελεστής προσδιορισμού (Adjusted R Square) έχει λάβει υπόψη του και το μέγεθος του δείγματος, το απαλλάσσει από τους βαθμούς ελευθερίας οπότε θα λέγαμε ότι το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 34.4% της μεταβλητότητας των δεδομένων (πίνακας 24).

Πίνακας 24. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.625 ^a	.391	.344	.719	.391	8.280	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Για να ελέγξουμε αν υπάρχει σημαντική σχέση ανάμεσα στη Οικονομική Βιωσιμότητα και τις επτά ανεξάρτητες μεταβλητές μας, θα κάνουμε έλεγχο υποθέσεων. Θέτουμε επομένως:

- αρχική υπόθεση: $H_0: \beta_1=\beta_2=\beta_3=\beta_4=\beta_5=\beta_6=\beta_7=0$
- εναλλακτική υπόθεση: $H_1: \beta_1\neq\beta_2\neq\beta_3\neq\beta_4\neq\beta_5\neq\beta_6\neq\beta_7\neq 0$

Για να δούμε αν θα απορρίψουμε την αρχική μας υπόθεση ή όχι θα κάνουμε F- test. Η τιμή του κριτηρίου μας είναι $F=8.280$, όπως φαίνεται και στον πίνακα 25. Η πιθανότητα εμφάνισής του φαίνεται από το Significance F, που είναι 0.00. Εφόσον έχουμε επίπεδο σημαντικότητας 0.05, τα συγκρίνουμε και βλέπουμε ότι η πιθανότητα του κριτηρίου μας είναι πολύ μικρότερη του α , ($\text{Significance } F = 0,00 < \alpha = 0,05$) άρα απορρίπτουμε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_1=\beta_2=\beta_3=\beta_4=\beta_5=\beta_6=\beta_7=0$, δηλαδή ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές δε συνεισφέρουν στη συνολική βιωσιμότητα, και δεχόμαστε την εναλλακτική υπόθεση $H_1: \beta_1\neq\beta_2\neq\beta_3\neq\beta_4\neq\beta_5\neq\beta_6\neq\beta_7\neq 0$. Επομένως οι $X_1, X_2, X_3, X_4, X_5, X_6$ και X_7 όντως επηρεάζουν το Y , δηλαδή τη συνολική βιωσιμότητα.

Πίνακας 25. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	77.146	18	4.286	8.280	.000 ^a
	Residual	120.081	232	.518		
	Total	197.227	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

5.3.3.4 Κοινωνική Βιωσιμότητα

Το μοντέλο πολλαπλής θα αποτελείται από την εξαρτημένη μεταβλητή (Y), που θα είναι η κοινωνική βιωσιμότητα, και τις ανεξάρτητες μεταβλητές

- Βαθμός ικανοποίησης
- Έλλειψη Χώρου Αναψυχής

- Ανάγκη Αναβάθμισης Κυκλοφοριακών Υποδομών
- Έλλειψη Μεθόδου Διαχείρισης Απορριμάτων
- Σοβαρό Περιβαλλοντικό Πρόβλημα Χρήσεων Γης
- Έλλειψη/ψεις στην Εμπορική Ανάπτυξη της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών για το Χαρακτηρισμό της Περιοχής ως Τουριστική
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με την Υγειονομική Περίθαλψη και Αναβάθμιση της Ποιότητας Ζωής των Κατοίκων
- Έλλειψη/ψεις Σχετικά με τους Αθλητικούς Χώρους της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών από τη Σχολική Κοινότητα της Περιοχής
- Έλλειψη/ψεις Υποδομών Πολιτιστικής Ανάπτυξης της Περιοχής
- Φύλο
- Ηλικία
- Εισόδημα
- Επάγγελμα
- Οικογενειακή κατάσταση
- Μορφωτικό επίπεδο
- Πολεοδομική ενότητα

Σε επίπεδο σημαντικότητας 5% συγκρίνουμε την P-value κάθε μεταβλητής με το $\alpha=0,05$ και διαπιστώνουμε, σύμφωνα με τον πίνακα 26, ότι οι στατιστικά σημαντικές μεταβλητές που επηρεάζουν τη βιωσιμότητα, με p-value < 0.05 είναι οι Τουριστικές Υποδομές, το Εισόδημα και ο Βαθμός Ικανοποίησης.

Πίνακας 26. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	2.531	.558		4.539	.000	1.433	3.630
Φύλο	.127	.110	.072	1.151	.251	-.090	.344

Ηλικία	.013	.049	.022	.270	.787	-.083	.109
Οικογενειακή κατάσταση	.032	.088	.027	.365	.716	-.142	.206
Μορφωτικό επίπεδο	-.023	.041	-.040	-.573	.567	-.104	.057
Επάγγελμα	-.045	.039	-.079	-1.167	.244	-.122	.031
Εισόδημα	.114	.051	.151	2.226	.027	.013	.215
Πολεοδομική ενότητα	-.034	.033	-.068	-1.044	.298	-.099	.030
Βαθμός Ικανοποίησης	.255	.110	.162	2.317	.021	.038	.472
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	-.397	.342	-.097	-1.161	.247	-1.072	.277
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.460	.337	-.126	-1.366	.173	-1.123	.204
Διαχείριση Απορριμάτων	-.299	.356	-.068	-.841	.401	-1.000	.402
Χρήσεις Γης	-.395	.384	-.081	-1.026	.306	-1.152	.363
Εμπορική Ανάπτυξη	.435	.793	.038	.549	.584	-1.127	1.998
Τουριστικές Υποδομές	.890	.371	.173	2.400	.017	.159	1.620
Υγειονομική Περίθαλψη	.356	.581	.042	.612	.541	-.789	1.500
Αθλητικοί Χώροι	.299	.575	.035	.519	.604	-.835	1.432
Σχολική Κοινότητα	.239	.391	.043	.610	.542	-.532	1.009
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.176	.292	-.045	-.600	.549	-.751	.400

a. Dependent Variable: ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Ως εκ τούτου, το μοντέλο μας διαμορφώνεται ως εξής:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \beta_3 X_3, \text{ δηλαδή}$$

$$\text{Συνολική βιωσιμότητα} = 2.531 + 0.890 * \text{Τουριστικές Υποδομές} + 0.114 * \text{Εισόδημα} + 0.255 * \text{Βαθμός Ικανοποίησης}$$

Για την ερμηνεία του μοντέλου αναφέρουμε ότι όταν όλες οι μεταβλητές είναι 0 η Κοινωνική Βιωσιμότητα θα είναι ίση με 2.531 και αν οι Τουριστικές Υποδομές, το Εισόδημα και ο Βαθμός Ικανοποίησης αυξηθούν κατά 1, η Κοινωνική Βιωσιμότητα θα αυξηθεί κατά 0.890, 0.114 και 0.255 αντίστοιχα.

Όσον αφορά στη συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα, ο συντελεστής προσδιορισμού (R Square) είναι το τετράγωνο του συντελεστή γραμμικής συσχέτισης και φανερώνει το ποσοστό της μεταβλητότητας των δεδομένων που εξηγείται από το γραμμικό μοντέλο που προσαρμόσαμε. Δηλαδή, το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 20% της μεταβλητότητας των δεδομένων. Επομένως, το υπόλοιπο 80% δεν εξηγείται από το μοντέλο. Δηλαδή οι μεταβλητές μεταβάλλονται με τρόπο διαφορετικό από αυτό που περιγράφει το μοντέλο σε ποσοστό 80%.

Ο προσαρμοσμένος συντελεστής προσδιορισμού (Adjusted R Square) έχει λάβει υπόψη του και το μέγεθος του δείγματος, το απαλλάσσει από τους βαθμούς ελευθερίας οπότε θα λέγαμε ότι το συγκεκριμένο μοντέλο εξηγεί το 13.8% της μεταβλητότητας των δεδομένων (πίνακας 27).

Πίνακας 27. Συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.447 ^a	.200	.138	.810	.200	3.221	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Για να ελέγξουμε αν υπάρχει σημαντική σχέση ανάμεσα στη Κοινωνική Βιωσιμότητα και τις τρεις ανεξάρτητες μεταβλητές μας, θα κάνουμε έλεγχο υποθέσεων. Θέτουμε επομένως:

- αρχική υπόθεση: $H_0: \beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$
- εναλλακτική υπόθεση: $H_1: \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$

Για να δούμε αν θα απορρίψουμε την αρχική μας υπόθεση ή όχι θα κάνουμε F- test. Η τιμή του κριτηρίου μας είναι $F=3.221$, όπως φαίνεται και στον πίνακα 74. Η πιθανότητα εμφάνισής του φαίνεται από το Significance F, που είναι 0.00. Εφόσον έχουμε επίπεδο σημαντικότητας 0.05, τα συγκρίνουμε και βλέπουμε ότι η πιθανότητα του κριτηρίου μας είναι πολύ μικρότερη του α , (Significance F= 0,00 < $\alpha=0,05$) άρα απορρίπτουμε την αρχική υπόθεση ότι $\beta_1 = \beta_2 = \beta_3 = 0$, δηλαδή ότι οι ανεξάρτητες μεταβλητές δε συνεισφέρουν στη συνολική βιωσιμότητα, και δεχόμαστε την εναλλακτική υπόθεση $H_1: \beta_1 \neq \beta_2 \neq \beta_3 \neq 0$. Επομένως οι X_1, X_2, X_3 όντως επηρεάζουν το Y , δηλαδή τη συνολική βιωσιμότητα.

Πίνακας 28. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	38.006	18	2.111	3.221	.000 ^a
	Residual	152.066	232	.655		
	Total	190.072	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Κεφάλαιο 6ο: Προτάσεις οργάνωσης χρήσεων γης και προστασία

περιβάλλοντος. Γενική Πολεοδομική Οργάνωση και ρύθμιση των οικιστικών υποδοχέων Δημοτικής Κοινότητας Βάρης.

6.1 Παράμετροι που επηρεάζουν την χωρική οργάνωση της περιοχής

Σε αυτή την ενότητα παρατίθενται οι προτάσεις χωρικής οργάνωσης της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης, που περιλαμβάνουν την οικιστική ανάπτυξη και οργάνωση σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος.

Το βασικό θεσμικό πλαίσιο στο οποίο βασίζεται η ανάπτυξη αυτής της παραγράφου διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 4§3 του Ν.2508/1997, στο οποίο καθορίζεται ότι το Γ.Π.Σ. καλύπτει :

- Όλες τις πολεοδομημένες και προς πολεοδόμηση περιοχές, συμπεριλαμβανομένων των περιοχών Β' κατοικίας, εγκαταστάσεων παραγωγικών ή τουριστικών δραστηριοτήτων (ΒΙ.ΠΑ., ΒΙΟ.ΠΑ.) κ.α.
- Περιοχές Ειδικής Προστασίας οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, αλλά λόγω της φύσης τους ή του κάλλους τους χρήζουν ειδικής προστασίας.
- Περιοχές για τις οποίες απαιτείται έλεγχος της οικιστικής εξάπλωσης.
- Άλλες περιοχές όπως ΠΕΡΠΟ, Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης κ.α.

Τα δεδομένα-παράμετροι που προέκυψαν στο στάδιο της ανάλυσης, προκειμένου να προσδιορισθούν οι ανωτέρω περιοχές, είναι :

- Εκείνα που επηρέασαν διαχρονικά τη χωρική δομή και λειτουργία της περιοχής, εξακολουθώντας έως και σήμερα να διαμορφώνουν τάσεις, π.χ. αλλαγές σε κοινωνικοοικονομικό, δημογραφικό επίπεδο του ευρύτερου χωροταξικού πλαισίου, σε συνδυασμό με τη δημιουργία ή αναβάθμιση τεχνικών υποδομών.
- Οι δεσμεύσεις που προκύπτουν από το υπάρχον θεσμικό πλαίσιο, σε συνδυασμό με τις ανεπάρκειες που ανέκυψαν τα τελευταία χρόνια, σε ό,τι αφορά τη συσχέτισή του με τη δυναμική που παρουσίασε η περιοχή.

Πιο συγκεκριμένα οι παράμετροι που επηρέασαν τη χωρική οργάνωση της περιοχής περιγράφονται ως ακολούθως:

- *Φυσιογραφία:* Οι οικισμοί στο πρώην Δήμου Βάρης έχουν αναπτυχθεί κυρίως σε πεδινή περιοχή, η οποία σχηματίζεται στις νότιες υπώρειες του Υμηττού και καταλήγει στον ομώνυμο όρμο της Βάρης. Ορισμένες από τις περιοχές της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης βρίσκονται σε επικλινή

εδάφη, όπως η Βάρκιζα και το Κόρμπι. Πέραν των περιοχών που σήμερα έχουν αναπτυχθεί οικιστικά, η ευρύτερη περιοχή της Βάρης χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη του ορεινού όγκου του Υμηττού και άλλων μικρών λόφων. Οι λόφοι αυτοί δασοσκεπείς, αναδασωτέοι ή υποβαθμισμένοι περιβαλλοντικά, αποτελούν το εν δυνάμει φυσικό κεφάλαιο για τη δημόσια υγεία, αλλά και για την υποδοχή δραστηριοτήτων ελεύθερου χρόνου και αναψυχής.

- *Ιδιοκτησιακό καθεστώς:* Ο έντονα γεωργικός χαρακτήρας της περιοχής κατά το παρελθόν, οφείλεται στο γεγονός, ότι το σύνολο σχεδόν των ιδιοκτησιών, είναι παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας προς τους τότε ακτήμονες, σύμφωνα με τη διανομή κληροτεμαχίων του έτους 1929. Οι περισσότερες περιοχές από αυτές οι οποίες σήμερα είναι ενταγμένες στο σχέδιο πόλης βασίσθηκαν στο παραπάνω ιδιοκτησιακό καθεστώς, το οποίο είναι αδιαμφισβήτητο και κατοχυρωμένο. Η πλημμελής αποτύπωση έως σήμερα, του συνολικού αριθμού αυτών των κληροτεμαχίων, σε συνδυασμό με την κακή τους εφαρμογή επί των σχεδίων, είχε ως αποτέλεσμα αρκετές από αυτές τις ιδιοκτησίες αναίτια να μην ενταχθούν στο σχέδιο πόλης, με αποτέλεσμα να δημιουργείται αίσθημα αδικίας στους κατόχους τους.
- *Ιστορικός παράγοντας:* Ο πρώην Δήμος Βάρης αναπτύχθηκε αρχικά σε τρεις οικισμούς με διαφορετική λειτουργία ο καθένας. Σήμερα, οι διαδοχικές επεκτάσεις του σχεδίου πόλης έχουν ουσιαστικά ενοποιήσει τους τρεις αυτούς οικισμούς, οι οποίοι αν και διατηρούν αρκετά από τα πρότερα χαρακτηριστικά τους, εν τούτοις πρέπει να αντιμετωπισθούν ενιαία στη βάση σχεδιασμού που θα αφορά το σύνολο της πόλης.
- *Δίκτυο μεταφορών:* Από την περιοχή της Βάρης διέρχονται δύο σημαντικές οδικές αρτηρίες, η Παραλιακή Λεωφόρος Σουνίου και η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου. Η σημασία ειδικά της δεύτερης, μετά τη λειτουργία του αεροδρομίου στα Σπάτα και της Αττικής Οδού, διογκώθηκε και σήμερα αποτελεί τη συνδετήρια οδό της νότιας Αθήνας με τα Μεσόγεια. Μεταξύ τους οι δυο Λεωφόροι ενώνονται με την οδό Βασ.Κωνσταντίνου, η οποία ωστόσο δεν έχει ικανά γεωμετρικά χαρακτηριστικά για να ανταπεξέλθει στο νέο της ρόλο. Η αναβάθμιση της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, η οποία προήλθε τόσο εξαιτίας της λειτουργίας του αεροδρομίου των Σπάτων, όσο και της ανακατασκευής της, δημιουργεί νέα δεδομένα στην αντιμετώπιση των παρόδων χρήσεων. Επιπλέον, η ανάπτυξη σημαντικών χρήσεων σε περιοχές νότια της Βάρης και οι τάσεις προαστιοποίησης, που διαφαίνονται, δημιουργεί νέα δεδομένα στον κυκλοφοριακό χάρτη του λεκανοπεδίου.

- **Θεσμικό πλαίσιο:** Το Γ.Π.Σ. του 1986, μετά την πάροδο σχεδόν 4 δεκαετιών καθίσταται ανεπαρκές. Ήδη, από το 1991 το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. ήταν ανεπίκαιρο τουλάχιστον σε ό,τι αφορά τα πληθυσμιακά μεγέθη που προέβλεπε. Το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ., με δεδομένο ότι είχε εκπονηθεί στα πλαίσια του Ν.1337/83, επικεντρωνόταν στο καθαρά οικιστικό τμήμα του Δήμου και στις αναγκαίες τότε επεκτάσεις του. Στα 27 χρόνια που έχουν μεσολαβήσει έως σήμερα, από την έγκριση του Γ.Π.Σ., καθώς και πριν από αυτό, έχουν εκδοθεί πέντε Προεδρικά Διατάγματα με στόχο τον έλεγχο των χρήσεων γης και την προστασία του περιβάλλοντος. Ουσιαστικά, τα περιθώρια οικιστικής ανάπτυξης του Δήμου έχουν περιορισθεί σημαντικά, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις όπως π.χ. το Χέρωμα, η θέσπιση της Β' Ζώνης προστασίας του Υμηττού δημιουργεί προβλήματα, χωρίς παράλληλα, να είναι δυνατή η υλοποίηση του στόχου που επιδιώκει, δηλαδή η ορθή περιβαλλοντική διαχείριση.

Το νέο Γ.Π.Σ. στα όρια του Δήμου αποτελεί, πλέον, το μοναδικό τρόπο για θεσμική θωράκιση όλων των εκτάσεων και τη συμβολή του σε ένα ολοκληρωμένο αειφόρο σχεδιασμό (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

6.2 Επάρκεια των υφιστάμενων χωρικών ρυθμίσεων

Ο πρώην Δήμος Βάρης, χωρικά οργανώνεται έως σήμερα από το εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1986 και από την ύπαρξη πέντε Προεδρικών Διαταγμάτων. Το πρόβλημα που δημιουργείται από τις παραπάνω ρυθμίσεις αφορά το γεγονός της έλλειψης αρμονικής σύνδεσής τους. Έτσι, παρατηρείται το φαινόμενο, για τον ίδιο χώρο, οι ρυθμίσεις να είναι άλλοτε αλληλοσυγκρουόμενες και άλλοτε επικαλυπτόμενες.

Είναι δηλαδή σαφές από τα παραπάνω, η έλλειψη συνολικής ρύθμισης του χώρου, ώστε να αποφεύγονται οι αποσπασματικές έως σήμερα παρεμβάσεις. Απαιτείται λοιπόν, ολοκληρωμένο πρόγραμμα εφαρμογής πολεοδομικού σχεδιασμού στο σύνολο της επικράτειας της περιοχής, με στόχο τη διασφάλιση της βιώσιμης ανάπτυξης.

Η Δημοτική Κοινότητα Βάρης, όπως προκύπτει από τους προβλεπόμενους ρυθμούς ανάπτυξης και τα προγραμματικά μεγέθη, έχει ανάγκη καταρχήν για οικιστικές επεκτάσεις, με στόχο τον περιορισμό και τη διευθέτηση της αυθαίρετης δόμησης και τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό. Ασφαλώς όμως η ανάλυση έδειξε ότι αυτό δεν είναι παντού εφικτό, καθώς ήδη η αυθαίρετη δόμηση έχει αναπτυχθεί σε αρκετές περιοχές.

Με τις νέες εντάξεις, την αναδιάρθρωση σε ορισμένες περιοχές των χρήσεων γης και τις νέες λειτουργικές ανάγκες, κρίνεται αναγκαία η οργάνωση της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης σε νέες πολεοδομικές ενότητες.

6.3 Περιορισμοί και δεσμεύσεις

Οι περιορισμοί και οι δεσμεύσεις της οικιστικής ανάπτυξης ή της εγκατάστασης παραγωγικών δραστηριοτήτων, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία ή όπου αυτή δεν υπάρχει σύμφωνα με γνωμοδοτήσεις ή πορίσματα επιτροπών, αφορά τα κοιμητήρια, τα ρέματα, τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης, το υπερτοπικό οδικό δίκτυο, τους ραδιοφωνικούς σταθμούς, τις λατομικές ζώνες, καθώς και τις πηγές νερού.

6.3.1 Κοιμητήρια

Σύμφωνα με το ΠΔ 1128 της 11-15.12.1980 «Περί καθορισμού αποστάσεων δια την ίδρυση κοιμητηρίων», καθορίζεται ότι τα ιδρυόμενα ή επεκτεινόμενα πρέπει να απέχουν τουλάχιστον 250μ. από το όριο του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης. Στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του εν λόγω Προεδρικού Διατάγματος, αναφέρεται ότι απαγορεύεται η έγκριση νέου ή η επέκταση υφιστάμενου σχεδίου πόλεως σε απόσταση μικρότερη από 250μ. από υφιστάμενα κοιμητήρια.

Ο Ν.2508/1997 και ειδικότερα το άρθρο 29, παράγραφος 1 τροποποίησε–συμπλήρωσε το Π.Δ.1128/1980 ως εξής :

Με απόφαση του περιφερειακού συμβουλίου, μετά από γνώμη του οικείου Δημοτικού Συμβουλίου, είναι δυνατόν να μειώνεται η απόσταση των ιδρυόμενων ή επεκτεινόμενων κοιμητηρίων, εφ'όσον η μείωση αυτή δεν επιφέρει επιπτώσεις στο οικιστικό περιβάλλον και στην προστασία της δημόσιας υγείας. Η απόσταση αυτή δεν μπορεί να είναι μικρότερη από 150 μέτρα. Η ίδια απόσταση ισχύει και για την έγκριση νέου σχεδίου ή την επέκταση υφιστάμενου.

Ο Ν.2508/1997 δίνει, υπό προϋποθέσεις, τη δυνατότητα να μειωθεί η απόσταση του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης από υφιστάμενο κοιμητήριο (50μ. ή 20μ.). Για τη μείωση των αποστάσεων από υφιστάμενα κοιμητήρια έχει εκδοθεί η Κ.Υ.Α. 26882/5769/1998 (Φ.Ε.Κ.838/Δ/1998) «καθορισμός δικαιολογητικών και διαδικασίας για τη μείωση των αποστάσεων ιδρυόμενων ή επεκτεινόμενων κοιμητηρίων».

Για την ίδρυση και λειτουργία κοιμητηρίων ισχύουν επίσης :

- Ο αναγκαστικός νόμος 445/12.6.1968 (Φ.Ε.Κ.130/Α).
- Ο αναγκαστικός νόμος 582 /1968 (Φ.Ε.Κ.225/Α).
- Η υγειονομική διάταξη Α5/1210/19.4.1978 (Φ.Ε.Κ.424/Β).

- Γνωμοδοτήσεις του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους 83/87, 73/90 και 228/90.

Προκειμένου για μεταφορά υφιστάμενων κοιμητηρίων, η διαδικασία έχει ως εξής :

- Αν το κοιμητήριο δεν πληροί ουσιώδεις όρους των διατάξεων της απόφασης της 19.4/10.5.1978 (Φ.Ε.Κ.424/Β) «Περί όρων δόμησης κοιμητηρίων», ο υπεύθυνος Δήμος υποβάλλει αίτηση στον οικείο Περιφερειάρχη για την έγκριση ή μη της συνέχισης λειτουργίας του κοιμητηρίου. Η αίτηση συνοδεύεται από τοπογραφικά διαγράμματα, σχέδια και στοιχεία, στα οποία θα απεικονίζεται η υφιστάμενη κατάσταση και η πρόταση του Δήμου για τη νέα θέση. Ο Περιφερειάρχης συγκαλεί την επιτροπή, που ορίζεται από το άρθρο 1 παρ. 2 του Α.Ν. 582/1968, η οποία γνωμοδοτεί αιτιολογημένα και ο Περιφερειάρχης αποφασίζει θετικά ή αρνητικά επ' αυτής, καθώς και για έργα που πρέπει να εκτελεσθούν.
- Για τη χωροθέτηση του νέου κοιμητηρίου, δραστηριότητα που απαιτεί περιβαλλοντική αδειοδότηση, εφαρμόζονται επίσης οι διατάξεις του Ν.3010/2002 (Φ.Ε.Κ. 91/Α), με τις οδηγίες 97/11/ΕΕ και 96/61/ΕΕ κ.λ.π. για την έγκριση περιβαλλοντικών όρων. Τα κοιμητήρια κατατάσσονται στη Β' κατηγορία σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. 15393/2332/5.8.02 Φ.Ε.Κ. 1022/Β. Για την έκδοση της απόφασης έγκρισης περιβαλλοντικών όρων πρέπει να τηρείται :
 - ✓ Η διαδικασία της προκαταρκτικής περιβαλλοντικής εκτίμησης και αξιολόγησης της προτεινόμενης δραστηριότητας.
 - ✓ Η διαδικασία υποβολής και αξιολόγησης Περιβαλλοντικής Έκθεσης.
 - ✓ Η διαδικασία δημοσιοποίησης της Μελέτης Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων.
 - ✓ Η έγκριση περιβαλλοντικών όρων γίνεται με απόφαση του οικείου Περιφερειάρχη. Στην περίπτωση που οι νέες θέσεις των κοιμητηρίων, προβλέπονται ως προς τη θέση και το μέγεθός τους, στον πολεοδομικό σχεδιασμό, για τον οποίο έχει εκπονηθεί και εγκριθεί μελέτη περιβάλλοντος, τότε εξαιρούνται από τη διαδικασία της περιβαλλοντικής αδειοδότησης.

Το κοιμητήριο του πρώην Δήμου Βάρης βρίσκεται σήμερα στα νοτιοανατολικά της Βάρης. Στον ίδιο χώρο βρίσκεται το εκκλησάκι των Αγίων Πάντων, το οποίο αποτελεί διατηρητέο μνημείο. Το μέγεθος του νεκροταφείου, πλέον δεν ανταποκρίνεται στις πραγματικές ανάγκες που έχουν δημιουργηθεί στο Δήμο και η θέση του, κεντροβαρικά στον πολεοδομικό ιστό του Δήμου,

επιβάλλουν να διερευνηθούν εναλλακτικές λύσεις για τη μελλοντική του μεταφορά σε άλλη περιοχή (Γιαννάκου Α., 2009).

6.3.2 Ρέματα

Το θεσμικό πλαίσιο που διέπει τη διαδικασία οριοθέτησης και ρυθμίσεις θεμάτων για τα υδατορέματα είναι ο Ν.880/1979 Φ.Ε.Κ.58/Α, ο Ν. 2052/1992 Φ.Ε.Κ.94/Α και ο Ν.3010/2002.

Σε περιοχές, όπου υπάρχουν ρέματα δεν είναι επιτρεπτή η έγκριση σχεδίου, αν δεν προηγηθεί η οριοθέτησή τους, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 3010/2002. Η επικύρωση του καθορισμού γίνεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Περιφέρειας (Γιαννάκου Α., 2009).

6.3.3 Εναέριες γραμμές υψηλής τάσης

Για τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης δεν έχουν θεσπισθεί αποστάσεις, που πρέπει να τηρούνται, παρά μόνο ότι στις εντός σχεδίου περιοχές υπάρχει περιορισμός στο ύψος των κτιρίων. Δεδομένου ότι έχει δημιουργηθεί προβληματισμός σχετικά με τις αποστάσεις που πρέπει να τηρούνται από τις εναέριες γραμμές υψηλής τάσης, τα Υπουργεία ΥΠΕΚΑ., Ανάπτυξης, Υγείας ανέθεσαν σε επιτροπή να μελετήσει το θέμα. Το πρακτικό, που συντάχθηκε από την επιτροπή έκρινε ως εύλογη την απόσταση των 150 μ. από τις γραμμές υψηλής τάσης, χωρίς όμως να επικυρωθεί.

Σε διεθνές επίπεδο, μελέτες οι οποίες έχουν εκπονηθεί για το συγκεκριμένο θέμα, άλλες υποστηρίζουν ότι η απόσταση πρέπει να είναι 200μ., ενώ άλλες καταλήγουν στο συμπέρασμα ότι δεν υπάρχουν επιπτώσεις στη δημόσια υγεία από τη διέλευση των γραμμών υψηλής τάσης.

Στο πρώην Δήμο Βάρης δεν διέρχονται γραμμές υψηλής τάσης από κανένα σημείο του οικισμού (Γιαννάκου Α., 2009).

6.3.4 Οδικό δίκτυο

Για λόγους ασφαλείας των υπεραστικών συγκοινωνιών έχουν καθορισθεί αποστάσεις από τα υφιστάμενα και προβλεπόμενα οδικά δίκτυα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ.209/1998 Φ.Ε.Κ.196/Α/1998, οι οποίες ορίζονται ως εξής :

- 60 μ. από τον άξονα της οδού, εκατέρωθεν του βασικού οδικού δικτύου, και όχι λιγότερο από 40 μ. από το όριο αυτής και 20 μ. από παράπλευρους δρόμους

- 40 μ. από τον άξονα της οδού, εκατέρωθεν του δευτερεύοντος Εθνικού οδικού δικτύου, και όχι λιγότερο των 30 μ. από το όριο της οδού
- 30 μ. από τον άξονα της οδού, εκατέρωθεν του τριτεύοντος Εθνικού οδικού δικτύου
- 20 μ. από τον άξονα της οδού, εκατέρωθεν του πρωτεύοντος Επαρχιακού οδικού δικτύου
- 6 μ. από τον άξονα της οδού, εκατέρωθεν του δευτερεύοντος Επαρχιακού οδικού δικτύου **(Γιαννάκου Α., 2009).**

6.3.5 Λατομικές ζώνες

Μέσα σε λατομικές ζώνες σε απόσταση τουλάχιστον 1000μ., έξω από την οριογραμμή τους, δεν επιτρέπεται η επέκταση του εγκεκριμένου σχεδίου ή έγκριση νέου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3 του Ν.2115/1993 **(Γιαννάκου Α., 2009).**

6.3.6 Ραδιοφωνικοί Ιστοί

Σύμφωνα με το Ν.3188/55 δεν επιτρέπεται καμία δόμηση σε ακτίνα 300μ. από τη βάση ραδιοφωνικών ιστών της ΕΡΤ, που έχουν ελάχιστο ύψος 70μ. και σε ακτίνα μεταξύ 300-500μ. απαγορεύεται η ανέγερση οικοδομών, πέραν του ενός ορόφου **(Γιαννάκου Α., 2009).**

6.3.7 Πηγές νερού

Δεν προβλέπεται απόσταση από τις πολεοδομικές διατάξεις. Με βάση το συνδυασμό στοιχείων από νόμους, που αφορούν αποστάσεις από τις πηγές για ίδρυση κοιμητηρίων ή τη διάθεση αποβλήτων-λυμάτων κρίνεται εύλογη η απόσταση τα 50 μ. **(Γιαννάκου Α., 2009).**

6.4 Οικιστική οργάνωση

6.4.1 Χωρητικότητα υφιστάμενων εντός σχεδίου πόλης περιοχών

Η προβολή-εκτίμηση πληθυσμού στις μελέτες πολεοδομικού σχεδιασμού γίνεται με αποδεκτές στατιστικές μεθόδους για το χρόνο-στόχο. Σε αυτή λαμβάνονται ως βάση τα δεδομένα του χωροταξικού πλαισίου, που αφορούν την

κατάταξη στο οικιστικό δίκτυο, τις γενικότερες εξυπηρετήσεις και τη φέρουσα ικανότητα των φυσικών πόρων των περιοχών.

Η έκταση των νέων οικιστικών υποδοχέων υπολογίζεται με βάση τις μελλοντικές ανάγκες, όπως αυτές προκύπτουν από τα προγραμματικά μεγέθη πληθυσμού και την επιθυμητή μορφή του νέου χώρου (σταθερότυπα–βαθμός κορεσμού–πυκνότητα).

Το σταθερότυπο είναι η παράμετρος (ποιοτική και ποσοτική) που εξασφαλίζει το μέτρο του ανεκτού για την ποιότητα και το μέτρο του αρκετού για την ποσότητα μιας συνήθους λειτουργίας, που επιλέγεται και χωροθετείται με τον πολεοδομικό σχεδιασμό. Τα πρότυπα αφορούν λειτουργίες κοινωνικές, παραγωγικές, διοικητικές, καθώς και τα δίκτυα υποδομής.

Κατά την εκπόνηση των πολεοδομικών μελετών των πόλεων και των οικισμών, η κατάταξη των οικισμών γίνεται αφ' ενός με το πληθυσμιακό μέγεθος και το διοικητικό τους ρόλο και αφ' ετέρου με τον ιδιαίτερο χαρακτήρα κάθε οικισμού. Σύμφωνα με αυτά αναγνωρίζεται η αρχή της ελαστικότητας εφαρμογής του προτύπου.

Το πρότυπο εξειδικεύεται στην περίπτωση που αναφέρεται σε ένα συγκεκριμένο οικισμό ή σε ένα χαρακτηριστικό του, το οποίο μπορεί να προδιαγράψει. Η ελαστικότητα του προτύπου αναφέρεται στην απόκλιση μεταξύ του θεωρητικώς επιθυμητού προτύπου και του εφικτού ή εφαρμόσιμου, η οποία οφείλεται σε διάφορους παράγοντες.

Οι παράγοντες αυτοί, οδηγούν στην υιοθέτηση διαφορετικών τιμών προτύπων και ειδικότερα:

- επιθυμητά πρότυπα για το σχεδιασμό νέων οικισμών.
- πρότυπα προσαρμοσμένα στην υπάρχουσα κατάσταση για την επέκταση υφιστάμενων οικισμών.
- πρότυπα που λαμβάνουν υπόψη τους υπάρχοντες δείκτες για την κάλυψη αναγκών ενός υπάρχοντος οικισμού.

Παράγοντες μη μετρήσιμοι, που διαμορφώνουν ένα πρότυπο, εκτιμώνται υποκειμενικά και παρουσιάζονται με μορφή ποσοτικών μεγεθών. Η ποικιλία των παραγόντων από τους οποίους εξαρτάται το μέγεθος και το είδος ενός προτύπου, καθιστά κάθε περίπτωση εφαρμογής του στο χώρο μοναδική και ειδική.

Ο χρόνος–στόχος προσδιορίζεται κατά κανόνα στο χρονικό διάστημα μεταξύ 5 και 20 ετών. Οι ανάγκες για κοινωνική υποδομή του θεωρητικού πληθυσμού, δηλαδή της προβολής του πληθυσμού στο χρόνο–στόχο, είναι στην πραγματικότητα υπερεκτιμημένες, δεδομένου ότι ο θεωρητικός υπολογισμός των μελλοντικών τάσεων ανάπτυξης μιας πόλης–οικισμού, κατά κανόνα, είναι

μεγαλύτερος των πραγματικών καταστάσεων και ρυθμών που διέπουν την ανάπτυξή τους (**Καραμόσχος Π., Μαματης Γ., Ροκος Δ.,**).

Τα οικιστικά κέντρα ταξινομούνται σε πέντε επίπεδα, σύμφωνα με τα πληθυσμιακά μεγέθη και τις λειτουργίες, που χωροθετούνται σε αυτά.

Ειδικότερα :

- Οικιστικά κέντρα 5ου επιπέδου (απλά χωριά): μικρού πληθυσμιακού μεγέθους οικισμοί, όπου κύρια αναπτύσσεται κατοικία, καθώς και οικισμοί πιο σύνθετοι που εξυπηρετούν μικρό αριθμό γειτονικών οικισμών. Οι υποδομές που χωροθετούνται σε αυτά είναι: νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφονηπιακός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης.
- Οικιστικά κέντρα 4ου επιπέδου (κεφαλοχώρι): εξυπηρετούμενος πληθυσμός 2.000 έως 8.000 κάτοικοι. Οι υποδομές που χωροθετούνται σε αυτά είναι: νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφονηπιακός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης, γυμνάσιο, λύκειο, περιφερειακό ιατρείο, βιβλιοθήκη-κέντρο νεότητας, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο. Αν είναι έδρα Ο.Τ.Α. χωροθετούνται δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική υπηρεσία, γραφεία Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., υποκαταστήματα τραπεζών.
- Οικιστικά κέντρα 3ου επιπέδου (κωμόπολη): μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός 20.000 κάτοικοι. Οι υποδομές που χωροθετούνται σε αυτά είναι: νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφονηπιακός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης, γυμνάσιο, λύκειο, περιφερειακό ιατρείο, βιβλιοθήκη-κέντρο νεότητας, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο, δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική υπηρεσία, γραφεία Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., υποκαταστήματα τραπεζών, κέντρο υγείας, Κ.ΑΠ.Η., αθλητικός πυρήνας Α', πνευματικό κέντρο, κινηματογράφος, οικονομική εφορία-δημόσιο ταμείο, ειρηνοδικείο, πταισματοδικείο, υποθηκοφυλακείο, αγρονομείο-δασονομείο.
- Οικιστικά κέντρα 2ου επιπέδου (πόλη): μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός 80.000 κάτοικοι. Οι υποδομές που χωροθετούνται σε αυτά, είναι: νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφονηπιακός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης, γυμνάσιο, λύκειο, περιφερειακό ιατρείο, βιβλιοθήκη-κέντρο νεότητας, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο, δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική υπηρεσία, γραφεία Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., υποκαταστήματα τραπεζών, κέντρο υγείας, Κ.ΑΠ.Η., αθλητικός πυρήνας Α', πνευματικό κέντρο, κινηματογράφος, οικονομική εφορία-δημόσιο ταμείο, ειρηνοδικείο, πταισματοδικείο, υποθηκοφυλακείο, αγρονομείο-δασονομείο, ειδικά σχολεία, Κ.Ε.Τ.Ε., Τ.Ε.Ι., νομαρχιακό νοσοκομείο, κέντρο βρεφών, μαθητικά οικοτροφεία,

μαθητικές εστίες, κέντρα προστασίας αναπήρων, θεραπευτήρια χρόνιων παθήσεων, αθλητικός πυρήνα Β', μουσείο, θέατρο, νομαρχιακές υπηρεσίες υπουργείων και δημόσιων οργανισμών, πρωτοδικείο, πταισματοδικείο, υποδιεύθυνση αστυνομίας – τροχαίας - αγορανομίας.

- Οικιστικά κέντρα 1ου επιπέδου (περιφερειακό κέντρο): μέσος εξυπηρετούμενος πληθυσμός 450.000 κάτοικοι. Οι υποδομές που χωροθετούνται σε αυτά είναι: νηπιαγωγείο, δημοτικό, βρεφονηπιακός σταθμός, ανοικτοί χώροι άθλησης, γυμνάσιο, λύκειο, περιφερειακό ιατρείο, βιβλιοθήκη-κέντρο νεότητας, αίθουσα πολλαπλών χρήσεων, ταχυδρομείο, δημοτικές υπηρεσίες, αστυνομικό τμήμα, πυροσβεστική υπηρεσία, γραφεία Ε.Υ.Δ.Α.Π., Δ.Ε.Η., υποκαταστήματα τραπεζών, κέντρο υγείας, Κ.Α.Π.Η., αθλητικός πυρήνας Α', πνευματικό κέντρο, κινηματογράφος, οικονομική εφορία-δημόσιο ταμείο, ειρηνοδικείο, πταισματοδικείο, υποθηκοφυλακείο, αγρονομείο-δασονομείο, ειδικά σχολεία, Κ.Ε.Τ.Ε., Τ.Ε.Ι., νομαρχιακό νοσοκομείο, κέντρο βρεφών, μαθητικά οικοτροφεία, μαθητικές εστίες, κέντρα προστασίας αναπήρων, θεραπευτήρια χρόνιων παθήσεων, αθλητικός πυρήνα Β', μουσείο, θέατρο, πρωτοδικείο, πταισματοδικείο, Α.Ε.Ι., εργομετρικό κέντρο, περιφερειακό νοσοκομείο, περιφερειακές υπηρεσίες υπουργείων, δημόσιων οργανισμών, δημοσίων επιχειρήσεων-τραπεζών, διεύθυνση αστυνομίας, εφετείο.

Για τον υπολογισμό της χωρητικότητας σήμερα στις εντός σχεδίου πόλης περιοχές του πρώην Δήμου Βάρης, καθώς και για τις ανάγκες, οι οποίες θα προκύψουν με βάση την προβλεπόμενη αύξηση του πληθυσμού, ακολουθήθηκε η παρακάτω διαδικασία :

- Αρχικά εκτιμήθηκε η χωρητικότητα στο σύνολο των εντός σχεδίου πόλης περιοχών του Δήμου, με βάση την απογραφή του 2001. Ο υπολογισμός πρέπει να γίνει όχι σε επίπεδο Πολεοδομικών Ενοτήτων (Π.Ε.), αλλά με βάση τις περιοχές, όπως αυτές εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης.
- Στη συνέχεια εκτιμήθηκε η χωρητικότητα του πρώην Δήμου, σύμφωνα με τις υποθέσεις για τον πραγματικό πληθυσμό.

Ως προς τους πληθυσμούς, ο υπολογισμός τους σε επίπεδο πολεοδομικής ενότητας ή Δήμου, έχει ως εξής :

- Σε επίπεδο Π.Ε. ο υπολογισμός του πληθυσμού βασίστηκε στα δεδομένα των απογραφών της Ε.Σ.Υ.Ε. ανά οικοδομικό τετράγωνο.
- Οι εκτιμήσεις για τον πραγματικό πληθυσμό γίνονται με βάση τον αριθμό των υδρομετρητών, όπως επίσης και με βάση τη συνολική ετήσια παραγωγή του Δήμου σε απορρίμματα. Σε ό,τι αφορά καταρχήν τους

υδρομετρητές στο σύνολο του Δήμου η Ε.Υ.Δ.Α.Π. έχει καταγράψει 30.009 συνδέσεις. Με μέσο μέγεθος νοικοκυριού 2,83 άτομα το 2001 στο πρώην Δήμο Βάρης ο πραγματικός πληθυσμός αγγίζει τις 85.000. Αντίστοιχα με βάση τον ετήσια παραγόμενο συνολικό όγκο οικιακών απορριμμάτων που φτάνει τις 27.000 τόνους και μέσο βάρος παραγόμενων απορριμμάτων ανά άνθρωπο ανά ημέρα τα 1,2χλγ, ο πληθυσμός του πρώην Δήμου Βάρης ξεπερνά τους 60.000 κατοίκους. Ακόμα και αν οι προηγούμενοι υπολογισμοί δίνουν υπερβολικούς πληθυσμούς ή αν υπάρχουν δεδομένα που δεν έχουν ληφθεί υπόψη, είναι βέβαιο ότι ο πληθυσμός της απογραφής του 2001, απέχει σημαντικά από τον πραγματικό. Με δεδομένο, ότι σύμφωνα και με τις εκτιμήσεις δημοτικών υπηρεσιών, ο πραγματικός πληθυσμός του πρώην Δήμου ξεπερνά τους 20.000 κατοίκους, θεωρείται σκόπιμη η χρησιμοποίηση αυτής της εκτίμησης ως βάση για την πληθυσμιακή εξέλιξη και τον υπολογισμό άλλων προγραμματικών μεγεθών.

Με βάση τον υπολογισμό της χωρητικότητας του πρώην Δήμου Βάρης προκύπτουν τα παρακάτω :

- Για πληθυσμό του Δήμου ίσο με εκείνον της απογραφής του 2001, δηλαδή 10.998 άτομα, προκύπτουν τα δεδομένα του Πίνακα Π 2-1. Σύμφωνα με αυτά, στις εντός σχεδίου πόλης περιοχές, η εναπομένουσα χωρητικότητα είναι 6.987 άτομα, όταν η συνολική χωρητικότητα τους είναι 15.303 άτομα. Σήμερα, στις εντός σχεδίου πόλης περιοχές έχουν εγκατασταθεί 8.316 άτομα. Παράλληλα όμως, υπάρχει και ένα σημαντικό μέρος του πληθυσμού, που αγγίζει το 25 %, (2.682 άτομα), το οποίο κατοικεί σε εκτός σχεδίου περιοχές.
- Οι πρώτες οικιστικές περιοχές του Δήμου, δηλαδή Βάρη, Βάρκιζα, Βλάχικα έχουν κορεσθεί πληθυσμιακά. Ειδικά στη Βάρκιζα, ο κορεσμός είναι σημαντικός αγγίζοντας το 106% αυτού, που πραγματικά μπορεί να υποδεχθεί. Ενώ λοιπόν, η πληθυσμιακή χωρητικότητα είναι 3.861 άτομα, η απογραφή κατέγραψε ότι κατοικούν εκεί 4.100 άτομα.

Προκύπτει λοιπόν, ότι ακόμα και με τα δεδομένα του πληθυσμού απογραφής της Ε.Σ.Υ.Ε. για το 2011, τα οποία είναι βέβαιο ότι υποεκτιμούν σημαντικά τον πραγματικό πληθυσμό, οι εντός σχεδίου περιοχές του Δήμου Βάρης βρίσκονται στα όρια του κορεσμού.

Η επέκταση του σχεδίου πόλης, σε όσες περιοχές του Δήμου πληρούν τις προϋποθέσεις και δεν εμπίπτουν σε κάποιο Προεδρικό διάταγμα προστασίας, κρίνεται επιβεβλημένη για την ορθή πολεοδομική ανάπτυξη και αντιμετώπιση του αυξημένου ενδιαφέροντος για οικιστική ανάπτυξη. Επιπλέον, η ύπαρξη χαμηλού ποσοστού κοινόχρηστων χώρων συντείνει προς την κατεύθυνση της

ένταξης στο σχέδιο πόλης περιοχών, μέσω των οποίων θα επιτευχθεί η βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης (**Μαυρομάτη Κων/νου, 2003**).

6.4.2 Προτεινόμενες επεκτάσεις του σχεδίου πόλης της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης

Οι περιοχές οι οποίες προτείνονται για επέκταση του σχεδίου πόλης καταγράφονται συνοπτικά και έχουν ως εξής :

- *Περιοχή επέκτασης I:* βρίσκεται βορειοδυτικά της σημερινής Π.Ε.1 και εφάπτεται του ρυμοτομικού σχεδίου περιοχής Βλάχικα, στα όρια με τη περιοχή της Βούλας και έχει έκταση 3,20 Ha. Πρόκειται για επικλινή έκταση που αποτελείται από κληροτεμάχια διανομών του Υπουργείου Γεωργίας. Περικλείεται από εντός σχεδίου περιοχές της Βάρης, της Βούλας και της Β' Ζώνης Υμηττού.
- *Περιοχή Επέκτασης II:* πρόκειται για πεδινή έκταση 2,75 Ha, η οποία βρίσκεται στο νοτιοδυτικό τμήμα των Βλάχικων έως το Κτήμα Κανελλόπουλου. Οριοθετείται από τη Λεωφόρο Βάρης–Κορωπίου, τις οδούς Άνδρου και Καλαμάτας και εφάπτεται του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής Βλάχικα I. Η γειτνίαση με τη Λεωφόρο Βάρης–Κορωπίου, την καθιστά εμπορικά ενδιαφέρουσα και για αυτό το λόγο έχει ήδη κτισθεί σε μεγάλο τμήμα της. Η πολεοδόμηση θα συμβάλλει στην αναβάθμισή της.
- *Περιοχή Επέκτασης III:* Βρίσκεται βόρεια και ανατολικά από το Δίλοφο και οριοθετείται από τη Β' Ζώνη Υμηττού, καταλαμβάνοντας έκταση 18 Ha, Αναπτύσσεται εκατέρωθεν της Λεωφόρου Βάρης–Κορωπίου και εφάπτεται των ρυμοτομικών σχεδίων των περιοχών Βλάχικα I και II και του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής Σ.Ε.Ο. Περιλαμβάνει αρκετά κληροτεμάχια διανομών του Υπουργείου Γεωργίας. Η ανάπτυξη παρόδιων χρήσεων γης επί της Λεωφόρου Βάρης–Κορωπίου, ήταν αναπόφευκτη μέσω ευνοϊκών διατάξεων. Η πολεοδόμησή της θα συμβάλλει στη βελτίωση των συνθηκών ανάπτυξής της, ειδικά στην παρούσα περίοδο, που συμπίπτει με την τοπική αλλαγή χάραξης της Λεωφόρου Βάρης–Κορωπίου και την κυκλοφοριακή υποβάθμιση του παλαιού τμήματός της.
- *Περιοχές Επέκτασης IV & V:* έχουν συνολική έκταση 3 Ha και βρίσκονται η μεν πρώτη δυτικά της Βάρης, εφάπτομενη του ρυμοτομικού σχεδίου Σ.Ε.Ο., η δε άλλη στα ανατολικά της, βόρεια του αθλητικού κέντρου, μεταξύ των οδών Κ. Μουτούση, Τριπολέμου και Οάσεως. Η ένταξή τους

θα ομαλοποιήσει το πολεοδομικό σχέδιο, αποκαθιστώντας παράλληλα ορισμένα εκτός σχεδίου παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας.

- *Περιοχή Επέκτασης VI:* η συνολική της έκταση ανέρχεται σε 8,81 Ha και βρίσκεται στα δυτικά της σημερινής Π.Ε. 2. Εφάπτεται του ρυμοτομικού σχεδίου της Βάρκιζας, από την οδό Βορεάδος μέχρι την οδό Κλεάνθους. Η εν λόγω έκταση είχε προταθεί προς επέκταση και στο ήδη εγκεκριμένο Γ.Π.Σ. του 1986. Σε αυτή υπάρχουν διάσπαρτες νόμιμες ιδιοκτησίες από παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας, σε αρκετές από τις οποίες έχουν ανεγερθεί κτίσματα αυθαίρετα. Στόχος της πρότασης επέκτασης σε αυτή την περιοχή είναι η θεσμοθέτηση κανόνων για τη βιώσιμη πολεοδομική ανάπτυξη. Σε κάθε περίπτωση όμως στο στάδιο της πολεοδομικής μελέτης απαιτείται η σύμφωνη γνώμη της δασικής ή άλλης αρμόδια υπηρεσίας για το χαρακτήρα των εκτάσεων αυτών.
- *Περιοχή Επέκτασης VII:* είναι τριγωνική έκταση 23 Ha, η οποία βρίσκεται μεταξύ των οδών Αφροδίτης και Φλέμινγκ και εφάπτεται των ρυμοτομικών σχεδίων των περιοχών Καμίνι, Ασυρμάτου και Λαθούριζας. Οι ιδιοκτησίες σε αυτή την περιοχή προέρχονται από κληροτεμάχια του Υπουργείου Γεωργίας. Ύστερα από ευνοϊκές ρυθμίσεις στην περιοχή, επετράπη η δόμηση στις παρόδιες ιδιοκτησίες. Αν και στην περιοχή έχουν ανεγερθεί πολυτελείς κατοικίες, η συνολική εικόνα της περιοχής είναι υποβαθμισμένη εξαιτίας της έλλειψης κοινόχρηστων χώρων και της κακής εικόνας των ήδη υπαρχόντων. Επιπλέον, αρκετές από τις ιδιοκτησίες έχουν απωλέσει την επαφή με κάποιο δημόσιο χώρο και παραμένουν αποκλεισμένες. Η ένταξη της περιοχής στο σχέδιο πόλης θα συμβάλλει στην ορθολογική πολεοδόμησή της και στην εξασφάλιση των εκτάσεων για την ανάπτυξη των δικτύων υποδομής και των αναλογούντων κοινόχρηστων χώρων. Με δεδομένη όμως την υπάρχουσα φυσιογνωμία της περιοχής, κρίνεται σκόπιμο η επιβολή χαμηλών συντελεστών δόμησης και υψηλού ορίου αρτιότητας, τα οποία θα καθορισθούν λεπτομερώς κατά το στάδιο εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης.
- *Περιοχή Επέκτασης VIII Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας:* Η περιοχή επέκτασης VIII εφάπτεται του ρυμοτομικού σχεδίου της Λαθούριζας και αναπτύσσεται εκατέρωθεν της οδού Υπάτης, από την οδό Πευκών έως τη διασταύρωση των οδών Άνδρου και Καλαμάτας. Η προτεινόμενη επέκταση ενοποιεί τη Λαθούριζα με τα Βλάχικα. Έχει έκταση 20,60 Ha και αφορά ιδιοκτησίες που προήλθαν από παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας. Και σε αυτή την περίπτωση κρίνεται απαραίτητη η σύμφωνη γνώμη δασικής και αρχαιολογικής υπηρεσίας, δεδομένου ότι η στην περιοχή υπάρχουν αρχαιολογικά ευρήματα. Η σημασία της ένταξης αυτής της περιοχής, πέραν από την πολεοδομική αποκατάσταση των

υπαρχουσών ιδιοκτησιών, συμβάλλει και στην οριοθέτηση αφ' ενός του λόφου της Λαθούριζας και αφ' ετέρου της δασικής έκτασης νότια της επέκτασης.

- *Περιοχή Επέκτασης ΙΧ:* Πρόκειται για την πλέον σημαντική περιοχή προτεινόμενης επέκτασης στα πλαίσια της αναθεώρησης του Γ.Π.Σ. του πρώην Δήμου Βάρης, της οποίας η έκταση ανέρχεται σε 72,80 Ηα. Εφάπτεται του ρυμοτομικού σχεδίου των περιοχών Ασυρμάτου, Μηλαδέζας και Κόρμπι και των τοπικών ρυμοτομικών σχεδίων του συγκροτήματος των σχολείων και του αθλητικού κέντρου. Στο μεγαλύτερο μέρος της η περιοχή αυτή περικλείεται από ενταγμένες περιοχές στο σχέδιο πόλης, γεγονός το οποίο την καθιστά ευάλωτη στις οικιστικές πιέσεις. Επιπλέον η θέση της, πολύ κοντά στο παραλιακό μέτωπο, αυξάνει την ένταση των παραπάνω πιέσεων. Ιδιοκτησιακά η περιοχή αποτελείται από κληροτεμάχια διανομών του Υπουργείου Γεωργίας. Παρατηρείται μάλιστα το φαινόμενο, σημαντικός αριθμός από αυτά τα κληροτεμάχια, να είναι λωρίδες γης με πλάτος μικρότερο των 10 μέτρων και μήκος που αγγίζει ακόμα και τα 400 μέτρα. Πρόκειται για ιδιοκτησίες οι οποίες, πλέον καθίστανται ανεκμετάλλευτες, αν ληφθεί υπόψη το γεγονός, ότι η γεωργοκτηνοτροφία στην περιοχή τείνει προς εξαφάνιση. Πέραν αυτών όμως, μια άλλη παρενέργεια, η σημαντικότερη ίσως είναι ότι αποτελεί διασπαστικό στοιχείο για τον αστικό ιστό της πόλης.
- *Περιοχή επέκτασης Χ:* εκτείνεται κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, από την περιοχή Σ.Ε.Ο. έως τη Στρατιωτική Σχολή Ευελπίδων και εφάπτεται του ορίου της Π.Ε. 6.

Οι περιοχές επέκτασης XI, XII, XIII και XIV αποτελούν μικρής επιφανείας εκτάσεις, οι οποίες εφάπτονται του ρυμοτομικού σχεδίου της περιοχής Κόρμπι και της ζώνης προστασίας της παραλιακής ζώνης Αττικής και αναπτύσσονται στα βορειοανατολικά όρια της Π.Ε.5. Η ένταξη τους στο σχέδιο πόλης θα αποκαταστήσει αδικίες κατά ιδιοκτησιών, παραχωρητηρίων του Υπουργείου Γεωργίας, οι οποίοι, όπως φαίνεται, αποκλείστηκαν εξαιτίας κακής εφαρμογής επί των σχεδίων κατά το στάδιο εκπόνησης της πολεοδομικής μελέτης της περιοχής.

Όλες οι προαναφερθείσες περιοχές, οι οποίες προτείνονται προς επέκταση, εμπίπτουν είτε στις διατάξεις περί εκτός σχεδίου δόμησης, που ισχύει για την Αττική Π.Δ./5.12.1979 (Φ.Ε.Κ.707/Δ/13.12.1979), είτε στο Π.Δ./27.5.1978 (Φ.Ε.Κ.263/Δ/30.5.1978) «Περί καθορισμού ζωνών δόμησης και όρων δόμησης της παραλιακής περιοχής Βουλιαγμένης-Σουνίου».

Για τις υπόλοιπες δύο προτεινόμενες περιοχές προς ένταξη στο σχέδιο πόλης, δηλαδή για το Χέρωμα και τη Σούριζα, οι οποίες καταλαμβάνουν τις

μεγαλύτερες εκτάσεις -78,9 Ha και 68,7 Ha αντίστοιχα- πρέπει να σημειωθούν τα εξής :

Όπως και στο εγκεκριμένο Γ.Π.Σ., η Π.Ε.6 (Χέρωμα), προτείνεται προς ένταξη, υπό την προϋπόθεση της αλλαγής των ορίων της Β΄ Ζώνης Υμηττού. Αν και το ΣτΕ είχε αντιταχθεί στο προηγούμενο Γ.Π.Σ. σε σχέση με την προτεινόμενη ρύθμιση για το Χέρωμα, η επανεξέταση του θεωρείται επιβεβλημένη. Η ρύθμιση του Π.Δ. για τις ζώνες προστασίας του Υμηττού, είναι σαφές ότι συντελέστηκε, δίχως να έχουν ληφθεί υπόψη τα ιδιαίτερα δεδομένα της περιοχής. Έτσι, στην εν λόγω περιοχή εκατοντάδες ιδιοκτησίες καθίστανται ανεκμετάλλευτες, ενώ είχαν παραχωρηθεί από το ίδιο το Ελληνικό Δημόσιο. Όπως έχει αναφερθεί προηγουμένως, η περιοχή αυτή έχει κατακλυσθεί από περισσότερα από 300 κτίσματα, χωρίς τον αναγκαίο πολεοδομικό σχεδιασμό και κυρίως χωρίς σεβασμό στο φυσικό περιβάλλον.

Η Π.Ε.7 (Σούριζα) έχει ήδη χαρακτηριστεί από το Π.Δ./20.2.2003 (Φ.Ε.Κ.199/Δ/6.3.2003) «Καθορισμός χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην εκτός σχεδίου και εκτός ορίων οικισμών προ του έτους 1923 ευρύτερη περιοχή των Μεσογείων (Νομού Αττικής)», ως περιοχή εντός ορίων Γ.Π.Σ (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

6.4.3 Ζώνες περιορισμού και ελέγχου της δόμησης

Οι ζώνες οι οποίες προτείνονται από το παρόν Γ.Π.Σ., αφορούν περιοχές προς πολεοδόμηση και περιοχές για προστασία είτε ανάπτυξη ήπιων ή κοινωφελών δραστηριοτήτων. Ζώνες που χαρακτηρίζονται ως «περιορισμού και ελέγχου της δόμησης» αφορούν περιοχές που εκτείνονται εκτός ορίων οικισμών και επεκτάσεων, περιοχών παραγωγικών δραστηριοτήτων, ειδικών χρήσεων και περιοχών ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.). Τέτοιες περιοχές δεν καθορίζονται στο πρώην Δήμο Βάρης από το παρόν Γ.Π.Σ., καθώς ο περιορισμός και ο έλεγχος της δόμησης σε όποιες περιοχές κρίνεται αναγκαίο, επιτυγχάνεται μέσω των διατάξεων των Προεδρικών διαταγμάτων, που αφορούν την προστασία της περιοχής. Οι περιοχές αυτές εντάσσονται στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου, με τις διατάξεις προστασίας και ελέγχου της δόμησης, που επιβάλλουν τα Προεδρικά διατάγματα (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

6.4.4 Περιοχές Ειδικής Προστασίας

Οι περιοχές με ιδιαίτερη οικολογική αξία χαρακτηρίζονται από την παρουσία οικοτόπων, σημαντικών οικοτόπων ή οικοτόπων προτεραιότητας σύμφωνα με τα κριτήρια της Οδηγίας 92/43/ΕΟΚ και του CORINE BIOTOPES PROJECT. Τα κριτήρια ένταξης των περιοχών στο δίκτυο προστατευόμενων

περιοχών NATURA 2000, της Οδηγίας 92/43/ΕΕ είναι η παρουσία μιας αξιόλογης ποικιλίας οικοσυστημάτων, η μεγάλη ποικιλία σε είδη χλωρίδας και πανίδας, η παρουσία σημαντικής, δηλαδή σπάνιας και απειλούμενης προστατευόμενης ή ενδημικής χλωρίδας ή πανίδας, η παρουσία ευάλωτων βιοτόπων που χρήζουν προστασίας, καθώς και η μεγάλη αισθητική, πολιτιστική και ιστορική αξία, το ιδιαίτερο φυσικό κάλλος και η ύπαρξη σημαντικών παλαιοντολογικών ή γεωμορφολογικών στοιχείων. Στη περιοχή του Δικτύου Natura 2000 συμπεριλαμβάνεται και η «Λίμνη της Βουλιαγμένης».

Περιοχές ειδικής προστασίας στο πρώην Δήμο Βάρης καθορίζονται με στόχο τη διατήρηση αδόμητων χώρων και τη συμβολή τους στη δημιουργία βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος.

Στη Βάρη, δεδομένου ότι σημαντικά τμήματά της προστατεύονται μέσα από τις διατάξεις των Π.Δ. που έχουν ήδη προαναφερθεί, οι περιοχές που χρήζουν περαιτέρω προστασίας είναι περιορισμένες. Αυτές βρίσκονται κυρίως στα δυτικά όρια του πρώην Δήμου Βάρης. Με στόχο την προστασία περιοχών του Δήμου, οι οποίες δεν πρόκειται να πολεοδομηθούν, ούτε αφορούν ζώνες ελέγχου και περιορισμού δόμησης, καθορίζονται περιοχές ειδικής προστασίας, που περιγράφονται στη συνέχεια με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους.

- *Π.Ε.Π. 1:* Λόφος Λαθούριζας : Έχει έκταση 38,3 Ha και πρόκειται για λόφο μεταξύ των νέων Π.Ε. 1 και 3. Το μέγιστο ύψος φθάνει τα 127 μ. και με εξαίρεση τη βόρεια πλαγιά (Εικόνα 23), όπου υπάρχει δασύλλιο από πεύκα, το υπόλοιπο τμήμα καλύπτεται από αραιή βλάστηση και βραχώδεις εκτάσεις. Όπως καταγράφηκε αρχικά στο λόφο της Λαθούριζας αποκαλύφθηκε σημαντικό πλήθος αρχαιολογικών ευρημάτων, μεταξύ των οποίων υπολείμματα του τείχους ακρόπολης της περιοχής. Η περιοχή που ορίζεται ως Π.Ε.Π., προτείνεται να αναβαθμισθεί και να δημιουργηθεί αρχαιολογικό πάρκο με φύτευση, δημιουργία δικτύου πεζοδρόμων και κατασκευή θέσεων θέας. Ύστερα από έγκριση της Δασικής και της Αρχαιολογικής Υπηρεσίας επιτρέπεται η κατασκευή ελαφρών καθιστικών, δημιουργία θέσεων θέας και άλλων διαμορφώσεων με στόχο την κάλυψη αναγκών περιπάτου και αναψυχής. Σημαντικό στοιχείο σχεδιασμού, που θα προωθήσει την ανάδειξη της περιοχής είναι η ενοποίηση με κοινόχρηστο δίκτυο πεζοδρόμων του Δήμου.

Εικόνα 23: Αεροφωτογραφία του Λόφου της Λαθούριζας.



Επιτρέπονται οι χρήσεις:

- Δημόσια και δημοτικά υπαίθρια καθιστικά.
- Κατ' εξαίρεση στην περιοχή αυτή επιτρέπεται, ύστερα από προέγκριση χωροθέτησης - σύμφωνα με την Κ.Υ.Α. 69269/5387/24.10.1990 (Φ.Ε.Κ. 678/Β/1990) - ένας οικίσκος μέγιστης συνολικής επιφάνειας 100 τ.μ. και ύψους 3μ. για την εγκατάσταση τουριστικού περιπτέρου και αναψυκτηρίου σε υψόμετρο, έως και 50 μ. Πάνω από το επιτρεπόμενο ύψος του κτιρίου επιβάλλεται η κατασκευή στέγης με κεραμίδια βυζαντινού τύπου, το ύψος της οποίας δεν πρέπει να υπερβαίνει α 2μ.

Όλες οι παραπάνω χρήσεις επιτρέπονται κατόπιν έγκρισης των αρμόδιων δασικών και αρχαιολογικών αρχών.

- Π.Ε.Π. 2: στα όρια των περιοχών Βάρης και Βουλιαγμένης: Η περιοχή, η οποία βρίσκεται στα δυτικά της Βάρκιζας, μέχρι τα όρια με τη Βουλιαγμένη, όπως επίσης και εκείνη που περιβάλλει το Ίδρυμα Φλέμινγκ, νότια της Λαθούριζας και μέχρι τα όρια με τη Βουλιαγμένη, προτείνονται ως περιοχές προστασίας για τη διατήρηση χώρων περιαισθητικού πρασίνου. Προτείνονται ανάλογες διαμορφώσεις του χώρου όπως και στην προηγούμενη περιοχή, ύστερα βέβαια από έγκριση της οικείας δασικής υπηρεσίας. Στις περιοχές αυτές απαγορεύεται η δόμηση.
- Π.Ε.Π. 3: Δασικά Καμινίου: Μεταξύ του Καμινίου και της προτεινόμενης προς επέκταση περιοχής VII εντοπίζονται εκτάσεις, που είναι χαρακτηρισμένες ως δασικές. Δεδομένου ότι αυτές είναι μικρές και εντός

αστικής περιοχής, προτείνεται η σαφής οριοθέτηση και προστασία τους, προκειμένου να αποφευχθούν φαινόμενα καταπάτησης. Ο χώρος μπορεί να διαμορφωθεί με ελαφριές κατασκευές και να αποτελέσει πάρκο αστικού πρασίνου. Επιτρέπεται η χρήση μόνο ελαφριού αστικού εξοπλισμού.

- *Π.Ε.Π. 4: Ρέματα Βάρης:* Δύο βασικά ρέματα καταγράφονται στη περιοχή της Βάρης, τα οποία είναι εποχιακής ροής. Πρόκειται για το ρέμα στο Κόρμπι (Εικόνα 24) και το ρέμα της Μηλαδέζας. Και τα δύο έχουν υποστεί σημαντικότερες αλλοιώσεις από ανθρωπογενές δραστηριότητες και κυρίως από αυθαίρετη δόμηση.

Εικόνα 24: Η περιοχή που διατρέχει το ρέμα του Κόρμπι.



Ειδικά το ρέμα στο Κόρμπι, στο τμήμα που διασχίζει την ομώνυμη περιοχή, έχει μετατραπεί σε τοπική οδό. Τα αποτελέσματα της αλλοίωσης έγιναν ιδιαίτερα αισθητά τα προηγούμενα χρόνια, όταν η περιοχή πλήγηκε από πλημμύρες, οι οποίες προκάλεσαν σημαντικές καταστροφές. Αν και πλέον η κατάσταση είναι ήδη διαμορφωμένη σε σημαντικό βαθμό και οι δυνατότητες παρέμβασης αισθητά μειωμένες, κρίνεται απαραίτητη η προστασία των παραρεμάτων ζωνών, όπου αυτό είναι εφικτό. Για τις εκτός σχεδίου περιοχές προτείνεται η οριοθέτηση των ρεμάτων και η επιβολή ζώνης 20 μ. από την κάθε όχθη, στην οποία θα απαγορεύεται η δόμηση. Οι ζώνες αυτές θα χρησιμοποιηθούν για την ανάπτυξη πρασίνου και την εγκατάσταση ελαφριού αστικού εξοπλισμού, όπως παγκάκια κ.α. Για τις εντός σχεδίου περιοχές προτείνεται η αποκατάσταση στο μέτρο του δυνατού, της κοίτης και η φύτευση με στόχο τη δημιουργία ζώνης πρασίνου. Καταρχήν κρίνεται απαραίτητη η οριοθέτηση τους σε όλο τους το μήκος. Δευτερευόντως, πρέπει σε όσο μεγαλύτερο μήκος τους είναι δυνατόν, να παραμείνουν ανοιχτά και να διατηρηθεί η φυσική τους κοίτη. Επιπλέον, σε όσα σημεία τους παραμένουν

εκτός σχεδίου, επιβάλλεται η διατήρηση εκατέρωθεν της κοίτης τους ζώνης πρασίνου 25 μ.

Η διατήρηση των ζωνών πρασίνου, που προτείνονται παραπάνω, συμβάλλει στην ορθή πολεοδομικά και περιβαλλοντικά ανάπτυξη του αστικού ιστού, στην αποσόβηση του κινδύνου θεμελίωσης κτιρίων σε χαλαρά εδάφη, στη διατήρηση του φυσικού τοπίου, στην εξασφάλιση αντιπλημμυρικής προστασίας και βεβαίως στη δημιουργία χώρων πρασίνου, αθλητισμού και αναψυχής.

Επιπλέον, τα ρέματα σε συνδυασμό με υπόλοιπους κοινόχρηστους χώρους αναψυχής και αθλητισμού του Δήμου, πρέπει να ενταχθούν σε ένα ενιαίο δίκτυο πεζοδρόμων, το οποίο θα συνδέεται με περιοχές προστασίας, αρχαιολογικούς χώρους κ.λ.π.

Η Ζώνη Β΄ Προσταίας του Υμηττού καθορίζεται ως περιοχή εγκαταστάσεων μόνο κοινωφελών λειτουργιών, εντός της οποίας επιτρέπεται η δόμηση μόνο κτιρίων χρήσεως αθλητισμού, πολιτιστικών εκδηλώσεων, νοσοκομείων και θεραπευτηρίων, εκπαιδευτηρίων, ορφανοτροφείων ασύλων και γενικότερα κτιρίων προς εξυπηρέτηση ευαγών σκοπών, η δημιουργία άλσων, πάρκων και γενικότερα χώρων πρασίνου (Μυλόπουλος Α. Γιάννης, 1995).

6.4.5 Ζώνες οργανωμένης ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων

Οι ζώνες που καθορίστηκαν με βάση τα Π.Δ. για την προστασία της περιοχής, δεν προβλέπουν εντός των ορίων του Δήμου, περιοχές για εγκατάσταση Ζωνών Ανάπτυξης Παραγωγικών Δραστηριοτήτων. Οι υπόλοιπες περιοχές του Δήμου, οι οποίες είναι σήμερα εκτός σχεδίου πόλης και δεν εμπίπτουν επίσης σε κάποια ζώνη προστασίας, δυνητικά θα μπορούσαν να αποτελέσουν ζώνες ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Ωστόσο, η εγγύτητα με οικιστικές περιοχές θα δημιουργούσε σοβαρά προβλήματα ασυμβατότητας χρήσεων, που θα υπονόμιζαν τον κυρίαρχο χαρακτήρα της περιοχής που είναι οικιστικός-παραθεριστικός. Ήδη, η ύπαρξη έστω και λίγων χρήσεων κυρίως βιοτεχνικού χαρακτήρα, κατά μήκος της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, δημιουργεί προβλήματα ασυμβατότητας στη μίξη των χρήσεων γης. Συνεπώς, με δεδομένη την πίεση που έχει ασκηθεί από τη χωροθέτηση χρήσεων ή περιοχών προστασίας μέσω των διαφόρων Π.Δ., η χωροθέτηση ζωνών ανάπτυξης παραγωγικών δραστηριοτήτων πλησίον οικιστικών περιοχών κρίνεται ότι θα απειλούσε την ήπια οικιστική ανάπτυξη της περιοχής.

Σημειώνεται ότι η ανάπτυξη δραστηριοτήτων τουρισμού-αναψυχής οριοθετείται από τα έως τώρα θεσμοθετημένα Π.Δ. και ειδικότερα από το Π.Δ./1.3.2004 (Φ.Ε.Κ.254/Δ/5.3.2004) «Καθορισμός ζωνών προστασίας, χρήσεων γης και όρων και περιορισμών δόμησης στην παραλιακή ζώνη της Αττικής από το Φαληρικό Όρμο μέχρι την Αγία Μαρίνα Κρωπίας». Οι

προτεινόμενες ρυθμίσεις στο παρόν Γ.Π.Σ. και ο καθορισμός χρήσεων γης πραγματοποιείται στο μη παραλιακό τμήμα του Δήμου και αυτός είναι ο λόγος για τον οποίο δεν καθορίζεται ειδική ζώνη για ανάπτυξη τουρισμού–αναψυχής. Στο επίπεδο όμως της πολεοδομικής μελέτης ειδικά για την Π.Ε. 4 προτείνεται η διερεύνηση δυνατότητας χωροθέτησης χρήσεων τουρισμού–αναψυχής, χωρίς παράλληλα να διακυβεύεται ο οικιστικός χαρακτήρας της περιοχής (**Μπούτου-Λεμπέση Ελένη, 2006**).

Κεφάλαιο 7^ο: Αξιολόγηση δεδομένων, προβλημάτων, προοπτικών.

Πρόγραμμα ενεργοποίησης του Γενικού Πολεοδομικού

Σχεδίου. Προπτική για Βιώσιμη Ανάπτυξη, αναπτυξιακές

προοπτικές, προτάσεις και συμπεράσματα.

7.1 Αξιολόγηση Αναπτυξιακών Δεδομένων και προοπτικών

Από την ανάλυση αφ' ενός των βασικών πολεοδομικών, κοινωνικών και περιβαλλοντικών δεδομένων του πρώην Δήμου Βάρης και αφ' ετέρου των αλλαγών που διαδραματίζονται ή έχουν προγραμματισθεί στον ευρύτερο χώρο, προκύπτουν συμπεράσματα, τα οποία συνοψίζονται και κωδικοποιούνται στις παραγράφους που ακολουθούν.

7.2 Αξιολόγηση χωροταξικών δεδομένων

Η ευρύτερη περιοχή του Λεκανοπεδίου τα τελευταία χρόνια υφίσταται σημαντικές αλλαγές οι οποίες έχουν ως βάση κοινωνικοοικονομικές μεταβολές και συνδυάζονται με την ταχύτατη ανάπτυξη των υποδομών του αστικού συγκροτήματος.

Έργα υπερτοπικής εμβέλειας συνέβαλλαν σημαντικά στη διαμόρφωση νέων δεδομένων. Ειδικότερα, στην περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης αν και δεν χωροθετείται κανένα από τα μεγάλα έργα οι επιπτώσεις τους είναι δεδομένες και ήδη εμφανείς. Το σημαντικότερο έργο υποδομής, το οποίο κατασκευάστηκε στην ευρύτερη περιοχή είναι το διεθνές αεροδρόμιο των Σπάτων. Η λειτουργία του σήμανε αλλαγές στη συμπεριφορά της αγοράς, ως προς τις χρήσεις γης και στις ήδη αυξημένες τάσεις αστικοποίησης της ευρύτερης περιοχής. Σε συνδυασμό μάλιστα με την κατασκευή της Αττικής Οδού, οι συνθήκες μεταφοράς αρκετών λειτουργιών στην περιοχή των Μεσογείων καθίστανται ιδιαίτερα ευνοϊκές.

Από την άλλη πλευρά, η βελτίωση των μεταφορικών υποδομών, κυρίως με την κατασκευή μέσων σταθερής τροχιάς (μετρό, τραμ, προαστιακός), αλλά και η γενικότερη προσπάθεια ανάδειξης της χρησιμότητας των μαζικών μέσων μεταφοράς, συνέβαλαν σημαντικά στη μείωση των χρονοαποστάσεων. Σε συνδυασμό με την τελευταία διαπίστωση, το ιδιαίτερο ελκυστικό φυσικό και οικιστικό περιβάλλον, ορισμένων τουλάχιστον περιοχών του πρώην Δήμου Βάρης, αποτελεί σημαντικό δεδομένο στη διαδικασία τροποποίησης του υφιστάμενου Γ.Π.Σ. Οι περιοχές αυτές, είναι βέβαιο, ότι αποτελούν ελκυστικές επιλογές χωροθέτησης κατοικίας ή άλλων επιτρεπόμενων χρήσεων του τριτογενούς τομέα κυρίως. Συνεπώς, πρέπει αυτές οι επιλογές χωροθέτησης να προβλεφθούν και κυρίως να σχεδιαστεί η ένταξη τους στο ευρύτερο περιβάλλον

της Δημοτικής Κοινότητας Βάρης, με στόχο την επίτευξη των αρχών του αειφορικού σχεδιασμού.

Πλέον των παραπάνω αλλαγών, οι οποίες αναφέρονται στο ευρύτερο χωροταξικό πλαίσιο της περιοχής, η τέλεση των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, επέσπευσε αναπτυξιακές διαδικασίες, οι οποίες είτε συμπεριλαμβάνονταν στο γενικότερο μελλοντικό σχεδιασμό της πρωτεύουσας, είτε δεν είχαν προγραμματισθεί. Η διάχυση μάλιστα των χώρων τέλεσης των αγωνισμάτων σε πολλές περιοχές του Λεκανοπεδίου συνέβαλλε, ώστε να υπάρξει αντίστοιχη διάχυση των έργων αισθητικής και πολεοδομικής αναβάθμισης.

Επιπρόσθετα, το σημαντικότερο έργο, το οποίο κατασκευάστηκε στην περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης ήταν απόρροια των γενικότερων μεταβολών στις υποδομές του Λεκανοπεδίου. Συγκεκριμένα, η Λεωφόρος Βάρης-Κορωπίου αποτελεί τη δεύτερη σημαντικότερη σύνδεση των Μεσογείων και του νέου Αεροδρομίου με το Λεκανοπέδιο και ειδικότερα με τα νότια προάστια του. Στα πλαίσια αυτά, η εν λόγω λεωφόρος διαπλατύνθηκε και σε ορισμένα σημεία άλλαξε η χάραξή της.

Η σημασία αυτού του έργου είχε διττό χαρακτήρα:

- Από την μία κατασκευάστηκε ένα έργο που παρέχει ασφάλεια και άνεση σε μια οδό, η οποία σήμερα θα είχε φτάσει σε όρια κορεσμού.
- Από την άλλη κατέσται πλέον δυνατή η προσέλκυση χρήσεων διαφορετικών από αυτές που υπάρχουν σήμερα. Συγκεκριμένα, η αυθαίρετη μίξη χρήσεων με οικοδομήματα χαμηλής ποιότητας, αντιστράφηκε, με τάσεις ανάδειξης χρήσεων τριτογενούς τομέα (Στεφάνου Ι., Μητούλα Ρ., 2005).

7.2.1 Αξιολόγηση δεδομένων οικιστικής ανάπτυξης

Ο πρώην Δήμος Βάρης όπως φάνηκε από την προηγηθείσα ανάλυση παρουσίασε αξιοσημείωτη αύξηση του πληθυσμού, η οποία από το 1980 έως σήμερα ξεπέρασε το 160%. Η εξέλιξη αυτή συνέβη, με δεδομένο ότι στις αρχές της δεκαετίας του 1980 ανακόπηκε οριστικά ο αστικός συγκεντρωτισμός που παρουσίασε η περιοχή του Λεκανοπεδίου σε σχέση με την υπόλοιπη χώρα. Συμπεραίνεται δηλαδή, ότι η Βάρη αποτέλεσε περιοχή η οποία επηρεάστηκε από την τάση εποικισμού προαστίων ή οικισμών-δορυφόρων, είτε μέσω αυθαίρετων διαδικασιών κατασκευής κύριας ή παραθεριστικής κατοικίας, είτε μέσω νόμιμων διαδικασιών εντάξεων στο σχέδιο πόλης.

Ειδικότερα, η ανάλυση των δεδομένων μας οδηγεί στο συμπέρασμα ότι η αρχικά απομακρυσμένη θέση της Βάρης από την υπόλοιπη Αθήνα, σε

συνδυασμό με την αρκετά ενδιαφέρουσα τοπογραφία της περιοχής, η οποία συνδυάζει τις νότιες υπώρειες του Υμηττού με το θαλάσσιο μέτωπο, λειτούργησαν με τέτοιο τρόπο, ώστε να ευνοηθεί η ανάπτυξη περιοχών παραθεριστικής κατοικίας. Η πλέον αντιπροσωπευτική περίπτωση είναι η περιοχή της Βάρκιζας, ενώ στη συνέχεια, τουλάχιστον σε θεσμικό επίπεδο, καθορίστηκε ως περιοχή Β' κατοικίας το Κόρμπι. Προφανώς, παραθεριστικές κατοικίες αναπτύχθηκαν και στις υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες του Δήμου. Από τα παραπάνω διαφαίνεται λοιπόν, ότι οι τάσεις οικιστικής ανάπτυξης που παρουσίασε αρχικά ο πρώην Δήμος της Βάρης οφείλονταν κατά κύριο λόγο στην ανάπτυξη της παραθεριστικής κατοικίας.

Σήμερα όμως η κατάσταση έχει διαφοροποιηθεί σε σημαντικό βαθμό. Η ραγδαία ανάπτυξη του οικιστικού ιστού στο Λεκανοπέδιο, είχε ως αποτέλεσμα οικισμοί παλαιότερα απομακρυσμένοι, όπως η Βάρη, σήμερα να αποτελούν συνέχεια του οικιστικού ιστού των Δήμων του Λεκανοπεδίου. Συνεπώς, με τη διαμορφωθείσα κατάσταση εκλείπουν στο μεγαλύτερο ποσοστό οι λόγοι για τους οποίους η Βάρη θα μπορούσε να επιλεγεί ως περιοχή Β' Κατοικίας. Αντίθετα, το αρκετά ενδιαφέρον φυσικό περιβάλλον της Βάρης και η εγγύτητα που έχει πλέον επιτευχθεί μέσω των έργων υποδομής με το υπόλοιπο Λεκανοπέδιο και τα Μεσόγεια, την καθιστούν ιδανικό τόπο χωροθέτησης κύριας κατοικίας. Αδιάψευστο τεκμήριο είναι η εξαιρετικά μεγάλη αύξηση του πληθυσμού, η οποία σημειωτέον δεν είχε προβλεφθεί στο προηγούμενο Γ.Π.Σ

Με βάση τις παραπάνω αναφορές, τα νέα χωροταξικά δεδομένα στην ευρύτερη περιοχή, αλλά και τους ρυθμούς αύξησης που παρουσίασε τις τελευταίες δεκαετίες ο πρώην Δήμος Βάρης, θεωρείται βέβαιη η περαιτέρω ζήτηση για ανάπτυξη κύριας κατοικίας. Επίσης, δεν πρέπει να αποκλεισθεί η περίπτωση, πολλές από τις κατοικίες, που σήμερα θεωρούνται ως παραθεριστικές, να μετεξελιχθούν στο άμεσο μέλλον σε κατοικίες μόνιμης διαμονής (Χαϊνταρλή Μ., 2009).

7.2.2 Εκτίμηση αναγκών παραγωγικών τομέων για οργανωμένους υποδοχείς

Η ανάλυση των χρήσεων γης κατέδειξε ότι η κυριαρχούσα είναι αυτή της κατοικίας, ως μετεξέλιξη της πρότερης αγροτικής χρήσης. Τα νέα όμως αναπτυξιακά δεδομένα, όπως πρωτότερα καταγράφηκαν, αποτελούν ισχυρό κίνητρο για μεταβολή των πρακτικών χωροθέτησης διαφόρων χρήσεων. Το αποτέλεσμα αυτών, αν δεν υπάρξει ολοκληρωμένος σχεδιασμός, θα είναι η υποδοχή χρήσεων και λειτουργιών, οι οποίες θα προκαλέσουν ασυμβατότητες σε σχέση με τον ήδη υπάρχοντα οικιστικό κατά βάση χαρακτήρα της περιοχής.

Συγκεκριμένα οι ανάγκες, οι οποίες θα παρουσιασθούν στη Βάρη, προβλέπεται ότι θα είναι οι εξής :

- Κατά μήκος της επανασχεδιασμένης Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου, με δεδομένο ότι αποτελεί τη δεύτερη σημαντικότερη πρόσβαση προς τα Μεσόγεια και το διεθνές αεροδρόμιο στα Σπάτα, θα υπάρξει πίεση για ανάπτυξη δραστηριοτήτων τριτογενούς τομέα.
- Κατά μήκος της παραλιακής λεωφόρου αναμένεται επίσης αύξηση της πίεσης από χρήσεις που σχετίζονται με το τουριστικό προϊόν και την εκμετάλλευση του θαλάσσιου μετώπου.

Γίνεται λοιπόν σαφές ότι η Βάρη διασχίζεται από δύο πολύ σημαντικές αρτηρίες των οποίων η χρήση αναμένεται ότι θα αυξηθεί σημαντικά στο μέλλον.

Η ανάπτυξη όμως του πρώην Δήμου Βάρης στην ευαίσθητη περιβαλλοντικά λωρίδα, η οποία βρίσκεται ανάμεσα στις νότιες πλαγιές του Υμηττού και το θαλάσσιο μέτωπο του Σαρωνικού, επιβάλλει αντιμετώπιση η οποία θα πρέπει να σταθεί εμπόδιο στην αλόγιστη ανάπτυξη που θα επεδίωκε η ελεύθερη αγορά, παράλληλα όμως να οργανώσει την υποδοχή επιθυμητών χρήσεων συμβατών προς το φυσικό και οικιστικό περιβάλλον της περιοχής.

Συνεπώς, η φυσιογνωμία του Δήμου ως κατεξοχήν περιοχή κατοικίας κρίνεται αναγκαίο να προστατευθεί. Σαφώς όμως, πρέπει να ληφθούν υπόψη οι διαφαινόμενες τάσεις της αγοράς, συνεκτιμώντας τα υπόλοιπα δεδομένα περιβαλλοντικού και πολεοδομικού χαρακτήρα ώστε να είναι εφικτός ο βιώσιμος επανασχεδιασμός του Δήμου και η κατάλληλη αντιμετώπιση των ευρύτερων χωροταξικών μεταβολών **(Οικονόμου Δ., 1995)**.

7.2.3 Αξιολόγηση περιοριστικών παραγόντων πολεοδομικής ανάπτυξης

Η πολεοδομική ανάπτυξη προσκρούει σε δεδομένα που αφορούν στην προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και τα οποία έχουν προηγούμενα αναφερθεί.

Ειδικότερα, οι περιοριστικοί παράγοντες για εκτεταμένη οικιστική ανάπτυξη με τη μορφή επεκτάσεων οφείλονται στην ύπαρξη :

- Ζωνών προστασίας που αφορούν αφ' ενός τον ορεινό όγκο του Υμηττού και αφ' ετέρου την παραλιακή ζώνη.
- Αρχαιολογικών χώρων οι οποίοι είναι διάσπαρτοι στο πρώην Δήμο Βάρης.
- Μικρών δασικών εκτάσεων (θύλακες).

Σημειώνεται ότι ο όρος «περιοριστικός» είναι καταχρηστικός, όταν αναφέρεται στους προαναφερθέντες που αφορούν την πολεοδομική εξέλιξη της

περιοχής. Είναι πλέον κατανοητό ότι η διάσωση, διαφύλαξη και ανάδειξη τοπίων, ιστορικών ή αρχαιολογικών χώρων συμβάλλει στην εξασφάλιση της απαιτούμενης ισορροπίας στις πολεοδομημένες περιοχές και στην προοπτική της βιωσιμότητάς τους.

Οι υπόλοιπες εκτάσεις, οι οποίες δεν εμπίπτουν στις προαναφερθείσες περιοχές είναι κατάλληλες, υπό προϋποθέσεις, για πολεοδόμηση **(Οικονόμου Δ., 1995)**.

7.2.4 Αξιολόγηση προβλημάτων πολεοδομικής δομής, αστικής ποιότητας ζωής

Ο πρώην Δήμος Βάρης παρουσιάζει αρκετά ασυνήθιστη εικόνα, όσον αφορά τη μακροσκοπική πολεοδομική του θεώρηση. Η ανάλυση έδειξε, ότι προέκυψε από τρεις αρχικά ανεξάρτητους οικισμούς, των οποίων οι κύριες χρήσεις διέφεραν μεταξύ τους. Η συνένωση αυτών των οικισμών, η οποία προέκυψε από τις πιέσεις για επεκτάσεις που δημιουργήθηκαν, έχει ως αποτέλεσμα την ύπαρξη ενός Δήμου του οποίου το πολεοδομημένο τμήμα είναι ακανόνιστα αναπτυγμένο, δημιουργώντας προβλήματα ασυνέχειας του αστικού ιστού.

Συνεκτιμώντας τα δεδομένα της ανάλυσης, προκύπτει ότι τα κυριότερα προβλήματα πολεοδομικής υφής είναι τα εξής :

- Η καθυστέρηση τροποποίησης του εγκεκριμένου Γ.Π.Σ. από το 1986, με δεδομένη την πληθυσμιακή αύξηση που επακολούθησε και η οποία δεν είχε προβλεφθεί.
- Η ύπαρξη ανένταχτων στο σχέδιο πόλης περιοχών: η παρατήρηση αυτή ως πρόβλημα πολεοδομικό στην περίπτωση της Βάρης βασίζεται στη διαμορφωμένη κατάσταση σε τρεις σημαντικές περιοχές του Δήμου :
 - ✓ Η πρώτη από αυτές τις περιοχές, είναι το Χέρωμα στο οποίο έχει αναπτυχθεί ένα ολόκληρο δίκτυο αυθαίρετων ή νομιμοφανών κατοικιών. Η κατάσταση όπως είναι διαμορφωμένη, σήμερα, δημιουργεί σοβαρότατα προβλήματα πολεοδομικής οργάνωσης, καθώς δεν είναι δυνατός ο συνολικός σχεδιασμός της περιοχής, ενώ επιπλέον επιβαρύνεται το περιβάλλον όσο και ο υπόλοιπος πρώην Δήμος της Βάρης από πληθυσμό, ο οποίος δεν είναι νόμιμα εγκατεστημένος. Το πρόβλημα ουσιαστικά προκύπτει από την ασυνέχεια των διοικητικών πράξεων του δημοσίου. Ενώ η περιοχή διέπεται, όπως και το σύνολο του Δήμου, από ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς (Παραχωρητήρια Υπουργείου Γεωργίας), η επιβολή της ζώνης προστασίας Υμηττού χωρίς η ύπαρξη

ιδιοκτησιών να ληφθεί υπόψη, δημιούργησε σημαντικά προβλήματα με έντονα κοινωνικό χαρακτήρα. Παράλληλα όμως, δεν επιτεύχθηκε ο στόχος της προστασίας του ορεινού όγκου, καθώς έχουν αναγερθεί στην περιοχή περισσότερα από 300 αυθαίρετα ή νομιμοφανή κτίσματα.

- ✓ Η δεύτερη περιοχή η οποία είναι προβληματική πολεοδομικά είναι αυτή του Υπολοίπου Ασυρμάτου (Περιοχή Βοκτάς μεταξύ Μηλαδέζας έως Παραλιακή Λεωφόρο). Η εν λόγω περιοχή περικλείεται στο μεγαλύτερο τμήμα της περιμέτρου της από εντός σχεδίου περιοχές. Επιπλέον το νότιο όριό της είναι στη θάλασσα, γεγονός που την καθιστά ιδιαίτερα ελκυστική για την ανάπτυξη, τόσο κατοικίας, όσο και άλλων χρήσεων, κυρίως τουριστικού χαρακτήρα. Και αυτή η περιοχή διέπεται από ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς, το οποίο προκύπτει από τα παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας. Η συνήθης αδυναμία της διοίκησης να ελέγξει την αυθαίρετη δόμηση, μπορεί να αποβεί για τη περιοχή αυτή καθοριστικά αρνητική. Επιπλέον, η υφιστάμενη διάσπαση της συνέχειας του αστικού ιστού δημιουργεί προβλήματα στην ορθολογική ανάπτυξη της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής.
- ✓ Η Σούριζα αποτελεί την τρίτη περιοχή του πρώην Δήμου Βάρης στην οποία ισχύει το ίδιο ιδιοκτησιακό καθεστώς, ενώ και εδώ καταγράφονται σημαντικές τάσεις αυθαίρετης οικιστικής ανάπτυξης.

Τονίζεται ότι σε όλες τις παραπάνω περιοχές έχουν αναπτυχθεί αρκετά από τα δίκτυα κοινής ωφέλειας, μέσω μαζικής μεταφοράς κ.λ.π..

Γενικότερα, όμως εντοπίζονται και άλλα προβλήματα πολεοδομικής υφής, που δημιουργεί ο καθυστερημένος πολεοδομικός σχεδιασμός, όπως η έλλειψη κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων, αναπτυγμένων στη λογική ενός ενοποιημένου δικτύου, το οποίο θα αναδεικνύει τα σημαντικότερα σημεία της περιοχής. Παρατηρούνται κυρίως μικρών διαστάσεων κοινόχρηστοι θύλακες, οι οποίοι προκύπτουν βάσει των ποσοστών που τους αναλογούν από την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών.

Επιπλέον, ο μέχρι σήμερα σχεδιασμός στο πρώην Δήμο Βάρης δεν έχει να επιδείξει πολεοδομικά στοιχεία, τα οποία να αφορούν τον ίδιο τον πολίτη-πεζό και όχι τον πολίτη-αυτοκίνητο. Οι κοινόχρηστοι χώροι, οι κοινωφελείς εγκαταστάσεις, οι κεντρικές λειτουργίες, οι αρχαιολογικοί χώροι είναι ασύνδετοι μεταξύ τους μέσω δικτύου πεζοδρόμων, γεγονός που συμβάλλει στον κατακερματισμό του πολεοδομημένου χώρου και επιπλέον δεν δίνει στον πολίτη την ευκαιρία να γνωρίζει τον τόπο που καθημερινά βιώνει.

Τέλος, είναι σαφής η έλλειψη διοικητικού κέντρου ικανού να καλύψει τις αυξημένες πλέον ανάγκες του Δήμου (Οικονόμου Δ., 1995).

7.3 Η ανεπάρκεια μηχανισμών ελέγχου της εφαρμογής των χρήσεων γης

Η αποχή της Πολιτείας επισφραγίζεται και από την ανεπάρκεια μηχανισμών ελέγχου και εφαρμογής των χρήσεων γης, καθώς και μηχανισμών παρακολούθησης των αλλαγών στις χρήσεις γης. Η αδυναμία ουσιαστικού ελέγχου των χρήσεων γης στις αστικές και ιδίως στις περιαστικές περιοχές καθιστά προβληματική την αντιμετώπιση των χωροθετικών πιέσεων που προκαλούν οι σύγχρονες μορφές οικονομικής δραστηριότητας, όπως πολυκαταστήματα με πολλαπλές συνοδευτικές λειτουργίες, επιχειρηματικά πάρκα, πολυδύναμα κέντρα δραστηριοτήτων. Ως εκ τούτου, η διαχείριση των χρήσεων γης προκύπτει περισσότερο ως αποτέλεσμα μιας ευτυχούς συγκυρίας, παρά μιας ορθολογικής πολεοδομικής, περιβαλλοντικής και πολιτικής στοχοθεσίας.

Περεταίρω, ο ασκούμενος από την Πολιτεία έλεγχος δεν διαρθρώνεται μόνο κατασταλτικά, αλλά και ως θετικός προσδιορισμός της λειτουργίας, των αρμοδιοτήτων και των ενεργειών των διαφόρων οργάνων, γεγονός που οδηγεί στη συνεργασία και την αλληλοσυμπλήρωση των διοικητικών οργάνων σε σχέση με τη βέλτιστη για το κοινωνικό σύνολο διευθέτηση των χρήσεων γης, πραγματοποιώντας έτσι την αρχή του κράτους δικαίου. Ωστόσο, οι συγκρούσεις και η έλλειψη συνεργασίας των αρμόδιων ελεγκτικών μηχανισμών εξασθενούν και εν τέλει ακυρώνουν τον έλεγχο των χρήσεων γης.

Έτσι, το μοναδικό βασικό νομοθέτημα που αφορά έλεγχο χρήσεων γης από την Πολεοδομία παραμένει η ΚΥΑ 44242/2361/14-7-1989 «Σφράγιση ακινήτων σε περίπτωση μεταβολής χρήσεως» (ΦΕΚ380 Δ'), η οποία έχει εκδοθεί κατ'εξουσιοδότηση της παραγράφου 8 του άρθρου 22 του Ν.1650/1986 «Για την προστασία του περιβάλλοντος» (ΦΕΚ160 Α'). Η σφράγιση παράνομης χρήσης εφαρμόζεται σε κάθε κτήριο ή χώρο όπου εγκαθίσταται ή συνεχίζεται χρήση διαφορετική της προβλεπόμενης από τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Πρόκειται για διαδικασία αυτοτελή, που λειτουργεί «...ανεξαρτήτως της υπάρξεως σχετικής οικοδομικής αδείας και των περιεχομένων σε αυτήν προβλέψεων, αφορά δε τις ασκούμενες εντός ακινήτων, δομημένων ή μη, χρήσεων».

Πάντως, στην πράξη και σ' αυτήν ακόμη την περίπτωση, τα πολεοδομικά όργανα ενεργοποιούνται ως επί το πλείστον κατόπιν σχετικής καταγγελίας και όχι αυτεπαγγέλτως. Απαιτείται δηλαδή προηγουμένως να γνωστοποιηθεί στη διοίκηση ότι έχει επέλθει παράνομη μεταβολή στη χρήση των χώρων κτηρίου και να υποβληθεί σχετική αίτηση για τη σφράγιση, οπότε η Πολεοδομία οφείλει

να επιληφθεί και εφόσον κατά την αυτοψία διαπιστώσει παράνομη χρήση, να επιβάλλει την προβλεπόμενη σφράγιση (Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., Πυργιώτης Γ., 1994).

7.4 Οι δυνάμεις της αγοράς, η οργάνωση του αστικού χώρου

Στο πλαίσιο έντασης των συγκρούσεων, οι δυνάμεις της αγοράς, οι πολίτες, οι περιβαλλοντικές οργανώσεις, προστρέχουν στα διοικητικά δικαστήρια για την ανεύρεση της επιτρεπτής πολεοδομικής ρύθμισης, καθιστώντας έτσι τον «ακυρωτικό δικαστή» σε «μέσο εξορθολογισμού των συγκρούσεων συμφερόντων που συγκροτούνται γύρω από την επίδικη ρύθμιση, προσδίδοντάς του τον χαρακτήρα όχι μόνο ερμηνευτή του κανόνα δικαίου, αλλά και παραγώγου μιας δίκαιης δίκης σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, που να ορθολογικοποιεί στοιχειωδώς τον αυθαίρετο χαρακτήρα των δυνάμεων της αγοράς».

Έτσι, το Συμβούλιο της Επικρατείας και τα διοικητικά εφετεία, με τη νομολογία τους, συμβάλλουν καθοριστικά στην οργάνωση των χρήσεων γης στον αστικό χώρο και στην ερμηνεία των ρυθμίσεων του πρώτου σταδίου του πολεοδομικού σχεδιασμού. Τελικά, στο βαθμό που η Πολιτεία δείχνει απρόθυμη να τροποποιήσει το υφιστάμενο νομοθετικό πλαίσιο για τις χρήσεις γης, ο διοικητικός δικαστής αναλαμβάνει την ευθύνη να συμβάλλει με την κρίση του στην επιλογή της μορφής της σύγχρονης ελληνικής πόλης (M. Valverde, 2005).

Εάν, επομένως, η Πολιτεία εξακολουθεί να απέχει, όπως έχει επισημανθεί στις παραπάνω σκέψεις, τότε θα πρέπει κάθε φορά να αναμένεται η δημιουργία μιας συγκεκριμένης πολεοδομικής ένδικης διαφοράς, που θα παρέχει την αντίστοιχη ευκαιρία στον διοικητικό δικαστή να αποσαφηνίσει την ανάλογη οργάνωση του αστικού ιστού.

Και μέχρι τότε η Πολιτεία, με την αυτό-ακύρωσή της, θα παρέχει το πεδίο στις δυνάμεις της αγοράς για την κατά βούληση οργάνωση του αστικού ιστού, την απόλυτη ελευθερία καθορισμού εκ μέρους τους της πολυλειτουργικής, πολυκεντρικής, συμπαγούς σύγχρονης πόλης και εν κατακλείδι, της πολιτικής για τις πολεοδομικές αναπλάσεις, τις αστικές παρεμβάσεις διαμόρφωσης του ελεύθερου χώρου και της αναπροσαρμογής των νέων χρήσεων (Δεκλερής Μ., 1996).

7.5 Απαιτούμενα έργα και μελέτες

Τα απαιτούμενα έργα και μελέτες διακρίνονται σε δύο κατηγορίες :

- Η πρώτη αφορά την χωρική και λειτουργική αναδιοργάνωση του πρώην Δήμου Βάρης. Περιλαμβάνει μελέτες και έργα τεχνικών υποδομών (οδοποιία, δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης ακαθάρτων και ομβρίων) στους νέους οικιστικούς υποδοχείς, καθώς και τα έργα μεταφορικής υποδομής, τα οποία ολοκληρώνουν ή βελτιώνουν το οδικό δίκτυο. Στην ίδια ενότητα εντάσσονται και τα έργα δημιουργίας των νέων κοινωφελών και κοινόχρηστων λειτουργιών στους νέους οικιστικούς υποδοχείς, καθώς και το σύστημα μαζικών μεταφορών.
- Η δεύτερη κατηγορία περιλαμβάνει έργα και παρεμβάσεις, που αφορούν στη βελτίωση και ενίσχυση της εικόνας το αστικού χώρου, σε συνδυασμό με την προστασία του περιβάλλοντος. Είναι όλα εκείνα τα έργα, που στοχεύουν στην ανάπλαση τμημάτων του αστικού ιστού και στην αποκατάσταση στοιχείων του φυσικού περιβάλλοντος εντός ή εκτός της πόλης (Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., 2004).

7.5.1 Χωρική και λειτουργική αναδιοργάνωση της περιοχής

Η χωρική και λειτουργική αναδιοργάνωση του πρώην Δήμου Βάρης, σε ό,τι αφορά στις προτεινόμενες επεκτάσεις του εγκεκριμένου σχεδίου πόλης σε επίπεδο μελετών, περιλαμβάνει τις πολεοδομικές μελέτες και τις πράξεις εφαρμογής. Σε επίπεδο έργων περιλαμβάνει τα βασικά έργα τεχνικής υποδομής, υποδομές ασφάλειας και προστασίας, κοινωφελείς και κοινόχρηστες εγκαταστάσεις κλπ.

Η αναδιοργάνωση του Δήμου αναθεωρώντας τη δομή του δικτύου μεταφορών, βασίζεται στην τόνωση του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής, μέσω της ανάδειξης των βασικών οδικών αξόνων και της αποτροπής της διαμπερούς κυκλοφορίας από τις οικιστικές περιοχές. Στα πλαίσια αυτά αρχικά κρίνεται απαραίτητη η εκπόνηση κυκλοφοριακής μελέτης. Μακροπρόθεσμα η κατασκευή έργων οδικής υποδομής και ειδικότερα της συνδετήριας οδού της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου και της Παραλιακής Λεωφόρου Σουνίου θα συντελέσει προς την κατεύθυνση της ανεξαρτητοποίησης των λοιπών τοπικών οδικών αξόνων του πρώην Δήμου Βάρης από υπερτοπικές κυκλοφορίες (Δεκλερής Μ., 2000).

7.5.2 Ενίσχυση εικόνας αστικού χώρου και προστασία περιβάλλοντος

Ο προγραμματισμός για την αναβάθμιση και ανάπλαση, όπου κριθεί απαραίτητο, του αστικού χώρου του πρώην Δήμου Βάρης θα πρέπει να είναι ετήσια κυλιόμενος και μεσοπρόθεσμος. Στην περίπτωση των μεμονωμένων σημειακών παρεμβάσεων θα γίνεται στο επίπεδο των έργων, ενώ στην περίπτωση της ζώνης ανάπλασης στην Π.Ε. 1 θα εφαρμοσθεί το άρθρο 10 του Ν. 2508/1997.

Σκόπιμη κρίνεται σε αυτό το σημείο :

- Η δρομολόγηση μελέτης για την «Οργάνωση–διαχείριση και ανάπλαση των κοινόχρηστων χώρων του πρώην Δήμου Βάρης».
- Η καταγραφή και ο προγραμματισμός ανάπτυξης όλων των δημοτικών εκτάσεων αυτόνομα ή σε συνδυασμό με έργα ανάπλασης.

Τα μέτρα για την προστασία, αναβάθμιση και ορθολογική διαχείριση του περιβάλλοντος περιλαμβάνουν :

- Δημιουργία υποδομής για την παρακολούθηση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης και λήψη μέτρων για την καταπολέμησή της. Δράσεις, οι οποίες στα πλαίσια αυτά, είναι δυνατόν να αναπτυχθούν, είναι η δημιουργία δικτύου μέτρησης ατμοσφαιρικών ρύπων, η παροχή κινήτρων για χρήση του ποδηλάτου, οι κατάλληλες κυκλοφοριακές ρυθμίσεις, η αύξηση των χώρων πρασίνου.
- Δημιουργία υποδομής για την παρακολούθηση των ρύπων από υγρά, στερεά ή επικίνδυνα απόβλητα.
- Δημιουργία υποδομής για την παρακολούθηση της στάθμης και της ποιότητας των υπόγειων υδροφορέων. Στα πλαίσια αυτά απαιτείται καταρχήν καταγραφή των αρδευτικών και υδρευτικών γεωτρήσεων και προστασία από εστίες ρύπανσης.

Προστασία του εδάφους και της αισθητικής του περιβάλλοντος χώρου κυρίως μέσα στις Π.Ε.Π. με σειρά μέτρων αποκατάστασης του τοπίου και κατάλληλης διαμόρφωσης, ώστε να δύναται να αποδοθεί σε χρήση προς τους πολίτες και παράλληλα να συμβάλλει στο βιώσιμο σχεδιασμό της πόλης (Δεκλερής Μ., 2000).

7.6 Προκαταρκτική πρόταση

Κύριο στόχο των προτάσεων για το πρώην Δήμο Βάρης αποτελεί η δημιουργία κατάλληλου θεσμικού πλαισίου πολεοδομικής ανάπτυξης, το οποίο

θα ενσωματώνει τις ήδη διαμορφωμένες αναπτυξιακές διαστάσεις της ευρύτερης περιοχής, παρέχοντας παράλληλα τη δυνατότητα για έγκαιρη πρόβλεψη των μελλοντικών αναγκών της.

Ο παραπάνω στόχος οριοθετείται σαφώς από τις αρχές, οι οποίες διατυπώνονται στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, όπως αυτές παρουσιάστηκαν σε προηγούμενο κεφάλαιο.

Ο ρόλος που καλείται να διαδραματίσει ο πρώην Δήμος Βάρης είναι αισθητά διαφοροποιημένος σε σχέση με το πρόσφατο παρελθόν. Οι νέες συνθήκες που διαμορφώθηκαν την τελευταία δεκαετία και βρίσκονται υπό συνεχή εξέλιξη κατέστησαν την ευρύτερη περιοχή της Βάρης, ως ένα από τα προάστια της Αθήνας, το οποίο συνδυάζει σημαντικά πλεονεκτήματα για ανάπτυξη και υποδοχή νέων δραστηριοτήτων. Πλέον, η περιοχή συνδυάζει δεδομένα, τα οποία ευνοούν την εγκατάσταση κύριας κατοικίας, αλλά παράλληλα και την ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, λόγω της αναβάθμισης της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου.

Η ανάλυση των δεδομένων του πρώην Δήμου, φανερώνει ότι η περιοχή έχει εισέλθει σε φάση έντονης αναπτυξιακής διαδικασίας. Με δεδομένο όμως, ότι η κοινωνικοοικονομική και χωρική ανάπτυξη πρέπει πλέον, να βασίζεται στις αρχές του αειφορικού σχεδιασμού, είναι αναγκαίο παράλληλα με αυτή, να τεθούν οι βάσεις για υπεύθυνη διαχείριση των περιβαλλοντικών πόρων της περιοχής.

Ο βασικός στόχος στα πλαίσια του εκπονούμενου Γ.Π.Σ. για μια πιο βιώσιμη πόλη επιμερίζεται στα παρακάτω σημεία :

- Ανασυγκρότηση του αστικού ιστού, με οργάνωση των πολεοδομικών ενοτήτων έτσι ώστε να εξασφαλίζονται οι καλύτερες κατά το δυνατόν συνθήκες πολεοδομικής αναβάθμισης τους και εξυπηρέτησης των αναγκών του πληθυσμού.
- Προστασία και κατάλληλη διαχείριση του φυσικού περιβάλλοντος της περιφερειακής ζώνης με παράλληλη ενσωμάτωση των ρυθμίσεων των υπαρχόντων Προεδρικών Διαταγμάτων.
- Αναβάθμιση των κοινόχρηστων χώρων των εντός σχεδίου περιοχών που θα περιλαμβάνει :
 - ✓ την ανάπλαση των δύο ρεμάτων της περιοχής με παράλληλη διαμόρφωση της παραρεμάτιας περιοχής,
 - ✓ την ανάδειξη όλων των υπαρχόντων θυλάκων πρασίνου,
 - ✓ την ανάπλαση τμημάτων της πόλης που σήμερα παρουσιάζουν πολεοδομικά προβλήματα,

- ✓ την ενοποίησή τους, προκειμένου το αστικό περιβάλλον να γίνει περισσότερο φιλικό και προσβάσιμο στον πολίτη.
- Ανάδειξη της πλούσιας πολιτιστικής κληρονομιάς (αρχαία Δήμου Αναργυρούντος και Βυζαντινά) και σύνδεση της, μέσω ειδικά προς το σκοπό διαμορφωμένων διαδρομών, ώστε η ιστορική ταυτότητα της περιοχής και η σύνδεση με το παρελθόν να καταστεί εμφανής.
- Ιεράρχηση του οδικού δικτύου, κυκλοφοριακές ρυθμίσεις και πρόταση για την κατασκευή νέας συνδετήριας οδού της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου με τη Λεωφόρο Σουνίου.
- Αποκατάσταση του θαλασσιού μετώπου της πόλης και βελτίωση της πρόσβασης προς την ακτή, η οποία σήμερα αποκόπτεται από την παραλιακή λεωφόρο.

Όπως έδειξαν τα στοιχεία των απογραφών, τα οποία παρουσιάστηκαν στην ανάλυση, ο πρώην Δήμος Βάρης την πεντηκονταετία 1951-2001, παρουσίασε αύξηση από 972 άτομα σε 10.740, δηλαδή μεταβολή που ξεπέρασε το 1000%.

Ειδικά από το 1971 έως 1991, ανά δεκαετία, ο πληθυσμός διπλασιαζόταν. Η μεταβολή σύμφωνα με τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. ήταν μικρότερη τη δεκαετία 1991-2001.

Ασφαλώς, όμως σύμφωνα με εκτιμήσεις του πρώην Δήμου, αλλά και στοιχεία που προέρχονται από άλλες υπηρεσίες, ο πληθυσμός ο οποίος πραγματικά κατοικεί στη Βάρη είναι κατά πολύ μεγαλύτερος, του καταγεγραμμένου. Ενδεικτικά αναφέρουμε τον υπολογισμό, ο οποίος προέκυψε στη φάση της ανάλυσης, όπου ο παραγόμενος όγκος οικιακών απορριμμάτων του πρώην Δήμου ετήσια, αντιστοιχεί σε πληθυσμό που ξεπερνά τις 60.000 κατοίκους. Επικουρικά στη ανωτέρω εκτίμηση, ένα ακόμα στοιχείο που φανερώνει, ότι ο πραγματικός πληθυσμός στη Βάρη, είναι συντριπτικά μεγαλύτερος αυτού που απογράφηκε, είναι ότι ύστερα από καταγραφή της Ε.Υ.Δ.Α.Π στο πρώην Δήμο Βάρης αντιστοιχούν 30.009 υδρομετρητές, εξαιρουμένων εκείνων που έχει χορηγήσει ο πρώην Δήμος Βάρης. Θεωρώντας έστω ότι το 50% αυτών των συνδέσεων, αφορά νοικοκυριά και το μέσο μέγεθος ανά νοικοκυριό είναι 3 άτομα, προκύπτει πληθυσμός που ξεπερνά τους 45.000 κατοίκους.

Με δεδομένο ότι η υλοποίηση διαφόρων σημαντικών έργων θα συμβάλλει στην αναθεώρηση των χωροταξικών κριτηρίων εγκατάστασης κατοικίας ή δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα στην ευρύτερη περιοχή του Δήμου, εκτιμάται ότι ο πληθυσμός θα αυξηθεί σημαντικά, ξεπερνώντας τους 40.000 κατοίκους την επόμενη 15ετία.

7.7 Πρόταση

Οι ειδικότεροι στόχοι και κατευθύνσεις που καθορίζονται για την εξέλιξη και την βιώσιμη ανάπτυξη της περιοχής της Βάρης είναι:

- Η ανάδειξη και προστασία των ιστορικών στοιχείων και η οικολογική ανασυγκρότηση, ανάδειξη και προστασία του τοπίου, των ορεινών όγκων, των τοπίων φυσικού κάλλους και των ακτών.
- Η μείωση της ρύπανσης του περιβάλλοντος για να εξασφαλισθεί η επιθυμητή ποιότητα των φυσικών αποδεκτών, με λήψη μέτρων που αφορούν τις κάθε είδους πηγές εκπομπής ρύπων, με κατασκευή απαραίτητων έργων υποδομής, παροχή κινήτρων, επιβολή τελών και διοικητικών ποινών.
- Η βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με βελτίωση της λειτουργίας της πόλης, ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, ενίσχυση του συστήματος μαζικών μεταφορών, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων και λειτουργιών από τις περιοχές κατοικίας.
- Η οικονομική ανασυγκρότηση της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας με ενίσχυση του πρωτογενούς τομέα, εκσυγχρονισμό των μεταποιητικών δραστηριοτήτων, σχετική ενίσχυση της βιοτεχνίας και ελαφράς βιομηχανίας, με περιβαλλοντικά κριτήρια και ανάσχεση, έλεγχο και εκσυγχρονισμό του τριτιγενούς τομέα.
- Η άμβλυνση των ανισοτήτων στην κατανομή του κοινωνικού εξοπλισμού και στην ποιότητα του οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος με ανακατανομή χρήσεων, λειτουργιών και επενδύσεων, προς όφελος των υποβαθμισμένων περιοχών.
- Ο σχεδιασμός και προγραμματισμός της πολεοδομικής και οικιστικής ανάπτυξης με εφαρμογή κοινωνικής πολιτικής κατοικίας και γης και επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως στις διαμορφωμένες περιοχές αυθαιρέτων με στόχο την αναβάθμισή τους και την ενσωμάτωσή τους στο πολεοδομικό ιστό.
- Η διαφύλαξη της περιοχής από θεομηνίες και ο απρόσκοπτος εφοδιασμός της με λήψη των αναγκαίων μέτρων για αντιπλημμυρική και αντισεισμική προστασία, εξοπλισμό της με τα απαραίτητα δίκτυα υποδομής και ανάπτυξης των τοπικών δυνατοτήτων παραγωγής ειδών διατροφής.

Σύμφωνα με το πλαίσιο σχεδιασμού που τίθεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και την πρόβλεψη πληθυσμού για την επόμενη 15ετία, προτείνεται η πολεοδομική οργάνωση του Δήμου στις εντός και εκτός σχεδίου περιοχές, να διέπεται από τους παρακάτω στόχους :

- Ο καθορισμός των μεγεθών της οικιστικής ανάπτυξης σε όλη την έκταση του Δήμου, λαμβάνοντας υπόψη στα πλαίσια της βιώσιμης ανάπτυξης τις τοπικές ανάγκες, την καταλληλότητα του χώρου για κάθε χρήση και τις κατευθύνσεις που προκύπτουν από υπερκείμενα ή άλλα σχέδια.
- Ο καθορισμός περιοχών με στόχο τη δημιουργία θετικών συνθηκών για ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, συνυπολογίζοντας τον διαμορφωμένο οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής.
- Ο καθορισμός ζωνών με στόχο την προστασία του περιβάλλοντος, την ανάδειξη της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς και την ανάπλαση τμημάτων οικισμών.

Η οικιστική ανάπτυξη του πρώην Δήμου Βάρης, όπως περιγράφηκε και στην ανάλυση, βασίστηκε αρχικά στην ύπαρξη των τριών παλαιών οικισμών. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα να αναπτυχθεί στο σύνολό του, ένας Δήμος, του οποίου το πολεοδομικό σχέδιο παρουσιάζει γεωγραφικά εξάρσεις με ενταγμένες περιοχές, ή σε άλλα σημεία κενά που δημιουργούν οι εκτός σχεδίου πόλης περιοχές, με αποτέλεσμα να εμφανίζονται τελικά σημαντικές ασυνέχειες του πολεοδομικού ιστού.

Ένα ιδιαίτερο στοιχείο της περιοχής, το οποίο διαμορφώθηκε κατά την τελευταία 25ετία, είναι η θεσμοθέτηση Προεδρικών Διαταγμάτων προστασίας διαφόρων ζωνών, περιμετρικά των ορίων της εντός σχεδίου πόλης περιοχής. Το αποτέλεσμα της συσσώρευσης αυτών των Προεδρικών Διαταγμάτων, είναι ότι ο προς πολεοδόμηση χώρος για το Δήμο έχει περιορισθεί σε σημαντικό βαθμό. Πλέον υπάρχουν προς ένταξη μικροί θύλακες, εκτός σχεδίου πόλης περιοχών, μεταξύ των ενταγμένων περιοχών και των διαφόρων ζωνών προστασίας.

Οι περιοχές που προτείνεται να ενταχθούν στο Γ.Π.Σ. προς πολεοδόμηση, διακρίνονται σε δύο κατηγορίες :

- σε μικρές σε έκταση και οι οποίες ομαλοποιούν τις υπάρχουσες περιοχές και αποκαθιστούν λάθη που προήλθαν από κακή εφαρμογή των σχεδίων, έχοντας ως αποτέλεσμα την άνιση μεταχείριση μεταξύ ιδιοκτησιών.
- σε σημαντικότερες σε έκταση και σημασία περιοχές, οι οποίες καθορίζονται σύμφωνα με την εκτίμηση των αναγκών για κατοικία, αλλά και για πολεοδομικές λειτουργίες. Οι περιοχές αυτές εντάσσονται οργανικά στην πόλη με συνεχή πολεοδομικό ιστό και συμβάλλουν στην αναδιάταξη ή τη συμπλήρωση ελλειπών λειτουργιών, με στόχο την αειφορική πολεοδομική ανάπτυξη.

Συνολικά προτείνονται δεκατρείς (13) περιοχές για επέκταση του σχεδίου πόλης. Εξ' αυτών μόνο οι τρεις καταλαμβάνουν σημαντική έκταση, έτσι ώστε να ανταποκρίνονται στα χαρακτηριστικά της δεύτερης κατηγορίας. Τις ίδιες

ανάγκες, που καθορίζει η δεύτερη κατηγορία, εξυπηρετούν ακόμα τρεις επεκτάσεις, οι οποίες όμως είναι μικρές σε έκταση. Αυτές μάλιστα, με τις υπόλοιπες επτά, θα μπορούσαν να καταταγούν στην πρώτη κατηγορία επεκτάσεων, καθώς λόγω της μικρής τους έκτασης ουσιαστικά συμβάλλουν στην ομαλοποίηση του πολεοδομικού σχεδίου και την ένταξη στο σχέδιο πόλης νόμιμων ιδιοκτησιών, οι οποίες προέρχονται από παραχωρητήρια του Υπουργείου Γεωργίας.

Για όλες τις περιπτώσεις επεκτάσεων που προτείνονται, κρίνεται επιβεβλημένη κατά τη φάση της πολεοδόμησης, η σύμφωνη γνώμη υπηρεσιών, όπως της δασικής και της αρχαιολογικής. Υπάρχουν δασικοί θύλακες, οι οποίοι καταγράφηκαν από τους χάρτες του υπουργείου Γεωργίας και αρχαιολογικοί χώροι βάσει των αρμόδιων εφορειών αρχαιοτήτων. Είναι προφανές, ότι ακόμα και αν περικλείονται σε περιοχές προτεινόμενης επέκτασης, οι επιφάνειες αυτές εξαιρούνται από την πολεοδόμηση και διατηρούν αναλλοίωτο τον χαρακτήρα τους.

Προκειμένου όμως, σε επίπεδο έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης να αποτραπεί κάθε περίπτωση καταστρατήγησης, το θεσμικό πλαίσιο προβλέπει την απαραίτητη βεβαίωση των αρμοδίων υπηρεσιών (δασαρχείο, αρχαιολογία), διαδικασία η οποία πρέπει να τηρείται απαρέγκλιτα.

7.7.1 Κοινωνική και τεχνική υποδομή

Οι κοινωνικές υποδομές στο πρώην Δήμο Βάρης αναπτύχθηκαν ανισοβαρώς τόσο ως προς το είδος και την έκτασή τους όσο και ως προς τη χωροθέτησή τους. Έτσι, ενώ για παράδειγμα η συνολική έκταση σε χώρους παιδείας είναι επαρκής, στο μεγαλύτερο ποσοστό τους έχουν χωροθετηθεί στο κέντρο της Βάρης, με αποτέλεσμα για πολλές περιοχές της, οι διανυόμενες αποστάσεις από τους χρήστες, να είναι μεγαλύτερες από τις προβλεπόμενες. Αντίστοιχα αρκετοί άλλοι επίσης κοινόχρηστοι ή κοινωφελείς χώροι (αθλητισμός, υγεία-πρόνοια) έχουν χωροθετηθεί και πάλι στο κέντρο της Βάρης, με αποτέλεσμα να παρατηρούνται ελλείψεις σε άλλες πολεοδομικές ενότητες.

Συνεπώς πέραν των αναγκών για επεκτάσεις του σχεδίου πόλεως εξαιτίας των οικιστικών πιέσεων, προκύπτουν και βασικές ανάγκες για κάλυψη κοινωνικών και κοινόχρηστων υποδομών. Για τις εντός σχεδίου περιοχές έως σήμερα υπάρχει επάρκεια σε εκτάσεις για υποδομές, όπως σχολεία, πολιτισμός, υγεία, κοινόχρηστους χώρους, ενώ έλλειψη παρατηρείται σε υποδομές, όπως αθλητισμός, ναοί και νεκροταφείο.

Με τις προτεινόμενες εντάξεις περιοχών στο σχέδιο πόλης, σχεδόν όλες οι υποδομές κοινόχρηστες ή κοινωφελείς, χρήζουν επεκτάσεων. Εξαιρέση, αποτελούν τα σχολεία ο πολιτισμός και η υγεία. Και στις τρεις παραπάνω

περιπτώσεις, με ιδιαίτερη αναφορά στα σχολεία, η χωροθέτηση είναι συγκεντρωτική και άνισα κατανεμημένη στο χώρο, με αποτέλεσμα ολόκληρες πολεοδομικές ενότητες να χαρακτηρίζονται από παντελή έλλειψη.

7.7.2 Χρήσεις γης

Ο καθορισμός των χρήσεων γης έγινε με γνώμονα την προάσπιση του οικιστικού χαρακτήρα της περιοχής. Για το λόγο αυτό, πέραν από τη θεσμοθέτηση χαμηλών συντελεστών για όλες τις πολεοδομικές ενότητες, η κύρια χρήση είναι αμιγούς ή γενικής κατοικίας, σύμφωνα με το Π.Δ.23.2.87/ΦΕΚ166/Δ «Κατηγορίες και Περιεχόμενο Χρήσεων Γης», πέραν ορισμένων άλλων απαραίτητων χρήσεων γης, όπως η χωροθέτηση πολεοδομικού κέντρου. Ακόμα όμως και στην περίπτωση του καθορισμού περιοχών γενικής κατοικίας είναι δυνατόν να αποκλεισθούν ορισμένες χρήσεις που δεν θα συνάδουν με το χαρακτήρα της υπόλοιπης περιοχής, όπως επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης ή πρατήρια βενζίνης κ.α.

7.7.3 Περιοχές ανάπλασης

Η γραμμική ζώνη που εκτείνεται εκατέρωθεν της Λεωφόρου Βάρης-Κορωπίου από τα Βλάχικα μέχρι και τη Βάρη, παρουσιάζει εικόνα που χαρακτηρίζεται από την παρουσία πολλών ταβερνών, αλλά και άλλων χρήσεων, όχι απαραίτητα συμβατών με τον οικιστικό χαρακτήρα της περιοχής. Η περιοχή αυτή όντας από τις παλαιότερες του Δήμου, με ανάλογης παλαιότητας κτίρια και ελλιπώς διαμορφωμένους κοινόχρηστους χώρους, συνιστά ένα ζωντανό, πλην όμως, προβληματικό τμήμα του Δήμου. Η περιοχή μετά το τέλος των κατασκευαστικών έργων της λεωφόρου, η οποία άλλαξε χάραξη σε μήκος περίπου 700-800 μέτρων, στο τμήμα το οποίο διερχόταν από τον οικισμό της Βάρης, ήταν βέβαιο ότι θα απωλέσει και απώλεσε μέρος του έως σήμερα χαρακτήρα της. Καταρχήν, η μείωση του κυκλοφοριακού φόρτου στο συγκεκριμένο τμήμα της παλαιάς χάραξης, συνέβαλε και στη δημιουργία τάσεων για αλλαγή στις υπάρχουσες χρήσεις γης. Η ζώνη αυτή πλέον, αν και θα απωλέσει μέρος της εμπορικότητάς της, θα ανακτήσει την ευκαιρία για αναβάθμιση της ποιότητάς της, προσδίδοντας νέο χαρακτήρα.

Ειδικότερα, στην εν λόγω περιοχή :

- Παρατηρείται μίξη χρήσεων, από τις πλέον έντονες σε επίπεδο Δήμου.
- Υπάρχουν κοινόχρηστοι, κοινωφελείς και αρχαιολογικοί χώροι που είναι αποκομμένοι, τόσο μεταξύ τους, όσο και από τον υπόλοιπο αστικό ιστό με συνέπεια την ελλιπή τους ανάδειξη.

- Το απόθεμα των υπαρχόντων κτιρίων είναι αρκετά παλαιό, σχετικά υποβαθμισμένο και με εμφανή προβλήματα οπτικής ρύπανσης από διάφορες κατασκευές, πινακίδες κ.λ.π.

Προτείνεται λοιπόν, τόσο το τμήμα της παλαιάς χάραξης όσο και εκείνο που διασχίζει τα Βλάχικα, να ορισθεί ως ζώνη ανάπλασης σε βάθος ενός Ο.Τ. εκατέρωθεν της Λεωφόρου Βάρης Κορωπίου και του παλιού τμήματός της. Ειδικότερα στο παλαιό τμήμα της οδού προτείνεται η δημιουργία εκτεταμένου δικτύου πεζοδρόμων, με βελτίωση των κοινόχρηστων χώρων, των όψεων των κτιρίων κ.λ.π.. Επιπλέον, κατά μήκος της Λεωφόρου, από τα Βλάχικα ως τη Βάρη, προτείνεται η κατασκευή ενιαίου πεζοδιαδρόμου, που θα ενώνει την περιοχή, παρέχοντας παράλληλα ασφάλεια στην κίνηση των πεζών. Κατά μήκος αυτού του πεζοδιαδρόμου χωροθετούνται σημαντικές χρήσεις για την περιοχή, όπως οι ταβέρνες, αρχαιολογικός χώρος, Πνευματικό Κέντρο και Μουσείο, εκκλησία, σχολεία κ.λ.π.

7.7.4 Δίκτυα Υποδομής Περιοχής Μελέτης

7.7.4.1 Μεταφορικό Δίκτυο

Ο πρώην Δήμος Βάρης μετά την κατασκευή και λειτουργία του αεροδρομίου στα Σπάτα κατέστη δέκτης αυξημένου κυκλοφοριακού φόρτου σε σχέση με το παρελθόν. Η Λεωφόρος Βάρης–Κορωπίου αποτελεί τη δεύτερη σημαντικότερη πρόσβαση στο αεροδρόμιο. Ο ρόλος αυτός αναμένεται να ισχυροποιηθεί μετά την πλήρη ανακατασκευή της λεωφόρου, γεγονός το οποίο θα συμβάλλει στην διάσπαση του αστικού ιστού. Επιπλέον, σημαντικό τμήμα του κυκλοφοριακού φόρτου της Λεωφόρου Βάρης–Κορωπίου κατευθύνεται προς την παραλιακή λεωφόρο Σουνίου, διαμέσου της οδού Βασ. Κωνσταντίνου. Η συγκεκριμένη οδός δεν έχει ικανά γεωμετρικά χαρακτηριστικά για να δεχθεί τον αυξημένο κυκλοφορικό φόρτο των οχημάτων που χρησιμοποιούν τη Βάρη ως πέρασμα. Με δεδομένο ότι η υφιστάμενη κατάσταση θα οξυνθεί στο μέλλον, ως αποτέλεσμα της έντονης ανάπτυξης των νοτίων προαστίων, κρίνεται σκόπιμο η πόλη να αντιμετωπίσει τα κυκλοφοριακά προβλήματα, τα οποία προβλέπεται να δημιουργηθούν. Σε συμφωνία με την εγκεκριμένη προμελέτη του ΥΠΕΚΑ, όπως αυτή απεικονίζεται στο θεσμοθετημένο Γ.Π.Σ. του 1986, η κατασκευή νέας συνδετήριας οδού, η οποία θα διέρχεται μεταξύ Μηλαδέζας και Ασυρμάτου και θα συνδέει τη λεωφόρο Βάρης–Κορωπίου με την παραλιακή λεωφόρο Αθηνών–Σουνίου, θα βελτιώσει την κυκλοφοριακή κατάσταση και θα αποτρέψει τη διείσδυση μεγάλου αριθμού οχημάτων μέσα από τον οικισμό της Βάρης και τη Βάρκιζα.

Προκειμένου η συγκεκριμένη οδός να μην αποτελέσει νέο διασπαστικό στοιχείο του πολεοδομικού ιστού της πόλης, προτείνεται η βύθισή της σε μήκος

τουλάχιστον 200 μέτρων, ώστε να δημιουργηθεί μια ικανή ζώνη που θα συνενώνει τις προαναφερθείσες περιοχές. Παράλληλα, για να μην ευνοηθεί η γραμμική ανάπτυξη κυρίως εμπορικών χρήσεων παράλληλα της οδού, θα δημιουργηθεί εκατέρωθεν αυτής ζώνη πρασίνου, ώστε ουσιαστικά οι παρόδιες ιδιοκτησίες να μην έχουν άμεση επαφή με την οδό. Πρέπει να σημειωθεί ότι οι πολεοδομικές μελέτες που έχουν εκπονηθεί ως σήμερα, έχουν συμπεριλάβει στο σχεδιασμό τους τη συγκεκριμένη οδό.

Πέραν όμως των παραπάνω κρίνεται απαραίτητη η σύνταξη ολοκληρωμένης κυκλοφοριακής μελέτης, με την οποία να επαναπροσδιορισθεί ο ρόλος εκάστης οδού στην πόλη.

7.7.4.2 Δίκτυα κοινής ωφέλειας

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, καταγράφηκε η ύπαρξη αρκετών περιοχών που στερούνται κυρίως δικτύων απορροής ομβρίων υδάτων και αποχετεύσεων. Καθώς στο παρελθόν έχει καταγραφεί η επικινδυνότητα της περιοχής, κρίνεται απαραίτητη η ανάπτυξη πλήρους δικτύου αποχέτευσης και ομβρίων υδάτων, στο σύνολο των εντός σχεδίου περιοχών. Ωστόσο, πρέπει να αντιμετωπισθεί και το ζήτημα των περιοχών ανάπτυξης άναρχης δόμησης, η οποία δημιουργεί περαιτέρω προβλήματα.

Τέλος καταγράφεται η απουσία δικτύου φυσικού αερίου. Η γρήγορη εξάπλωση του όμως, επιβάλλει την πρόβλεψη από το Γ.Π.Σ. γραμμών διέλευσης, προκειμένου να τηρηθούν οι απαιτούμενες ζώνες ασφαλείας και απαγόρευσης της δόμησης.

7.8 Επιπτώσεις στο φυσικό περιβάλλον

Η περιγραφή σε προηγούμενα κεφάλαια της υφιστάμενης κατάστασης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης κατέδειξε τα περιβαλλοντικά προβλήματα, που έχει επιφέρει η σταδιακή μετάλλαξη της περιοχής σε προάστιο της Αθήνας. Η αστικοποίηση της γεωργικής γης ήταν η κύρια αλλαγή της χρήσης γης. Τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν, είναι αποτέλεσμα είτε ελλιπούς σχεδιασμού και ανεπαρκούς πρόβλεψης των πραγματικών αναγκών της περιοχής, είτε διοικητικών πράξεων αμφιβόλου αποτελεσματικότητας. Τόσο ο πολεοδομημένος χώρος, όσο και το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, έχουν δεχθεί πιέσεις, οι οποίες συνεχώς θα αυξάνονται, όσο βελτιώνονται οι υποδομές και αναπτύσσονται νέες σημαντικές χρήσεις (Michael R. Muller and John Middleton, 1994).

Οι προτάσεις γενικού πολεοδομικού σχεδιασμού της περιοχής διέπονται από τις αρχές του ρυθμιστικού σχεδίου της Αθήνας, με στόχο τον αειφορικό σχεδιασμό, ο οποίος συνδυάζει την ανάπτυξη της περιοχής με την ορθολογική χρήση των φυσικών πόρων της (Ruth S DeFries, Jonathan A Foley, and Gregory P Asner, 2004).

Βελτίωση των πολεοδομικών συνθηκών στα ήδη ενταγμένα στο σχέδιο πόλης τμήματα του Δήμου. Ειδικότερα, όπου αυτό μπορεί να καταστεί δυνατόν, προτείνεται η εξεύρεση νέων ελεύθερων χώρων και η ανάδειξη των ήδη υπαρχόντων. Ως ιδιαίτερης σημασίας παρέμβαση, θεωρείται η δημιουργία δικτύου από τους παραπάνω κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους σε συνδυασμό με την ανάδειξη των υπαρχόντων αρχαιολογικών μνημείων της Βάρης εντός του αστικού ιστού. Η σύνδεση, επιπλέον, όλων των παραπάνω με τις Περιοχές Ειδικής Προστασίας, που βρίσκονται είτε εντός του αστικού ιστού, είτε περιαστικά, θα συμβάλλει στη δημιουργία ενός ιδιαίτερα ελκυστικού αστικού τοπίου, άρρηκτα συνδεδεμένου με το φυσικό περιβάλλον και την ιστορία του τόπου. Πέραν των παραπάνω, στα παλαιότερα τμήματα του και ειδικότερα στον άξονα Βλάχικα-Βάρη, προτείνεται η ανάπλαση του δομημένου περιβάλλοντος, που στόχο θα έχει αφ' ενός τη δημιουργία καλύτερων συνθηκών, αφ' ετέρου όμως θα αναδεικνύει την κυρίαρχη δραστηριότητα της περιοχής, η οποία είναι οι παρόδιες εξοχικές ταβέρνες, ως συνέχεια του πρότερου γεωργικού χαρακτήρα της περιοχής.

Στις εκτός σχεδίου περιοχές, για τις οποίες προτείνεται η ένταξη τους στο σχέδιο πόλης, ο στόχος είναι η πρόληψη του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης, το οποίο ήδη όμως είναι αρκετά έντονο σε διάφορες περιοχές του πρώην Δήμου, αλλά επίσης η ανάπτυξη βιώσιμων πολεοδομικά περιοχών. Η περίπτωση του Χερώματος, όπου διοικητικά ασύμβατες αποφάσεις έχουν δημιουργήσει ένα οικισμό περισσότερων των 300 νομιμοφανών αλλά αυθαίρετων κτισμάτων, σε ένα απόλυτα ξεκάθαρο ιδιοκτησιακό καθεστώς, είναι μια χαρακτηριστική περίπτωση, όπου οι προτάσεις του συγκεκριμένου Γ.Π.Σ. στοχεύουν στην πραγματική προστασία του περιβάλλοντος, παράλληλα με την ανάπτυξη ορθά πολεοδομημένων περιοχών.

Το φυσικό περιβάλλον της περιοχής, το οποίο συντίθεται από τις νότιες υπώρειες του Υμηττού και τις ακτές του Σαρωνικού, τίθεται υπό καθεστώς προστασίας. Ο συνδυασμός αυτών των γεωγραφικών δεδομένων, καθιστά την περιοχή ιδιαίτερα ελκυστική για ανάπτυξη περιοχών κατοικίας, αλλά κυρίως για υποδοχή χρήσεων αναψυχής και τουρισμού. Η αποδοχή των περιορισμών στις χρήσεις γης, οι όροι και περιορισμοί δόμησης που θέτουν τα Π.Δ. προστασίας της περιοχής, εντάσσονται στο γενικό πολεοδομικό σχεδιασμό του Δήμου και συνδέονται αρμονικά με τις υπόλοιπες ρυθμίσεις στο πολεοδομημένο τμήμα του.

Πέραν από τις ρυθμίσεις προστασίας τμημάτων της περιοχής, μέσω των Προεδρικών Διαταγμάτων, όπως έχουν περιγραφεί σε προηγούμενα κεφάλαια,

προτείνεται η δημιουργία περιοχών ειδικής προστασίας (Π.Ε.Π.), οι οποίες είτε βρίσκονται εντός του αστικού ιστού είτε στα όρια του. Οριοθετούνται σαφώς και δημιουργούνται οι συνθήκες αφ' ενός για την προστασία τους από παράνομες και αυθαίρετες καταπατήσεις τους και αφ' ετέρου όμως δίνεται η δυνατότητα για ήπιους τρόπους διαχείρισης τους, ώστε να αποτελούν ζωντανά τμήματα της πόλης. Χαρακτηριστικό παράδειγμα προτεινόμενης περιοχής προστασίας είναι η παραρεμάτια ζώνη σε όσα σημεία είναι εφικτό.

Η χρήση γης θεωρείται γενικά ως ένα τοπικό περιβαλλοντικό ζήτημα, αλλά γίνεται σιγά σιγά θέμα παγκόσμιας σημασίας. Οι αλλαγές σε όλο τον κόσμο για τα δάση και τις γεωργικές εκτάσεις που συντελούνται από την ανάγκη για την παροχή τροφίμων, φυτικών ινών, νερού και καταφύγιου για περισσότερα από έξι δισεκατομμύρια άνθρωποι (**H. Ricardo Grau, T. Mitchell Aide, Jess K. Zimmerman, John R. Thomlinson, Eileen Helmer, and Xiomeng Zou, 2003**).

Αυτές οι αλλαγές στη χρήση της γης επέτρεψαν στους ανθρώπους να οικειοποιηθούν ένα αυξανόμενο μερίδιο των πόρων του πλανήτη, αλλά ταυτόχρονα υπονόμισαν την ικανότητα των οικοσυστημάτων να υποστηρίξουν την παραγωγή τροφίμων, τη διατήρηση του γλυκού νερού και των δασικών πόρων, Βρισκόμαστε λοιπόν αντιμέτωποι με την πρόκληση της διαχείρισης των άμεσων ανθρώπινων αναγκών και τη διατήρηση της ικανότητας της φύσης για την παροχή αγαθών και υπηρεσιών σε μακροπρόθεσμη βάση (**Jonathan A. Foley, et al., 2005**).

7.9 Συμπεράσματα

Συμπερασματικά, προκύπτει ότι η Δημοτική Κοινότητα Βάρης, όντας εντός ενός ευρύτερου χωροταξικού πλαισίου στο οποίο διαδραματίζονται συνεχείς αλλαγές, δεν μπορεί παρά να γίνει δέκτης και μέτοχος αυτών. Είναι σημαντικό, προτού οι αλλαγές αυτές επηρεάσουν το Δήμο ανεξέλεγκτα και κυρίως όχι προς την επιθυμητή αναπτυξιακή διαδικασία, να υπάρξει κατάλληλος πολεοδομικός σχεδιασμός, ο οποίος θα αφήνει τα περιθώρια αποδοχής των επιθυμητών αναπτυξιακών αλλαγών, που προέρχονται από τον ευρύτερο χώρο, αλλά παράλληλα, δεν θα διακυβεύει ένα μέλλον βιώσιμο, το οποίο θα συνθέτει την αναπτυξιακή διαδικασία, την κοινωνική ευημερία και την ορθή διαχείριση του περιβάλλοντος.

Στον παρακάτω πίνακα βλέπουμε συγκεντρωμένα τα κυριότερα «δυνατά» και «αδύνατα» σημεία της περιοχής, καθώς και τις «ευκαιρίες» και «απειλές» που δημιουργούνται σε αυτήν.

ΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ

ΑΔΥΝΑΤΑ ΣΗΜΕΙΑ



ΕΥΚΑΙΡΙΕΣ

ΑΠΕΙΛΕΣ

Συμπερασματικά λοιπόν η ποιότητα ζωής προκύπτει από την αναπτυξιακή, παραγωγική και οικονομική δραστηριότητα σε μια περιοχή, σε συνδυασμό με το υπάρχον φυσικό και ανθρωπογενές περιβάλλον. Ο πρώην Δήμος Βάρης είναι ένας από τους νεότερους Δήμους του Λεκανοπεδίου της Αττικής ο οποίος ανήκει πλέον στο Καλλικρατικό Δήμο Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Αν και έως πριν μερικά χρόνια αποτελούσε μια μικρή Κοινότητα, σήμερα η κατάσταση έχει αναστραφεί. Πρόκειται όπως ήδη αναφέρθηκε για ένα ιδιαίτερα ελκυστικό προορισμό εγκατάστασης κύριας κατοικίας και αυτό γίνεται φανερό από τη σημαντική αύξηση του πληθυσμού, η οποία παρατηρήθηκε την τελευταία εικοσαετία. Οι ανάγκες της περιοχής πλέον για υποδομές κοινωφελούς χαρακτήρα, καθώς και για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων είναι σημαντικά αυξημένες. Ο αρχικός σχεδιασμός της πόλης με βάση την ύπαρξη των τριών παλιότερων οικισμών σήμερα καθίσταται ανεπαρκής.

Οι ανάγκες σε χώρους πρασίνου είναι ελλιπείς στην περιοχή, ενώ οι χώροι αναψυχής δεν επαρκούν εφόσον με την ραγδαία αύξηση του πληθυσμού λόγω μεγάλης ανοικοδόμησης δεν καλύπτονται οι ανάγκες τους. Επίσης το οδικό και

κυκλοφοριακό δίκτυο χρειάζεται αισθητή βελτίωση σε επίπεδο σήμανσης, φωτισμού, ποιότητας οδοστρώματος και δημιουργία δημοτικών παρκινγκ, εφόσον η διέλευση μεγάλου όγκου τροχοφόρων επιβαρύνει το ήδη υπάρχον δίκτυο μειώνοντας το επίπεδο εξυπηρέτησης και ασφάλειας των πολιτών.

Οι διαχείριση απορριμμάτων στην περιοχή είναι ελλιπής οπότε μπορούν αν προταθούν λύσεις βιώσιμης αντιμετώπισης των σχετικών προβλημάτων προκειμένου να βελτιωθεί η ποιότητα ζωής των κατοίκων σε συνδυασμό με την πρόθεση προστασίας και σεβασμού προς το περιβάλλον.

Αρκετές και σημαντικές δημόσιες υπηρεσίες δεν υπάρχουν στο πρώην Δήμο Βάρης, γεγονός που δυσκολεύει σημαντικά την επαφή του κράτους με τον πολίτη. Ως χαρακτηριστικά παραδείγματα αναφέρονται η εφορία, η Δ.Ε.Η., η Ε.Υ.Δ.Α.Π και το Υποθηκοφυλακείο, Υπηρεσίες οι οποίες βρίσκονται στη Γλυφάδα και το Κορωπί αντίστοιχα.

Το εμπορικό κέντρο της πόλης δεν καλύπτει επαρκώς τις ανάγκες διότι ενώ υπάρχει πληθώρα super markets λείπουν εμπορικά καταστήματα όλων των ειδών με αποτέλεσμα οι κάτοικοι της περιοχής να μεταναστεύουν σε όμορους Δήμους προκειμένου να καλύψουν τις αγοραστικές τους ανάγκες σε ποικίλα είδη που λείπουν από την περιοχή. Επίσης από την περιοχή λείπουν σχεδόν εξολοκλήρου γραφεία παροχής υπηρεσιών τουρισμού, παρ'όλο που η περιοχή λόγω γεωγραφικής θέσης μπορεί να χαρακτηριστεί ως τουριστική. Επιπρόσθετα η περιοχή στερείτε τουριστικών υποδομών και υποδομών ανάδειξης τον συγκριτικών πλεονεκτημάτων της παράκτιας ζώνης της.

Στον τομέα της υγείας οι δημότες και οι κάτοικοι της περιοχής αδυνατούν να καλύψουν τις βασικές ανάγκες ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης μόνο από το κέντρο υγείας, το οποίο βρίσκεται ανατολικά του οικισμού της Βάρης.

Οι αθλητικές εγκαταστάσεις στην περιοχή χρειάζονται σημαντική βελτίωση, συντήρηση και αναβάθμιση, ενώ επιπλέον υπάρχουν πολλές ελλείψεις σε εγκαταστάσεις που θεωρούνται απαραίτητες σε μια αναπτυσσόμενη περιοχή και υπάρχει μεγάλη ζήτηση από τον τοπικό πληθυσμό για αυτές (όπως κολυμβητήρια, κλειστές χώροι άθλησης, κλπ).

Οι ανάγκες σε εκπαίδευση μετά την ραγδαία αύξηση του πληθυσμού δεν καλύπτονται επαρκώς σήμερα σε ό,τι αφορά στην αναλογία πληθυσμός-αναγκαίες υποδομές εκπαίδευσης. Ωστόσο θεωρείται ανεπαρκής πλέον και η χωροθέτηση των σχολείων, καθώς έχει γίνει με βάση τους παλαιούς τρεις οικισμούς του Δήμου. Σήμερα στις νέες περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης, η υποδομή εκπαίδευσης είτε δεν έχει υλοποιηθεί είτε δεν προβλέπεται, όπως π.χ. στο Κόρμπι, το οποίο θεωρείται τυπικά περιοχή Β' Κατοικίας, ενώ εξελίσσεται σε περιοχή κύριας και αμιγούς κατοικίας. Το αποτέλεσμα της λανθασμένης με τα σημερινά δεδομένα ανάπτυξης της περιοχής χωροθέτησης, είναι ότι αρκετοί μαθητές αναγκάζονται να

διανύουν μεγάλες αποστάσεις, κυρίως προς τα σχολεία, τα οποία βρίσκονται στον οικισμό της Βάρης.

Η πνευματική και πολιτιστική ζωή βασίζεται κυρίως στις δραστηριότητες που αναπτύσσει το πνευματικό κέντρο «Ο Αναργυρούς». Οι δραστηριότητες αναψυχής στο Δήμο, πέραν από αυτές, οι οποίες αναπτύσσονται στο πνευματικό κέντρο, είναι ελλιπείς. Δεν υπάρχουν οι αναγκαίοι χώροι για να αναδειχθούν τα αρχαιολογικά ευρήματα της περιοχής και οι ανάλογες υποδομές για πραγματοποίηση ανοικτών εκδηλώσεων. Πρέπει πάντως να σημειωθεί, ότι όπως συμβαίνει με αρκετούς δήμους στην ευρύτερη περιοχή της πρωτεύουσας, οι ανάγκες ειδικά σε σημαντικές εκδηλώσεις πολιτιστικού χαρακτήρα καλύπτονται από την πόλη της Αθήνας.

Σύμφωνα με τις παραπάνω συνοπτικές αναφορές, καθίσταται σαφές, ότι η Δημοτική Κοινότητα Βάρης χαρακτηρίζεται από αρκετές και σημαντικές ελλείψεις. Προφανώς αυτό συνέβη, διότι ο περιοχή βρέθηκε στη δίνη των εξελίξεων που αφορούσαν το σύνολο της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας και από μια μικρή Κοινότητα κλήθηκε να αντιμετωπίσει εντός ολίγων χρόνων τις ανάγκες και τα προβλήματα ενός πολλαπλάσιου σε πληθυσμό Δήμου.

Πρέπει λοιπόν να αναζητηθεί, αφ' ενός η ισόρροπη ανάπτυξη των υποδομών και των άλλων υποστηρικτικών λειτουργιών στα πλαίσια του δήμου και αφ' ετέρου μια μακροπρόθεσμη αναπτυξιακή στρατηγική, σύμφωνα με τις προβλέψεις για σημαντική αύξηση του πληθυσμού τα επόμενα χρόνια.

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αγγελίδης Μ., (2000), «Χωροταξικός Σχεδιασμός και Βιώσιμη Ανάπτυξη, Εκδόσεις Συμμετρία, Αθήνα.
- Αγγελίδης Μηνάς, Οικονόμου Αγησίλαος, (2005), «Χρήσεις Γης και επιπτώσεις στον παράκτιο χώρο της Ελλάδας», ΤΕΕ.
- Βέττας Ευστάθιος, (2005), «Εδαφος: Νομολογία σχετική με τη διαχείριση της γης», ΤΕΕ.
- Γκίκας Ι., (2006), «ΒΑΡΗ Επιλογή Κειμένων Από Τα Αρχεία Του Δήμου», Τοπική Έκδοση, Βάρη.
- Δεκλερής Μ., (2005), «Περιβάλλον και Κοινωνία: Μύθοι και Πραγματικότητα», Εκδόσεις Gutenberg, Αθήνα.
- Δεκλερής Μ., (2000), «Το δίκαιο της βιώσιμης ανάπτυξης: Γενικές αρχές», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
- Δεκλερής Μ., (1996), «Ο Δωδεκάδελτος του Περιβάλλοντος: Αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
- Ευρωπαϊκή Επιτροπή, (1998), «Αειφόρος αστική ανάπτυξη στην Ευρωπαϊκή Ένωση: Πλαίσιο Δράσης», Βρυξέλλες.
- Κασίμη-Σούτσου Μ., (2007), «ΒΑΡΗ Οδοιπορικό Γνώσης», Εκδόσεις Δήμος Βάρης, Βάρη.
- Κομίλης Π., (1980), «Σχολιασμός του σχεδίου Εκθέσεως: Πολιτικής χρήσεων γης», Κέντρο Προγραμματισμού και Οικονομικών Ερευνών.
- Κορκοβέλος Ν. Χ., (1997), «Η προστασία του περιβάλλοντος στην Ευρωπαϊκή Ένωση με αναφορές στα ελληνικά δεδομένα», Εκδόσεις Σάκκουλα, Αθήνα.
- Κωτούλας Μιλτ. Ιωάννης, (2009), «Το δίκαιο της κατάτμησης των γεωτεμαχίων: Θεωρία-Νομοθεσία-Νομολογία», 2^η επικαιροποιημένη, Εκδόσεις Σάκκουλα ΑΕ.
- Μαρμαράς Β. Εμμανουήλ, (2002), «Σχεδιασμός και οικιστικός χώρος: Θεωρητικές Προσεγγίσεις και όψεις της Ελληνικής Αστικής Γεωγραφίας», Ελληνικά Γράμματα.
- Μέλισσας Κ. Δημήτρης, (2007), «Οι χρήσεις γης και το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο: Παράρτημα με σχετικές αποφάσεις ΣΤΕ και Διοικητικών Εφετείων,

Γνωμοδοτήσεις ΝΣΚ, ΟΡΣΑ, και ΟΡΣΘ. Πορίσματα Συνηγόρου του Πολίτη, Εγκύκλιους ΥΠΕΧΩΔΕ», Εκδόσεις Σάκκουλα.

- Μητούλα Ρ., Ασταρα Ο., Κάλδης Π., (2008), «ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ, Έννοιες, Διεθνείς & Ευρωπαϊκές Διαστάσεις», Εκδόσεις Rosili, Αθήνα.
- Μητούλα Ρ., (2008), «Βιώσιμη Ανάπτυξη», Εκδόσεις Rosili, Αθήνα.
- Μητούλα Ρ., (2003), «Βιώσιμη τοπική και περιφερειακή ανάπτυξη της Ευρωπαϊκής Ένωσης και ανασυγκρότηση του ελληνικού αστικού περιβάλλοντος», Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Αθήνα.
- Μισιρλής Σ., (1984), «Ένα γενικό μοντέλο κτηματολογίου», ΤΕΕ.
- Μπούτου-Λεμπέση Ελένη, (2006), «450 και πλέον χρήσεις κτιρίων και εγκαταστάσεων», (Χ.Τ.), Δομική Ενημέρωση.
- Πυροβέτση Μυρ., (1993), «Διαχείριση και προστασία περιβάλλοντος», Εισήγηση Σεμιναρίου, ΤΕΕ, Τμήμα. Κεντρ. Μακεδονίας.
- Σεργάος Κωνσταντίνος, (2001), «Χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο: Δράσεις για την αντιμετώπιση της γραμμικής παρόδιας δόμησης», Ερευνητικό πρόγραμμα για το ΥΠΕΧΩΔΕ, Ε.Μ.Π., Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, ΤΕΕ, Αθήνα.
- Στεφάνου Ι., (2005), «Προϋποθέσεις Προστασίας και Ανάδειξης της Φυσιογνωμίας των Ελληνικών Τόπων», Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.
- Στεφάνου Ι., Μητούλα Ρ., (2005), «ΑΕΙΧΩΡΟΣ, Κείμενα Χωροταξίας, Πολεοδομίας, Ανάπτυξης», Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.
- Στεφάνου Ι, Μητούλα Ρ., (2003), «Η Παγκοσμιοποίηση η Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και η φυσιογνωμία της Ελληνικής Πόλης», Εκδόσεις Παπαζήση, Αθήνα.
- Τσουδερός Εμμ. Ιωάννης, (1993), «Χρήσεις Γης αστικών συγκεντρώσεων: Διαστάσεις-Συμβατότητες-Χωρικές Κατανομές», ΕΜΠ-Τομ. Πολεοδομίας-Χωροταξίας, Αθήνα.
- Χατζημιχάλης Κ., Γκέκας Ρ., (2001), Βιώσιμη Τοπική και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Πανεπιστημιακές Παραδόσεις, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, Τμήμα Οικιακής Οικονομίας και Οικολογίας.

Άρθρα

- Γιαννακου Α., (2009), «Πολεοδομικός σχεδιασμός και η ρύθμιση των χρήσεων γης: Σύγχρονα ζητήματα και τάσεις αλλαγών στα ευρωπαϊκά συστήματα σχεδιασμού», Εισήγηση Συνεδρίου.
- Γιαννάκου Αθηνά, (1997), «Το ανθρωπογενές περιβάλλον και η ρύθμιση των χρήσεων γης στη μελέτη περιβαλλοντικών επιπτώσεων, περιβάλλον και αιεφόρος ανάπτυξη», Εισήγηση Σεμιναρίου.
- Δοϊκος Α., (1993), «Γεωγραφικά Συστήματα Πληροφοριών», Εισήγηση Σεμιναρίου, ΤΕΕ, Τμημ. Κεντρ. Μακεδονίας.
- Καραμόσχος Π., Μαματης Γ., Ροκος Δ., «Μεταβολές των χρήσεων γης σε τμήμα της ευρύτερης αστικής περιοχής της Αθήνας τα τελευταία πενήντα χρόνια: Η συμβολή της φωτοερμηνείας», (Χ.Ο.) 19Χ.
- Κουτσοπουλος Ν., Κουζέλη Αλ., Χριστούλας Δ., «Έκθεση προκαταρκτικής έρευνας εναλλακτικών θέσεων Σταθμού επεξεργασίας λυμάτων περιοχής Βάρης-Ελληνικού», (1981), (Χ.Ο.).
- Μαράτου Θ., Ψαριανός Β., (1992), «Προβλήματα συσχέτισης χρήσεων γης με τη λειτουργία των αρτηριών στις Ελληνικές Πόλεις», Άρθρο περιοδικού, ΤΕΕ, Αθήνα.
- Μητούλα Ρ., (1999), «Η προστασία της Αρχιτεκτονικής Κληρονομιάς ως παράγοντας διατήρησης της Φυσιογνωμίας των Πόλεων», ΑΡΧΑΙΟΛΟΓΙΑ, τεύχος 72: 67-71.
- Μητούλα Ρ., (1999), «Οι Ευρωπαϊκές Πολιτικές για τις Παράκτιες Ζώνες και η επίδρασή τους στη Φυσιογνωμία των Ευρωπαϊκών Πόλεων», Πρακτικά Συνεδρίου με θέμα: «Διαχείριση και Βελτίωση Παράκτιων Ζωνών», Αθήνα.
- Μιχαήλ Γ. Μ., (1989), «Κτηματολόγιο και χρήσεις γης», Εισήγηση Ημερίδας, Αθήνα.
- Μιχαήλ Γ., (1984), «Πρόταση περιβάλλοντος και πολεοδομία», Άρθρο Περιοδικού, Επιστημονική έκδοση ΤΕΕ.
- Μουτζαλια Όλγα, (1993), «Η πορεία της επιχείρησης πολεοδομικής ανασυγκρότησης και κριτική», Εισήγηση Ημερίδας.
- Μπίθας Κωνσταντίνος, Καραγάννης Αναστάσιος, Κοζυράκης Γεώργιος, Χαραλάμπους Αλέξανδρος, «Δείκτες Βιώσιμης Ανάπτυξης σε Τοπικό Επίπεδο στην Ελλάδα. Εργαλείο Αξιολόγησης και Προγραμματισμού», ΤΟΠΟΣ Επιθεώρηση Χωρικής Ανάπτυξης, Σχεδιασμού & Περιβάλλοντος, 24-25/2005 ISSN 1105-3267, σσ.61-79.

- Μυλόπουλος Α. Γιάννης, (1995), «Οι νέοι δρόμοι της οικολογικής διαχείρισης. Από την περιβαλλοντική προστασία στην αειφόρο ανάπτυξη», Εισήγηση Συνεδρίου, ΤΕΕ.
- Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου & Προστασίας Περιβάλλοντος Θεσσαλονίκης, Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, Τελική Έκθεση Ερευνητικού Προγράμματος με Τίτλο: «Σύστημα Δεικτών Περιβάλλοντος & Αειφορίας για τη Θεσσαλονίκη», Θεσσαλονίκη 2008.
- (1995), «Νέος οικιστικός νόμος για την βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας: βελτίωση-ολοκλήρωση του οικιστικού νόμου 1337/83, Συνέντευξη του Κώστα Λαλιώτη», ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Τομαζίνης Αντώνιος, (1962), «Διανομή των χρήσεων», Μέρος Δεύτερον, Άρθρο περιοδικού.
- Χαϊνταρλή Μ., (2009), «Χρήσεις γης και Δίκαιο: Η ανάγκη μιας σύγχρονης θεώρησης», Εισήγηση Συνεδρίου.

Ξενόγλωσσα Άρθρα

- Alejandro Velazquez, Elvira Dur!ana, Isabel Ramirez, Jean-Francois Masa, Gerardo Boccob, Gustavo Ramirez, Jose-Luis Palacioa, (2003), «Land use-cover change processes in highly biodiverse areas: the case of Oaxaca, Mexico», Pergamon Global Environmental Change 13 (2003) 175–184.
- Erin Ryan, (2002), «Zoning, Taking, and Dealing: The Problems and Promise of Bargaining in Land Use Planning», College of William & Mary Law School, William & Mary Law School Scholarship Repository, Faculty Publications, Paper 254 , Vol. 7:337.
- Fridolin Krausmann, Helmut Haberl 1, Niels B. Schulz, Karl-Heinz Erb, Ekkehard Darge, Veronika Gaube, (2003), «Land-Use Change and Socio-Economic Metabolism in Austria, Part I: Driving Forces of Land-Use Change 1950-1995», Institute of Social Ecology, Vienna. Alpen-Adria Universität Klagenfurt – Graz – Wien, Land Use Policy 20(1), 1-20.
- H. Ricardo Grau, T. Mitchell Aide, Jess K. Zimmerman, John R. Thomlinson, Eileen Helmer, and Xiomg Zou, (2003), «The Ecological Consequences of Socioeconomic and Land-Use Changes in Postagriculture Puerto Rico», BioScience, Vol. 53 No. 12 .
- J. F. Silva, M. R. Farinas, J. M. Felfili and C. A. Klink, (2006), «Spatial heterogeneity, land use and conservation in the cerrado region of Brazil», Journal of Biogeography (J. Biogeogr.) (2006) 33, 536–548, Blackwell Publishing Ltd.

- John F. Hart, (1996), «Colonial Land Use Law and Its Significance for Modern Takings Doctrine», Published by: The Harvard Law Review Association, Vol. 109, No. 6, (Apr., 1996), pp. 1252-1300.
- John Forester, (1987), «Planning in the Face of Conflict», Journal of the American Planning Association .
- Jonathan A. Foley, et al., (2005), «Global Consequences of Land Use», Science by the American Association for the Advancement of Science VOL.309, 570 (2005).
- M. Valverde, (2005), «Taking 'land use' seriously: toward an ontology of municipal law», Research Online (it is the open access institutional repository for the University of Wollongong), Law Text Culture, Volume 9, Issue 1 Legal Spaces Article 3.
- Michael R. Muller and John Middleton, (1994), «A Markov model of land-use change dynamics in the Niagara Region, Ontario, Canada», Landscape Ecology vol.9 no.2 pp 151-157 (1994) SPB Academic Publishing by The Hague.
- Ronald H. Rosenberg, (2006), «The Changing Culture of American Land Use Regulation: Paying for Growth with Impact Fees», College of William & Mary Law School William & Mary Law School Scholarship Repository, Faculty Publications. Paper 247.
- Ruth S DeFries, Jonathan A Foley, and Gregory P Asner, (2004) «Land-use choices: balancing human needs H and ecosystem function», The Ecological Society of America, Front Ecol Environ 2004; 2(5): 249-257.
- William A. Fischel, (1999), «2200 Zoning and Land Use Regulation», Copyright by William A. Fischel.
- William A. Fischel, (1987), «The Economics of Land Use Exactions: A Property Rights Analysis», Copyright by Law and Contemporary Problems, Vol. 50: No. I.

Ερευνητικά Προγράμματα-Μελέτες-Εισηγήσεις

- «Αθήνα διαμέρισμα 8: Οργάνωση και ρύθμιση: Γ΄ Φάση», (1981), ΥΧΟΠ.
- «Αθήνα Διαμέρισμα 8: Οργάνωση και ρύθμιση: Δ΄ Φάση», (1981), ΥΧΟΠ.
- «Αθήνα Διαμέρισμα 8: Οργάνωση και ρύθμιση: Β΄ Φάση», (1980), ΥΧΟΠ.
- «Αθήνα Διαμέρισμα 8: Οργάνωση και ρύθμιση: Α΄ Φάση», (1980), ΥΧΟΠ.

- Αναγνωστόπουλος Αθ., (2008/2009), «...Ειδικευμένη χωροθέτηση των διαφορετικών χρήσεων από αυτών της κατοικίας στις περιοχές «αμιγούς κατοικίας» ή «γενικής κατοικίας»...», ΕΜΠ-ΔΠΜΣ-Πολοδομία Χωροταξία-Προσεγγίσεις του σχεδιασμού στην Ελλάδα.
- (1997), «Απογραφή χρήσεων γης και κοινωνικό-οικονομικών χαρακτηριστικών: ΑΜ-ΥΣΓΜ-0007 (6 τόμοι)-Μελέτη», Εταιρία Μελετών Αναπτύξεως ΕΠΕ, Θύμιος Παπαγιάννης & Σία Α.Ε., Αθήνα.
- «Γενικό πολεοδομικό σχέδιο Νομός Αττικής Δήμος/Κοινότητα Βάρης», (1985), ΥΧΟΠ.
- Μπριασούλη Ελένη, 1997, ΤΟΠΟΣ Επιθεώρηση Αστικών και Περιφερειακών Μελετών, 12/97 ISSN 1105-3267, σσ.55-75.
- Παναγιώτου Δ., Δεληκούρας Π., (2004), «Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο Δήμου Βάρης», Τεχνική Εταιρεία Μελετών, Αθήνα.
- Μαυρομάτη Κων/νου, (2003), «Πρόταση Βιώσιμης ανάπτυξης οικισμού: Η περίπτωση του Κότινου», (Χ.Ο.).
- Μπεριάτος Η., Οικονόμου Δ., Πυργιώτης Γ., (1994), «Κωδικοποίηση και μηχανισμοί ελέγχου των χρήσεων γης στον εξωαστικό χώρο: Συγκριτική διερεύνηση της εμπειρίας άλλων χώρων: Πρόταση για την Ελλάδα, Ερευνητικό Πρόγραμμα, Τελική Έκθεση», Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ.
- (2002), «Οδηγός εκπόνησης ολοκληρωμένων τοπικών προγραμμάτων Βιώσιμης ανάπτυξης σε εφαρμογή της Habitat Agenda: Local Habitat Agendas», Δέπος-Τμήμα ερευνών.
- Οικονόμου Δ., (1995), «Χρήσεις γης και δόμηση στον εξωαστικό χώρο: Η ελληνική εκδοχή της αειφορίας», Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Φυλλάδιο, Βόλος.
- (1997), «Παρόδιες χρήσεις γης στο κύριο οδικό δίκτυο, Μέρος Α: Το πρόβλημα και προκαταρκτικές κατευθύνσεις», Ερευνητικό πρόγραμμα για το ΥΠΕΧΩΔΕ, Ε.Μ.Π., Σπουδαστήριο Πολεοδομικών Ερευνών, ΤΕΕ, Αθήνα.
- (1989), «Πολεοδομική οργάνωση και οικιστικά χαρακτηριστικά των μεγάλων αστικών κέντρων: Έρευνα 1988», Δέπος.
- (1980), «Πρόγραμμα Περιφερειακής Αναπτύξεως: Πολιτική Χρήσεων Γης: Έκθεση Ομάδας Εργασίας», ΚΕΠΕ.
- «Τουριστική ανάπτυξη περιοχή Βάρκιζης», (1969), (Χ.Ο.).

Ηλεκτρονική Βιβλιογραφία

- www.wikipedia.com
- www.europa.eu.com
- www.sustainablemeasures.com
- www.vvv.gov.gr
- http://hellas.teipir.gr/Thesis/LekanopedioAttikhs/notia_proastia/Vari/greek/main.html

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο:



**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΙΑΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΛΟΓΙΑΣ
ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»
ΚΑΤΕΥΘΥΝΣΗ: «ΤΟΠΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ»**

**ΘΕΜΑ ΕΡΕΥΝΑΣ: «ΟΙ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΣΤΗ ΔΗΜΟΤΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ
ΒΑΡΗΣ ΤΟΥ ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΙΚΟΥ ΔΗΜΟΥ ΒΑΡΗΣ-ΒΟΥΛΑΣ-
ΒΟΥΛΙΑΓΜΕΝΗΣ. ΠΡΟΟΠΤΙΚΕΣ ΓΙΑ ΒΙΩΣΙΜΗ
ΑΝΑΠΤΥΞΗ».**

**ΕΠΙΒΛΕΠΟΥΣΑ ΚΑΘΗΓΗΤΡΙΑ: ΡΟΪΛΩ ΜΗΤΟΥΛΑ
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΗ ΦΟΙΤΗΤΡΙΑ: ΕΛΕΝΗ ΒΑΣΙΛΟΧΡΗΣΤΟΥ**

Αγαπητή/έ κυρία/ε,

Στα πλαίσια της εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας, πραγματοποιώ μια έρευνα για την διερεύνηση των χρήσεων γης στη Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης.

Το ερωτηματολόγιο είναι ανώνυμο, οι απαντήσεις σας απολύτως εμπιστευτικές και σας διαβεβαιώνω ότι τα αποτελέσματα της έρευνας θα χρησιμοποιηθούν αποκλειστικά για εκπαιδευτικούς και επιστημονικούς σκοπούς. Το ερωτηματολόγιο απευθύνεται σε όλους τους κατοίκους της περιοχής και η επιλογή σας έγινε τυχαία. Τα προσωπικά σας δεδομένα δεν πρόκειται ποτέ και για κανένα λόγο να δημοσιευθούν, καθώς τα δημογραφικά σας χαρακτηριστικά θα παρουσιαστούν μόνο σε συγκεντρωτικούς πίνακες.

Παρακαλείσθε να απαντήσετε σε όλες τις ερωτήσεις, γιατί η επιτυχία και η ακρίβεια της έρευνας μου εξαρτάται από εσάς. Η ειλικρινής συμμετοχή σας είναι πολύτιμη για την έρευνα.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων για τον χρόνο που θα διαθέσετε.

ΕΛΕΝΗ ΒΑΣΙΛΟΧΡΗΣΤΟΥ

Αθήνα, Απρίλιος 2013

Ημερομηνία λήψεως του ερωτηματολογίου:...../...../2013

Αριθμός Ερωτηματολογίου

1. Φύλο;

Ανδρας

☐

Γυναίκα

☐

2. Ηλικία;

.....

3. Οικογενειακή Κατάσταση;

Άγαμος

☐

Έγγαμος

☐

Διαζευγμένος/η

☐

Χήρος/α

☐

Ελεύθερη Συμβίωση

☐

4. Πόσα άτομα διαμένουν στην κατοικία σας μαζί μ' εσάς;

.....

5. Πόσα ανήλικα άτομα διαμένουν στην κατοικία σας;

.....

6. Μορφωτικό επίπεδο;

Καθόλου σχολείο ή μερικές τάξεις Δημοτικού	☐
Απόφοιτος Δημοτικού	☐
Απόφοιτος Γυμνασίου	☐
Απόφοιτος Λυκείου/Τεχνικής σχολής	☐
Φοίτηση σε ΑΕΙ/ΤΕΙ χωρίς πτυχίο	☐
Απόφοιτος ΑΕΙ/ΤΕΙ	☐
Μεταπτυχιακό/Διδακτορικό	☐

7. Επάγγελμα;

Φοιτητής	☐
Δημόσιος Υπάλληλος	☐
Ιδιωτικός Υπάλληλος	☐
Ελεύθερος Επαγγελματίας	☐
Συνταξιούχος	☐
Οικιακά	☐
Άνεργος	☐

8. Καθαρό μηνιαίο οικογενειακό εισόδημα (€);

Κάτω από 1.200€	☐
Από 1.201€ έως 2.000€	☐
Από 2001€ έως 3.000€	☐
Από 3.001€ έως 4.000	☐
Από 4.001€ και πάνω	☐

9. Σε ποια Πολεοδομική Ενότητα της πόλης μένετε;

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| Βάρκιζα-Καμίνι | ☐ |
| Δίλοφο-Βλάχικα | ☐ |
| Βάρη-Σ.Ε.Ο.-Αλώνι | ☐ |
| Ασύρματος-Λαθούριζα-Τρίγωνο | ☐ |
| Μηλαδέζα | ☐ |
| Κόρμπι | ☐ |

10. Στην περιοχή μένετε:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Ως μόνιμος κάτοικος | ☐ |
| Ως παραθεριστής | ☐ |

11. Πόσα χρόνια μένετε στην περιοχή;

.....

12. Η κατοικία σας είναι:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| Ιδιόκτητη | ☐ |
| Ενοικιαζόμενη | ☐ |

13. Θεωρείτε ότι η πόλη σας έχει αναπτυχθεί σε επίπεδο:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Πολεοδομικού κέντρου | ☐ |
| Τοπικού κέντρου συνοικίας-γειτονιάς | ☐ |
| Και τα δύο προηγούμενα | ☐ |

14. Εκφράστε τον βαθμό ικανοποίησης σας σχετικά με τους παρακάτω τομείς ανάπτυξης της περιοχής σας:

(Συμπληρώστε τα πεδία).

	Καθόλου	Λίγο	Μέτρια	Πολύ	Πάρα πολύ
Οι χώροι πρασίνου (πλατείες, πάρκα, κλπ) στη περιοχή σας είναι επαρκείς;					
Το οδικό δίκτυο στην περιοχή σας είναι ικανοποιητικό;					
Θεωρείτε ότι η διαχείριση των απορριμμάτων στην περιοχή σας γίνεται σωστά;					
Ο εμπορικός ιστός της πόλης όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα καλύπτει τις ανάγκες σας;					
Η γεωγραφική θέση της πόλης ευνοεί την τουριστική ανάπτυξη της περιοχής;					
Θεωρείτε ότι στην περιοχή υπάρχουν οι απαραίτητες υποδομές για θέματα υγείας;					
Οι αθλητικές εγκαταστάσεις καλύπτουν τις ανάγκες των κατοίκων της περιοχή σας;					
Τα σχολικά συγκροτήματα είναι επαρκή στη περιοχή σας;					
Οι πολιτιστικές υποδομές (χώροι πολιτιστικών εκδηλώσεων, θέατρα, μουσεία, κλπ) στη περιοχή σας είναι επαρκείς;					

15. Ποιός ή ποιοί από τους παρακάτω χώρους αναψυχής θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν περισσότερο από την περιοχή σας;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Πλατεία/Πάρκο

Παιδική Χαρά

Ποδηλατόδρομος

Δημοτικό Αναψυκτήριο

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)



16. Η πόλη σας χρειάζεται αναβάθμιση των κυκλοφορικών της υποδομών περισσότερο σε:

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Διάνοιξη, βελτίωση και συντήρηση οδικού δικτύου

Συμπληρωματικά έργα οδοποιίας (αγωγοί ομβρίων, πεζοδρόμια, κλπ)

Βελτίωση σήμανσης και φωτισμού οδικού δικτύου

Δημιουργία ελεύθερων δημοτικών χώρων στάθμευσης

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐
☐

17. Ποιά ή ποιές από τις παρακάτω μεθόδους διαχείρισης απορριμμάτων θεωρείτε ότι λείπει από την περιοχή σας;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Ανακύκλωση συσκευασιών (μπλε κάδοι)

Ανακύκλωση μόνο χαρτιού (πράσινοι κάδοι)

Κομποστοποίηση (κάδοι αποκομιδής κλαδιών, οργανικής ύλης, κλπ)

Ανακύκλωση ηλεκτρικού και ηλεκτρονικού υλικού (ηλεκτρικές συσκευές, λάμπες, κλπ)

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐
☐

18. Ποιό ή ποιά από τα παρακάτω περιβαλλοντικά προβλήματα σχετικά με τις χρήσεις γης θεωρείτε πιο σοβαρό/σοβαρά στην περιοχή σας;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Η μη τήρηση των όρων δόμησης των κτηρίων

Η μη ύπαρξη λύσης για την διευθέτηση των ρεμάτων

Οι αναξιοποίητοι κοινόχρηστοι χώροι

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐

19. Σε επίπεδο εμπορικής ανάπτυξης της περιοχής σας, τι από τα παρακάτω θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν και όμως θα έπρεπε να υπάρχει/υπάρχουν;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Εμπορικά καταστήματα

Super Markets

Καταστήματα Τραπεζών

Κτηματομεσιτικά Γραφεία

Γραφεία Ταξιδίων

Γραφεία Παροχής Υπηρεσιών (λογιστικά γραφεία, δικηγορικά γραφεία, κλπ)

Χαμηλής όχλησης παραγωγικές επιχειρήσεις (βιοτεχνίες, κλπ)

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

20. Σε ποιές από τις παρακάτω υποδομές θεωρείτε ότι υπάρχουν ελλείψεις προκειμένου να χαρακτηριστεί η περιοχή σας ως τουριστική;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Τουριστικά καταλύματα

Καταστήματα μαζικής εστίασης

Νυχτερινή διασκέδαση

Ανταλλακτήρια συναλλάγματος

Τουριστικά Γραφεία

Γραφεία ενοικίασης δίτροχων & αυτοκινήτων

Κατασκευή υποδομής τουριστικού λιμένα/μαρίνας

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐
☐
☐
☐
☐

21. Σε επίπεδο υγειονομικής περίθαλψης και αναβάθμισης της ποιότητας ζωής των κατοίκων της περιοχής σας, τι από τα παρακάτω θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν και όμως θα έπρεπε να υπάρχει/υπάρχουν;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Κέντρο Υγείας

Ιδιωτικά Διαγνωστικά Κέντρα

Ιδιωτικά Ιατρεία

Φαρμακεία

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

☐
☐
☐
☐

22. Ποιός ή ποιοί από τους παρακάτω αθλητικούς χώρους θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν περισσότερο από την περιοχή σας;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Στάδιο

Γήπεδο Ποδοσφαίρου

Γήπεδο μπάσκετ

Γήπεδο Τένις

Κολυμβητήριο

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

23. Από την σχολική κοινότητα της περιοχής σας θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν περισσότερο:

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Βρεφονηπιακός Σταθμός

Νηπιαγωγείο

Δημοτικό

Γυμνάσιο

Λύκειο

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

24. Σε επίπεδο πολιτιστικής ανάπτυξης της περιοχής σας τι θεωρείτε ότι λείπει/λείπουν περισσότερο;

(Σε αυτή την ερώτηση έχετε δικαίωμα για περισσότερες από μία επιλογές).

Υπαίθριο δημοτικό θέατρο

Κλειστός δημοτικός χώρος εκδηλώσεων

Μουσείο διαχρονικού πολιτισμού

Σύγχρονη δημοτική βιβλιοθήκη

Άλλο..... (περιγράψτε τι άλλο)

25. Κατά πόσο θεωρείτε ότι η περιοχή σας είναι βιώσιμη όσον αφορά:

(Συμπληρώστε τα πεδία).

	Καθόλου	Λίγο	Μέτρια	Πολύ	Πάρα πολύ
Περιβάλλον					
Οικονομία					
Κοινωνία					

ΠΙΝΑΚΕΣ ΕΜΠΕΙΡΙΚΗΣ ΑΝΑΛΥΣΗΣ

Πίνακας 29. Κατανομή συχνοτήτων του φύλου.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid Άντρας	107	42.6	42.6	42.6
Γυναίκα	144	57.4	57.4	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 30. Περιγραφικά στατιστικά μέτρα της Ηλικίας

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
ΗΛΙΚΙΑ	251	18	83	45.51	14.974	224.227
Valid (listwise)	N 251					

Πίνακας 31. Κατανομή συχνοτήτων της Ηλικίας

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 18-24	18	7.2	7.2	7.2
25-34	41	16.3	16.3	23.5
35-44	66	26.3	26.3	49.8
45-54	53	21.1	21.1	70.9
55-64	42	16.7	16.7	87.6
65-85	31	12.4	12.4	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 32. Κατανομή συχνοτήτων Οικογενειακής Κατάστασης.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΑΓΑΜΟΣ	65	25.9	25.9	25.9
ΕΓΓΑΜΟΣ	159	63.3	63.3	89.2
ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΟΣ/Η	15	6.0	6.0	95.2
ΧΗΡΟΣ/Α	11	4.4	4.4	99.6
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	1	.4	.4	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 33. Περιγραφικά στατιστικά μέτρα του Συνόλου Ατόμων Οικογενείας

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
ΣΥΝΟΛΟ ΑΤΟΜΩΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	251	1	7	2.98	1.279	1.636
Valid N (listwise)	251					

Πίνακας 34. Κατανομή συχνοτήτων του Συνόλου Ατόμων Οικογενείας.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1	33	13.1	13.1	13.1
2	68	27.1	27.1	40.2
3	52	20.7	20.7	61.0
4	74	29.5	29.5	90.4
5	19	7.6	7.6	98.0

6	3	1.2	1.2	99.2
7	2	.8	.8	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 35. Περιγραφικά στατιστικά μέτρα του συνόλου των ανήλικων ατόμων που διαμένουν στην κατοικία

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation	Variance
ΣΥΝΟΛΟ ΑΝΗΛΙΚΩΝ ΑΤΟΜΩΝ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΣ	251	0	5	.54	.904	.817
Valid N (listwise)	251					

Πίνακας 36. Κατανομή συχνοτήτων ανήλικων ατόμων που διαμένουν στην κατοικία.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0	171	68.1	68.1	68.1
1	35	13.9	13.9	82.1
2	37	14.7	14.7	96.8
3	6	2.4	2.4	99.2
4	1	.4	.4	99.6
5	1	.4	.4	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 37. Κατανομή συχνοτήτων του μορφωτικού επιπέδου.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΚΑΘΟΛΟΥ – ΕΛΑΧΙΣΤΑ	9	3.6	3.6	3.6
ΣΧΟΛΕΙΟ				
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	8	3.2	3.2	6.8
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ	14	5.6	5.6	12.4
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΛΥΚΕΙΟΥ/	66	26.3	26.3	38.6
ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ				
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ	24	9.6	9.6	48.2
ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ				
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΑΕΙ/ΤΕΙ	101	40.2	40.2	88.4
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ	/29	11.6	11.6	100.0
ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟ				
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 38. Κατανομή συχνοτήτων του επαγγέλματος.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΦΟΙΤΗΤΗΣ	13	5.2	5.2	5.2
ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	32	12.7	12.7	17.9
ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	60	23.9	23.9	41.8
ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ	54	21.5	21.5	63.3
ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ	57	22.7	22.7	86.1
ΟΙΚΙΑΚΑ	19	7.6	7.6	93.6
ΑΝΕΡΓΟΣ	16	6.4	6.4	100.0

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΦΟΙΤΗΤΗΣ	13	5.2	5.2	5.2
ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	32	12.7	12.7	17.9
ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	60	23.9	23.9	41.8
ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ	54	21.5	21.5	63.3
ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ	57	22.7	22.7	86.1
ΟΙΚΙΑΚΑ	19	7.6	7.6	93.6
ΑΝΕΡΓΟΣ	16	6.4	6.4	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 39. Κατανομή συχνοτήτων του εισοδήματος.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 0- 1.200 €	112	44.6	44.6	44.6
1.201 – 2.000 €	80	31.9	31.9	76.5
2.001 – 3.000 €	25	10.0	10.0	86.5
3.001 – 4.000 €	22	8.8	8.8	95.2
4.001 € και πάνω	12	4.8	4.8	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 40. Κατανομή συχνοτήτων των πολεοδομικών ενοτήτων της πόλης.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΒΑΡΚΙΖΑ-ΚΑΜΙΝΙ	41	16.3	16.3	16.3
ΔΙΛΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	19	7.6	7.6	23.9
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο-ΑΛΩΝΙ	31	12.4	12.4	36.3
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ-ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ-ΤΡΙΓΩΝΟ	41	16.3	16.3	52.6
ΜΗΛΑΔΕΖΑ	64	25.5	25.5	78.1
ΚΟΡΜΠΙ	55	21.9	21.9	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 41. Κατανομή συχνοτήτων του είδους παραμονής.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΜΟΝΙΜΟΣ ΚΑΤΟΙΚΟΣ	239	95.2	95.2	95.2
ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΗΣ	12	4.8	4.8	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 42. Κατανομή συχνοτήτων των ετών διαμονής.

Έτη	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1-9	66	26.3	26.3	26.3
10-19	82	32.7	32.7	59.0
20-29	48	19.1	19.1	78.1

30-39	32	12.7	12.7	90.8
40-49	13	5.2	5.2	96.0
50-80	10	4.0	4.0	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 43. Κατανομή συχνοτήτων του τύπου κατοικίας.

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ	241	96.0	96.0	96.0
ΕΝΟΙΚΙΑΖΟΜΕΝΗ	10	4.0	4.0	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 44. Κατανομή συχνοτήτων του επιπέδου ανάπτυξης της περιοχής.

ΕΠΙΠΕΔΟ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΠΕΡΙΟΧΗΣ

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ	76	30.3	30.3	30.3
ΤΟΠΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΣΥΝΟΙΚΙΑΣ-ΓΕΙΤΟΝΙΑΣ	115	45.8	45.8	76.1
ΚΑΙ ΤΑ ΔΥΟ	60	23.9	23.9	100.0
Total	251	100.0	100.0	

Πίνακας 45. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τους χώρους πρασίνου

ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ΚΑΘΟΛΟΥ	51	20,3	20,3	20,3
ΛΙΓΟ	89	35,5	35,5	55,8
ΜΕΤΡΙΑ	80	31,9	31,9	87,6
ΠΟΛΥ	28	11,2	11,2	98,8
ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	3	1,2	1,2	100,0
Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 46. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με το οδικό δίκτυο

ΟΔΙΚΟ ΔΙΚΤΥΟ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	,4	,4	,4
	ΚΑΘΟΛΟΥ	80	31,9	31,9	32,3
	ΛΙΓΟ	82	32,7	32,7	64,9
	ΜΕΤΡΙΑ	67	26,7	26,7	91,6
	ΠΟΛΥ	20	8,0	8,0	99,6
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	1	,4	,4	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 47. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τη διαχείριση των απορριμάτων

ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ ΑΠΟΡΡΙΜΜΑΤΩΝ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	0	1	,4	,4	,4
	ΚΑΘΟΛΟΥ	45	17,9	17,9	18,3
	ΛΙΓΟ	67	26,7	26,7	45,0
	ΜΕΤΡΙΑ	108	43,0	43,0	88,0
	ΠΟΛΥ	29	11,6	11,6	99,6
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	1	,4	,4	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 48. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τον εμπορικό ιστό

ΕΜΠΟΡΙΚΟΣ ΙΣΤΟΣ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	34	13,5	13,5	13,5
	ΛΙΓΟ	75	29,9	29,9	43,4
	ΜΕΤΡΙΑ	96	38,2	38,2	81,7
	ΠΟΛΥ	44	17,5	17,5	99,2
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	2	,8	,8	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 49. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης

ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	10	4,0	4,0	4,0
	ΛΙΓΟ	6	2,4	2,4	6,4
	ΜΕΤΡΙΑ	38	15,1	15,1	21,5
	ΠΟΛΥ	110	43,8	43,8	65,3
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	87	34,7	34,7	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 50. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις υποδομές υγείας

ΥΓΕΙΑ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	41	16,3	16,3	16,3
	ΛΙΓΟ	72	28,7	28,7	45,0
	ΜΕΤΡΙΑ	109	43,4	43,4	88,4
	ΠΟΛΥ	29	11,6	11,6	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 51. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις αθλητικές εγκαταστάσεις

ΑΘΛΗΤΙΚΕΣ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΣΕΙΣ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	28	11,2	11,2	11,2
	ΛΙΓΟ	49	19,5	19,5	30,7
	ΜΕΤΡΙΑ	112	44,6	44,6	75,3
	ΠΟΛΥ	56	22,3	22,3	97,6
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	6	2,4	2,4	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 52. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με την επάρκεια των σχολικών εγκαταστάσεων

ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	28	11,2	11,2	11,2
	ΛΙΓΟ	38	15,1	15,1	26,3
	ΜΕΤΡΙΑ	109	43,4	43,4	69,7
	ΠΟΛΥ	64	25,5	25,5	95,2
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	12	4,8	4,8	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 53. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού ικανοποίησης σχετικά με τις πολιτιστικές υποδομές

ΠΟΛΙΤΙΣΤΙΚΕΣ ΥΠΟΔΟΜΕΣ ΒΑΘΜΟΣ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗΣ					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	101	40,2	40,2	40,2
	ΛΙΓΟ	103	41,0	41,0	81,3
	ΜΕΤΡΙΑ	41	16,3	16,3	97,6
	ΠΟΛΥ	6	2,4	2,4	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 54. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με το περιβάλλον

ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΑΣ					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	9	3,6	3,6	3,6
	ΛΙΓΟ	32	12,7	12,7	16,3
	ΜΕΤΡΙΑ	91	36,3	36,3	52,6
	ΠΟΛΥ	99	39,4	39,4	92,0
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	20	8,0	8,0	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 55. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με την οικονομία

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΑΣ					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	23	9,2	9,2	9,2
	ΛΙΓΟ	57	22,7	22,7	31,9
	ΜΕΤΡΙΑ	124	49,4	49,4	81,3
	ΠΟΛΥ	43	17,1	17,1	98,4
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	4	1,6	1,6	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 56. Πίνακας κατανομής συχνοτήτων του βαθμού βιωσιμότητας της περιοχής σχετικά με την κοινωνία

ΚΟΙΝΩΝΙΑ ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ ΤΗΣ ΣΤΗ ΠΕΡΙΟΧΗΣ ΣΑΣ					
		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	ΚΑΘΟΛΟΥ	14	5,6	5,6	5,6
	ΛΙΓΟ	38	15,1	15,1	20,7
	ΜΕΤΡΙΑ	116	46,2	46,2	66,9
	ΠΟΛΥ	78	31,1	31,1	98,0
	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	5	2,0	2,0	100,0
	Total	251	100,0	100,0	

Πίνακας 57. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και Οικογενειακής κατάστασης

			ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ					Total
			ΑΓΑΜΟΣ	ΕΓΓΑΜΟΣ	ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΟΣ/Η	ΧΗΡΟΣ/Α	ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	
ΠΟ ΒΑΡΚΙ ΛΕ ΖΑ- ΟΔ ΚΑΜΙΝ Ο Ι ΜΙ ΚΗ ΕΝ ΟΤ ΗΤ Α	Count		9	25	3	3	1	41
	Expected Count		10.6	26.0	2.5	1.8	.2	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		22.0%	61.0%	7.3%	7.3%	2.4%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		13.8%	15.7%	20.0%	27.3%	100.0%	16.3%
	% of Total		3.6%	10.0%	1.2%	1.2%	.4%	16.3%
ΔΙΛΟΦ Ο- ΒΛΑΧΙ ΚΑ	Count		2	14	3	0	0	19
	Expected Count		4.9	12.0	1.1	.8	.1	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		10.5%	73.7%	15.8%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ		3.1%	8.8%	20.0%	.0%	.0%	7.6%
	% of Total		.8%	5.6%	1.2%	.0%	.0%	7.6%
ΒΑΡΗ- Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝΙ	Count		11	17	2	1	0	31
	Expected Count		8.0	19.6	1.9	1.4	.1	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		35.5%	54.8%	6.5%	3.2%	.0%	100.0%

	% within	16.9%	10.7%	13.3%	9.1%	.0%	12.4%
	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ						
	% of Total	4.4%	6.8%	.8%	.4%	.0%	12.4%
ΑΣΥΡΜ	Count	18	20	0	3	0	41
ΑΤΟΣ-ΛΑΘΟ	Expected Count	10.6	26.0	2.5	1.8	.2	41.0
ΥΡΙΖΑ-ΤΡΙΓΩ	% within	43.9%	48.8%	.0%	7.3%	.0%	100.0%
NO	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within	27.7%	12.6%	.0%	27.3%	.0%	16.3%
	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ						
	% of Total	7.2%	8.0%	.0%	1.2%	.0%	16.3%
ΜΗΛΑ	Count	15	42	3	4	0	64
ΔΕΖΑ	Expected Count	16.6	40.5	3.8	2.8	.3	64.0
	% within	23.4%	65.6%	4.7%	6.3%	.0%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within	23.1%	26.4%	20.0%	36.4%	.0%	25.5%
	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ						
	% of Total	6.0%	16.7%	1.2%	1.6%	.0%	25.5%
ΚΟΡΜ	Count	10	41	4	0	0	55
ΠΙ	Expected Count	14.2	34.8	3.3	2.4	.2	55.0
	% within	18.2%	74.5%	7.3%	.0%	.0%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						

	% within	15.4%	25.8%	26.7%	.0%	.0%	21.9%
	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ						
	% of Total	4.0%	16.3%	1.6%	.0%	.0%	21.9%
Total	Count	65	159	15	11	1	251
	Expected Count	65.0	159.0	15.0	11.0	1.0	251.0
	% within	25.9%	63.3%	6.0%	4.4%	.4%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ						
	% of Total	25.9%	63.3%	6.0%	4.4%	.4%	100.0%

Πίνακας 58. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ Πολεοδομικής Ενότητας και επαγγέλματος

Crosstab

			ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ							Total
			ΦΟΙΤΗΤΗΣ	ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ	ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ	ΟΙΚΙΑΚΑ	ΑΝΕΡΓΟΣ	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΒΑΡΚΙ ΖΑ-ΚΑΜΙΝΑ	Count	2	2	6	12	12	5	2	41
		Expected Count	2.1	5.2	9.8	8.8	9.3	3.1	2.6	41.0

Οι χρήσεις γης στην Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Προοπτικές για βιώσιμη ανάπτυξη.

ΤΑ	I	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	4.9%	4.9%	14.6%	29.3%	29.3%	12.2%	4.9%	100.0%
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	15.4%	6.3%	10.0%	22.2%	21.1%	26.3%	12.5%	16.3%
		% of Total	.8%	.8%	2.4%	4.8%	4.8%	2.0%	.8%	16.3%
	ΔΙΔΟΦ Ο- ΒΛΑΧΙ ΚΑ	Count	0	0	8	7	1	2	1	19
		Expected Count	1.0	2.4	4.5	4.1	4.3	1.4	1.2	19.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	.0%	.0%	42.1%	36.8%	5.3%	10.5%	5.3%	100.0%
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	.0%	.0%	13.3%	13.0%	1.8%	10.5%	6.3%	7.6%
		% of Total	.0%	.0%	3.2%	2.8%	.4%	.8%	.4%	7.6%
	ΒΑΡΗ- Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝΙ	Count	2	6	6	3	5	1	8	31
		Expected Count	1.6	4.0	7.4	6.7	7.0	2.3	2.0	31.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	6.5%	19.4%	19.4%	9.7%	16.1%	3.2%	25.8%	100.0%
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	15.4%	18.8%	10.0%	5.6%	8.8%	5.3%	50.0%	12.4%
		% of Total	.8%	2.4%	2.4%	1.2%	2.0%	.4%	3.2%	12.4%

ΑΣΥΡΜ ΑΤΟΣ- ΛΑΘΟ ΥΡΙΖΑ- ΤΡΙΓΩ ΝΟ	Count	4	6	15	9	6	1	0	41
	Expected	2.1	5.2	9.8	8.8	9.3	3.1	2.6	41.0
	Count								
	% within	9.8%	14.6%	36.6%	22.0%	14.6%	2.4%	.0%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ								
	% within	30.8%	18.8%	25.0%	16.7%	10.5%	5.3%	.0%	16.3%
	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ								
	A								
	% of Total	1.6%	2.4%	6.0%	3.6%	2.4%	.4%	.0%	16.3%
ΜΗΛΑ ΔΕΖΑ	Count	2	13	17	13	15	2	2	64
	Expected	3.3	8.2	15.3	13.8	14.5	4.8	4.1	64.0
	Count								
	% within	3.1%	20.3%	26.6%	20.3%	23.4%	3.1%	3.1%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ								
	% within	15.4%	40.6%	28.3%	24.1%	26.3%	10.5%	12.5%	25.5%
	ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ								
	A								
	% of Total	.8%	5.2%	6.8%	5.2%	6.0%	.8%	.8%	25.5%
ΚΟΡΜ ΠΙ	Count	3	5	8	10	18	8	3	55
	Expected	2.8	7.0	13.1	11.8	12.5	4.2	3.5	55.0
	Count								
	% within	5.5%	9.1%	14.5%	18.2%	32.7%	14.5%	5.5%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ								

	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	23.1%	15.6%	13.3%	18.5%	31.6%	42.1%	18.8%	21.9%
	% of Total	1.2%	2.0%	3.2%	4.0%	7.2%	3.2%	1.2%	21.9%
Total	Count	13	32	60	54	57	19	16	251
	Expected Count	13.0	32.0	60.0	54.0	57.0	19.0	16.0	251.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	5.2%	12.7%	23.9%	21.5%	22.7%	7.6%	6.4%	100.0%
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	5.2%	12.7%	23.9%	21.5%	22.7%	7.6%	6.4%	100.0%

Πίνακας 59. Έλεγχος χ² για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

	ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ					Total
	ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΠΟΛΕ ΒΑΡΚΙ Count	2	15	16	8	0	41
ΟΔΟ ΖΑ- ΜΙΚΗ ΚΑΜΙ Expected Count	8.3	14.5	13.1	4.6	.5	41.0
ΕΝΟΤ ΝΙ HTA % within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	4.9%	36.6%	39.0%	19.5%	.0%	100.0 %

% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		3.9%	16.9%	20.0%	28.6%	.0%	16.3%
% of Total		.8%	6.0%	6.4%	3.2%	.0%	16.3%
ΔΙΑΟΦΟ- ΒΛΑΧ ΙΚΑ	Count	1	8	8	2	0	19
	Expected Count	3.9	6.7	6.1	2.1	.2	19.0
% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		5.3%	42.1%	42.1%	10.5%	.0%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		2.0%	9.0%	10.0%	7.1%	.0%	7.6%
% of Total		.4%	3.2%	3.2%	.8%	.0%	7.6%
ΒΑΡΗ- Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝ Ι	Count	4	8	14	5	0	31
	Expected Count	6.3	11.0	9.9	3.5	.4	31.0
% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		12.9%	25.8%	45.2%	16.1%	.0%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		7.8%	9.0%	17.5%	17.9%	.0%	12.4%
% of Total		1.6%	3.2%	5.6%	2.0%	.0%	12.4%
ΑΣΥΡ- ΜΑΤΟ Σ- ΛΑΘΟ ΥΡΙΖΑ - ΤΡΙΓΩ ΝΟ	Count	4	20	13	3	1	41
	Expected Count	8.3	14.5	13.1	4.6	.5	41.0
% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		9.8%	48.8%	31.7%	7.3%	2.4%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		7.8%	22.5%	16.3%	10.7%	33.3%	16.3%
% of Total		1.6%	8.0%	5.2%	1.2%	.4%	16.3%

ΜΗΛΑ ΔΕΖΑ	Count	19	17	22	5	1	64
	Expected Count	13.0	22.7	20.4	7.1	.8	64.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	29.7%	26.6%	34.4%	7.8%	1.6%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	37.3%	19.1%	27.5%	17.9%	33.3%	25.5 %
	% of Total	7.6%	6.8%	8.8%	2.0%	.4%	25.5 %
ΚΟΡΜ ΠΙ	Count	21	21	7	5	1	55
	Expected Count	11.2	19.5	17.5	6.1	.7	55.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	38.2%	38.2%	12.7%	9.1%	1.8%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	41.2%	23.6%	8.8%	17.9%	33.3%	21.9 %
	% of Total	8.4%	8.4%	2.8%	2.0%	.4%	21.9 %
Total	Count	51	89	80	28	3	251
	Expected Count	51.0	89.0	80.0	28.0	3.0	251.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0 %
	% of Total	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0 %

Πίνακας 60. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και ηλικίας

Crosstab

	ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ					Total
	ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΗΛΙΚΙΑ 18-24 Count	4	7	2	5	0	18
Expected Count	3.7	6.4	5.7	2.0	.2	18.0
% within ΗΛΙΚΙΑ	22.2%	38.9%	11.1%	27.8%	.0%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	7.8%	7.9%	2.5%	17.9%	.0%	7.2%
% of Total	1.6%	2.8%	.8%	2.0%	.0%	7.2%
25-34 Count	5	19	12	3	2	41
Expected Count	8.3	14.5	13.1	4.6	.5	41.0
% within ΗΛΙΚΙΑ	12.2%	46.3%	29.3%	7.3%	4.9%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.8%	21.3%	15.0%	10.7%	66.7%	16.3%
% of Total	2.0%	7.6%	4.8%	1.2%	.8%	16.3%
35-44 Count	8	23	26	9	0	66
Expected Count	13.4	23.4	21.0	7.4	.8	66.0
% within ΗΛΙΚΙΑ	12.1%	34.8%	39.4%	13.6%	.0%	100.0%
% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	15.7%	25.8%	32.5%	32.1%	.0%	26.3%
% of Total	3.2%	9.2%	10.4%	3.6%	.0%	26.3%
45-54 Count	16	16	13	7	1	53
Expected Count	10.8	18.8	16.9	5.9	.6	53.0
% within ΗΛΙΚΙΑ	30.2%	30.2%	24.5%	13.2%	1.9%	100.0%

	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	31.4%	18.0%	16.3%	25.0%	33.3%	21.1%
	% of Total	6.4%	6.4%	5.2%	2.8%	.4%	21.1%
55-64	Count	13	17	12	0	0	42
	Expected Count	8.5	14.9	13.4	4.7	.5	42.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	31.0%	40.5%	28.6%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	25.5%	19.1%	15.0%	.0%	.0%	16.7%
	% of Total	5.2%	6.8%	4.8%	.0%	.0%	16.7%
65-85	Count	5	7	15	4	0	31
	Expected Count	6.3	11.0	9.9	3.5	.4	31.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	16.1%	22.6%	48.4%	12.9%	.0%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.8%	7.9%	18.8%	14.3%	.0%	12.4%
	% of Total	2.0%	2.8%	6.0%	1.6%	.0%	12.4%
Total	Count	51	89	80	28	3	251
	Expected Count	51.0	89.0	80.0	28.0	3.0	251.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0%

Πίνακας 61. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

			ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΚΑΘΟΛΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟΥ Ή ΜΕΡΙΚΕΣ ΤΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Count		1	0	8	0	0	9
	Expected Count		1.8	3.2	2.9	1.0	.1	9.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		11.1%	.0%	88.9%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		2.0%	.0%	10.0%	.0%	.0%	3.6%
	% of Total		.4%	.0%	3.2%	.0%	.0%	3.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Count		3	4	1	0	0	8
	Expected Count		1.6	2.8	2.5	.9	.1	8.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		37.5%	50.0%	12.5%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ		5.9%	4.5%	1.3%	.0%	.0%	3.2%
	% of Total		1.2%	1.6%	.4%	.0%	.0%	3.2%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Count		4	5	3	1	1	14
	Expected Count		2.8	5.0	4.5	1.6	.2	14.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ		28.6%	35.7%	21.4%	7.1%	7.1%	100.0%

		% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	7.8%	5.6%	3.8%	3.6%	33.3%	5.6%
		% of Total	1.6%	2.0%	1.2%	.4%	.4%	5.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΛΥΚΕΙΟΥ/ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ	Count	9	26	23	8	0		66
	Expected Count	13.4	23.4	21.0	7.4	.8		66.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	13.6%	39.4%	34.8%	12.1%	.0%		100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	17.6%	29.2%	28.8%	28.6%	.0%		26.3%
	% of Total	3.6%	10.4%	9.2%	3.2%	.0%		26.3%
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ	Count	7	9	2	5	1		24
	Expected Count	4.9	8.5	7.6	2.7	.3		24.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	29.2%	37.5%	8.3%	20.8%	4.2%		100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	13.7%	10.1%	2.5%	17.9%	33.3%		9.6%
	% of Total	2.8%	3.6%	.8%	2.0%	.4%		9.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	25	38	29	9	0		101
	Expected Count	20.5	35.8	32.2	11.3	1.2		101.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	24.8%	37.6%	28.7%	8.9%	.0%		100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	49.0%	42.7%	36.3%	32.1%	.0%		40.2%
	% of Total	10.0%	15.1%	11.6%	3.6%	.0%		40.2%

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ/ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Count	2	7	14	5	1	29
	Expected Count	5.9	10.3	9.2	3.2	.3	29.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	6.9%	24.1%	48.3%	17.2%	3.4%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.9%	7.9%	17.5%	17.9%	33.3%	11.6%
	% of Total	.8%	2.8%	5.6%	2.0%	.4%	11.6%
Total	Count	51	89	80	28	3	251
	Expected Count	51.0	89.0	80.0	28.0	3.0	251.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0%

Πίνακας 62. Έλεγχος χ² για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τους χώρους πρασίνου και επαγγέλματος

Crosstab

			ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΦΟΙΤΗΤΗΣ	Count	2	5	2	3	1	13
		Expected Count	2.6	4.6	4.1	1.5	.2	13.0

	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	15.4%	38.5%	15.4%	23.1%	7.7%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	3.9%	5.6%	2.5%	10.7%	33.3%	5.2%
	% of Total	.8%	2.0%	.8%	1.2%	.4%	5.2%
ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	Count	6	8	17	1	0	32
	Expected Count	6.5	11.3	10.2	3.6	.4	32.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	18.8%	25.0%	53.1%	3.1%	.0%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	11.8%	9.0%	21.3%	3.6%	.0%	12.7%
	% of Total	2.4%	3.2%	6.8%	.4%	.0%	12.7%
ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	Count	5	28	17	9	1	60
	Expected Count	12.2	21.3	19.1	6.7	.7	60.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	8.3%	46.7%	28.3%	15.0%	1.7%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.8%	31.5%	21.3%	32.1%	33.3%	23.9%
	% of Total	2.0%	11.2%	6.8%	3.6%	.4%	23.9%
ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙ ΑΣ	Count	11	20	12	10	1	54
	Expected Count	11.0	19.1	17.2	6.0	.6	54.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	20.4%	37.0%	22.2%	18.5%	1.9%	100.0%
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	21.6%	22.5%	15.0%	35.7%	33.3%	21.5%
	% of Total	4.4%	8.0%	4.8%	4.0%	.4%	21.5%

ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟ Σ	Count	17	18	20	2	0	57
	Expected Count	11.6	20.2	18.2	6.4	.7	57.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	29.8%	31.6%	35.1%	3.5%	.0%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	33.3%	20.2%	25.0%	7.1%	.0%	22.7%
	% of Total	6.8%	7.2%	8.0%	.8%	.0%	22.7%
ΟΙΚΙΑΚΑ	Count	5	6	6	2	0	19
	Expected Count	3.9	6.7	6.1	2.1	.2	19.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	26.3%	31.6%	31.6%	10.5%	.0%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.8%	6.7%	7.5%	7.1%	.0%	7.6%
	% of Total	2.0%	2.4%	2.4%	.8%	.0%	7.6%
ΑΝΕΡΓΟΣ	Count	5	4	6	1	0	16
	Expected Count	3.3	5.7	5.1	1.8	.2	16.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	31.3%	25.0%	37.5%	6.3%	.0%	100.0 %
	% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	9.8%	4.5%	7.5%	3.6%	.0%	6.4%
	% of Total	2.0%	1.6%	2.4%	.4%	.0%	6.4%
Total	Count	51	89	80	28	3	251
	Expected Count	51.0	89.0	80.0	28.0	3.0	251.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0 %

% within ΧΩΡΟΙ ΠΡΑΣΙΝΟΥ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
% of Total	20.3%	35.5%	31.9%	11.2%	1.2%	100.0%

Πίνακας 63. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

		ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ					Total
		ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΑΡΚΙΖΑ-ΚΑΜΙΝΙ	Count	0	0	1	14	26	41
	Expected Count	1.6	1.0	6.2	18.0	14.2	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	.0%	.0%	2.4%	34.1%	63.4%	100.0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	.0%	.0%	2.6%	12.7%	29.9%	16.3%
	% of Total	.0%	.0%	.4%	5.6%	10.4%	16.3%
ΔΙΔΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	Count	3	3	2	9	2	19
	Expected Count	.8	.5	2.9	8.3	6.6	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	15.8%	15.8%	10.5%	47.4%	10.5%	100.0%

	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	30.0%	50.0%	5.3%	8.2%	2.3%	7.6%
	% of Total	1.2%	1.2%	.8%	3.6%	.8%	7.6%
BAPH- Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝΙ	Count	1	1	5	18	6	31
	Expected Count	1.2	.7	4.7	13.6	10.7	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	3.2%	3.2%	16.1%	58.1%	19.4%	100.0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.0%	16.7%	13.2%	16.4%	6.9%	12.4%
	% of Total	.4%	.4%	2.0%	7.2%	2.4%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤ ΟΣ- ΛΑΘΟΥΡΙ ΖΑ- ΤΡΙΓΩΝΟ	Count	0	1	5	23	12	41
	Expected Count	1.6	1.0	6.2	18.0	14.2	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	.0%	2.4%	12.2%	56.1%	29.3%	100.0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	.0%	16.7%	13.2%	20.9%	13.8%	16.3%
	% of Total	.0%	.4%	2.0%	9.2%	4.8%	16.3%
ΜΗΛΑΔΕΖ Α	Count	1	0	13	21	29	64
	Expected Count	2.5	1.5	9.7	28.0	22.2	64.0

ΚΟΡΜΠΙ	% within	1.6%	.0%	20.3%	32.8%	45.3%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.0%	.0%	34.2%	19.1%	33.3%	25.5%
	% of Total	.4%	.0%	5.2%	8.4%	11.6%	25.5%
	Count	5	1	12	25	12	55
ΚΟΡΜΠΙ	Expected Count	2.2	1.3	8.3	24.1	19.1	55.0
	% within	9.1%	1.8%	21.8%	45.5%	21.8%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	50.0%	16.7%	31.6%	22.7%	13.8%	21.9%
	% of Total	2.0%	.4%	4.8%	10.0%	4.8%	21.9%
Total	Count	10	6	38	110	87	251
	Expected Count	10.0	6.0	38.0	110.0	87.0	251.0
	% within	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100.0%

Πίνακας 64. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και φύλου

Crosstab

		ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ					Total
		ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΦΥΛΟ ΑΝΤΡΑΣ	Count	3	5	19	37	43	107
	Expected Count	4.3	2.6	16.2	46.9	37.1	107.0
	% within ΦΥΛΟ	2.8%	4.7%	17.8%	34.6%	40.2%	100.0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	30.0%	83.3%	50.0%	33.6%	49.4%	42.6%
	% of Total	1.2%	2.0%	7.6%	14.7%	17.1%	42.6%
ΓΥΝΑΙΚΑ	Count	7	1	19	73	44	144
	Expected Count	5.7	3.4	21.8	63.1	49.9	144.0
	% within ΦΥΛΟ	4.9%	.7%	13.2%	50.7%	30.6%	100.0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	70.0%	16.7%	50.0%	66.4%	50.6%	57.4%
	% of Total	2.8%	.4%	7.6%	29.1%	17.5%	57.4%
Total	Count	10	6	38	110	87	251
	Expected Count	10.0	6.0	38.0	110.0	87.0	251.0

% within ΦΥΛΟ	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100.0%
% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
% of Total	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100.0%

Πίνακας 65. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από την τουριστική ανάπτυξη λόγω γεωγραφικής θέσης και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

	ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ					Total
	ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ						
Count	1	0	0	5	3	9
Expected Count	.4	.2	1.4	3.9	3.1	9.0
% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	11.1%	.0%	.0%	55.6%	33.3%	100.0%
% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.0%	.0%	.0%	4.5%	3.4%	3.6%
% of Total	.4%	.0%	.0%	2.0%	1.2%	3.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ						
Count	0	0	3	1	4	8
Expected Count	.3	.2	1.2	3.5	2.8	8.0
% within ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ	.0%	.0%	37.5%	12.5%	50.0%	100.0%

% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	.0%	.0%	7.9%	.9%	4.6%	3.2 %
% of Total	.0%	.0%	1.2%	.4%	1.6%	3.2 %
ΑΠΟΦΟ Count ΙΤΟΣ	3	0	2	3	6	14
ΓΥΜΝΑ Expected Count ΣΙΟΥ	.6	.3	2.1	6.1	4.9	14.0
% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	21.4%	.0%	14.3%	21.4%	42.9%	100. 0%
% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	30.0%	.0%	5.3%	2.7%	6.9%	5.6 %
% of Total	1.2%	.0%	.8%	1.2%	2.4%	5.6 %
ΑΠΟΦΟ Count ΙΤΟΣ	1	0	10	38	17	66
ΛΥΚΕΙΟ Expected Count Υ/ΤΕΧΝ	2.6	1.6	10.0	28.9	22.9	66.0
ΙΚΗΣ % within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΣΧΟΛΗ ΕΠΙΠΕΔΟ	1.5%	.0%	15.2%	57.6%	25.8%	100. 0%
% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.0%	.0%	26.3%	34.5%	19.5%	26.3 %
% of Total	.4%	.0%	4.0%	15.1%	6.8%	26.3 %
ΦΟΙΤΗΣ Count Η ΣΕ	0	0	3	12	9	24
ΑΕΙ/ΤΕΙ Expected Count ΧΩΡΙΣ	1.0	.6	3.6	10.5	8.3	24.0
ΠΤΥΧΙΟ % within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	.0%	.0%	12.5%	50.0%	37.5%	100. 0%

	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	10.0%	10.0%	7.9%	10.9%	10.3%	9.6 %
	% of Total	10.0%	10.0%	1.2%	4.8%	3.6%	9.6 %
ΑΠΟΦΟ ΙΤΟΣ	Count	3	2	19	40	37	101
ΑΕΙ/ΤΕΙ	Expected Count	4.0	2.4	15.3	44.3	35.0	101. 0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	3.0%	2.0%	18.8%	39.6%	36.6%	100. 0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	30.0%	33.3%	50.0%	36.4%	42.5%	40.2 %
	% of Total	1.2%	.8%	7.6%	15.9%	14.7%	40.2 %
ΜΕΤΑΠ ΤΥΧΙΑΚ	Count	2	4	1	11	11	29
Ο/ΔΙΔΑ ΚΤΟΡΙΚ	Expected Count	1.2	.7	4.4	12.7	10.1	29.0
Ο	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	6.9%	13.8%	3.4%	37.9%	37.9%	100. 0%
	% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	20.0%	66.7%	2.6%	10.0%	12.6%	11.6 %
	% of Total	.8%	1.6%	.4%	4.4%	4.4%	11.6 %
Total	Count	10	6	38	110	87	251
	Expected Count	10.0	6.0	38.0	110.0	87.0	251. 0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100. 0%

% within ΤΟΥΡΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΛΟΓΩ ΓΕΩΓΡΑΦΙΚΗΣ ΘΕΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
% of Total	4.0%	2.4%	15.1%	43.8%	34.7%	100.0%

Πίνακας 66. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

			ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΑΡΚΙΖΑ-ΚΑΜΙΝΙ	Count		15	5	11	9	1	41
	Expected Count		4.6	6.2	17.8	10.5	2.0	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		36.6%	12.2%	26.8%	22.0%	2.4%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ		53.6%	13.2%	10.1%	14.1%	8.3%	16.3%
	% of Total		6.0%	2.0%	4.4%	3.6%	.4%	16.3%
ΔΙΔΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	Count		1	4	9	4	1	19
	Expected Count		2.1	2.9	8.3	4.8	.9	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		5.3%	21.1%	47.4%	21.1%	5.3%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ		3.6%	10.5%	8.3%	6.3%	8.3%	7.6%
	% of Total		.4%	1.6%	3.6%	1.6%	.4%	7.6%

BAPH- Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝΙ	Count	1	5	12	11	2	31
	Expected Count	3.5	4.7	13.5	7.9	1.5	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	3.2%	16.1%	38.7%	35.5%	6.5%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	3.6%	13.2%	11.0%	17.2%	16.7%	12.4%
	% of Total	.4%	2.0%	4.8%	4.4%	.8%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤ ΟΣ- ΛΑΘΟΥΡΙ ΖΑ- ΤΡΙΓΩΝΟ	Count	0	1	17	20	3	41
	Expected Count	4.6	6.2	17.8	10.5	2.0	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	.0%	2.4%	41.5%	48.8%	7.3%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	.0%	2.6%	15.6%	31.3%	25.0%	16.3%
	% of Total	.0%	.4%	6.8%	8.0%	1.2%	16.3%
ΜΗΛΑΔΕΖ Α	Count	0	10	36	13	5	64
	Expected Count	7.1	9.7	27.8	16.3	3.1	64.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	.0%	15.6%	56.3%	20.3%	7.8%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	.0%	26.3%	33.0%	20.3%	41.7%	25.5%
	% of Total	.0%	4.0%	14.3%	5.2%	2.0%	25.5%
ΚΟΡΜΠΙ	Count	11	13	24	7	0	55
	Expected Count	6.1	8.3	23.9	14.0	2.6	55.0

	% within	20.0%	23.6%	43.6%	12.7%	.0%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	39.3%	34.2%	22.0%	10.9%	.0%	21.9%
	% of Total	4.4%	5.2%	9.6%	2.8%	.0%	21.9%
Total	Count	28	38	109	64	12	251
	Expected Count	28.0	38.0	109.0	64.0	12.0	251.0
	% within	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%
	ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%

Πίνακας 67. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και οικογενειακής κατάστασης

Crosstab

		ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ					Total
		ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Count	8	7	25	22	3	65
	Expected Count	7.3	9.8	28.2	16.6	3.1	65.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	12.3%	10.8%	38.5%	33.8%	4.6%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	28.6%	18.4%	22.9%	34.4%	25.0%	25.9%

	% of Total	3.2%	2.8%	10.0%	8.8%	1.2%	25.9%
ΕΓΓΑΜΟΣ	Count	18	23	72	38	8	159
	Expected Count	17.7	24.1	69.0	40.5	7.6	159.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	11.3%	14.5%	45.3%	23.9%	5.0%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	64.3%	60.5%	66.1%	59.4%	66.7%	63.3%
	% of Total	7.2%	9.2%	28.7%	15.1%	3.2%	63.3%
ΔΙΑΖΕΥΓΜ ΕΝΟΣ/Η	Count	0	8	5	2	0	15
	Expected Count	1.7	2.3	6.5	3.8	.7	15.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	.0%	53.3%	33.3%	13.3%	.0%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	.0%	21.1%	4.6%	3.1%	.0%	6.0%
	% of Total	.0%	3.2%	2.0%	.8%	.0%	6.0%
ΧΗΡΟΣ/Α	Count	1	0	7	2	1	11
	Expected Count	1.2	1.7	4.8	2.8	.5	11.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	9.1%	.0%	63.6%	18.2%	9.1%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	3.6%	.0%	6.4%	3.1%	8.3%	4.4%
	% of Total	.4%	.0%	2.8%	.8%	.4%	4.4%

ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	Count	1	0	0	0	0	1
	Expected Count	.1	.2	.4	.3	.0	1.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	.0%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	3.6%	.0%	.0%	.0%	.0%	.4%
	% of Total	.4%	.0%	.0%	.0%	.0%	.4%
Total	Count	28	38	109	64	12	251
	Expected Count	28.0	38.0	109.0	64.0	12.0	251.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%

Πίνακας 68. Έλεγχος χ² για την Ανεξαρτησία μεταξύ βαθμού ικανοποίησης από τα σχολικά συγκροτήματα και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

			ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ Η ΜΕΡΙΚΕΣ	Count		0	2	5	2	0	9
	Expected Count		1.0	1.4	3.9	2.3	.4	9.0

ΕΠΙΠΕΔΟ ΤΑΞΕΙΣ	% within	0.0%	22.2%	55.6%	22.2%	0.0%	100.0%
ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ							
	% within	0.0%	5.3%	4.6%	3.1%	0.0%	3.6%
ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ							
	% of Total	0.0%	.8%	2.0%	.8%	0.0%	3.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	Count	2	0	5	1	0	8
	Expected Count	.9	1.2	3.5	2.0	.4	8.0
	% within	25.0%	0.0%	62.5%	12.5%	0.0%	100.0%
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ							
	% within	7.1%	0.0%	4.6%	1.6%	0.0%	3.2%
ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ							
	% of Total	.8%	0.0%	2.0%	.4%	0.0%	3.2%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ	Count	5	0	7	1	1	14
	Expected Count	1.6	2.1	6.1	3.6	.7	14.0
	% within	35.7%	0.0%	50.0%	7.1%	7.1%	100.0%
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ							
	% within	17.9%	0.0%	6.4%	1.6%	8.3%	5.6%
ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ							
	% of Total	2.0%	0.0%	2.8%	.4%	.4%	5.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ	Count	6	10	29	17	4	66

ΛΥΚΕΙΟΥ/ΤΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ	Expected Count	7.4	10.0	28.7	16.8	3.2	66.0
	% within MORΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	9.1%	15.2%	43.9%	25.8%	6.1%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	21.4%	26.3%	26.6%	26.6%	33.3%	26.3%
	% of Total	2.4%	4.0%	11.6%	6.8%	1.6%	26.3%
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ	Count	3	2	5	12	2	24
	Expected Count	2.7	3.6	10.4	6.1	1.1	24.0
	% within MORΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	12.5%	8.3%	20.8%	50.0%	8.3%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	10.7%	5.3%	4.6%	18.8%	16.7%	9.6%
	% of Total	1.2%	.8%	2.0%	4.8%	.8%	9.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	11	21	44	20	5	101
	Expected Count	11.3	15.3	43.9	25.8	4.8	101.0
	% within MORΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	10.9%	20.8%	43.6%	19.8%	5.0%	100.0%
	% within ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	39.3%	55.3%	40.4%	31.3%	41.7%	40.2%
	% of Total	4.4%	8.4%	17.5%	8.0%	2.0%	40.2%

ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ/ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ ΣΧΟΛΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ	Count	1	3	14	11	0	29
	Expected Count	3.2	4.4	12.6	7.4	1.4	29.0
	% within	3.4%	10.3%	48.3%	37.9%	.0%	100.0%
	% within	3.6%	7.9%	12.8%	17.2%	.0%	11.6%
	% of Total	.4%	1.2%	5.6%	4.4%	.0%	11.6%
Total	Count	28	38	109	64	12	251
	Expected Count	28.0	38.0	109.0	64.0	12.0	251.0
	% within	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%
	% within	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	11.2%	15.1%	43.4%	25.5%	4.8%	100.0%

Πίνακας 69. Έλεγχος χ² για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
		OXI	NAI	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΒΑΡΚΙΖΑ-KAMINI	Count	23	18	41

ΕΝΟΤΗΤΑ	Expected Count	34.0	7.0	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	56.1%	43.9%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	11.1%	41.9%	16.3%
	% of Total	9.2%	7.2%	16.3%
ΔΙΛΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	Count	16	3	19
	Expected Count	15.7	3.3	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	84.2%	15.8%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	7.7%	7.0%	7.6%
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο-ΑΛΩΝΙ	Count	26	5	31
	Expected Count	25.7	5.3	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	83.9%	16.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	12.5%	11.6%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ-ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ-ΤΡΙΓΩΝΟ	Count	36	5	41
	Expected Count	34.0	7.0	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	87.8%	12.2%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	17.3%	11.6%	16.3%

	% of Total	14.3%	2.0%	16.3%
ΜΗΛΑΔΕΖΑ	Count	61	3	64
	Expected Count	53.0	11.0	64.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	95.3%	4.7%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	29.3%	7.0%	25.5%
	% of Total	24.3%	1.2%	25.5%
ΚΟΡΜΠΙ	Count	46	9	55
	Expected Count	45.6	9.4	55.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	83.6%	16.4%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	22.1%	20.9%	21.9%
	% of Total	18.3%	3.6%	21.9%
Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

Πίνακας 70. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και επαγγέλματος

Crosstab

			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
			ΟΧΙ	ΝΑΙ	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ ΦΟΙΤΗΤΗΣ	Count		7	6	13
	Expected Count		10.8	2.2	13.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ		53.8%	46.2%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		3.4%	14.0%	5.2%
	% of Total		2.8%	2.4%	5.2%
ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	Count		29	3	32
	Expected Count		26.5	5.5	32.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ		90.6%	9.4%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		13.9%	7.0%	12.7%
	% of Total		11.6%	1.2%	12.7%
ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ	Count		51	9	60
	Expected Count		49.7	10.3	60.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ		85.0%	15.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		24.5%	20.9%	23.9%
	% of Total		20.3%	3.6%	23.9%

ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ	Count	43	11	54
	Expected Count	44.7	9.3	54.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	79.6%	20.4%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	20.7%	25.6%	21.5%
	% of Total	17.1%	4.4%	21.5%
ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΣ	Count	52	5	57
	Expected Count	47.2	9.8	57.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	91.2%	8.8%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	25.0%	11.6%	22.7%
	% of Total	20.7%	2.0%	22.7%
ΟΙΚΙΑΚΑ	Count	15	4	19
	Expected Count	15.7	3.3	19.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	78.9%	21.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	7.2%	9.3%	7.6%
	% of Total	6.0%	1.6%	7.6%
ΑΝΕΡΓΟΣ	Count	11	5	16
	Expected Count	13.3	2.7	16.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	68.8%	31.3%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	5.3%	11.6%	6.4%
	% of Total	4.4%	2.0%	6.4%

Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

Πίνακας 71. Έλεγχος χ² για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και καταστημάτων μαζικής εστίασης

		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
		OXI	NAI	
ΕΙΣΟΔΗΜ 0 - 1.200€ Α	Count	84	28	112
	Expected Count	92.8	19.2	112.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	75.0%	25.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	40.4%	65.1%	44.6%
	% of Total	33.5%	11.2%	44.6%
1.201 - 2.000 €	Count	71	9	80
	Expected Count	66.3	13.7	80.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	88.8%	11.3%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	34.1%	20.9%	31.9%
	% of Total	28.3%	3.6%	31.9%

2.001 - 3000 €	Count	23	2	25
	Expected Count	20.7	4.3	25.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	92.0%	8.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	11.1%	4.7%	10.0%
	% of Total	9.2%	.8%	10.0%
3.001- 4.000 €	Count	21	1	22
	Expected Count	18.2	3.8	22.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	95.5%	4.5%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	10.1%	2.3%	8.8%
	% of Total	8.4%	.4%	8.8%
4001€ και πάνω	Count	9	3	12
	Expected Count	9.9	2.1	12.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	75.0%	25.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	4.3%	7.0%	4.8%
	% of Total	3.6%	1.2%	4.8%
Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

**Πίνακας 72. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα
μαζικής εστίασης και ηλικίας**

Crosstab

			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
			OXI	NAI	
ΗΛΙΚΙΑ 18-24	Count		11	7	18
	Expected Count		14.9	3.1	18.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		61.1%	38.9%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		5.3%	16.3%	7.2%
	% of Total		4.4%	2.8%	7.2%
25-34	Count		27	14	41
	Expected Count		34.0	7.0	41.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		65.9%	34.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		13.0%	32.6%	16.3%
	% of Total		10.8%	5.6%	16.3%
35-44	Count		56	10	66
	Expected Count		54.7	11.3	66.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		84.8%	15.2%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		26.9%	23.3%	26.3%
	% of Total		22.3%	4.0%	26.3%
45-54	Count		48	5	53
	Expected Count		43.9	9.1	53.0

	% within ΗΛΙΚΙΑ	90.6%	9.4%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	23.1%	11.6%	21.1%
	% of Total	19.1%	2.0%	21.1%
55-64	Count	39	3	42
	Expected Count	34.8	7.2	42.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	92.9%	7.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	18.8%	7.0%	16.7%
	% of Total	15.5%	1.2%	16.7%
65-85	Count	27	4	31
	Expected Count	25.7	5.3	31.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	87.1%	12.9%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	13.0%	9.3%	12.4%
	% of Total	10.8%	1.6%	12.4%
Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

**Πίνακας 73. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα
μαζικής εστίασης και οικογενειακής κατάστασης**

Crosstab

		ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
		ΟΧΙ	ΝΑΙ	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΑΓΑΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Count	44	21	65
	Expected Count	53.9	11.1	65.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	67.7%	32.3%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	21.2%	48.8%	25.9%
	% of Total	17.5%	8.4%	25.9%
ΕΓΓΑΜΟΣ	Count	139	20	159
	Expected Count	131.8	27.2	159.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	87.4%	12.6%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	66.8%	46.5%	63.3%
	% of Total	55.4%	8.0%	63.3%
ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΟΣ/Η	Count	14	1	15
	Expected Count	12.4	2.6	15.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	93.3%	6.7%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	6.7%	2.3%	6.0%

	% of Total	5.6%	.4%	6.0%
ΧΗΡΟΣ/Α	Count	11	0	11
	Expected Count	9.1	1.9	11.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	5.3%	.0%	4.4%
	% of Total	4.4%	.0%	4.4%
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	Count	0	1	1
	Expected Count	.8	.2	1.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	.0%	100.0%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	.0%	2.3%	.4%
	% of Total	.0%	.4%	.4%
Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

Πίνακας 74. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε καταστήματα μαζικής εστίασης και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

			ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ		Total
			ΟΧΙ	ΝΑΙ	
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΚΑΘΟΛΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟ	Count	8	1	9
	Ή ΜΕΡΙΚΕΣ ΤΑΞΕΙΣ				
	ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	Expected Count	7.5	1.5	9.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	88.9%	11.1%	100.0%
		% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	3.8%	2.3%	3.6%
		% of Total	3.2%	.4%	3.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ		Count	7	1	8
		Expected Count	6.6	1.4	8.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	87.5%	12.5%	100.0%
		% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	3.4%	2.3%	3.2%
		% of Total	2.8%	.4%	3.2%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ		Count	9	5	14
		Expected Count	11.6	2.4	14.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	64.3%	35.7%	100.0%
		% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	4.3%	11.6%	5.6%

	% of Total	3.6%	2.0%	5.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ	Count	60	6	66
ΛΥΚΕΙΟΥ/ΤΕΧΝΙΚΗ				
Σ ΣΧΟΛΗΣ	Expected Count	54.7	11.3	66.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	90.9%	9.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	28.8%	14.0%	26.3%
	% of Total	23.9%	2.4%	26.3%
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	16	8	24
ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ				
	Expected Count	19.9	4.1	24.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	66.7%	33.3%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	7.7%	18.6%	9.6%
	% of Total	6.4%	3.2%	9.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	81	20	101
	Expected Count	83.7	17.3	101.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	80.2%	19.8%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	38.9%	46.5%	40.2%
	% of Total	32.3%	8.0%	40.2%
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ/ΔΙ	Count	27	2	29
ΔΑΚΤΟΡΙΚΟ				
	Expected Count	24.0	5.0	29.0

	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	93.1%	6.9%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	13.0%	4.7%	11.6%
	% of Total	10.8%	.8%	11.6%
Total	Count	208	43	251
	Expected Count	208.0	43.0	251.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	82.9%	17.1%	100.0%
	% within ΚΑΤΑΣΤΗΜΑΤΑ ΜΑΖΙΚΗΣ ΕΣΤΙΑΣΗΣ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	82.9%	17.1%	100.0%

Πίνακας 75. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

			ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		Total
			OXI	NAI	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	ΒΑΡΚΙΖΑ-ΚΑΜΙΝΙ	Count	20	21	41
		Expected Count	29.7	11.3	41.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	48.8%	51.2%	100.0%
		% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	11.0%	30.4%	16.3%
		% of Total	8.0%	8.4%	16.3%
	ΔΙΔΟΦΟ-	Count	13	6	19

ΒΛΑΧΙΚΑ	Expected Count	13.8	5.2	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	68.4%	31.6%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	7.1%	8.7%	7.6%
	% of Total	5.2%	2.4%	7.6%
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο-ΑΛΩΝΙ	Count	26	5	31
	Expected Count	22.5	8.5	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	83.9%	16.1%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	14.3%	7.2%	12.4%
	% of Total	10.4%	2.0%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ - ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ - ΤΡΙΓΩΝΟ	Count	30	11	41
	Expected Count	29.7	11.3	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	73.2%	26.8%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	16.5%	15.9%	16.3%
	% of Total	12.0%	4.4%	16.3%
ΜΗΛΑΔΕΖΑ	Count	54	10	64
	Expected Count	46.4	17.6	64.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	84.4%	15.6%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	29.7%	14.5%	25.5%
	% of Total	21.5%	4.0%	25.5%
ΚΟΡΜΠΙ	Count	39	16	55
	Expected Count	39.9	15.1	55.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	70.9%	29.1%	100.0%

	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	21.4%	23.2%	21.9%
	% of Total	15.5%	6.4%	21.9%
Total	Count	182	69	251
	Expected Count	182.0	69.0	251.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	72.5%	27.5%	100.0%
	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	72.5%	27.5%	100.0%

Πίνακας 76. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και οικογενειακής κατάστασης

Crosstab

			NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		Total
			OXI	NAI	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΓΑΜΟΣ	Count	36	29	65
		Expected Count	47.1	17.9	65.0
		% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	55.4%	44.6%	100.0%
		% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	19.8%	42.0%	25.9%
		% of Total	14.3%	11.6%	25.9%
ΕΓΓΑΜΟΣ		Count	125	34	159
		Expected Count	115.3	43.7	159.0
		% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	78.6%	21.4%	100.0%
		% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	68.7%	49.3%	63.3%
		% of Total	49.8%	13.5%	63.3%

ΔΙΑΖΕΥΓΜ ΕΝΟΣ/Η	Count	13	2	15
	Expected Count	10.9	4.1	15.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	86.7%	13.3%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	7.1%	2.9%	6.0%
	% of Total	5.2%	.8%	6.0%
ΧΗΡΟΣ/Α	Count	8	3	11
	Expected Count	8.0	3.0	11.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	72.7%	27.3%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	4.4%	4.3%	4.4%
	% of Total	3.2%	1.2%	4.4%
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	Count	0	1	1
	Expected Count	.7	.3	1.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	.0%	100.0%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	.0%	1.4%	.4%
	% of Total	.0%	.4%	.4%
Total	Count	182	69	251
	Expected Count	182.0	69.0	251.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	72.5%	27.5%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	72.5%	27.5%	100.0%

Πίνακας 77. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και επαγγέλματος

Crosstab

			ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		Total
			ΟΧΙ	ΝΑΙ	
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	ΦΟΙΤΗΤΗΣ	Count	6	7	13
		Expected Count	9.4	3.6	13.0
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	46.2%	53.8%	100.0%
		% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	3.3%	10.1%	5.2%
		% of Total	2.4%	2.8%	5.2%
ΔΗΜΟΣΙΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ		Count	27	5	32
		Expected Count	23.2	8.8	32.0
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	84.4%	15.6%	100.0%
		% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	14.8%	7.2%	12.7%
		% of Total	10.8%	2.0%	12.7%
ΙΔΙΩΤΙΚΟΣ ΥΠΑΛΛΗΛΟΣ		Count	37	23	60
		Expected Count	43.5	16.5	60.0
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	61.7%	38.3%	100.0%
		% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	20.3%	33.3%	23.9%
		% of Total	14.7%	9.2%	23.9%
ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΑΣ		Count	40	14	54
		Expected Count	39.2	14.8	54.0
		% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	74.1%	25.9%	100.0%

	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	22.0%	20.3%	21.5%
	% of Total	15.9%	5.6%	21.5%
ΣΥΝΤΑΞΙΟΥΧΟΙ	Count	49	8	57
	Expected Count	41.3	15.7	57.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	86.0%	14.0%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	26.9%	11.6%	22.7%
	% of Total	19.5%	3.2%	22.7%
ΟΙΚΙΑΚΑ	Count	10	9	19
	Expected Count	13.8	5.2	19.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	52.6%	47.4%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	5.5%	13.0%	7.6%
	% of Total	4.0%	3.6%	7.6%
ΑΝΕΡΓΟΙ	Count	13	3	16
	Expected Count	11.6	4.4	16.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	81.3%	18.8%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	7.1%	4.3%	6.4%
	% of Total	5.2%	1.2%	6.4%
Total	Count	182	69	251
	Expected Count	182.0	69.0	251.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	72.5%	27.5%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	72.5%	27.5%	100.0%

Πίνακας 78. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε νυχτερινή διασκέδαση και ηλικίας

Crosstab

			ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		Total
			OXI	NAI	
ΗΛΙΚΙΑ 18-24	Count		8	10	18
	Expected Count		13.1	4.9	18.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		44.4%	55.6%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		4.4%	14.5%	7.2%
	% of Total		3.2%	4.0%	7.2%
25-34	Count		21	20	41
	Expected Count		29.7	11.3	41.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		51.2%	48.8%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		11.5%	29.0%	16.3%
	% of Total		8.4%	8.0%	16.3%
35-44	Count		51	15	66
	Expected Count		47.9	18.1	66.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		77.3%	22.7%	100.0%
	% within ΝΥΧΤΕΡΙΝΗ ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ		28.0%	21.7%	26.3%
	% of Total		20.3%	6.0%	26.3%
45-54	Count		38	15	53
	Expected Count		38.4	14.6	53.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ		71.7%	28.3%	100.0%

	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	20.9%	21.7%	21.1%
	% of Total	15.1%	6.0%	21.1%
55-64	Count	37	5	42
	Expected Count	30.5	11.5	42.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	88.1%	11.9%	100.0%
	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	20.3%	7.2%	16.7%
	% of Total	14.7%	2.0%	16.7%
65-85	Count	27	4	31
	Expected Count	22.5	8.5	31.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	87.1%	12.9%	100.0%
	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	14.8%	5.8%	12.4%
	% of Total	10.8%	1.6%	12.4%
Total	Count	182	69	251
	Expected Count	182.0	69.0	251.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	72.5%	27.5%	100.0%
	% within NYXTEPINH ΔΙΑΣΚΕΔΑΣΗ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	72.5%	27.5%	100.0%

Πίνακας 79. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και πολεοδομική ενότητα

Crosstab

			ΣΤΑΔΙΟ		Total
			OXI	NAI	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΑΡΚΙΖΑ- ΚΑΜΙΝΙ	Count		39	2	41
	Expected Count		38.7	2.3	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		95.1%	4.9%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ		16.5%	14.3%	16.3%
	% of Total		15.5%	.8%	16.3%
ΔΙΔΟΦΟ- ΒΛΑΧΙΚΑ	Count		14	5	19
	Expected Count		17.9	1.1	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		73.7%	26.3%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ		5.9%	35.7%	7.6%
	% of Total		5.6%	2.0%	7.6%
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο- ΑΛΩΝΙ	Count		31	0	31
	Expected Count		29.3	1.7	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ		13.1%	.0%	12.4%
	% of Total		12.4%	.0%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ- ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ- ΤΡΙΓΩΝΟ	Count		41	0	41
	Expected Count		38.7	2.3	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		100.0%	.0%	100.0%

		% within ΣΤΑΔΙΟ	17.3%	.0%	16.3%
		% of Total	16.3%	.0%	16.3%
	ΜΗΛΑΔΕΖΑ	Count	63	1	64
		Expected Count	60.4	3.6	64.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	98.4%	1.6%	100.0%
		% within ΣΤΑΔΙΟ	26.6%	7.1%	25.5%
		% of Total	25.1%	.4%	25.5%
	ΚΟΡΜΠΙ	Count	49	6	55
		Expected Count	51.9	3.1	55.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	89.1%	10.9%	100.0%
		% within ΣΤΑΔΙΟ	20.7%	42.9%	21.9%
		% of Total	19.5%	2.4%	21.9%
	Total	Count	237	14	251
		Expected Count	237.0	14.0	251.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	94.4%	5.6%	100.0%
		% within ΣΤΑΔΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
		% of Total	94.4%	5.6%	100.0%

Πίνακας 80. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και εισόδημα

Crosstab

		ΣΤΑΔΙΟ		Total
		OXI	NAI	
ΕΙΣΟΔΗΜΑ 0 - 1.200€	Count	104	8	112
	Expected Count	105.8	6.2	112.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	92.9%	7.1%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	43.9%	57.1%	44.6%
	% of Total	41.4%	3.2%	44.6%
1.201 - 2.000 €	Count	78	2	80
	Expected Count	75.5	4.5	80.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	97.5%	2.5%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	32.9%	14.3%	31.9%
	% of Total	31.1%	.8%	31.9%
2.001 - 3000 €	Count	25	0	25
	Expected Count	23.6	1.4	25.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	10.5%	.0%	10.0%
	% of Total	10.0%	.0%	10.0%
3.001- 4.000 €	Count	22	0	22
	Expected Count	20.8	1.2	22.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	100.0%	.0%	100.0%

	% within ΣΤΑΔΙΟ	9.3%	.0%	8.8%
	% of Total	8.8%	.0%	8.8%
4001€ και πάνω	Count	8	4	12
	Expected Count	11.3	.7	12.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	66.7%	33.3%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	3.4%	28.6%	4.8%
	% of Total	3.2%	1.6%	4.8%
Total	Count	237	14	251
	Expected Count	237.0	14.0	251.0
	% within ΕΙΣΟΔΗΜΑ	94.4%	5.6%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	94.4%	5.6%	100.0%

Πίνακας 81. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και ηλικίας

Crosstab

		ΣΤΑΔΙΟ		Total
		OXI	NAI	
ΗΛΙΚΙΑ 18-24	Count	18	0	18
	Expected Count	17.0	1.0	18.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	7.6%	.0%	7.2%
	% of Total	7.2%	.0%	7.2%

25-34	Count	41	0	41
	Expected Count	38.7	2.3	41.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	17.3%	.0%	16.3%
	% of Total	16.3%	.0%	16.3%
35-44	Count	57	9	66
	Expected Count	62.3	3.7	66.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	86.4%	13.6%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	24.1%	64.3%	26.3%
	% of Total	22.7%	3.6%	26.3%
45-54	Count	49	4	53
	Expected Count	50.0	3.0	53.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	92.5%	7.5%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	20.7%	28.6%	21.1%
	% of Total	19.5%	1.6%	21.1%
55-64	Count	42	0	42
	Expected Count	39.7	2.3	42.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	17.7%	.0%	16.7%
	% of Total	16.7%	.0%	16.7%
65-85	Count	30	1	31
	Expected Count	29.3	1.7	31.0

	% within ΗΛΙΚΙΑ	96.8%	3.2%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	12.7%	7.1%	12.4%
	% of Total	12.0%	.4%	12.4%
Total	Count	237	14	251
	Expected Count	237.0	14.0	251.0
	% within ΗΛΙΚΙΑ	94.4%	5.6%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	94.4%	5.6%	100.0%

Πίνακας 82. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε στάδια και οικογενειακής κατάστασης

Crosstab

		ΣΤΑΔΙΟ		Total
		OXI	NAI	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΑΓΑΜΟΣ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	Count	65	0	65
	Expected Count	61.4	3.6	65.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	27.4%	.0%	25.9%
	% of Total	25.9%	.0%	25.9%
ΕΓΓΑΜΟΣ	Count	148	11	159
	Expected Count	150.1	8.9	159.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	93.1%	6.9%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	62.4%	78.6%	63.3%

	% of Total	59.0%	4.4%	63.3%
ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΟΣ /Η	Count	12	3	15
	Expected Count	14.2	.8	15.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	80.0%	20.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	5.1%	21.4%	6.0%
	% of Total	4.8%	1.2%	6.0%
ΧΗΡΟΣ/Α	Count	11	0	11
	Expected Count	10.4	.6	11.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	4.6%	.0%	4.4%
	% of Total	4.4%	.0%	4.4%
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	Count	1	0	1
	Expected Count	.9	.1	1.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	.4%	.0%	.4%
	% of Total	.4%	.0%	.4%
Total	Count	237	14	251
	Expected Count	237.0	14.0	251.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	94.4%	5.6%	100.0%
	% within ΣΤΑΔΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	94.4%	5.6%	100.0%

Πίνακας 83. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

			ΓΥΜΝΑΣΙΟ		Total
			OXI	NAI	
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ ΒΑΡΚΙΖΑ-ΚΑΜΙΝΙ	Count		15	26	41
	Expected Count		27.8	13.2	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		36.6%	63.4%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ		8.8%	32.1%	16.3%
	% of Total		6.0%	10.4%	16.3%
ΔΙΔΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	Count		17	2	19
	Expected Count		12.9	6.1	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		89.5%	10.5%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ		10.0%	2.5%	7.6%
	% of Total		6.8%	.8%	7.6%
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο-ΑΛΩΝΙ	Count		21	10	31
	Expected Count		21.0	10.0	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		67.7%	32.3%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ		12.4%	12.3%	12.4%
	% of Total		8.4%	4.0%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ-ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ-ΤΡΙΓΩΝΟ	Count		27	14	41
	Expected Count		27.8	13.2	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		65.9%	34.1%	100.0%

		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	15.9%	17.3%	16.3%
		% of Total	10.8%	5.6%	16.3%
	ΜΗΛΑΔΕΖΑ	Count	43	21	64
		Expected Count	43.3	20.7	64.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	67.2%	32.8%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	25.3%	25.9%	25.5%
		% of Total	17.1%	8.4%	25.5%
	ΚΟΡΜΠΗ	Count	47	8	55
		Expected Count	37.3	17.7	55.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	85.5%	14.5%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	27.6%	9.9%	21.9%
		% of Total	18.7%	3.2%	21.9%
Total		Count	170	81	251
		Expected Count	170.0	81.0	251.0
		% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	67.7%	32.3%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
		% of Total	67.7%	32.3%	100.0%

Πίνακας 84. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και οικογενειακής κατάστασης

Crosstab

			GYMNASIO		Total
			OXI	NAI	
ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	ΑΓΑΜΟΣ	Count	43	22	65
		Expected Count	44.0	21.0	65.0
		% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	66.2%	33.8%	100.0%
		% within GYMNASIO	25.3%	27.2%	25.9%
		% of Total	17.1%	8.8%	25.9%
	ΕΓΓΑΜΟΣ	Count	114	45	159
		Expected Count	107.7	51.3	159.0
		% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	71.7%	28.3%	100.0%
		% within GYMNASIO	67.1%	55.6%	63.3%
		% of Total	45.4%	17.9%	63.3%
	ΔΙΑΖΕΥΓΜΕΝΟΣ/Η	Count	9	6	15
		Expected Count	10.2	4.8	15.0
		% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	60.0%	40.0%	100.0%
		% within GYMNASIO	5.3%	7.4%	6.0%

	% of Total	3.6%	2.4%	6.0%
ΧΗΡΟΣ/Α	Count	3	8	11
	Expected Count	7.5	3.5	11.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	27.3%	72.7%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	1.8%	9.9%	4.4%
	% of Total	1.2%	3.2%	4.4%
ΕΛΕΥΘΕΡΗ ΣΥΜΒΙΩΣΗ	Count	1	0	1
	Expected Count	.7	.3	1.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	100.0%	.0%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	.6%	.0%	.4%
	% of Total	.4%	.0%	.4%
Total	Count	170	81	251
	Expected Count	170.0	81.0	251.0
	% within ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ	67.7%	32.3%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	67.7%	32.3%	100.0%

Πίνακας 85. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ ελλείψεων σε γυμνάσια και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

			ΓΥΜΝΑΣΙΟ		Total
			OXI	NAI	
ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	ΚΑΘΟΛΟΥ ΣΧΟΛΕΙΟ Ή ΜΕΡΙΚΕΣ ΤΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	Count	2	7	9
		Expected Count	6.1	2.9	9.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	22.2%	77.8%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	1.2%	8.6%	3.6%
		% of Total	.8%	2.8%	3.6%
	ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟΥ	Count	6	2	8
		Expected Count	5.4	2.6	8.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	75.0%	25.0%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	3.5%	2.5%	3.2%
		% of Total	2.4%	.8%	3.2%
	ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΓΥΜΝΑΣΙΟΥ	Count	9	5	14
		Expected Count	9.5	4.5	14.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	64.3%	35.7%	100.0%
		% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	5.3%	6.2%	5.6%
		% of Total	3.6%	2.0%	5.6%
	ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΛΥΚΕΙΟΥ/ΤΕΧΝΙΚΗ Σ ΣΧΟΛΗΣ	Count	40	26	66
		Expected Count	44.7	21.3	66.0
		% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	60.6%	39.4%	100.0%

	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	23.5%	32.1%	26.3%
	% of Total	15.9%	10.4%	26.3%
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ	Count	19	5	24
	Expected Count	16.3	7.7	24.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	79.2%	20.8%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	11.2%	6.2%	9.6%
	% of Total	7.6%	2.0%	9.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟΣ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	69	32	101
	Expected Count	68.4	32.6	101.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	68.3%	31.7%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	40.6%	39.5%	40.2%
	% of Total	27.5%	12.7%	40.2%
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ/ΔΙ ΔΑΚΤΟΡΙΚΟ	Count	25	4	29
	Expected Count	19.6	9.4	29.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	86.2%	13.8%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	14.7%	4.9%	11.6%
	% of Total	10.0%	1.6%	11.6%
Total	Count	170	81	251
	Expected Count	170.0	81.0	251.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	67.7%	32.3%	100.0%
	% within ΓΥΜΝΑΣΙΟ	100.0%	100.0%	100.0%
	% of Total	67.7%	32.3%	100.0%

Πίνακας 86. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και πολεοδομικής ενότητας

Crosstab

			ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΠΟΛ ΒΑΡΚΙΖΑ-ΕΟΔ ΚΑΜΙΝΙ ΟΜΙ ΚΗ ΕΝΟ ΤΗΤ Α	Count		9	8	16	8	0	41
	Expected Count		3.8	9.3	20.3	7.0	.7	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		22.0%	19.5%	39.0%	19.5%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ		39.1%	14.0%	12.9%	18.6%	.0%	16.3%
	% of Total		3.6%	3.2%	6.4%	3.2%	.0%	16.3%
ΔΙΛΟΦΟ-ΒΛΑΧΙΚΑ	Count		3	4	10	1	1	19
	Expected Count		1.7	4.3	9.4	3.3	.3	19.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		15.8%	21.1%	52.6%	5.3%	5.3%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ		13.0%	7.0%	8.1%	2.3%	25.0%	7.6%
	% of Total		1.2%	1.6%	4.0%	.4%	.4%	7.6%
ΒΑΡΗ-Σ.Ε.Ο-ΑΛΩΝΙ	Count		2	6	18	5	0	31
	Expected Count		2.8	7.0	15.3	5.3	.5	31.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ		6.5%	19.4%	58.1%	16.1%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ		8.7%	10.5%	14.5%	11.6%	.0%	12.4%

	% of Total	1.8%	2.4%	7.2%	2.0%	1.0%	12.4%
ΑΣΥΡΜΑΤΟΣ- ΛΑΘΟΥΡΙΖΑ- ΤΡΙΓΩΝΟ	Count	2	8	22	8	1	41
	Expected Count	3.8	9.3	20.3	7.0	1.7	41.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	4.9%	19.5%	53.7%	19.5%	2.4%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	8.7%	14.0%	17.7%	18.6%	25.0%	16.3%
	% of Total	1.8%	3.2%	8.8%	3.2%	1.4%	16.3%
ΜΗΛΑΔΕΖΑ	Count	1	14	30	17	2	64
	Expected Count	5.9	14.5	31.6	11.0	1.0	64.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	1.6%	21.9%	46.9%	26.6%	3.1%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	4.3%	24.6%	24.2%	39.5%	50.0%	25.5%
	% of Total	1.4%	5.6%	12.0%	6.8%	1.8%	25.5%
ΚΟΡΜΠΙ	Count	6	17	28	4	0	55
	Expected Count	5.0	12.5	27.2	9.4	1.9	55.0
	% within ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ	10.9%	30.9%	50.9%	7.3%	1.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	26.1%	29.8%	22.6%	9.3%	1.0%	21.9%
	% of Total	2.4%	6.8%	11.2%	1.6%	1.0%	21.9%
Total	Count	23	57	124	43	4	251
	Expected Count	23.0	57.0	124.0	43.0	4.0	251.0

% within	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%	100.0%
ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ						
% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
% of Total	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%	100.0%

Πίνακας 87. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και μορφωτικού επιπέδου

Crosstab

			ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ					Total
			ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ	
ΜΟΡΦΩΤΙ ΚΑΘΟΛΟΥ ΚΟ ΣΧΟΛΕΙΟ Ή ΕΠΙΠΕΔΟ ΜΕΡΙΚΕΣ ΤΑΞΕΙΣ ΔΗΜΟΤΙΚΟ Υ ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	Count		0	3	4	2	0	9
	Expected Count		.8	2.0	4.4	1.5	.1	9.0
	% within		.0%	33.3%	44.4%	22.2%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ		.0%	5.3%	3.2%	4.7%	.0%	3.6%
	% of Total		.0%	1.2%	1.6%	.8%	.0%	3.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟ Σ ΔΗΜΟΤΙΚΟ Υ	Count		3	4	1	0	0	8
	Expected Count		.7	1.8	4.0	1.4	.1	8.0
	% within		37.5%	50.0%	12.5%	.0%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ		13.0%	7.0%	.8%	.0%	.0%	3.2%
	% of Total		1.2%	1.6%	.4%	.0%	.0%	3.2%

ΑΠΟΦΟΙΤΟ Σ	Count	1	1	10	1	1	14
ΓΥΜΝΑΣΙΟ Υ	Expected Count	1.3	3.2	6.9	2.4	.2	14.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	7.1%	7.1%	71.4%	7.1%	7.1%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	4.3%	1.8%	8.1%	2.3%	25.0%	5.6%
	% of Total	.4%	.4%	4.0%	.4%	.4%	5.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟ Σ	Count	8	10	37	10	1	66
ΛΥΚΕΙΟΥ/Τ ΕΧΝΙΚΗΣ ΣΧΟΛΗΣ	Expected Count	6.0	15.0	32.6	11.3	1.1	66.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	12.1%	15.2%	56.1%	15.2%	1.5%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	34.8%	17.5%	29.8%	23.3%	25.0%	26.3%
	% of Total	3.2%	4.0%	14.7%	4.0%	.4%	26.3%
ΦΟΙΤΗΣΗ ΣΕ ΑΕΙ/ΤΕΙ ΧΩΡΙΣ ΠΤΥΧΙΟ	Count	5	7	9	2	1	24
	Expected Count	2.2	5.5	11.9	4.1	.4	24.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	20.8%	29.2%	37.5%	8.3%	4.2%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	21.7%	12.3%	7.3%	4.7%	25.0%	9.6%
	% of Total	2.0%	2.8%	3.6%	.8%	.4%	9.6%
ΑΠΟΦΟΙΤΟ Σ ΑΕΙ/ΤΕΙ	Count	5	27	47	22	0	101
	Expected Count	9.3	22.9	49.9	17.3	1.6	101.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	5.0%	26.7%	46.5%	21.8%	.0%	100.0 %

		% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	21.7%	47.4%	37.9%	51.2%	.0%	40.2%
		% of Total	2.0%	10.8%	18.7%	8.8%	.0%	40.2%
ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΟ/ΔΙΔΑΚΤΟΡΙΚΟ	Count	1	5	16	6	1		29
	Expected Count	2.7	6.6	14.3	5.0	.5		29.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	3.4%	17.2%	55.2%	20.7%	3.4%		100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	4.3%	8.8%	12.9%	14.0%	25.0%		11.6%
	% of Total	.4%	2.0%	6.4%	2.4%	.4%		11.6%
Total	Count	23	57	124	43	4		251
	Expected Count	23.0	57.0	124.0	43.0	4.0		251.0
	% within ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΕΠΙΠΕΔΟ	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%		100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%		100.0%
	% of Total	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%		100.0%

Πίνακας 88. Έλεγχος χ^2 για την Ανεξαρτησία μεταξύ βιωσιμότητας στην οικονομία και επαγγέλματος

Crosstab

		ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ					Total	
		ΚΑΘΟΛΟΥ	ΛΙΓΟ	ΜΕΤΡΙΑ	ΠΟΛΥ	ΠΑΡΑ ΠΟΛΥ		
ΕΠΑ	ΦΟΙΤΗΤΗ	Count	3	4	3	2	1	13
ΓΤΕ	Σ	Expected Count	1.2	3.0	6.4	2.2	.2	13.0

ΛΜΑ	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	23.1%	30.8%	23.1%	15.4%	7.7%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	13.0%	7.0%	2.4%	4.7%	25.0%	5.2%
	% of Total	1.2%	1.6%	1.2%	.8%	.4%	5.2%
ΔΗΜΟΣΙΟ Σ ΥΠΑΛΛΗ ΛΟΣ	Count	2	4	15	11	0	32
	Expected Count	2.9	7.3	15.8	5.5	.5	32.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	6.3%	12.5%	46.9%	34.4%	.0%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	8.7%	7.0%	12.1%	25.6%	.0%	12.7%
	% of Total	.8%	1.6%	6.0%	4.4%	.0%	12.7%
ΙΔΙΩΤΙΚΟ Σ ΥΠΑΛΛΗ ΛΟΣ	Count	1	15	31	11	2	60
	Expected Count	5.5	13.6	29.6	10.3	1.0	60.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	1.7%	25.0%	51.7%	18.3%	3.3%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	4.3%	26.3%	25.0%	25.6%	50.0%	23.9%
	% of Total	.4%	6.0%	12.4%	4.4%	.8%	23.9%
ΕΛΕΥΘΕΡ ΟΣ ΕΠΑΓΓΕΛ ΜΑΤΙΑΣ	Count	5	9	29	10	1	54
	Expected Count	4.9	12.3	26.7	9.3	.9	54.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	9.3%	16.7%	53.7%	18.5%	1.9%	100.0%
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	21.7%	15.8%	23.4%	23.3%	25.0%	21.5%

Οι χρήσεις γης στην Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Προοπτικές για βιώσιμη ανάπτυξη.

% of Total		2.0%	3.6%	11.6%	4.0%	.4%	21.5 %
ΣΥΝΤΑΞΙ ΟΥΧΟΣ	Count	3	15	32	7	0	57
	Expected Count	5.2	12.9	28.2	9.8	.9	57.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	5.3%	26.3%	56.1%	12.3%	.0%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	13.0%	26.3%	25.8%	16.3%	.0%	22.7 %
	% of Total	1.2%	6.0%	12.7%	2.8%	.0%	22.7 %
ΟΙΚΙΑΚΑ	Count	4	4	9	2	0	19
	Expected Count	1.7	4.3	9.4	3.3	.3	19.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	21.1%	21.1%	47.4%	10.5%	.0%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	17.4%	7.0%	7.3%	4.7%	.0%	7.6%
	% of Total	1.6%	1.6%	3.6%	.8%	.0%	7.6%
ΑΝΕΡΓΟΣ	Count	5	6	5	0	0	16
	Expected Count	1.5	3.6	7.9	2.7	.3	16.0
	% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	31.3%	37.5%	31.3%	.0%	.0%	100.0 %
	% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	21.7%	10.5%	4.0%	.0%	.0%	6.4%
	% of Total	2.0%	2.4%	2.0%	.0%	.0%	6.4%
Total	Count	23	57	124	43	4	251
	Expected Count	23.0	57.0	124.0	43.0	4.0	251.0

% within ΕΠΑΓΓΕΛΜΑ	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%	100.0%
% within ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
% of Total	9.2%	22.7%	49.4%	17.1%	1.6%	100.0%

Οι Πίνακες από εδώ και κάτω αναφέρονται και μέσα στο κείμενο με την παρακάτω αρίθμηση).

Πίνακας 17. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
(Constant)	1.904	.408		4.662	.000	1.099	2.708
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.038	.251	.011	.151	.880	-.456	.532
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.817	.247	-.273	-3.312	.001	-1.302	-.331
Διαχείριση Απορριμάτων	-.251	.260	-.069	-.963	.336	-.764	.262
Χρήσεις Γης	-.343	.282	-.086	-1.218	.225	-.897	.212
Εμπορική Ανάπτυξη	.768	.581	.081	1.322	.187	-.376	1.912
Τουριστικές Υποδομές	.882	.271	.208	3.248	.001	.347	1.416
Υγειονομική Περίθαλψη	.231	.425	.033	.543	.588	-.607	1.069
Αθλητικοί Χώροι	-.083	.421	-.012	-.197	.844	-.913	.747

Σχολική Κοινότητα	.010	.286	.002	.035	.972	-.554	.574
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.021	.214	-.007	-.100	.920	-.443	.400
Φύλο	.119	.081	.082	1.472	.142	-.040	.278
Ηλικία	.016	.036	.032	.448	.655	-.054	.086
Οικογενειακή κατάσταση	.061	.065	.061	.935	.351	-.067	.188
Μορφωτικό επίπεδο	.002	.030	.004	.062	.951	-.057	.061
Επάγγελμα	-.065	.029	-.138	-2.281	.023	-.121	-.009
Εισόδημα	.102	.038	.164	2.718	.007	.028	.176
Πολεοδομική ενότητα	.008	.024	.020	.347	.729	-.039	.056
Βαθμός Ικανοποίησης	.406	.081	.314	5.036	.000	.247	.565

a. Dependent Variable: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

Πίνακας 18. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.606 ^a	.367	.318	.59277	.367	7.474	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Πίνακας 19. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	47.273	18	2.626	7.474	.000 ^a
	Residual	81.520	232	.351		
	Total	128.792	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περιθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

b. Dependent Variable: ΒΙΩΣΙΜΟΤΗΤΑ

Βιωσιμότητα Περιβάλλοντος

Πίνακας 20. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	2.814	.577		4.876	.000	1.677	3.951
Φύλο	.028	.114	.015	.242	.809	-.197	.252
Ηλικία	.003	.051	.004	.056	.955	-.097	.102
Οικογενειακή κατάσταση	.026	.092	.020	.280	.780	-.155	.206
Μορφωτικό επίπεδο	.003	.042	.005	.072	.943	-.080	.086

Επάγγελμα	-.052	.040	-.086	-1.293	.197	-.132	.027
Εισόδημα	.062	.053	.077	1.170	.243	-.042	.167
Πολοδομική ενότητα	-.011	.034	-.021	-.335	.738	-.078	.055
Βαθμός_Ικανοποίησης	.333	.114	.199	2.926	.004	.109	.558
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.124	.354	.028	.351	.726	-.573	.822
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.961	.348	-.248	-2.759	.006	-1.648	-.275
Διαχείριση Απορριμάτων	-.531	.368	-.113	-1.442	.151	-1.256	.194
Χρήσεις Γης	-.483	.398	-.094	-1.214	.226	-1.267	.301
Εμπορική Ανάπτυξη	1.181	.821	.097	1.439	.152	-.436	2.798
Τουριστικές Υποδομές	1.006	.384	.183	2.622	.009	.250	1.762
Υγειονομική Περίθαλψη	-.334	.601	-.037	-.555	.579	-1.518	.851
Αθλητικοί Χώροι	-.385	.595	-.043	-.647	.518	-1.558	.788
Σχολική Κοινότητα	.421	.405	.070	1.039	.300	-.377	1.218
Πολιτιστική Ανάπτυξη	.235	.302	.057	.779	.437	-.360	.831

a. Dependent Variable: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Πίνακας 21. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.494 ^a	.244	.186	.838	.244	4.165	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Πίνακας 22. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	52.612	18	2.923	4.165	.000 ^a
	Residual	162.830	232	.702		
	Total	215.442	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

b. Dependent Variable: ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝ

Οικονομική Βιωσιμότητα

Πίνακας 23. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	.366	.496		.739	.460	-.610	1.343
Φύλο	.202	.098	.112	2.060	.040	.009	.394
Ηλικία	.032	.043	.052	.739	.461	-.053	.117
Οικογενειακή κατάσταση	.124	.079	.101	1.575	.117	-.031	.279
Μορφωτικό επίπεδο	.026	.036	.043	.714	.476	-.045	.097
Επάγγελμα	-.098	.035	-.167	-2.820	.005	-.166	-.029
Εισόδημα	.130	.046	.169	2.850	.005	.040	.220
Πολεοδομική ενότητα	.070	.029	.138	2.420	.016	.013	.128
Βαθμός Ικανοποίησης	.629	.098	.393	6.435	.000	.437	.822
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	.387	.304	.092	1.272	.205	-.212	.986
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-1.029	.299	-.278	-3.437	.001	-1.618	-.439
Διαχείριση Απορριμάτων	.077	.316	.017	.244	.807	-.546	.700

Χρήσεις Γης	-.151	.342	-.031	-.441	.659	-.824	.522
Εμπορική Ανάπτυξη	.687	.705	.059	.975	.331	-.701	2.076
Τουριστικές Υποδομές	.749	.329	.143	2.274	.024	.100	1.398
Υγειονομική Περιθαλψη	.671	.516	.078	1.299	.195	-.347	1.688
Αθλητικοί Χώροι	-.162	.511	-.019	-.317	.751	-1.170	.845
Σχολική Κοινότητα	-.629	.347	-.110	-1.810	.072	-1.313	.056
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.124	.260	-.031	-.478	.633	-.636	.388

a. Dependent Variable: ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Πίνακας 24. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.625 ^a	.391	.344	.719	.391	8.280	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περιθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Πίνακας 25. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	77.146	18	4.286	8.280	.000 ^a
	Residual	120.081	232	.518		
	Total	197.227	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Κοινωνική Βιωσιμότητα

Πίνακας 26. Συντελεστές γραμμικής παλινδρόμησης

Coefficients^a

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	95.0% Confidence Interval for B	
	B	Std. Error	Beta			Lower Bound	Upper Bound
1 (Constant)	2.531	.558		4.539	.000	1.433	3.630
Φύλο	.127	.110	.072	1.151	.251	-.090	.344
Ηλικία	.013	.049	.022	.270	.787	-.083	.109
Οικογενειακή κατάσταση	.032	.088	.027	.365	.716	-.142	.206
Μορφωτικό επίπεδο	-.023	.041	-.040	-.573	.567	-.104	.057
Επάγγελμα	-.045	.039	-.079	-1.167	.244	-.122	.031

Οι χρήσεις γης στην Δημοτική Κοινότητα Βάρης του Καλλικρατικού Δήμου Βάρης-Βούλας-Βουλιαγμένης. Προοπτικές για βιώσιμη ανάπτυξη.

Εισόδημα	.114	.051	.151	2.226	.027	.013	.215
Πολεοδομική ενότητα	-.034	.033	-.068	-1.044	.298	-.099	.030
Βαθμός Ικανοποίησης	.255	.110	.162	2.317	.021	.038	.472
Έλλειψη Χώρου Αναψυχής	-.397	.342	-.097	-1.161	.247	-1.072	.277
Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών	-.460	.337	-.126	-1.366	.173	-1.123	.204
Διαχείριση Απορριμάτων	-.299	.356	-.068	-.841	.401	-1.000	.402
Χρήσεις Γης	-.395	.384	-.081	-1.026	.306	-1.152	.363
Εμπορική Ανάπτυξη	.435	.793	.038	.549	.584	-1.127	1.998
Τουριστικές Υποδομές	.890	.371	.173	2.400	.017	.159	1.620
Υγειονομική Περίθαλψη	.356	.581	.042	.612	.541	-.789	1.500
Αθλητικοί Χώροι	.299	.575	.035	.519	.604	-.835	1.432
Σχολική Κοινότητα	.239	.391	.043	.610	.542	-.532	1.009
Πολιτιστική Ανάπτυξη	-.176	.292	-.045	-.600	.549	-.751	.400

a. Dependent Variable: ΚΟΙΝΩΝΙΑ

Πίνακας 27. συνολική παρατηρούμενη μεταβλητότητα μοντέλου Συνολικής βιωσιμότητας

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Change Statistics				
					R Square Change	F Change	df1	df2	Sig. F Change
1	.447 ^a	.200	.138	.810	.200	3.221	18	232	.000

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης

Πίνακας 28. Στατιστικά σημαντική σχέση μεταξύ εξαρτημένης και ανεξάρτητων μεταβλητών

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	38.006	18	2.111	3.221	.000 ^a
	Residual	152.066	232	.655		
	Total	190.072	250			

a. Predictors: (Constant), Έλλειψη Χώρου Αναψυχής, Αναβάθμιση Κυκλοφοριακών Υποδομών, Διαχείριση Απορριμάτων, Χρήσεις Γης, Εμπορική Ανάπτυξη, Τουριστικές Υποδομές, Υγειονομική Περίθαλψη, Αθλητικοί Χώροι, Σχολική Κοινότητα, Πολιτιστική Ανάπτυξη, Φύλο, Ηλικία, Οικογενειακή κατάσταση, Μορφωτικό επίπεδο, Επάγγελμα, Εισόδημα, Πολεοδομική ενότητα, Βαθμός Ικανοποίησης