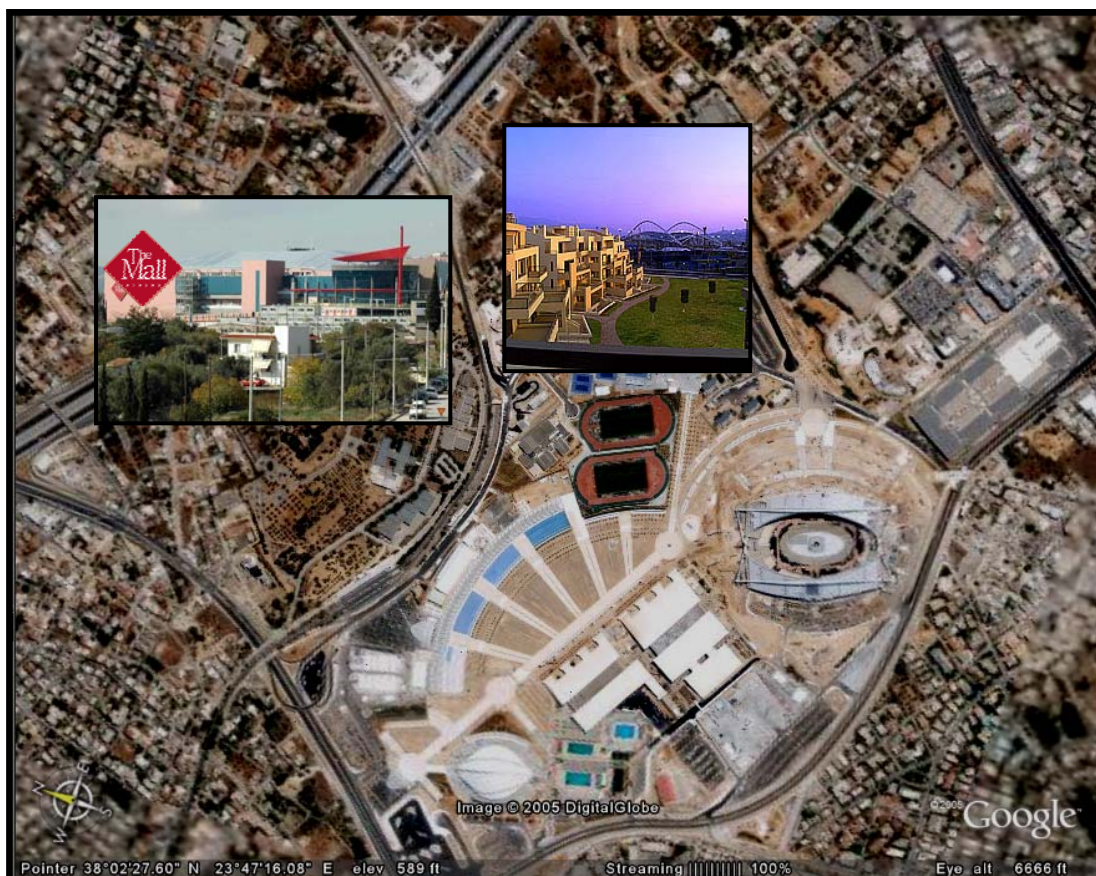




**ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΤΜΗΜΑ ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ**

ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΜΕΛΕΤΗ

**“ΝΕΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΠΡΟΤΥΠΑ ΣΤΟ ΜΗΤΡΟΠΟΛΙΤΙΚΟ
ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑ ΤΗΣ ΠΡΩΤΕΥΟΥΣΑΣ:
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΗΛΙΑΔΑΣ ΚΑΙ ΤΟΥ MALL ”**



ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ : ΔΑΝΕΛΗ ΦΩΤΕΙΝΗ

ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ: ΔΕΛΛΑΔΕΤΣΙΜΑΣ Π. Μ.

**ΕΠΙΤΡΟΠΗ: ΠΑΡΧΑΡΙΔΗΣ Ι.
ΧΑΤΖΗΜΙΧΑΛΗΣ Κ.**

ΑΘΗΝΑ 2006

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Οι διαδικασίες της αστικοποίησης, της αστικής ανάπτυξης και της οικιστικής ανάπτυξης αποτελούν σύνθετα και μακράς διάρκειας φαινόμενα, που μορφώθηκαν μέσα από την μακραίωνη ιστορία του ανθρώπου και την προσπάθεια του να δημιουργήσει και να ζήσει σε οργανωμένες κοινωνίες.

Αυτή η προσπάθεια, οδήγησε στη ανάπτυξη του αστικού χώρου, ο οποίος μέσα από διαφορετικές γεωγραφικές, ιστορικές, πολιτισμικές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτικές συνθήκες που επικράτησαν σε διαφορετικές εποχές και τόπους, οδήγησε σε πρότυπα αστικής ανάπτυξης και οργάνωσης των κοινωνιών του ανθρώπου. Τα πρότυπα αυτά ακολούθησαν μία εξελικτική πορεία στο χρόνο ανάλογα τις εκάστοτε ανάγκες και τις τάσεις που επικρατούσαν. Το αποτέλεσμα αυτής της διαδικασίας, ήταν η διατήρηση ή η απόρριψη των παλιών αλλά και η δημιουργία νέων προτύπων αστικής οργάνωσης.

Σήμερα, αυτή η διαδικασία εξακολουθεί να υφίσταται, καθώς οι ανάγκες, οι συνθήκες, οι τάσεις αλλά και οι υπάρχουσες πολιτικές διαμορφώνουν τον τρόπο αστικής οργάνωσης και δημιουργούν νέα πρότυπα. Βάσει αυτών διαμορφώθηκε και το πρότυπο των προσχεδιασμένων οργανωμένων συγκροτημάτων. Το πρότυπο αυτό αφορά τη δημιουργία εξ' ολοκλήρου από την αρχή και βάσει σχεδιασμού, σε μία περιοχή χωρίς προϋπάρχουσα αστικότητα, οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων που εκτός της κατοικίας περιλαμβάνουν και τις απαραίτητες κοινωνικές υποδομές αλλά και δραστηριότητες εμπορίου, ψυχαγωγίας κ.α. Η φιλοσοφία αυτών των συγκροτημάτων είναι παρόμοια (από τις "Νέες πόλεις" της Βρετανίας στα μέσα του προηγούμενου αιώνα, έως τις σημερινές ιδιωτικές μικρές "ουτοπίες" συνήθως στα προάστια των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων) και στηρίζεται στην προσπάθεια δημιουργίας ενός πλεονεκτικού αστικού περιβάλλοντος διαβίωσης.

Στην παρούσα διπλωματική ένα σημαντικό μέρος καταλαμβάνει η θεωρητική προσέγγιση της εξέλιξης της αστικής ανάπτυξης και των μοντέλων οικιστικής πολιτικής, στον Ευρωπαϊκό και ειδικότερα στον Ελληνικό χώρο. Επικεντρώνεται, στη μελέτη του προτύπου των οργανωμένων συγκροτημάτων βάσει της Ευρωπαϊκής εμπειρίας, αλλά κυρίως στην εμπειρία και την υπαρκτή πολιτική της Ελληνικής πραγματικότητας. Η μελέτη αυτή εξειδικεύεται στην περίπτωση του

“Χωριού Τύπου” των Ολυμπιακών αγώνων του 2004, που αποτελεί μία περίπτωση οργανωμένου συγκροτήματος. Πρόκειται για ένα ιδιωτικό οργανωμένο συγκρότημα που συνδυάζει την οικιστική ανάπτυξη με την ανάπτυξη χρήσεων εμπορίου (Η οικιστική ανάπτυξη αποτελεί το συγκρότημα της Ήλιδας που “αλληλοσυμπληρώνονται” με την ύπαρξη σε μικρή απόσταση του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου “The Mall Athens”).

Η εργασία αυτή είναι αποτέλεσμα θεωρητικής και εμπειρικής έρευνας που δεν θα μπορούσε να πραγματοποιηθεί χωρίς τη συνδρομή κάποιων ανθρώπων. Αισθάνομαι την ανάγκη λοιπόν, να εκφράσω τις θερμότερες ευχαριστίες μου στον επιβλέποντα καθηγητή αυτής της διπλωματικής εργασίας κ. Δελλαδέτσιμα Π. για τις γνώσεις, την πολύτιμη καθοδήγηση και συμπαράσταση που μου προσέφερε, αλλά και στους καθηγητές που συμπληρώνουν την τριμελή επιτροπή κ. Χατζημιχάλη Κ. και κ. Παρχαρίδη Ι., που δέχτηκαν να συμμετέχουν και για την βοήθεια τους στην ολοκλήρωση αυτής της μελέτης. Επίσης θα ήθελα να ευχαριστήσω το σύνολο των καθηγητών μου για τα πολύτιμα εφόδια που μου προσέφεραν κατά τη φοίτηση μου στο τμήμα Γεωγραφίας. Παράλληλα αισθάνομαι την ανάγκη να εκφράσω τις ιδιαίτερες ευχαριστίες μου στον κ. Καρβούνη Αλέξανδρο (εργαζόμενο αστικό παρατηρητή στο Δήμο Αμαρουσίου) για την βοήθεια που μου προσέφερε στη συλλογή στοιχείων και πληροφοριών, όπως και στους κ. Θωμαδάκη Α. και Μπελεσιώτη Χ. (υπάλληλοι της Lamda Olympia Village A.E.). Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου για την πολύτιμη συμπαράσταση και συναισθηματική τους υποστήριξη.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

Πρόλογος	1
Πίνακας περιεχομένων	3
Κατάλογος πινάκων.....	7
Κατάλογος σχημάτων.....	8
Κατάλογος χαρτών.....	9
Περίληψη.....	10
Abstract.....	12
 1. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ.....	 13
1.1 Αντικείμενο και σκοπός της διπλωματικής.....	13
1.2 Διάρθρωση της εργασίας.....	14
1.3 Σχεδιασμός της έρευνας και πηγές στοιχείων.....	15

ΜΕΡΟΣ Α

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ

2.0 Εισαγωγή.....	17
2.1 Αστικοποίηση και Αστική Ανάπτυξη.....	17
2.2 Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική στον Ευρωπαϊκό χώρο.....	21
2.2.1 Οικιστική ανάπτυξη στον Ευρωπαϊκό χώρο.....	22
2.2.2 Οικιστική Πολιτική στις Ευρωπαϊκές χώρες.....	24
2.3 Αστική και Οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα.....	28
2.4 Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα.....	31
 3. Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ.....	 38

3.1 Αναπτύξεις Οργανωμένων Συγκροτημάτων: Νέες Πόλεις	38
3.1.1 Τάσεις οικιστικής ανάπτυξης.....	41
3.2 Διεθνής Εμπειρία.....	46
3.2.1 Μεγάλη Βρετανία.....	47
3.2.2 Γαλλία.....	53
3.2.3 ΗΠΑ.....	55
3.2.4 Λοιπές χώρες.....	57
3.3 Ο Ελληνικός χώρος.....	60
3.4 Παραδείγματα Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων στον Ελληνικό χώρο.....	64
3.4.1 Τα Άσπρα Σπίτια.....	65
3.4.2 Τα παραδείγματα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ (Ξάνθη-Κομοτηνή).....	68
3.4.3 Το Ολυμπιακό Χωριό.....	69
3.5 Σύγχρονα παραδείγματα "Ιδιωτικών Οικισμών" (οργανωμένα ιδιωτικά συγκροτήματα).....	72
 4. Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ.....	77
4.1 Εισαγωγή.....	77
4.2 Οικιστικά συγκροτήματα.....	77
4.3 Λιανικό Εμπόριο- Εμπορικά κέντρα.....	78
4.3.1 Επιπτώσεις (Εμπορικών Κέντρων).....	80
 5. ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ.....	84
5.1 Εισαγωγή.....	84
5.2 Μέθοδοι αξιολόγησης Επιπτώσεων (Καθολικός Σχεδιασμός).....	87
5.3 Οι Νέες Πόλεις (Μελέτες Επιπτώσεων).....	87
5.4 Ιστορική ανάλυση (Historical analysis).....	89
5.5 Κοινωνική έρευνα (Social survey).....	89
5.6 Χωρική Ανάλυση (Spatial analysis).....	89
5.7 Μέθοδος αναπτυσσόμενου γεγονότος (Event-tree analysis).....	90
5.8 Επιπτώσεις Μεταφορικών Έργων.....	90
5.9 Μέθοδοι συνολικής ανάλυσης επιπτώσεων (τρέχουσες εξελίξεις).....	91

ΜΕΡΟΣ Β

ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ “ΗΛΙΔΑ” ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ “THE MALL ATHENS”

6. ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ.....	96
6.1 Εισαγωγή.....	96
6.2 Ιστορική Εξέλιξη.....	96
6.3 Υφιστάμενη κατάσταση.....	99
6.4 Εξέλιξη Πολεοδομικού σχεδιασμού.....	101
6.5 Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.).....	103
6.6 Η εξέλιξη του Πληθυσμού.....	105
6.7 Πληθυσμιακές πυκνότητες.....	108
6.8 Πυκνότητα Δόμησης και Οικιστική ανάπτυξη.....	113
6.9 Χρήσεις γης.....	117
6.10 Οικονομική Ανάπτυξη.....	124
6.10.1 Οικονομικές δραστηριότητες.....	124
6.10.2 Απασχόληση και Εισοδήματα.....	128
6.11 Ενοίκια, τιμές ακινήτων και αξίες γης.....	132
6.12 Κοινωνικά χαρακτηριστικά: Εκπαίδευση – Πρόνοια – Πολιτισμός.....	135
7. ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΙ ΑΓΩΝΕΣ.....	139
7.1 Οι Ολυμπιακοί Αγώνες και το Μαρούσι.....	139
7.2 Έργα υποδομής και οικονομική ανάπτυξη.....	140
7.2.1 Δίκτυα μεταφορών και συγκοινωνιακή υποδομή.....	144
8. ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΔΗΜΟΥ.....	149
8.1 Πολιτική κεντρικού Κράτους.....	149
8.2 Πολιτική τοπικής Αυτοδιοίκησης.....	150
9. ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ.....	152
Νέα Οικιστική ανάπτυξη : Ήλιδα.....	152
9.1 Εισαγωγή.....	152

9.2 Φιλοσοφία του προτύπου που αντιπροσωπεύει η Ήλιδα.....	154
9.3 Χωροθέτηση, άμεσο και έμμεσο περιβάλλον επιρροής.....	155
9.3.1 Χωροθέτηση.....	155
9.3.2 Άμεσο και έμμεσο περιβάλλον επιρροής.....	157
9.4 Νομοθεσία.....	158
9.5 Ιστορικό επένδυσης και οργανωτικό σχήμα.....	159
9.6 Τρόπος υλοποίησης, ανάπτυξη οικισμού, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές... 160	
9.6.1 Ανάπτυξη Οικισμού.....	163
9.6.2 Κοινωνικές υποδομές.....	164
9.7 Προσβάσεις.....	165
9.8 Διαχείριση του οικισμού.....	165
9.9 Υφιστάμενη κατάσταση.....	167
9.10 Εμπορικό κέντρο "The Mall Athens".....	171
 10. ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	181
10.1 Οι επιπτώσεις του Οργανωμένου Οικιστικού Συγκροτήματος: "Ήλιδα".....	181
10.1.1 Γενική θεώρηση.....	181
10.1.2 Επιπτώσεις φόρτισης και κορεσμού.....	183
10.1.3 Κυκλοφοριακές επιπτώσεις.....	186
10.1.4 Επιπτώσεις στις Αξίες γης.....	190
10.1.5 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις.....	191
10.1.6 Επιπτώσεις Φυσικού σχεδιασμού.....	194
10.1.7 Επιπτώσεις στον ίδιο τον οικισμό.....	195
10.2 Επιπτώσεις Εμπορικού Κέντρου "The Mall Athans".....	198
10.2.1 Γενική θεώρηση.....	198
10.2.2 Οικονομικές και κοινωνικές Επιπτώσεις.....	200
10.2.3 Κυκλοφοριακές Επιπτώσεις.....	203
10.2.3 Επιπτώσεις στις αξίες γης.....	204
10.3 Συμπεράσματα.....	209
Βιβλιογραφία.....	215

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑΤΑ

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΠΙΝΑΚΩΝ

Σελ.

Πίν 1. Εγκεκριμένες Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις Ν. 1947/91 ως το 2000.....	74
Πίν 2. Παραδείγματα ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων.....	75
Πίν 3. Συντελεστής Δόμησης στο παραδοσιακό κέντρο και στις υποπεριοχές του υπερτοπικού κέντρου του Δήμου Αμαρουσίου (1999).....	104
Πίν 4. Χαρακτηριστικά οικοδόμησης.....	116
Πίν 5. Μεταβολές κτιριακού και οικιστικού αποθέματος 1991-2001.....	117
Πίν 6. Κατανομή χρήσεων γης των Πολεοδομικών Κέντρων του Δήμου Αμαρουσίου.....	123
Πίν 7. Κατανομή θέσεων εργασίας με βάση τον κλάδο απασχόλησης στο Μαρούσι (1996).....	130
Πίν 8. Κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ατομικών επαγγελμάτων στην Βόρεια Αθήνα.....	131
Πίν 9. Διαχρονική εξέλιξη του μέσου εισοδήματος του Δήμου Αμαρουσίου.....	131
Πίν 10. Ύψος τιμών κατοικιών Δήμου Αμαρουσίου.....	133

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΣΧΗΜΑΤΩΝ

	Σελ.
Σχ. 1. Σχέδιο της Μίλητου στην Αρχαία Ελλάδα.....	39
Σχ. 2. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα σταδιακά “εδραιώνονται” ως οικιστικό πρότυπο ανάπτυξης.....	46
Σχ. 3. Η “Κηπούπολη” Letchworth (1903).....	49
Σχ. 4. Η “Κηπούπολη” Welwyn (1919).....	50
Σχ. 5. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν πολύ διαδεδομένο οικιστικό πρότυπο στις ΗΠΑ.....	56
Σχ. 6. Μία από τις πρώτες προγραμματισμένες κοινότητες Fuggeri, Ausborg, Γερμανία.....	58
Σχ. 7. Τα πρώτα “Κηποπροάστια” στον Ελληνικό χώρο.....	62
Σχ. 8. Μορφή κατοικιών – σημερινή κατάσταση Ολυμπιακού χωρίου.....	70
Σχ. 9. Γενική διάταξη του Ολυμπιακού χωρίου.....	71
Σχ. 10. Δομή Μεθοδολογικής Προσέγγισης.....	86
Σχ. 11. Μεθοδολογική Προσέγγιση.....	92
Σχ. 12. Συνολική αντιμετώπιση της προσέγγισης της έρευνας.....	95
Σχ. 13. Μαρούσι, 1950 (Αστεριάδης Α. 1898-1977).....	98
Σχ. 14. Πληθυσμιακή μεταβολή Δήμου Αμαρουσίου.....	106
Σχ. 15. Ποσοστά ανεργίας Δήμου Αμαρουσίου.....	129
Σχ. 16. Εξέλιξη Αξιών Γης στο Μαρούσι.....	113
Σχ. 17. Το οργανωμένο οικιστικό συγκρότημα “Ήλιδα”.....	152
Σχ. 18. Μορφή κατοικιών Ήλιδας.....	161
Σχ. 19. Μακέτα Ήλιδας στην οποία δίνεται έμφαση στους κοινόχρηστους χώρους.....	164
Σχ. 20. Σημερινή κατάσταση του οικισμού Ήλιδα.....	168
Σχ. 21. Το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο “The Mall Athens”.....	171
Σχ. 22. Ο εσωτερικός χώρος του The Mall εκφράζει και τη φιλοσοφία που αντιπροσωπεύει.....	172
Σχ. 23. Επίπεδα που αναπτύσσεται το Mall.....	175
Σχ. 24. Πολλά σημαντικά επιχειρηματικά ονόματα χωροθετούνται στο Mall....	176
Σχ. 25. Μακέτα του Εμπορικού κέντρου “The Mall Athens”.....	178
Σχ. 26. Οργανωμένο συγκρότημα: Οικιστική ανάπτυξη και Εμπορικό κέντρο...208	
Σχ. 27. Συνδυασμός παραγόντων που οδηγούν σε ένα σύνολο Επιπτώσεων.....	214

ΚΑΤΑΛΟΓΟΣ ΧΑΡΤΩΝ

	Σελ.
Χάρτης 1. Πληθυσμιακή Πυκνότητα Δήμου Αμαρουσίου 1991-2001.....	112
Χάρτης 2. Πυκνότητα κτιρίων Δήμου Αμαρουσίου 1991-2001.....	115
Χάρτης 3. Κατανομή χρήσεων γης στο Δήμο Αμαρουσίου.....	119
Χάρτης 4. Χρήσεις γης στο Παραδοσιακό κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου.....	121
Χάρτης 5. Χωροθέτηση δραστηριοτήτων στο Μαρούσι.....	143
Χάρτης 6. Χωροθέτηση Χωριού Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων (Ηλιδας).....	157
Χάρτης 7. Διάταξη Οικιστικού Συγκροτήματος (Ηλιδα) και Εμπορικού Κέντρου (The Mall Athens).....	162
Χάρτης 8: Προσβάσεις του Εμπορικού Κέντρου “The Mall Athens”.....	174
Χάρτης 9: Διάταξη Οικιστικού Συγκροτήματος και του Εμπορικού Κέντρου.....	180
Χάρτης 10. Περιοχή Μελέτης και χωροθέτηση σημαντικών Υποδομών Υπερτοπικού χαρακτήρα.....	182
Χάρτης 11. Πιθανές Κυκλοφοριακές μετακινήσεις με την έναρξη της λειτουργίας της Ήλιδας και του Mall.....	188
Χάρτης 12. Χωροταξική οργάνωση και κατανομή πράσινων χώρων στον Δήμο Αμαρουσίου.....	195
Χάρτης 13. Το εμπορικό κέντρο και το οικιστικό συγκρότημα αποτελούν αναπτύξεις που αλληλεπιδρούν.....	198

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η παρούσα διπλωματική πραγματεύεται μία νέα οικιστική τάση στον αστικό χώρο, που τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται στην Ελλάδα, ανάλογη με τα αντίστοιχα πρότυπα του εξωτερικού.

Πρόκειται για τα οργανωμένα συγκροτήματα, στα οποία όλες οι πτυχές της ανάπτυξης τους καθορίζονται από πριν, στη βάση δημιουργίας ενός σχεδιασμένου οικιστικού περιβάλλοντος με κοινωνικές υποδομές, χρήσεις εμπορείου και ψυχαγωγίας κ.α. Η φιλοσοφία τους, έγκειται στη δημιουργία ενός οικιστικού περιβάλλοντος που θα προσφέρει "ιδανικές" συνθήκες διαβίωσης στους κατοίκους του και ανάπτυξης δραστηριοτήτων στις επιχειρήσεις.

Το πρότυπο αυτό αναπαράγει τη λογική ανάπτυξης μία "αυτόνομης" κοινότητας ή ενός οικονομικού κέντρου. Σύμφωνα με αυτή την αντιμετώπιση, το πρότυπο των οργανωμένων συγκροτημάτων, αποτελεί έννοια που περιλαμβάνει την οικιστική ανάπτυξη αυτή καθ' αυτή, ενώ ταυτόχρονα δίνεται ιδιαίτερη έμφαση και στις υποστηρικτικές λειτουργίες του εμπορίου και της ψυχαγωγίας, χώρων εργασίας, γραφείων κ.α.

Με τη διπλωματική εργασία, έγινε προσπάθεια ανάλυσης των επιπτώσεων που δύναται να προκαλέσει η ανάπτυξη τέτοιων συγκροτημάτων στην Ελλάδα, παράλληλα με μία προσπάθεια ανάπτυξης μίας μεθοδολογίας προσέγγισης.

Η πτυχιακή μελέτη διαμορφώνεται σε δύο μέρη και 10 κεφάλαια. Στο πρώτο μέρος αναπτύσσεται το θεωρητικό πλαίσιο αναφορικά με την αστική ανάπτυξη και την οικιστική πολιτική στον Ευρωπαϊκό χώρο και στην Ελλάδα. Ακολουθεί η ανάλυση της φιλοσοφίας του προτύπου των οργανωμένων συγκροτημάτων και ανάλυση παραδειγμάτων αυτού από το διεθνή χώρο αλλά και της Ελληνικής πραγματικότητας. Το πρώτο μέρος ολοκληρώνεται με τη διαμόρφωση μίας ειδικής μεθοδολογικής προσέγγισης για τα Ελληνικά δεδομένα.

Στο δεύτερο μέρος, η μελέτη εξειδικεύεται στην ανάλυση ενός συγκεκριμένου οργανωμένου συγκροτήματος, του πρώην "Χωριό Τύπου" των Ολυμπιακών του 2004 που χωροθετείται στο Δήμο Αμαρουσίου, και σήμερα, έχει μετονομαστεί σε "Ήλιδα (οικισμός)" και "Mall" (εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, εκτός των ορίων του οικισμού αλλά ως τμήμα της ίδια παρέμβασης). Το μέρος αυτό περιλαμβάνει αρχικά την ανάλυση της ευρύτερης περιοχής μελέτης, των τάσεων και

των πολιτικών. Στη συνέχεια ακολουθεί η αναλυτική εξέταση των δύο παρεμβάσεων που χαρακτηρίζουν το συγκρότημα.

Η πτυχιακή μελέτη ολοκληρώνεται με την ανάλυση των επιπτώσεων που μπορεί το οργανωμένο συγκρότημα να προξενήσει στον αστικό χώρο, στο οικονομικό αλλά και το κοινωνικό περιβάλλον. Συμπεραίνουμε ότι οι επιπτώσεις αυτές είναι αποτέλεσμα συνδυαστικής δράσης πολλών παραγόντων, ενώ ορισμένες είναι κοινές και για τις δύο εξεταζόμενες παρεμβάσεις που χαρακτηρίζουν το συγκρότημα και οι οποίες ενδέχεται να οδηγήσουν σε προβληματικές καταστάσεις τον αστικό χώρο (καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού, κυκλοφοριακά και περιβαλλοντικά προβλήματα, αύξηση αξιών γης κ.α.).

Καταλήγουμε στα τελικά συμπεράσματα, με τη διαπίστωση ότι η περιοχή μελέτης αποτελεί μία περιοχή με μεγάλη οικονομική ανάπτυξη και σημαντικές υπερτοπικές υποδομές, που στην ουσία όμως την οδηγούν σε προβληματικές καταστάσεις και υποβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος. Στη μελέτη των πιο σύγχρονων μορφών επένδυσης (όπως της εξεταζόμενης) παρατηρούμε ένα ανεπαρκές σύστημα σχεδιασμού και αντιμετώπισης των προκαλούμενων επιπτώσεων. Παράλληλα δίνεται έμφαση στον υπερτοπικό χαρακτήρα της περιοχής, υποβαθμίζοντας το τοπικό, αναδεικνύοντας έτσι μία σαφέστατη αδυναμία ουσιαστικής δημιουργίας οφελών στην περιοχή. Τέλος διαπιστώνουμε την ανυπαρξία ενός συστήματος σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων στην περιοχή που να εμπεριέχει όμως και τη λογική της διαμεσολάβησης των πολιτών.

ABSTRACT

This study refers to a new residential trend to the urban space, such as the the abroad ones, that the last years is being developed in Greece.

It is about organised communities, where all the aspects are pre-planning, in an urban environment (supporting social infrastructures, operations of trade and entertainment, working places, offices etc), that offers ideal conditions to the residents and financial activities in enterprises.

This project tries to analyse the repercussions that it is likely to cause such communities in the urban space of Greece. At the same time it became an effort to create an approach methodology.

This study is constructed in two parts and 10 chapters. In the first part includes the theoretical approach of urban development and residential policies in the Europe and Greece. Follows the analysis of philosophy of organised communities and examples from the international space but also the Greek reality. The first part leads with the configuration of special methodological approach.

The second part, analyses a specific organised community, the Olympic 2004 Village of journalists in the Municipality of Amarousiou. Today has been renamed "Hlida" (settlement) and "Mall" (commercial and recreational centre). In this part we analyse the case study.

Final the study is lead with the analyse of repercussions, that the case study cause in the urban area (in the economic but also in social environment) and final conclusions.

ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΕΝΟΤΗΤΑ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1

1.1 Αντικείμενο και σκοπός της διπλωματικής

Η δημιουργία των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων και νέων αναπτύξεων, αποτελεί ένα τέτοιο πρότυπο που τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να εδραιώνεται ως τρόπος αστικής ανάπτυξης στον Ελληνικό χώρο. Παρά τις διάφορες παραλλαγές, η φιλοσοφία αυτού του προτύπου είναι κοινή: προγραμματισμένα συγκροτήματα στα οποία όλες οι πτυχές της ανάπτυξης τους καθορίζονται πριν αρχίσει η κατασκευή τους (αποτελούν ολοκληρωμένα σύνολα που συνδυάζουν χρήσεις κατοικίας, το λιανικού εμπορίου, ψυχαγωγίας, κοινωνικές υποδομές κ.α.). Παράλληλα όμως, τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν και μία μεγάλης κλίμακας παρέμβαση στον χώρο, η οποία επηρεάζει τη γενική ανάπτυξη και έχει σημαντικές επιπτώσεις σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

Η διπλωματική αυτή έχει ως αντικείμενο, τη διερεύνηση αυτού του προτύπου αστικής ανάπτυξης (των οργανωμένων συγκροτημάτων) και την εξέταση των επιπτώσεων που προκαλεί ως παρέμβαση στο χώρο, στα διάφορα επίπεδα που προαναφέραμε. Θα μας απασχολήσει η περίπτωση της Ελλάδας, όπου το πρότυπο αυτό τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με ραγδαίους ρυθμούς στον αστικό χώρο, χωρίς όμως σημαντική προϋπάρχουσα εμπειρία αλλά και ουσιαστική εφαρμόσιμη νομοθεσία.

Συγκεκριμένα θα επικεντρώσουμε το ενδιαφέρον μας, στη μελέτη του "Χωριού Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων" που κατασκευάστηκε στο δήμο Αμαρουσίου με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 στην Αθήνα και στις πιθανές επιπτώσεις που θα έχει στο περιβάλλον που χωροθετείται. Η παρέμβαση αυτή αποτελεί ένα παράδειγμα οργανωμένου ιδιωτικού συγκροτήματος με δύο αναπτύξεις. Η πρώτη αφορά το οικιστικό συγκρότημα "Ηλιδα" που ακολουθεί τη φιλοσοφία αντίστοιχων παραδειγμάτων οργανωμένων οικισμών ιδιωτικής ανάπτυξης του εξωτερικού και η δεύτερη αναφέρεται σε χρήσεις εμπορείου - ψυχαγωγίας και αποτελεί το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο με την ονομασία "The Mall Athens",

ένα πρότυπο ανάπτυξης του λιανικού εμπορείου που τα τελευταία χρόνια κάνει την εμφάνιση του και στη χώρα μας.

Σκοπός αυτής της έρευνας, είναι η εξέταση με ένα ολιστικό τρόπο των επιπτώσεων αυτού του οργανωμένου συγκροτήματος, ώστε να καταλήξουμε σε συμπεράσματα σχετικά με το πως μπορεί να επηρεάσει ως σύνολο, αυτή η παρέμβαση μία υπάρχουσα κατάσταση και τι μπορεί να προκαλέσει μέσα σε ένα σύνθετο αστικό χώρο.

Η έρευνα έχει σκοπό, να περιγραφεί και να εξεταστεί μία πολυδιάστατη και σχετικά πρωτόγνωρη για τα ελληνικά δεδομένα παρέμβαση (οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα και χώροι κατανάλωσης), σε ένα εξίσου πολυδιάστατο και πολύπλευρο αστικό περιβάλλον και μέσω της συνδυαστικής και κριτικής ανάλυσης των συλλεχθέντων στοιχείων και πληροφοριών, να προσεγγισθούν οι επιπτώσεις τους.

Επίσης, μέσω της μελέτης μίας ειδικής περίπτωσης, γίνεται προσπάθεια να οδηγηθούμε σε μία μέθοδο προσέγγισης των επιπτώσεων σε ένα ολικό πλαίσιο. Θα πρέπει να επισημάνουμε την έλλειψη πολιτικής και επαρκών εφαρμόσιμων θεσμικών εργαλείων στην Ελλάδα, που να σχετίζονται με την ανάπτυξη, τέτοιου είδους οργανωμένων συγκροτημάτων, ενώ διαπιστώνουμε και την σχετική έλλειψη μεθοδολογίας, τρόπων διερεύνησης και ολικής αντιμετώπισης των επιπτώσεων που προκαλούν αυτές οι παρεμβάσεις.

1.2 Διάρθρωση της εργασίας

Η εργασία διαρθρώνεται σε δύο μέρη και 10 κεφάλαια. Το πρώτο μέρος περιλαμβάνει το θεωρητικό πλαίσιο ανάλυσης της πτυχιακής μελέτης. Πιο συγκεκριμένα στο κεφάλαιο 2 αναλύονται η αστική ανάπτυξη και η οικιστική πολιτική στον Ευρωπαϊκό και τον Ελληνικό χώρο, ενώ στο κεφάλαιο 3 γίνεται μία προσπάθεια ανάλυσης της φιλοσοφίας των οργανωμένων συγκροτημάτων και παρατίθεται παραδείγματα του προτύπου αυτού από τη διεθνή και την ως τώρα ελληνική εμπειρία. Στο κεφάλαιο 4 γίνεται μία προσπάθεια αποσαφήνισης της Ελληνικής πραγματικότητας των επικρατούντων τάσεων που συνδέονται με το πρότυπο αυτό. Το τελευταίο 5^ο κεφάλαιο αναφέρεται στην προσπάθεια που έγινε για την μεθοδολογική προσέγγιση της μελέτης.

Το δεύτερο μέρος περιλαμβάνει τη μελέτη περίπτωσης της διπλωματικής που αφορά την μελέτη του οικιστικού συγκροτήματος "Ήλιδα" και του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου "The Mall Athens", και αποσκοπεί στην ανάπτυξη προβληματικής για την εξαγωγή των συμπερασμάτων. Στο κεφάλαιο 6 γίνεται η ανάλυση της ευρύτερης περιοχής μελέτης, που αποτελεί τον Δήμο Αμαρουσίου, όπου εξετάζουμε την υπάρχουσα κατάσταση και τις τάσεις, ενώ στα κεφάλαια 7 και 8 που ακολουθούν, γίνετε αντίστοιχα αναφορά στους Ολυμπιακούς Αγώνες που επηρέασαν σημαντικά την περιοχή μελέτης και την άσκηση πολιτικής σε αυτή. Στο κεφάλαιο 9 περιλαμβάνει την λεπτομερή εξέταση του οικιστικού συγκροτήματος και του εμπορικού κέντρου που αποτελούν την περίπτωση μελέτης, ενώ τέλος στο κεφάλαιο 10 αναλύονται οι επιπτώσεις και εξάγονται τα τελικά συμπεράσματα.

1.3 Σχεδιασμός της έρευνας και πηγές στοιχείων

Για την εκπόνηση της παρούσας μελέτης, αρχικά ακολουθήθηκε μία γενική θεωρητική προσέγγιση του εξεταζόμενου θέματος, η οποία στηρίζεται στην υπάρχουσα βιβλιογραφία. Τις βασικότερες πηγές πληροφόρησης αποτέλεσαν η βιβλιοθήκη του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, η βιβλιοθήκη του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, ο επιβλέπων καθηγητής της πτυχιακής κ. Δελλαδέτσιμας Π., επιστημονικά περιοδικά και επιθεωρήσεις, ειδικές μελέτες και το διαδίκτυο.

Έχοντας καταλήξει σε ορισμένα συμπεράσματα από τη θεωρητική προσέγγιση, οδηγούμαστε στην ανάλυση της περίπτωσης μελέτης. Στο πρώτο στάδιο αυτής, έγινε η συλλογή των απαραίτητων πληροφοριών για την περιοχή μελέτης. Η πρωτογενής πληροφορία αντλήθηκε μέσω συνεντεύξεων (και ερωτηματολογίων) με εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης του Δήμου Αμαρουσίου, του εμπορικού συλλόγου του Δήμου καθώς και της αναπτυξιακής ιδιωτικής εταιρίας της περίπτωσης μελέτης (Lamda Olympia Village A.E.) και επιτόπιας έρευνας. Δευτερογενής πληροφορία για την περιοχή μελέτης αντλήθηκε από την τοπική αυτοδιοίκηση (Δήμος Αμαρουσίου), επιστημονικές μελέτες και περιοδικά, το διαδίκτυο και τον ημερήσιο τύπο. Επίσης έγινε έρευνα πεδίου μέσω επισκέψεων στην ευρύτερη περιοχή και στην περιοχή μελέτης (στο οργανωμένο συγκρότημα) και με τη διεξαγωγή

ερωτηματολογίου προς τους κατοίκους της περιοχής (στα πλαίσια του Intensive Programme 2004-2005).

Με την ολοκλήρωση της συλλογής, ακολούθησε η ανάλυση και η σύνθεση της πρωτογενούς και δευτερογενούς πληροφορίας. Σε αυτό το στάδιο, προέκυψαν και τα συμπεράσματα για την υφιστάμενη κατάσταση και τις τάσεις στην ευρύτερη περιοχή μελέτης, καθώς και στην διατύπωση μίας προβληματικής σχετικά με τη δυναμική και τα προβλήματα της. Στη συνέχεια βάσει λεπτομερής προσέγγισης της περίπτωσης μελέτης του οργανωμένου συγκροτήματος (της οικιστικής περιοχής Ήλιδα και του εμπορικού κέντρου Mall) αναλύονται τα ειδικά χαρακτηριστικά αυτής της παρέμβασης, έτσι ώστε να οδηγηθούμε στον εντοπισμό των επιπτώσεων.

Επίσης, στα πλαίσια της ανάλυσης πληροφοριών, χρησιμοποιήθηκε δευτερογενές χαρτογραφικό υλικό, αλλά και πρωτογενής πληροφορία για τη χαρτογραφική απόδοση της περιοχής μελέτης. Οι πηγές που χρησιμοποιήθηκαν προέρχονται από υλικό του Τμήματος Γεωγραφίας του Χαροκοπείου Πανεπιστημίου, το δήμο Αμαρουσίου και το διαδίκτυο καθώς και δορυφορικές εικόνες (Quickbird). Για την χαρτογράφηση χρησιμοποιήθηκε το λογισμικό Arcview 8.1.

ΜΕΡΟΣ Α ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2

ΑΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ, ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΚΑΙ ΟΙΚΙΣΤΙΚΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ: ΘΕΩΡΗΤΙΚΗ ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ

2.0 Εισαγωγή

Το κεφάλαιο αυτό αποτελεί μία εισαγωγική ενότητα σε βασικές έννοιες που αφορούν την εξέλιξη του αστικού χώρου και των οικιστικών πολιτικών, ειδικότερα στον Ευρωπαϊκό και τον Ελληνικό χώρο. Οι αναφορές αυτές γίνονται κυρίως για την διαμόρφωση ενός πλαισίου ανάλυσης για τον προσδιορισμό στοιχείων που περιγράφουν την ανάδειξη οικιστικών προτύπων και την ανάλυση αυτών βάσει των ακολουθούμενων οικιστικών πολιτικών σε δύο συνιστώσες: των κανονιστικών όρων (π.χ. επεκτάσεις, ρύθμισης Συντελεστών Δόμησης, καθορισμός χρήσεων γης, ΓΠΣ) και των μεγάλων παρεμβάσεων (π.χ. Οργανωμένα Συγκροτήματα, μεγάλης κλίμακας αναπλάσεις κ.α.)

2.1 Αστικοποίηση και Αστική Ανάπτυξη

Οι διαδικασίες αστικοποίησης παρουσιάζουν βασικές διαφοροποιήσεις σε κάθε χώρα, που έχει τους δικούς της φυσικούς, ιστορικούς και πολιτισμικούς παράγοντες που καθορίζουν τους ιδιαίτερους όρους βάση των οποίων αναπτύσσονται και διαφορετικά πρότυπα αστικής ανάπτυξης. Η αστικοποίηση δηλαδή είναι ένα φαινόμενο συνυφασμένο με την αστική ανάπτυξη¹.

Η αστικοποίηση αποτελεί μία διαδικασία που έχει τις απαρχές του την περίοδο που ο άνθρωπος δημιούργησε τους πρώτους μόνιμους οικισμούς του. Στην ουσία το φαινόμενο της αστικοποίησης άρχισε να μορφώνεται με την ανάπτυξη των αρχαίων πόλεων της Αιγύπτου, της Ελλάδας, της Κίνας κ.α. Οι πληθυσμιακές

¹ Οι διαδικασίες αστικοποίησης εδράζονται στους μηχανισμούς, οι οποίοι αναπτύσσονται κάτω από συγκεκριμένες ιστορικές, οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες προκαλώντας εκτός των άλλων και τη συγκέντρωση του πληθυσμού σε πόλεις.

μεταβολές, οι πολιτισμικές διαφορές, οι κοινωνικοοικονομικές και τεχνολογικές εξελίξεις είχαν ως αποτέλεσμα το συνεχή μετασχηματισμό και τη μεγέθυνση των πόλεων (την ρωμαϊκή πόλη διαδέχεται η βυζαντινή, ενώ ταυτόχρονα στην Ανατολή αναπτύσσονται εξίσου σημαντικά αστικά συγκροτήματα). Κατά τον μεσαίωνα στην Ευρώπη οι πόλεις αυξάνουν σε αριθμό και μέγεθος, και το φαινόμενο της αστικοποίησης εισέρχεται σε μία νέα εποχή τον 17^ο αιώνα με την βιομηχανική επανάσταση. Η εκβιομηχάνιση και η καπιταλιστική ανάπτυξη που θα ακολουθήσει (κυρίως τον 18-19^ο αιώνα) θα δημιουργήσει εντελώς νέα πρότυπα αστικοποίησης σε κλίμακα, ένταση και μορφή και φυσικά άλλα πρότυπα αστικής ανάπτυξης.

Η ανάπτυξη των πόλεων θα συνεχιστεί τον 20^ο αιώνα με ραγδαίους ρυθμούς. Οι πόλεις επεκτείνονται στο χώρο, αυξάνουν το μέγεθος του πληθυσμό τους, ενώ ταυτόχρονα μεταβάλλονται τόσο οι δομές, οι ανάγκες αλλά και τα προβλήματα που καλούνται να αντιμετωπίσουν. Ο 21^{ος} αιώνας με τις ραγδαίες αλλαγές που τον χαρακτηρίζουν σε όλα τα επίπεδα, έχει θέσει νέα ζητήματα που σχετίζονται με την ανάπτυξη των πόλεων, το σχεδιασμό του χώρου, την αστική και οικιστική ανάπτυξη (ανάδειξη προτύπων).

Σε γενικές γραμμές το φαινόμενο της αστικής ανάπτυξης διαμορφώνεται σε δύο μεγάλες φάσεις:

A. Πρώτη φάση

Στο τέλος του 19^{ου}-αρχές 20^{ου} αιώνα στις χώρες της Δ. Ευρώπης, ως αποτέλεσμα της εκβιομηχάνισης, το μέγεθος των πόλεων τους και ο αστικός πληθυσμός τους αυξάνει με ταχύτατους ρυθμούς.

Αυτές οι εξελίξεις οδήγησαν σε συγκεκριμένη μορφή και σε συγκεκριμένα προβλήματα τις αστικές συγκεντρώσεις και κυρίως σε κοινωνική εξαθλίωση και άθλιες συνθήκες στέγασης. Τον 19^ο αιώνα η ανάπτυξη των πόλεων χαρακτηριζόταν από μεγάλες συγκεντρώσεις πληθυσμού γύρω από τις βιομηχανικές μονάδες, κυρίως εντός του αστικού ιστού². Σταδιακά, κυρίως εξαιτίας της ανάπτυξης των μεταφορών, οι πόλεις άρχισαν να επεκτείνονται, με αποτέλεσμα τη μετακίνηση πληθυσμού και παραγωγικών μονάδων στις περιφέρειες των πόλεων. Ο πληθυσμός αυτός που

² Γετίμης Π., Κανκαλάς Γ., Μαραβέγιας Ν. (επιμ.), (1994), *Αστική Και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Θεωρία-ανάλυση και πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο.

εγκαθίσταται στις παρυφές των αστικών συγκροτημάτων έχει ως μόνο μέσο επιβίωσης την εργασία του στους τομείς της αστικής παραγωγής, δηλαδή στη μεταποίηση και τις υπηρεσίες, η οποία όμως δεν ήταν εξασφαλισμένη έχοντας ως αποτέλεσμα πενιχρά εισοδήματα και κατ' επέκταση συγκεκριμένες συνθήκες στέγασης. Αυτή η κατάσταση περιγράφει τις συνθήκες που επικρατούν στον αστικό χώρο στα τέλη του 19^{ου} αιώνα.

B. Δεύτερη φάση

Από τον 19^ο αιώνα και κυρίως κατά την διάρκεια του 20^{ου}, οι αλλαγές στις μεταφορές, τις επικοινωνίες και γενικά στην τεχνολογία, οδήγησαν στη δημιουργία φυγόκεντρων δυνάμεων, οι οποίες έτειναν να διασκορπίσουν τον πληθυσμό και τις οικονομικές δραστηριότητες πέρα από τα τότε όρια, γύρω από την πυρήνα της πόλης, εντείνοντας έτσι τις τάσεις περιαστικοποίησης.

Το φαινόμενο της περιαστικοποίησης, στη μορφή που το συναντούμε στις βιομηχανικές χώρες του 19^{ου} αιώνα, αναπτύχθηκε ως αποτέλεσμα της δυνατότητας επέκτασης της πόλης, κυρίως λόγω των εξελίξεων στις μεταφορές, αλλά και σε συνδυασμό με τις μεταναστευτικές εισροές (π.χ. από τις αγροτικές περιοχές)³.

Με την πάροδο των χρόνων, οι νέες τεχνολογίες, οι μεταβολές στην παραγωγή και την οικονομία, τις μεταφορές αλλά και οι αλλαγές στην κοινωνική οργάνωση της πόλης, δημιουργούν νέες ανάγκες που μεταβάλλουν εν νέου τους όρους διαμόρφωσης του περιαστικού χώρου.

Τον 20^ο αιώνα οι οικονομικές δραστηριότητες διευρύνονται, οι ανάγκες σε χώρο και κτιριακά αποθέματα αυξάνονται, ενώ ο αστικός χώρος αρχίζει να ασφυκτιά από τα νέα προβλήματα που εμφανίζονται με τη κυκλοφοριακή συμφόρηση και τη ρύπανση του περιβάλλοντος, καθώς και με την όξυνση των "ανισοτήτων" που δημιουργούν έντονα προβλήματα στην κοινωνική ζωή της πόλης. Παράλληλα οι συνεχείς βελτιώσεις στις μεταφορές και τις επικοινωνίες οδήγησαν σε ακόμα

³ Pinol J. L., (2000), *Ο κόσμος των πόλεων τον 19^ο αιώνα*, Αθήνα: Πλέθρον (μεταφ. Δουράμπεη Ι., Κάννερ Ε., Μπουρνόβα Ε.).

μεγαλύτερη διασπορά τον πληθυσμό αλλά και στην αποκέντρωση των οικονομικών δραστηριοτήτων⁴.

Με το τέλος του Α παγκοσμίου πολέμου ο αστικός χώρος ανασυγκροτείται οι πόλεις αρχίζουν να αυξάνουν πάλι σε μέγεθος και πληθυσμό ενώ η βιομηχανική επανάσταση θα δώσει νέα "μορφή" στον αστικό χώρο. Νέα πρότυπα οργάνωσης του αστικού χώρου κάνουν την εμφάνιση τους και προϋδεάζουν για την μετέπειτα εξέλιξη του.

Με το τέλος του Β παγκοσμίου πολέμου, και παρά τις καταστροφικές συνέπειες του, τόσο στον οικιστικό ιστό όσο και στην κοινωνική δομή, η Ευρώπη εισέρχεται σε μία νέα εποχή οικονομικής και κοινωνικής αναδιοργάνωσης καθώς και αστικής ανάπτυξης. Η αστικοποίηση, η βιομηχανική και οικονομική ανάπτυξη και οι νέες κοινωνικές συνθήκες, αποτέλεσαν τους όρους που οδήγησαν σε μεταβολές την οργάνωση του αστικού ιστού και σε νέες ανάγκες και προβλήματα του αστικού χώρου (Γετίμης Π.,1994). Τα κύρια χαρακτηριστικά της αστικής ανάπτυξης στην Δ. Ευρώπη αυτή την περίοδο είναι, η αυξανόμενη ένταση στη χρήση της αστικής γης και ένα νέο κύμα επεκτάσεων. Οδηγείται έτσι στην ανάπτυξη των μητροπολιτικών αστικών συγκροτημάτων καθώς και ανάδειξη νέων μεγάλων αστικών κέντρων, στα οποία όμως τα προβλήματα εντείνονται, επιζητώντας λύσεις. Η κατάσταση αυτή οδηγεί σε πολιτικές αποκέντρωσης και η περιαστικοποίησης καθώς και στην προώθηση νέων οικιστικών προτύπων όπως οι "Νέες Πόλεις" (κυρίως στο Ηνωμένο Βασίλειο).

Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι η αστική ανάπτυξη, επηρεάζεται και διαμορφώνεται από τις ιστορικές και γεωγραφικές συνθήκες σε περιοχές, καθώς και από τις οικονομικές, πολιτικές και κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν σε κάθε εποχή. Ο αστικός χώρος και τρόπος ζωής μεταβλήθηκε με την εξέλιξη της καπιταλιστικής κοινωνίας, μορφώθηκε σε πολλές περιπτώσεις μέσα από την εκβιομηχάνιση και οδηγήθηκε σε διαφορετικά μοντέλα ανάπτυξης για να φθάσουμε στις μέρες μας στην κυριαρχία των υπηρεσιών και του τριτογενούς τομέα στην οικονομική και κοινωνική ζωή των πόλεων.

Η αστική ανάπτυξη (επηρεαζόμενη από τις φάσεις της αστικοποίησης) βρίσκεται συνεχώς σε μία διαδικασία μετασχηματισμού και εξέλιξης, παράγοντας νέα

⁴ Η μεταφορά και χωροθέτηση των βιομηχανιών δραστηριοτήτων στον περαστικό χώρο, αφορούσε και στα πλεονεκτήματα του, όπως η καλύτερη πρόσβασή και οι χαμηλές αξίες γης.

πρότυπα αστικών συγκεντρώσεων. Για παράδειγμα η αστική ανάπτυξη στις προ-καπιταλιστικές κοινωνίες είχε συγκεκριμένο χαρακτήρα: το μέγεθος των πόλεων ήταν περιορισμένο ενώ κυριαρχούσε μία συμβιωτική σχέση εξάρτησης μεταξύ πόλης και υπαίθρου, που μεταβλήθηκε ριζικά με το πέρασμα σε καπιταλιστικές κοινωνίες (Γετίμης Π. 1994).

Η εκβιομηχάνιση και η εντεινόμενη ανάπτυξη του φαινομένου της αστικοποίησης κυρίως κατά τον 19^ο και 20^ο αιώνα, είχαν καθοριστική σημασία και αποτέλεσαν καμπή για τον αστικό χώρο, επιφέροντας διαρθρωτικές αλλαγές στο οικιστικό δίκτυο και την δομή των πόλεων, καθώς οι διαδικασίες αυτές προσδιόρισαν τη φυσιογνωμία των αστικών συστημάτων σε πολλές χώρες της Ευρώπης και όχι μόνο. Οι πόλεις άρχισαν να αναπτύσσονται και να διευρύνονται με ταχύτατους ρυθμούς.

Παράλληλα η εκβιομηχάνιση είχε ως συνέπεια την επιβολή τελείως νέων μορφών αστικής οργάνωσης και οικιστικής ανάπτυξης. Πόλεις με περιφερειακή ακτινοβολία αναπτύσσονται και αποκτούν εθνική σημασία μέσω μίας ισχυρής και ολοκληρωμένης βιομηχανικής οικονομίας, ενώ μικροί και μεσαίοι οικισμοί αυξάνουν σε μέγεθος εξαιτίας της εγκατάστασης εργοστασίων και επιπρόσθετων κεντρικών λειτουργιών. Οι αλλαγές αυτές έχουν σημαντικό αντίκτυπο στην παραδοσιακή οικιστική δομή της πόλης, η οποία μεταβάλλεται έτσι ώστε να ικανοποιεί τις νέες ανάγκες (Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., 1994, σελ.68).

Με την αποβιομηχάνιση τα δεδομένα στον αστικό χώρο θα μεταβληθούν σημαντικά, ενώ νέες δυνάμεις θα αρχίσουν να επιδρούν έχοντας ως αποτέλεσμα την ανάδειξη νέων προτύπων.

2.2 Οικιστική ανάπτυξη και πολιτική στον Ευρωπαϊκό χώρο

Η ανάπτυξη του αστικού χώρου χαρακτηρίζεται από οικιστικά πρότυπα, στην βάση άσκησης οικιστικής πολιτικής υπάρχουν δύο συνιστώσες, αυτή της άσκησης πολιτικής με κανονιστικούς όρους και αυτή των μεγάλων παρεμβάσεων. Αρκετές από τις Ευρωπαϊκές χώρες έχουν εμπειρία άσκησης και των δύο αυτών πολιτικών. Στη συνέχεια γίνεται αναφορά στην οικιστική ανάπτυξη και τις οικιστικές πολιτικές των προτύπων του Ευρωπαϊκού χώρου.

2.2.1 Οικιστική ανάπτυξη στον Ευρωπαϊκό χώρο

Με την ανάπτυξη των πόλεων άρχισαν να δημιουργούνται και τα διαφορετικά πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης και οργάνωσης του χώρου. Στον μεσαίωνα με την ανάπτυξη των περισσότερων ευρωπαϊκών πόλεων και πολύ περισσότερο αργότερα, με τις διαδικασίες εκβιομηχάνισης και την ένταση του φαινομένου της αστικοποίησης στις χώρες της Ευρώπης, η οικιστική ανάπτυξη παίρνει ένα ολοένα και πιο πολύμορφο και περίπλοκο χαρακτήρα, ιδίως των προβλημάτων που αρχίζουν να αναπτύσσονται στον αστικό χώρο (συσσώρευση πληθυσμού, νέες οικιστικές ανάγκες, περιβαλλοντικά προβλήματα κ.α.).

Ήδη από τα μέσα του 19^{ου} αιώνα η παρέμβαση στην οργάνωση της πόλης, γίνεται μία από τις βασικές κρατικές πολιτικές⁵ που προσανατολίζεται σε μία σειρά δραστηριοτήτων όπως έργα υποδομής, δημιουργία νέων αστικών λειτουργιών, κανόνων οργάνωσης του χώρου, θέσπιση οργάνων για τη διασφάλιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της πόλης κ.

Από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα η αύξηση του μεγέθους και του πληθυσμού των πόλεων οδηγεί τον αστικό χώρο σε συγκεκριμένες μορφές οικιστικής οργάνωσης. Ο Α παγκόσμιος πόλεμος με τις συνέπειες του στον οικιστικό ιστό των αστικών συγκροτημάτων θα οδηγήσει σε νέα διαμόρφωση τον αστικό χώρο αλλά και στην σταδιακή ανάδειξη νέων προτύπων οικιστικής οργάνωσης. Οι μεγαλύτερες όμως αλλαγές θα γίνουν με το τέλος του Β παγκοσμίου πολέμου και την βιομηχανική ανάπτυξη σε πολλές χώρες. Τα οικιστικά συγκροτήματα λαμβάνουν συγκεκριμένες μορφές υπό την πίεση των νέων τάσεων (π.χ. χωροθέτηση βιομηχανικών μονάδων, αύξηση αστικού πληθυσμού) και οδηγούνται σε συγκεκριμένα προβλήματα. Αυτές οι συνθήκες θα οδηγήσουν σε αναζήτηση νέων μορφών οικιστική οργάνωσης (π.χ. Νέες πόλεις).

Με την αποβιομηχάνιση, αρχίζει μία νέα εποχή για τις πόλεις της Ευρώπης οι οποίες βρίσκονται αντιμέτωπες με την παρακμή των παλαιών βιομηχανικών κέντρων, τάσεις αποκέντρωσης της βιομηχανίας σε ενδομητροπολιτικό ή περιφερειακό

⁵ Για την αντιμετώπιση των προβλημάτων αυτών αλλά και για την καλύτερη διαχείριση της κατάστασης με τα νέα αυτά δεδομένα, ήταν αντιληπτό ότι το κράτος ήταν αυτό που θα έπρεπε να παρέμβει στην οργάνωση της οικιστικής ανάπτυξης, ώστε να αμβλυνθούν οι ανισότητες και τα προβλήματα.

επίπεδο, γενική αναδιάρθρωση και αλλαγή της οικονομικής βάσης των πόλεων. Αυτές οι εξελίξεις επιφέρουν σημαντικές αλλαγές στην οικιστική οργάνωση και τη δομή των πόλεων, προκαλώντας νέες ανάγκες και προβλήματα. Από τη μία οι βιομηχανικές δραστηριότητες μεταφέρονται στον περιαστικό χώρο, αφήνοντας ασυνέχειες και λειτουργικά προβλήματα στον ιστό της πόλης, και από την άλλη η ανάγκη για χώρο και οι αξίες γης αυξάνονται (μεγιστοποίηση της οικονομικής απόδοσης του χώρου) εκτοπίζοντας έτσι χρήσεις όπως η κατοικία από το κέντρο της πόλης.

Οι οικονομικές δραστηριότητες διευρύνονται, οι ανάγκες σε χώρο και κτιριακά αποθέματα αυξάνονται, ενώ ο αστικός χώρος αρχίζει να ασφυκτιά από τα πρώτα προβλήματα που εμφανίζονται με την κυκλοφοριακή συμφόρηση και την ρύπανση του περιβάλλοντος, καθώς και με την όξυνση των ανισοτήτων που δημιουργούν έντονα προβλήματα στην κοινωνική ζωή της πόλης. Η οικονομική βάση της πόλης αλλάζει, με τις δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα να επικρατούν στον αστικό χώρο⁶.

Τις τελευταίες δεκαετίες η οικιστική ανάπτυξη αφορά παράγοντες που συνδέονται περισσότερο με την ποιότητα της ζωής (βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, αναζήτηση καλύτερων συνθηκών κατοικίας σε προάστια κ.α.), του ιδιωτικού κεφαλαίου και επενδύσεων (λιανικό εμπόριο, τουρισμός κ.α.) και λιγότερο αυτές των δράσεων κρατικών πολιτικών αλλά και τοπικών πρωτοβουλιών.

Η έλλειψη διαθέσιμου χώρου και τα προβλήματα από την αστική ανάπτυξη και τη συσσώρευση των λειτουργιών, καθώς και η μείωση του αποθέματος σε κεντρικές περιοχές λόγω και της τάσης προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς των πόλεων, στρέφουν το επενδυτικό ενδιαφέρον στην περιφέρεια των πόλεων, όχι μόνο για την ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων αλλά και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα. Τέτοιες δραστηριότητες αφορούν κυρίως επενδύσεις του ιδιωτικού τομέα (σε αντιδιαστολή με το παρελθόν).

⁶ Άνθηση του τομέα των υπηρεσιών, εμπορικών επιχειρήσεων, γραφείων, χρηματοπιστωτικών οργανισμών, νέων τεχνολογιών με πυρήνα την πληροφορική κ.α.

2.2.2 Οικιστική Πολιτική στις Ευρωπαϊκές χώρες

Η οικιστική πολιτική αποτελεί μια εξειδικευμένη κρατική πολιτική για τον χώρο, η οποία καλείται να συνδυάσει τον “φυσικό” σχεδιασμό του χώρου με τη στεγαστική πολιτική και την ανάπτυξη του αποθέματος. Συνήθως τίθεται για τους οικισμούς και τα αστικά κέντρα αλλά μπορεί να αφορά και περιοχές εκτός σχεδίου πόλεων. Στην ουσία αυτές οι πολιτικές, αποτελούν ένα πλέγμα κανονιστικών όρων και μέτρων πολιτικής που αφορούν την αξιοποίηση της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη και του επενδύμενου σε αυτήν κεφαλαίου αλλά και ολοκληρωμένες παρεμβάσεις⁷.

Η οικιστική πολιτική πολλών Ευρωπαϊκών κρατών χαρακτηρίζεται από εμπειρία και των δύο. Ενδεικτικά ορισμένα αντικείμενα της οικιστικής πολιτικής αφορούν τις διαδικασίες κατάτμησης, αγοράς και αξιοποίησης της γης, τον καθορισμό χρήσεων γης και τον έλεγχο των χωροθετίσεων των οικονομικών κανονιστικών όρων, το σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης και τις νέες δυνατότητες αξιοποίησης της ατομικής ιδιοκτησίας στη γη και του επενδύμενου κεφαλαίου, ιδιαίτερα κατά τις διαδικασίες επέκτασης σχεδίων πόλης, καθώς και την εφαρμογή του σχεδιασμού και τα σχετικά ζητήματα της εξασφάλισης γης για τους κοινωφελείς σκοπούς (διαδικασίες, μέσα, μηχανισμούς, χρηματοδότηση κ.α.). Αλλά και παραδειγμάτων ολοκληρωμένων παρεμβάσεων.

Η οικιστική πολιτική όμως αποτελεί μία διαδικασία που συγκροτείται με διαφορετικό τρόπο σε κοινωνίες με υψηλότερο βαθμό ανάπτυξης, όπως στις χώρες της Δ. Ευρώπης, οι οποίες χαρακτηρίζονται από ένα ισχυρό κράτος πρόνοιας που παρεμβαίνει οργανωμένα στην κατοικία, έχοντας ένα αποτελεσματικό πλαίσιο προγραμματισμού και σχεδιασμού στην ανάπτυξη των⁸.

Οι αστικές πολιτικές των Ευρωπαϊκών χωρών διαφέρουν. Στις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Δ. Ευρώπης, όπως στην Μ. Βρετανία, κατά τις δεκαετίες του '50 και '60, χαρακτηρίζονται από ένα καθολικό σύστημα δημόσιων πολιτικών

⁷ Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, Αθήνα: Οδυσσέας, Β Έκδοση.

⁸ Οι Ευρωπαϊκές χώρες, δεδομένου και του διαφορετικού επιπέδου ανάπτυξης της κάθε μίας, χαρακτηρίστηκαν από διαφορές και ομοιότητες στα μοντέλα αστικής ανάπτυξης και στην οικιστική πολιτική που ακολούθησαν.

μεταξύ κράτους και τοπικής αυτοδιοίκησης. Το αντικείμενο αυτών των πολιτικών αφορούσε κυρίως τον έλεγχο της αστικής εξάπλωσης, τη ρύθμιση των αλλαγών στις χρήσεις γης και την παροχή κοινωνικής υποδομής (κυρίως στις νέες περιοχές κατοικίας). Το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα αυτών των πολιτικών, ήταν η εγκαθίδρυση ενός καθολικού συστήματος αστικής ανάπτυξης για το σύνολο της πόλης, μέσω του οποίου θα εξασφαλιζόταν η ισορροπία των διαφορετικών χρήσεων γης και η καλύτερη διαχείριση της οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης όλου του αστικού συστήματος (Γετίμης, 1994).

Οι πολιτικές αυτές, παράλληλα με την προώθηση, το συντονισμό και τη διαχείριση της χωρικής κατανομής των οικονομικών δραστηριοτήτων αφορούσαν και κοινωνικές πολιτικές⁹. Ταυτόχρονα, η διαμόρφωση των αστικών πολιτικών σε κάθε ευρωπαϊκή χώρα, επηρεάζεται από τις διαφορετικές οικονομικές και κοινωνικές συνθήκες που επικρατούν. Υπάρχουν σημαντικές διαφοροποιήσεις στις αστικές πολιτικές ανάμεσα στις οικονομικά ανεπτυγμένες χώρες της Βορείου Ευρώπης (π.χ. Μ. Βρετανία) και στις φτωχότερες της Νοτίου Ευρώπης (π.χ. Ελλάδα), αλλά και μεταξύ των χωρών κάθε ομάδας.

Σήμερα, κυριαρχεί η αλλαγή της οικονομικής βάσης με την αποβιομηχάνιση και την ανάπτυξη του τριτογενούς τομέα (μαζί με τις κοινωνικές αλλαγές που αυτό συνεπάγεται), τη φυσική και κοινωνική υποβάθμιση τμημάτων των πόλεων (περιοχής τόσο υποβάθμισης αλλά και υψηλών εισοδημάτων), καθώς και την όξυνση των προβλημάτων στον τομέα των συγκοινωνιών και του περιβάλλοντος. Αυτά τα προβλήματα οι κυβερνήσεις των κρατών σε πολλές περιπτώσεις, αδυνατούν να τα αντιμετωπίσουν συνολικά και λειτουργούν επιλεκτικά με σημειακές και επιμέρους παρεμβάσεις, ενώ η αντιμετώπιση αυτών των προβλημάτων γίνεται ακόμη δυσκολότερη σε χώρες της νότιας Ευρώπης, όπως η Ελλάδα, που χαρακτηρίζονται από στρεβλή ανάπτυξη του κοινωνικού κράτους και σοβαρές ελλείψεις στα ζητήματα σχεδιασμού του χώρου.

Γενικά, οι πρώτες (χώρες ΒΔ. Ευρώπης) χαρακτηρίζονται από συστηματικά και δεσμευτικά ρυθμιστικά πλαίσια και θεσμούς που έθεταν τους όρους των μηχανισμών της αγοράς του αστικού χώρου, ενώ οι δεύτερες από έλλειψη

⁹ Χωρίς αυτό βέβαια να σημαίνει ότι πρόκειται για πολιτικά ουδέτερες διαδικασίες που ευνοούσαν εξίσου οικονομικά και κοινωνικά συμφέροντα. Αντίθετα ενσωμάτωσαν διαδικασίες που εξέφραζαν αντιφατικούς κοινωνικό-οικονομικούς συσχετισμούς και συμφέροντα (θέματα ατομικής ιδιοκτησίας γης, αξιοποίησης επενδύμενου κεφαλαίου κ.α.).

συστηματικού πλαισίου και με διαμόρφωση αστικών πολιτικών βάση αποσπασματικών ρυθμίσεων, χωρίς να προσφέρουν ικανοποιητικές λύσεις στα υπάρχοντα προβλήματα (παράνομη οικοπεδοποίηση και κατάτμηση γης, αυθαίρετη ανοικοδόμηση και έλλειψη μηχανισμών χωροθέτησης δραστηριοτήτων κ.α.)¹⁰.

Επίσης στις χώρες της Βορείου Ευρώπης επικρατούσε η λογική και πρακτική του χωρικού διαχωρισμού τόσο των οικονομικών δραστηριοτήτων (zoning), όσο και των κοινωνικών τάξεων, ενώ στις δεύτερες αυτοί οι διαχωρισμοί δεν είναι ιδιαίτερα σαφείς ή ορατοί¹¹.

Συγκεκριμένα αυτή την περίοδο (δεκαετίες '50 και '60), στην Μ. Βρετανία οι πολιτικές προγραμματισμού για την διαμόρφωση της αστικής ανάπτυξης εστιάζονται στον έλεγχο της αστικής εξάπλωσης με την δημιουργία «πράσινων ζωνών» (green belts), τη φορολογία της γης και τη παραχώρηση μεγαλύτερης ελευθερίας στη τοπική αυτοδιοίκηση από το κεντρικό κράτος. Στη Δ. Γερμανία ο αστικός προγραμματισμός βασίστηκε κυρίως στον καθορισμό δεσμευτικών χρήσεων γης (στο πεδίο της τεχνικής και κοινωνικής υποδομής), στην τοπική φορολογία της γης και στον ισχυρό παρεμβατισμό των δημοσίων φορέων (κράτος – τοπική αυτοδιοίκηση), στη δημιουργία αποθέματος γης για την τοπική αυτοδιοίκηση και σε θεσμοθετημένες διαδικασίες διαπραγμάτευσης και συμμετοχής των εμπλεκόμενων φορέων (ιδιωτικών- δημοσίων – μικτών) (Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., 1994, σελ.314).

Η οικονομική κρίση της δεκαετίας του '70 και η αναδιάρθρωση των αστικών παραγωγικών συστημάτων που ακολούθησε τις δύο επόμενες, σε συνδυασμό με την επικράτηση νεοσυντηρητικών τύπων διακυβέρνησης στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες, οδήγησαν στην αλλαγή των ευρωπαϊκών αστικών πολιτικών. Η αλλαγή αυτή έγκειται σε νέους στόχους και αλλαγή της έμφασης από τον καθολικό δημόσιο χαρακτήρα των αστικών πολιτικών προς περισσότερο ελεύθερες, αποσπασματικές

¹⁰ Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., (1999) (επιμ.), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

¹¹ Στις πόλεις της Βόρειας Ευρώπης, τα κοινωνικά "αποκλεισμένα" στρώματα του πληθυσμού, βρίσκονται συνήθως σε υποβαθμισμένες περιοχές στο κέντρο, ενώ τα αντίστοιχα στρώματα στις πόλεις του Νότου συγκεντρώνονται σε εργατικές συνοικίες που βρίσκονται κατά κανόνα στην περίμετρο των πόλεων, οι οποίες έχουν προκύψει από την ανοργάνωτη ή αυθαίρετη επέκταση κατά την περίοδο των μεταναστευτικών κινήσεων.

επιλεκτικές και λιγότερο παρεμβατικές πολιτικές (μία αλλαγή που οφείλεται στην αποτυχία των προηγούμενων πολιτικών για ισότητα και κοινωνική δικαιοσύνη, ευνοώντας και τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματα).

Γενική επιδίωξη αυτών των πολιτικών ήταν, η μετατόπιση από τις καθολικές και αναδιανεμητικές δημόσιες πολιτικές, αποδυναμώνοντας τον δημόσιο έλεγχο, σε όφελος περισσότερο ευέλικτων πλαισίων που επέτρεπαν αποτελεσματικότερες επιλεκτικές και αποσπασματικές ρυθμίσεις. Έτσι οι νέες αυτές πολιτικές έχουν βασικούς άξονες την ιδιωτικοποίηση και εμπορευματοποίηση δημόσιων αγαθών και υπηρεσιών, τις αλλαγές στον πολεοδομικό σχεδιασμό, την αποδυνάμωση του υπάρχοντα ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης και την ταυτόχρονη ενθάρρυνση νέων ευέλικτων πλαισίων τοπικής αναπτυξιακής και επιχειρηματικής δράσης.

Παράλληλα οι Ευρωπαϊκές πόλεις επιδιώκουν να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητα και την αναπτυξιακή δυναμική τους, με την δημιουργία νέων υποδομών, νέων επενδύσεων στους τομείς των πολιτιστικών δραστηριοτήτων και του αθλητισμού, την προώθηση των πλεονεκτημάτων της πόλης (city marketing) και την θέσπιση ευνοϊκότερων κινήτρων σε ότι αφορά φοροαπαλλαγές, πολεοδομημένη γη κ.α., καθώς και νέες μηχανισμούς που διευκόλυναν την τοπική ανάπτυξη (π.χ. Ζώνες Σχεδιασμού και Επιχειρήσεων). Στην διάρκεια αυτών των δεκαετιών και κυρίως από τα μέσα της δεκαετίας του 1970 εντείνεται το φαινόμενο της περιαστικοποίησης¹², όπου ταυτόχρονα με την κατοικία στην περίμετρο των μεγάλων πόλεων εμφανίζονται σημαντικές επεκτάσεις δραστηριοτήτων κυρίως του τριτογενούς τομέα (π.χ. La Defense στο Παρίσι, EUR στη Ρώμη κ.α.).

Πολλές Ευρωπαϊκές χώρες έχουν σημαντική εμπειρία σε οικιστικές πολιτικές που αφορούν μεγάλες ολοκληρωμένες παρεμβάσεις όπως είναι τα οικιστικά συγκροτήματα, με πρώτα τα παραδείγματα των Νέων Πόλεων που άρχισαν να αναπτύσσονται στις αρχές του 20^{ου} αιώνα και για τα οποία γίνεται εκτενή αναφορά στο κεφάλαιο που ακολουθεί, μεγάλες αστικές αναπλάσεις αλλά και πιο σύγχρονα παραδείγματα εμπορικών αναπτύξεων στον αστικό χώρο.

¹² Αυτή η τάση οδήγησε στην ανάπτυξη σημαντικών προαστίων αλλά και στην προσέλκυση και άλλων δραστηριοτήτων του δημόσιου τομέα, όπως πανεπιστήμια, νοσοκομεία κ.α.

Σήμερα τόσο στην Ευρώπη όσο και διεθνώς η δημιουργία νέων αναγκών και προβλημάτων, νέων σχέσεων και αλληλεξαρτήσεων π.χ. η οικονομική ανάπτυξη, η αύξηση του βιοτικού επιπέδου, η μόλυνση του περιβάλλοντος κ.α. αναδεικνύουν και εδραιώνουν σταδιακά νέα πρότυπα οικιστικής ανάπτυξης και τις ανάγκες για σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης.

2.3 Αστική και οικιστική ανάπτυξη στην Ελλάδα

Οι διαδικασίες της αστικής και οικιστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα χαρακτηρίζονται από κάποια χρονική "υστέρηση" σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές χώρες. Τα οικιστικά πρότυπα και οι πολιτικές και εδώ χαρακτηρίζονται από τους κανονιστικούς όρους, που είναι και κυρίαρχη στον ελληνικό χώρο και χαρακτηρίζει την άσκηση πολιτικής, τα τελευταία όμως χρόνια αρχίζει να κάνει την εμφάνιση του και το πρότυπο που αφορά τις μεγάλες παρεμβάσεις, αποτελώντας έτσι ένα νέο "πεδίο" στην άσκηση οικιστικής πολιτικής χωρίς σημαντική προϋπάρχουσα εμπειρία στα ελληνικά δεδομένα που αφορά κυρίως πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα.

Στη χώρα μας οι διαδικασίες της αστικής ανάπτυξης των πόλεων δεν συνδέθηκαν τόσο με την ανάπτυξη της βιομηχανικής δραστηριότητας όπως συνέβη με τις ανεπτυγμένες βιομηχανικές χώρες της Δ. Ευρώπης, όσο με συγκεκριμένα ιστορικά γεγονότα και συγκυρίες (π.χ. έλευση προσφύγων από τη Μικρά Ασία, μετακίνηση πληθυσμού λόγω του Εμφυλίου Πολέμου κ.α.) καθώς και λόγω της μετακίνησης αγροτικού πληθυσμού στα αστικά κέντρα¹³.

Η πρώτη φάση της αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα, αρχίζει στη δεκαετία 1860 και διαρκεί έως το 1890, όπου εμφανίζονται τα πρώτα μεταναστευτικά κύματα προς τα αστικά συγκροτήματα. Η οικονομική κρίση που θα ακολουθήσει επιβραδύνει το φαινόμενο, ενώ το 1923 ακολουθεί η δεύτερη φάση της αστικής ανάπτυξης με καθοριστικό παράγοντα την εισροή 1.300.000 προσφύγων (Μικρασιατική καταστροφή), ενώ σταδιακά η οικονομική ανάπτυξη και ο χαρακτήρας της πόλης ως

¹³ Μαλούτας Θ., (2000), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας: Οι Πόλεις*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας

παραγωγικός οργανισμός ενισχύεται¹⁴. Η παρέμβαση του κράτους με το διάταγμα του 1923 περί "Σχεδίων Πόλεως" όπως και η οικιστική πολιτική για τη κάλυψη των στεγαστικών αναγκών των προσφύγων, χαρακτηρίστηκε από ανεπάρκεια στην αντιμετώπιση της "φυσικής" και "τυχαίας" ανάπτυξης του αστικού ιστού.

Το 1947 αρχίζει να αναπτύσσεται ένα νέο μεταναστευτικό ρεύμα προς τις πόλεις. Το φαινόμενο της αστικοποίησης εντείνεται κυρίως κατά τις δύο πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες, όπου μεγάλο ποσοστό του αγροτικού πληθυσμού μετακινήθηκε προς τα αστικά συγκροτήματα (προς τα μεγαλύτερα αστικά κέντρα και κυρίως την Αθήνα). Τα μεγάλα αστικά κέντρα αποτέλεσαν πηγή έλξης πληθυσμού καθώς συγκέντρωναν το μεγαλύτερο τμήμα της αναπτυσσόμενης παραγωγικής δραστηριότητας και κυρίως της βιομηχανίας, ενώ παρατηρείται μεγέθυνση των δύο μεγαλύτερων αστικών κέντρων της χώρας και κυρίως της πρωτεύουσας¹⁵ (Γετίμης Π, 1994).

Η δεκαετία του 1971-81 χαρακτηρίζεται από γενικευμένη και εντεινόμενη αστική μεγέθυνση (παλιννόστηση, περιφερειακή αποκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων κ.α.). Κατά την επόμενη δεκαετία παρατηρείται κάμψη της αστικής μεγέθυνσης, οι πόλεις χάνουν το προηγούμενο δημογραφικό δυναμισμό τους (μείωση φυσικής αύξησης πληθυσμού και περιορισμός της έλξης εσωτερικών μεταναστών). Ενώ η δεκαετία που θα ακολουθήσει χαρακτηρίζεται κυρίως από την αύξηση του αστικού πληθυσμού λόγω της εισροής οικονομικών μεταναστών.

Το φαινόμενο της αστικής ανάπτυξης στην Ελλάδα συνέχισε να ακολουθεί την αντίστοιχη Ευρωπαϊκή αστική ανάπτυξη (με την χρονική υστέρηση που τη χαρακτηρίζει), ενώ σήμερα τα μεγάλα αστικά κέντρα της χώρας αντιμετωπίζουν αντίστοιχα προβλήματα με τις Ευρωπαϊκές πόλεις (κυκλοφοριακή συμφόρηση, περιβαλλοντικά προβλήματα, αναπλάσεων, επεκτάσεων κ.α.), η ιδιαιτερότητα βέβαια

¹⁴ Φατούρος Δ., Αξαρχλή Κ., Αραχωβίτης Γ., Χατζημιχάλης Κ., (1979), *Μελέτες για την Κατοικία στην Ελλάδα*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.

¹⁵ Η δεκαετία 1961-71 χαρακτηρίζεται από την οικονομική ανάπτυξη των αστικών κέντρων και την έντονη εσωτερική και εξωτερική μετανάστευση. Η ενσωμάτωση των νέων πληθυσμών στον αστικό χώρο έγινε με ιδιότυπες διαδικασίες και στηρίχθηκε κυρίως στην αυτο-οργάνωση των ιδίων των οικιστών και των οικογενειών τους (μία βραχυπρόθεσμη επίλυση του στεγαστικού προβλήματος) παρά στην κρατική παρέμβαση, ενώ οδήγησε σήμερα στην συσσώρευση προβλημάτων υποδομής που αναζητούν λύση.

της οικιστικής ανάπτυξης των Ελληνικών πόλεων όπως και ο κρατικός σχεδιασμός και πολιτική διαφοροποιούν σημαντικά τα προβλήματα που αναζητούν λύση.

Η οικονομική ανάπτυξη και κατ' επέκταση η αστική, που πραγματοποιήθηκε τις πρώτες μεταπολεμικές δεκαετίες στην Ελλάδα, βασίστηκε σε ένα ιδιόμορφο μοντέλο, διαφορετικό από το λεγόμενο κλασσικό "φορντισμό" των ανεπτυγμένων δυτικών χωρών, αλλά και από το μοντέλο ανάπτυξης κατά την ίδια περίοδο άλλων περιφερειακών χωρών (Νέες Βιομηχανικές Χώρες)¹⁶.

Το μοντέλο αυτό μέσα από τη δράση του επηρέασε και διαμόρφωσε σημαντικά τόσο την ανάπτυξη και οργάνωση του αστικού χώρου όσο και τις κρατικές πολιτικές (π.χ. η αυθαίρετη δόμηση λειτούργησε και ως μηχανισμός δημιουργίας συνοχής μεταξύ κράτους και κατοίκων η οποία "διευκόλυνε" την αποδοχή ορισμένων καταστάσεων όπως ελλείψεων στην αστική υποδομή, ως αναπόφευκτων και συνυφασμένων με τον τρόπο επίλυσης των στεγαστικών αναγκών. Η δομή της έγγειας ιδιοκτησίας στην Ελλάδα που χαρακτηρίζεται ταυτόχρονα από μεγάλο κατακερματισμό αποτέλεσε στοιχείο καθοριστικής σημασίας της οικιστικής ανάπτυξης, ενώ ταυτόχρονα οι αυξήσεις του Σ.Δ. στον αστικό χώρο, οι επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών, οι δυνατότητες νόμιμης εκτός σχεδίου δόμησης και η παράνομη-αυθαίρετη δόμηση αποτέλεσαν χαρακτηριστικά στοιχεία της οικιστικής ανάπτυξης.

Έτσι μπορούμε να κάνουμε αναφορά στο συμβατικό πρότυπο ανάπτυξης του εγγείου αποθέματος που καθόρισε την εξέλιξη του αστικού χώρου στην Ελλάδα. Τα βασικά χαρακτηριστικά του, αφορούν τον εκτεταμένο ρόλο της μικρής ιδιοκτησίας, (επηρεάζει την κατασκευαστική διαδικασία), την αυτονομία από το μεγάλο κεφάλαιο το οποίο ουσιαστικά δεν ενεργοποιείται σημαντικά στην αναπτυξιακή διαδικασία και την παράλληλη με αυτό μειωμένη συμμετοχή του κοινωνικού κεφαλαίου στα επί μέρους σημεία της κρατικής πολιτικής (σχετικά με την ανάπτυξη των πόλεων). Το πρότυπο αυτό έχει τις απαρχές του την περίοδο του μεσοπολέμου ενώ ενδυναμώνετε και εδραιώνεται ως βασικό στοιχείο της αστικής και οικιστικής ανάπτυξης στην

¹⁶ Μοδινός Μ., Ευθυμιάπουλος Η., (2000), *Βιώσιμη Πόλη*, Αθήνα: Στοχαστής, Διεπιστημονικό Ινστιτούτο Περιβαλλοντικών Ερευνών

μεταπολεμική περίοδο (περίοδος ανασυγκρότησης)¹⁷. Οι δεκαετίες που ακολουθούν χαρακτηρίζονται από την διεύρυνση του, πάντα συναρτήσεως με τις φάσεις της αστικοποίησης, των οικιστικών αναγκών αλλά και της οικονομικής μεγέθυνσης. Σήμερα το πρότυπο αυτό αν και εξακολουθεί να κυριαρχεί, σταδιακά τείνει να μεταβληθεί και αρχίζει να συνυπάρχει με την ανάπτυξη ποιο σύγχρονων καπιταλιστικών επενδυτικών δομών.

2.4 Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα

Στην Ελλάδα η άσκηση οικιστικής πολιτικής γίνεται ουσιαστικά με τους κανονιστικούς όρους.

Οι ιδιαιτερότητες στην εξέλιξη του κοινωνικού καταμερισμού της εργασίας και οι ιστορικές εξελίξεις οδήγησαν σε κοινωνική και γεωγραφική ρευστότητα, έντονες πληθυσμιακές μετακινήσεις και ιδιότυπο ιδιοκτησιακό καθεστώς. Αυτή η επικρατούσα κατάσταση έδρασε ανασταλτικά στη δημιουργία ενός ρυθμιστικού πλαισίου και μίας παρεμβατικής κρατικής πολιτικής για την ρύθμιση του χώρου (χρήσεων γης, χωροθετήσεις, οικιστική πολιτική κ.α.) αντίστοιχη με αυτή που γνώρισαν οι περισσότερες Ευρωπαϊκές χώρες με την "ανάπτυξη" του κράτους πρόνοιας (1950-1970).

Η αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο προβλημάτων όπως κυκλοφοριακή συμφόρηση, περιβαλλοντική υποβάθμιση, έλλειψη τεχνικής και κοινωνικής υποδομής, έλλειψη κοινόχρηστων χώρων, αλόγιστες επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών κ.α. τα αίτια των οποίων οφείλονται σε μεγάλο βαθμό στην έλλειψη σχεδιασμού και προγραμματισμού. Έτσι, όταν στην Ευρώπη αρχίζει να αμφισβητείται η παρεμβατικότητα του κράτους και να αναζητούνται νέα ιδεολογικά, θεσμικά και επιστημολογικά μοντέλα, στην Ελλάδα μόλις έχει αρχίσει να αναπτύσσεται ο παρεμβατικός χαρακτήρας του κράτους σε ζητήματα του χώρου, με μία απόκλιση τουλάχιστον 20 ετών από την αντίστοιχη

¹⁷ Δελλαδέτσιμας Π. Μ., «Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: συμβατικό-νέο πρότυπο και έργα υποδομής», *Γεωγραφίες*, Τεύχος 7, Καλοκαίρι 2004, Αθήνα: Εξάντας, σελ.50-51.

ευρωπαϊκή εξέλιξη (π.χ. Μ. Βρετανία). Αυτό εξηγεί και το γεγονός της έλλειψης μεγάλων παρεμβάσεων αντίστοιχων άλλων Ευρωπαϊκών κρατών.

Στην Ελλάδα η προβληματική γύρω από το χώρο και το σχεδιασμός των πόλεων εδραιώνεται από το 1923, αποσπασματικά ίσως, με το Διάταγμα του 1923, "Περί Σχεδίων Πόλεων, Κωμών Και Συνοικισμών του Κράτους και οικοδομής αυτών". Οι προσπάθειες αυτές στόχευαν κυρίως στη προσαρμογή των παραδοσιακών προ-βιομηχανικών δομών των πόλεων της χώρας στα πρότυπα της δυτικό-ευρωπαϊκής οικονομικής και οικιστικής ανάπτυξης και αποτέλεσαν τον βασικό άξονα άσκησης οικιστικής πολιτικής ως την μεταπολεμική περίοδο. Κύριο χαρακτηριστικό των χωρικών ρυθμίσεων αποτέλεσε το "συγκροτησιακό" στοιχείο της οικιστικής πολιτικής (σύνταξη ρυμοτομικών σχεδίων για τις επεκτάσεις των πόλεων και των οικισμών, όροι και περιορισμοί δόμησης εντός και εκτός σχεδίου πόλεως, παρέμβαση κράτους για την στέγαση των προσφύγων κ.α.) (Οικονόμου Δ. 1999).

Την μεταπολεμική περίοδο χαρακτηρίζουν, η ανασυγκρότηση του αστικού κράτους και η γεωγραφική ανακατανομή του πληθυσμού (βίαιες κοινωνικές διαδικασίες το '40 και μεταναστευτικές κινήσεις). Το κράτος βρισκόταν αντιμέτωπο με έναν αριθμό σημαντικών προβλημάτων στα οποία έπρεπε να δοθούν άμεσα λύσεις και αφορούσαν θέματα όπως οι τεράστιες στεγαστικές ανάγκες που είχαν δημιουργηθεί με το τέλος της κατοχής και του εμφυλίου πολέμου και η αυξημένη ζήτηση γης κυρίως στις περιαστικές περιοχές (όπου εξυπηρετούσε πολλαπλές ανάγκες πλατιών αστικών στρωμάτων, κυρίως μέσων εισοδημάτων). Παράλληλα αυτή την περίοδο παρατηρούνται αλλαγές στον χωρικό καταμερισμό της εργασίας, αναδιάρθρωση της παραγωγικής βάσης (εκβιομηχάνιση), ανάδειξη και διαμόρφωση νέων αστικών κέντρων (Γετίμης Π., 1994).

Παρόλα αυτά, ο κρατικός μηχανισμός αδυνατούσε να οργανώσει αποτελεσματικά τα επίπεδα σχεδιασμού του χώρου. Οι πρώτες προσπάθειες σχεδίων οικιστικής ανάπτυξης που έγιναν την περίοδο 1945-1951 (Υπουργείο Ανοικοδομήσεως καθώς και το Σχέδιο Ανασυγκρότησης της Πρωτεύουσας) εξέφραζαν μακροπρόθεσμους οικιστικούς στόχους π.χ. νέα πόλη στη Μεγαρίδα για την αποκέντρωση της Αθήνας κ.α. οι οποίοι όμως δεν συσχετιζόνταν με τις πραγματικές κοινωνικό-οικονομικές ανάγκες και συνθήκες καθώς και πολιτικές της εποχής, ενώ η έντονη αστικοποίηση που χαρακτήρισε τις δύο μεταπολεμικές

δεκαετίες πραγματοποιήθηκε εκτός προγραμματικών πλαισίων ρυθμιστικού σχεδιασμού, με την κρατική πολιτική να περιορίζεται σε "ρυθμοτομικά" σχέδια και εκ των υστέρων σε επεκτάσεις αυτών. Έτσι προβλήματα που αφορούσαν, την καταχρηστική εφαρμογή των περί εκτός σχεδίου δόμησης διατάξεων, τις μακροχρόνιες διαδικασίες έγκρισης και εφαρμογής των σχεδίων, την έλλειψη οικονομικών δυνατοτήτων των δήμων να προχωρήσουν σε απαλλοτριώσεις, καθώς την ανοχή και την άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές, αποτέλεσαν τα κυρίαρχα φαινόμενα στην άσκηση πολιτικής για τον χώρο μέχρι τη μεταπολίτευση (1974) (Οικονόμου Δ., 1999, σελ.461).

Το αίτημα της ρύθμισης του χώρου και της διαμόρφωσης εξειδικευμένης οικιστικής πολιτικής, τίθεται στα μέσα της δεκαετίας του '60 και έχει άμεση σχέση με τα προβλήματα που άρχισαν να εμφανίζονται εκείνη την περίοδο, τόσο στα αστικά κέντρα με την "ανορθολογική" χωρική κατανομή των χρήσεων γης (σύμφωνα με τις βραχυπρόθεσμες απαιτήσεις αξιοποίησης του κεφαλαίου και της μικροϊδιοκτησίας της γης), όσο και στην ύπαιθρο από τα μεταναστευτικά ρεύματα και την ερήμωση της. Την περίοδο αυτή εκπονούνται τα πρώτα ρυθμιστικά σχέδια πόλεων και οικισμών, ενώ το αίτημα της ρύθμισης του χώρου και ειδικά των αστικών κέντρων αρχίζει να αποκτά ιδιαίτερη σημασία για το κράτος. Παρά αυτές τις προσπάθειες και τα 40 ρυθμίστηκα σχέδια που εκπονήθηκαν το διάστημα 1960-1974¹⁸ (τα οποία δεν θεσμοποιήθηκαν έτσι ώστε να αποτελέσουν ένα δεσμευτικό πλαίσιο εντός του οποίου να εντάσσεται η εφαρμογή πολεοδομικών μελετών) το κράτος αδυνατούσε να δημιουργήσει ένα συνολικό ρυθμιστικό πλαίσιο που θα καθόριζε την άσκηση οικιστικής πολιτικής.

Κατά την δεκαετία του '70 τα προβλήματα συνεχίζουν να οξύνονται, οι ραγδαίες διαδικασίες αστικοποίησης (συσσώρευση και χωρική συγκέντρωση πληθυσμού και κεφαλαίου) οι οποίες έλαβαν χώρα, χωρίς προηγουμένως να υπάρχει ένα συστημικό πλαίσιο ρυθμίσεων του χώρου στα αστικά κέντρα, οδήγησαν σε πολλά από τα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι πόλεις της Ελλάδας στην οικιστική δομή και την ανάπτυξή τους. Παράλληλα η αύξηση των στεγαστικών αναγκών και της ζήτησης οικιστικής γης, ο ανταγωνισμός των χρήσεων γης και η άνοδος της αστικής γαιοπροσόδου, η αύξηση του ενδιαφέροντος για τον περιαστικό χώρο ο οποίος

¹⁸ Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, Αθήνα: Οδυσσέας, Β Έκδοση.

συγκεντρώνει ένα σύνολο πλεονεκτημάτων (χαμηλός βαθμός ανάπτυξης, περιθώρια σχεδιασμού και διαμόρφωσης του χώρου, χαμηλές αξίες γης κ.α.) οδηγούν σε νέα προβλήματα, όπως η αυθαίρετη δόμηση και ανταγωνισμός χρήσεων γης. Έτσι οι πρώτες προσπάθειες που έγιναν στις αρχές της δεκαετίας του '70 στηρίζονταν στις αρχές της οριοθέτησης και τις ανάπτυξης των λειτουργιών και χρήσεων γης κατά ζώνες (π.χ. Ζώνες Οικιστικού Ελέγχου, Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας κ.α.), αυτές οι προσπάθειες θα συνεχιστούν και την επόμενη δεκαετία, επιδιώκοντας μία ολοκληρωμένη πολιτική σχεδιασμού και την προώθηση νέων τρόπων οικιστικής ανάπτυξης και σύγχρονων μέσων παρέμβασης στην ατομική ιδιοκτησία, καθώς και την θεσμοθέτηση νέων αποκεντρωτικών συμμετοχικών διαδικασιών για την ενίσχυση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης.

Τα πρώτα χρόνια μετά την μεταπολίτευση γίνονται προσπάθειες οργάνωσης της οικιστικής ανάπτυξης και πολιτικής στην Ελλάδα. Στο Σύνταγμα του 1974 εντάχθηκαν διατάξεις σχετικές με την χωρική αναδιάρθρωση και ανάπτυξη της χώρας, την αναμόρφωση και πολεοδόμηση των οικιστικών περιοχών, επίσης το διάστημα 1974-76 ολοκληρώθηκε η ίδρυση της Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας και Στεγάσεως που είχε ως κύριο στόχο την άσκηση στεγαστικής πολιτικής για τον περιορισμό της αυθαίρετης δόμησης και στέγασης, στην πράξη όμως πολλές από αυτές τις ρυθμίσεις δεν εφαρμόστηκαν. Οι προσπάθειες εκσυγχρονισμού της οικιστικής πολιτικής συνεχίστηκαν το 1979, με την ανάπτυξη ενός γενικού πλαισίου αναμόρφωσης της πολιτικής και των θεσμών άσκησης του σχεδιασμού δίνοντας με αυτό έμφαση στο σχεδιασμό της αστικής ανάπτυξης, της πολιτικής γης αλλά και στην αναδιάρθρωση της πολεοδομικής και χωροταξικής πολιτικής. Την περίοδο αυτή θεσμοθετούνται σημαντικοί νόμοι όπως ο 947/79 για τις οικιστικές περιοχές, ο 880/79 για την μεταφορά του συντελεστή δόμησης, η ίδρυση του Υπουργείου Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος κ.α.¹⁹

Ειδικά ο νόμος 947/1979 "Περί Οικιστικών Περιοχών" φιλοδοξούσε να αντικαταστήσει τον σχετικά με την οικιστική ανάπτυξη νόμο του 1923 και απέβλεπε στον καθορισμό της έννοιας της οικιστικής περιοχής²⁰ και των τρόπων ανάπτυξης ή

¹⁹ Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ., (1999) (επιμ.), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg

²⁰ Ως οικιστική περιοχή νοείται "η εδαφική έκταση που, λόγω της θέσης της, της μορφολογίας του εδάφους και των λοιπών συνθηκών που επικρατούν σ' αυτήν, μπορεί να χρησιμοποιηθεί για ανοικοδόμηση, ώστε να εξυπηρετηθεί η διαβίωση και γενικότερα η οργανωμένη κοινωνική ζωή και η παραγωγική δραστηριότητα του ανθρώπου".

αναμόρφωσης της (π.χ. διάκριση της οικιστικής περιοχής σε γενικές και ειδικές χρήσεις γης, επιλογή τρόπων ανάπτυξης και ανάπλασης της, κλιμάκωση της ανάπτυξης κατά χρονικές φάσεις, υποχρεωτική συμμετοχή των ιδιοκτητών της οικιστικής περιοχής σε εισφορές σε γη και χρήμα για την δημιουργία των κοινόχρηστων χώρων κ.α.). Οι πρώτες προσπάθειες που έγιναν για την εφαρμογή του νόμου, σε περιοχές παραθεριστικής κατοικίας στην Αθήνα και στη Θεσσαλονίκη οι οποίες δέχονταν έντονες πιέσεις αστικοποίησης χωρίς να προϋπάρχει κάποιος σχεδιασμός, συνάντησαν έντονες αντιδράσεις, με αποτέλεσμα οι ρυθμίσεις του νόμου να μην εφαρμόζονται.

Το 1983 γίνεται μία νέα προσπάθεια στον τομέα της οικιστικής πολιτικής, με την ψήφιση του νέου οικιστικού νόμου 1337/83 με τίτλο "Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, οικιστική ανάπτυξη και σχετικές ρυθμίσεις". Ο νέος οικιστικός νόμος τροποποιεί ορισμένες διατάξεις του προηγούμενου (1979) ενώ διατηρεί τις δύο φάσεις του πολεοδομικού σχεδιασμού και τους τρεις τρόπους πολεοδομικής ανάπτυξης: κανονιστικούς όρους δόμησης, ενεργός πολεοδομία, και αστικός αναδασμός. Παράλληλα δίνει έμφαση στις επεκτάσεις ή εντάξεις σχεδίων σε περιοχές κύριας κατοικίας, στο σχεδιασμό των περιοχών δεύτερης κατοικίας των οικοδομικών συνεταιρισμών και των οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων (Οικονόμου Δ. 1999). Οι πολιτικές αυτές είχαν ως στόχο να εφαρμόσουν μεταρρυθμίσεις στις ήδη πυκνοδομημένες περιοχές αυθαιρέτων, στις οποίες είχαν ήδη διαμορφωθεί και καταχωρηθεί οι ιδιοκτησιακές σχέσεις και τα κοινωνικοοικονομικά συμφέροντα, χωρίς όμως ριζικές αλλαγές στις κοινωνικοοικονομικές προϋποθέσεις στην βάση των οποίων ασκείται η οικιστική πολιτική.

Τις δύο δεκαετίες που ακολουθούν θεσμοθετούνται νέοι σημαντικοί νόμοι σχετικά με την διαχείριση του χώρου και την άσκηση οικιστικής πολιτικής π.χ. με τον νόμο 1558/85 ένωση του ΥΧΟΠ με το υπουργείο Δημοσίων Έργων και μετονομασία σε ΥΠΕΧΩΔΕ . Η δεκαετία του '90 χαρακτηρίζεται κυρίως από προσπάθειες μείωσης της κρατικής παρέμβασης στο πεδίο των χωρικών διαδικασιών και από την παροχή ευέλικτων και απλοποιημένων θεσμικών διαδικασιών και οργανωτικών πλαισίων για την διευκόλυνση και επιτάχυνση της οικιστικής δραστηριότητας του ιδιωτικού τομέα (π.χ. νόμος 1947/91 για την ιδιωτική πολεοδόμηση, ν. 2052/92 για τις Ζώνες Ελεγχόμενης Ανάπτυξης, ιδιωτικοποίηση δημόσιων οργανισμών κ.α.) (Οικονόμου Δ., 1999). Οι πολιτικές αυτές αν και παρουσιάζουν ομοιότητες με τις αντίστοιχες ορισμένων κρατών της Δ. Ευρώπης π.χ. Μ. Βρετανία, στην ουσία

διαφέρουν εφόσον αναφέρονται σε πολύ διαφορετικές πραγματικότητες, τόσο στο επίπεδο των χωρικών δομών, όσο και στο επίπεδο των χωρικών πολιτικών. Στην πραγματικότητα αυτή η αποδυνάμωση των ήδη περιορισμένων μηχανισμών δημοσίου ελέγχου δεν συνιστά ένα νέο μοντέλο χωρικής πολιτικής με άρση των αγκυλώσεων του κρατικού προγραμματισμού, όπως συνέβη σε άλλες Ευρωπαϊκές χώρες, αλλά στην ουσία πρόκειται για ενίσχυση του υπάρχοντος χωρικού μοντέλου ανάπτυξης που χαρακτηρίζει την μεταπολεμική περίοδο.

Το νέο αυτό πλαίσιο ρυθμίσεων χαρακτηριζόταν από την τάση προσέλκυσης κεφαλαίων και επενδύσεων μεγάλης κλίμακας στη γη και την κατοικία, μείωση του ρόλου της τοπικής αυτοδιοίκησης και με ταυτόχρονη αύξηση των αρμοδιοτήτων του ΥΠΕΧΩΔΕ, την ενίσχυση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και την ίδρυση διαχειριστικών σχημάτων ιδιωτικού χαρακτήρα με σκοπό την οικιστική ανάπτυξη περιοχών, καθώς και την επιδίωξη δημιουργίας αναβαθμισμένων υποδοχέων τουρισμού και κατοικίας για τα υψηλά εισοδηματικά στρώματα. Στην πράξη όμως το αποτέλεσμα αυτών των πρακτικών ήταν, να επαφίεται η οικιστική ανάπτυξη με αποσπασματικό και τυχαίο τρόπο στην ιδιωτική πρωτοβουλία, έτσι αφενός οι απόπειρες αυτές συνυπάρχουν με τα παραδοσιακά στοιχεία του προτύπου οικιστικής ανάπτυξης κυρίως τη λαϊκή μικροϊδιοκτησία και μικροίκοδόμηση (π.χ. παράνομη δόμηση, συγκρούσεις χρήσεων γης, περιβαλλοντική υποβάθμιση), αφετέρου αναφέρονται και σε ένα άλλου τύπου κεφαλαίου και επενδύσεων, σε νέα υψηλά εισοδηματικά στρώματα (κάτοικοι ή τουρίστες αναβαθμισμένου πολεοδομικού περιβάλλοντος) και σε μεγαλοϊδιοκτήτες που αφορούν ένα πολύ μικρό τμήμα των επενδύσεων και της ατομικής ιδιοκτησία γης στην Ελλάδα, τουλάχιστον εκείνη την περίοδο.

Αυτή η ιστορική ανασκόπηση της εξέλιξης της Ελληνικής οικιστικής πολιτικής, αναδεικνύει την ασυνέχεια, την αποσπασματικότητα και την έλλειψη συνοχής των θεσμικών ρυθμίσεων που προσπάθησαν να δώσουν λύσεις στην οργάνωση του χώρου και την οικιστική ανάπτυξη. Νομοθετικές προσπάθειες στην δεκαετία του '90, όπως ο νόμος 2508/97 "Βιώσιμη οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και οικισμών της χώρας και άλλες διατάξεις", όπως και άλλες πρωτοβουλίες που αφορούν, Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια για τον αστικό και περιαστικό χώρο, σχέδια χωρικής και οικιστικής οργάνωσης ανοικτών πόλεων, αστικές αναπλάσεις κ.α. δεν κατάφεραν να υπερβούν το επίπεδο του φυσικού σχεδιασμού και να ενσωματώσουν δράσεις οικονομικού, κοινωνικού και περιβαλλοντικού χαρακτήρα έτσι ώστε να

αποδειχθούν αποτελεσματικοί στο σχεδιασμό της οικιστικής ανάπτυξης του Ελληνικού χώρου και στις προκλήσεις που θέτει ο 21ος αιώνας.

Νέα πρότυπα που αφορούν σε μεγάλες παρεμβάσεις, όπως είναι τα οργανωμένα συγκροτήματα και οι εμπορικές αναπτύξεις, "εισάγονται" σε και αρχίζουν να αναπτύσσονται για πρώτη φορά (σε αυτή την έκταση) στον αστικό ελληνικό χώρο. Η έλλειψη εμπειρίας, ουσιαστικής πολιτικής και θεσμικών εργαλείων αποτελεί ίσως την μεγαλύτερη πρόκληση που καλείται να αντιμετωπίσει η Ελλάδα.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3

Η ΦΙΛΟΣΟΦΙΑ ΤΩΝ ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΩΝ ΠΑΡΕΜΒΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΙΕΘΝΗ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΧΩΡΟ

3.1 Αναπτύξεις Οργανωμένων Συγκροτήματα: Νέες Πόλεις

Ο αστικός χώρος, ως πολυσύνθετη και πολυδιάστατη οντότητα, όπως προκύπτει και από ανάλυση των εισαγωγικών κεφαλαίων, βρίσκεται σε μία συνεχή διαδικασία μετασχηματισμού. Η διαδικασία αυτή ακολουθεί και επηρεάζεται από τις πληθυσμιακές, οικονομικές, κοινωνικές και πολιτισμικές μεταβάσεις, καθώς και τις ανάγκες και τα προβλήματα που δημιουργούνται από αυτές.

Ο μετασχηματισμός του αστικού χώρου, συνοδεύεται και από τη δημιουργία προτύπων οικιστικής ανάπτυξης (μοντέλα ανάπτυξης), τα οποία γεννώνται μέσα σε αυτή την εξελικτική πορεία και καλούνται να δώσουν λύση στις εκάστοτε ανάγκες της αστικής ανάπτυξης. Τα πρότυπα αυτά καθορίζονται σε μεγάλο βαθμό από τις αστικές πολιτικές, καθώς και από τις δυνάμεις της αγοράς και τις εκάστοτε ανάγκες που δημιουργούν.

Ένα τέτοιο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης, είναι τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα. Τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν "προγραμματισμένες κοινότητες" στις οποίες όλες οι πτυχές της ανάπτυξης τους καθορίζονται πριν αρχίσει η κατασκευή τους.

Η ιδέα των προγραμματισμένων κοινοτήτων δεν είναι νέα, ένα από τα πρώτα υποτυπώδη παραδείγματα τέτοιας αναπτύξεως, αποτελεί η Μίλητος στην αρχαία Ελλάδα τον 4^ο π.Χ. αιώνα (Σχήμα 1). Οι αρχαίες Ελληνικές αποικίες, που έκαναν την εμφάνιση τους ήδη από τον 6^ο αιώνα π.Χ., είναι αντιπροσωπευτικές της φιλοσοφίας αυτού του προτύπου, στην πρώιμη μορφή του. Οι Έλληνες δημιούργησαν αποικίες προς όλες τις κατευθύνσεις, στη Μικρά Ασία, στον Βόσπορο και στις νότιες ακτές της Μαύρης Θάλασσας, στην Ιλλυρία (σημερινή Αλβανία), στη Σικελία και στη Νότια Ιταλία, στην Κορσική και στις βόρειες μεσογειακές ακτές που καλύπτει η

σύγχρονη Γαλλία και η Ισπανία αλλά και στην Αίγυπτο και τη Λιβύη²¹. Σε αυτές τις αποικίες πολλοί νεοϊδρυόμενοι οικισμοί μεταβλήθηκαν γρήγορα σε μεγάλες πόλεις, όπως οι Συρακούσες, η Νάπολη η Μασσαλία ή η Κωνσταντινούπολη, οι οποίες προέκυψαν στη πραγματικότητα από τις ελληνικές αποικίες της Συρακούσας, Νεάπολης, ή του Βυζαντίου, στην ουσία δημιουργήθηκαν σε περιοχές χωρίς προϋπάρχουσα αστικότητα από ομάδες αποίκων (άλλες γνωστές πόλεις που ιδρύθηκαν έτσι ήταν η Νίκαια, η Αντίπολη κ.α. στην Γαλλία, η Καλλίπολη, η Ζακάνθα κ.α. στην Ισπανία, η Ναύκρατη, η Κυρήνη κ.α.)²². Το παράδειγμα της δημιουργίας "νέων" πόλεων-οικισμών εμφανίστηκε και αρκετούς αιώνες αργότερα, 13^{ος}-14^{ος} μ.Χ., όπου αρχίζει η Ευρωπαϊκή αποικιοκρατία. Χώρες όπως η Ισπανία, η Πορτογαλία, η Γαλλία, Αγγλία και η Ολλανδία δημιούργησαν αποικίες και "νέες πόλεις" στην Ασία (Ινδία, Ινδοκίνα κ.α.), την Αφρική (Αγκόλα, Σρι Λάνκα, Μαδαγασκάρη και τις Σεϋχέλλες, Κογκό, Αίγυπτο, Ουγκάντα, Κένυα κ.α.), στην Αμερική (Βραζιλία, Κούβα, Τζαμάικα, Αϊτή κ.α.) στην Αυστραλία κ.α.

Σχήμα 1. Σχέδιο της Μίλητου στην Αρχαία Ελλάδα



Το "σύγχρονο" μοντέλο της οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης έκανε την εμφάνιση του τον 19^ο αιώνα όπου αρχίζουν να αμφισβητούνται τα παγιωμένα μοντέλα αστικής ανάπτυξης και επαναπροσδιορίζεται η έννοια της κοινωνικής ανάπτυξης²³. Με την έναρξη της βιομηχανικής επανάστασης και τη συσσώρευση πληθυσμού στα αστικά κέντρα, άρχισε η προβληματική γύρω από την ανάπτυξη του αστικού χώρου (δημιουργήθηκαν νέα κινήματα και νέες θεωρίες πολεοδομικού

²¹ <http://azov.nostos.gr/gr/history/anchtimes.htm>

²² - Μητροπόλεις και Αποικίες, Site: <http://www.csd.uch.gr/~lazouras/apoik2.htm>

²³ New Towns, Site: www.Crauley_online.eurobellco.uk/inquiry/chapterthree.html

σχεδιασμού, με κύριο σκοπό να αναμορφώσουν τις πόλεις σε αρμονία με το φυσικό περιβάλλον) και η δημιουργία μίας σειράς βιομηχανικών πόλεων κυρίως στην Αγγλία και τις ΗΠΑ, όπως στη Γαλλία και στη Γερμανία (πόλεις που δημιουργούνταν εξολοκλήρου από την αρχή, ως εναλλακτικό πρότυπο στα τότε προβλήματα της αστικοποίησης).

Οι "νέες" αυτές πόλεις προσέφεραν ευκαιρίες για ένα νέο τρόπο ζωής στους κατοίκους τους και συγχρόνως τη δυνατότητα εφαρμογής μοντέρνων αρχών σχεδιασμού. Ήταν αυτόνομοι οικισμοί, με κοινή ιδιοκτησία, αποτελώντας μία συλλογική κοινωνική οντότητα (η εργασία, η εκπαίδευση, η συμμετοχή στα κοινά και άλλες μορφές κοινωνικών εξυπηρετήσεων ολοκλήρωναν το μοντέλο μιας αυτοδιοικούμενης κοινότητας)²⁴.

Στις αρχές του 20^{ου} αιώνα άρχισε ουσιαστικά η ανάδειξη του σύγχρονου προτύπου οικιστικής ανάπτυξης, των προγραμματισμένων κοινοτήτων. Οι "νέες" πόλεις ή "Κηπουπόλεις" (Garden Cities) αποτέλεσαν τη γένεση αυτού του προτύπου. Η ιδέα των "Κηπουπόλεων" αναπτύχθηκε πρώτα στη Βρετανία (Ebenezer Howard, 1850-1928)²⁵, αλλά και στην Αμερική (Wright, 1867-1959) και στη Γαλλία (Corbusier, 1887-1965). Το πρότυπο που εισήγαγαν οι "νέες πόλεις", αποτελούσε αντίδραση ενάντια στις "βρόμικες", με συσσωρευμένα προβλήματα πόλεις, που συνδέθηκαν με την βιομηχανική επανάσταση. Η ιδέα των νέων πόλεων ήταν να βρίσκονται μακριά από τα μεγάλα αστικά κέντρα, έχοντας μεγάλες εκτάσεις ανοικτού χώρου και περιορισμένες εμπορικές και βιομηχανικές δραστηριότητες.

Το νέο αυτό οικιστικό πρότυπο στην ουσία μορφοποιήθηκε με την ανάπτυξη των Νέων Πόλεων και προγραμματισμένων κοινοτήτων και έγινε σημαντικό κομμάτι της οικιστικής πολιτικής πολλών κρατών, ενώ εν συνεχεία άρχισε να αναπτύσσεται το ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για την ανάπτυξη προγραμματισμένων οικισμών. Οι

²⁴ Παπαγελοπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

²⁵ Ebenezer Howard, GARDEN CITIES OF TO-MORROW, <http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/howard.htm>

δυνάμεις και οι ανάγκες που οδηγούν στην ανάπτυξη αυτού του προτύπου (εκβιομηχάνιση, πληθυσμιακή αύξηση, επεκτάσεις, αποκέντρωση, στεγαστικές ανάγκες κ.α.) σταδιακά μεταβλήθηκαν βάσει των νέων αναγκών και άρχισαν να σχετίζονται με παράγοντες που αφορούν τη ποιότητα ζωής (βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, αναζήτηση καλύτερων συνθηκών κατοικίας σε προάστια κ.α.), αλλά και τις επιδιώξεις του ιδιωτικού κεφαλαίου (π.χ. μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες που αναπτύσσουν οικιστικά και τουριστικά συγκροτήματα), ενώ κύριο ζητούμενο είναι πλέον: ένα οικιστικό περιβάλλον που θα προσφέρει υψηλό βιοτικό επίπεδο σε ένα αραιόδομημένο, καθαρό και πράσινο περιβάλλον χωρίς να στερούνται τα πλεονεκτήματα, τις ανέσεις και τις παροχές ενός σύγχρονου αστικού συγκροτήματος.

Η ραγδαία εξάπλωση που παρουσιάζει σήμερα το πρότυπο αυτό, με τις σύγχρονες μορφές του (π.χ. ιδιωτικά οικιστικά συγκροτήματα εντός των ορίων του αστικού χώρου, όμως με σαφή όρια αποκλεισμού από αυτόν), θέτει σημαντικά ζητήματα προβληματισμού που σχετίζονται, με τη δυνατότητα αφομοίωσης από το "κοινωνικό περιβάλλον" και τις επιπτώσεις θα μπορεί να επιφέρει στο σύνολο των δραστηριοτήτων του αστικού χώρου (οικονομικές, κοινωνικές κ.α.), ειδικότερα σε χώρες όπως η Ελλάδα, που χαρακτηρίζεται από συγκεκριμένες οικονομικές, κοινωνικές, πολιτισμικές και πολεοδομικές συνθήκες. Τόσο το μέγεθος όσο και η φιλοσοφία τέτοιων εγχειρημάτων, σε συνδυασμό και με την έλλειψη προγραμματισμού και προηγούμενης εμπειρίας, καθιστούν την εξεύρεση μίας μεθοδολογίας για τη διερεύνηση των επιπτώσεων, απαραίτητη για την διεξαγωγή ασφαλών και χρήσιμων συμπερασμάτων.

3.1.1 Τάσεις οικιστικής ανάπτυξης

Στο σημείο αυτό αξίζει να δούμε με μεγαλύτερη λεπτομέρεια τις τάσεις οικιστικής ανάπτυξης, που συντέλεσαν στη δημιουργία των νέων οικιστικών συγκροτημάτων και τους παράγοντες που οδηγούν στην ανάπτυξη τους. Οι τάσεις αυτές όπως και οι ανάγκες ποικίλουν και διαφοροποιούνται στο χώρο και το χρόνο.

Αρχικά, τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούσαν κυρίως παραδείγματα οργανωμένης δόμησης στο τομέα της κατοικίας και είχαν κοινωνικό

περιεχόμενο και κύριο σκοπό της κάλυψη στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων κοινωνικών ή επαγγελματικών ομάδων. Στη σύγχρονη μορφή της η ανάπτυξη τους στηρίζεται κυρίως στην ιδιωτική πρωτοβουλία, με καθαρά επενδυτικό χαρακτήρα και άλλα χαρακτηριστικά.

Σήμερα η υποκίνηση της αστικής ανάπτυξης, αφορά παράγοντες που συνδέονται περισσότερο με τη ποιότητα της ζωής (βελτίωση του βιοτικού επιπέδου, αναζήτηση καλύτερων συνθηκών κατοικίας σε προάστια, παροχή ασφάλειας στους κατοίκους κ.α.), του ιδιωτικού κεφαλαίου και τις επενδύσεις (π.χ. μεγάλες κατασκευαστικές εταιρίες που αναπτύσσουν οικιστικά και τουριστικά συγκροτήματα), των κρατικών πολιτικών και τοπικών πρωτοβουλιών. Η έλλειψη διαθέσιμου χώρου και τα προβλήματα από την αστική ανάπτυξη και τη συσσώρευση των λειτουργιών, καθώς και η τάση προστασίας της πολιτιστικής κληρονομιάς των πόλεων (αναπλάσεις), στρέφουν το ενδιαφέρον στην περίμετρο της δομημένης επιφάνειας των πόλεων (περιαστικό χώρο), όχι μόνο για την ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων αλλά και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (π.χ. εμπορικά κέντρα).

Βιομηχανία

Η εκβιομηχάνιση προσδιόρισε τη φυσιογνωμία των αστικών συστημάτων σε μεγάλα τμήματα της Ευρώπης, της Βορείου Αμερικής και της Ιαπωνίας (όπως και σε ένα σημαντικό αριθμό νέων βιομηχανικών χωρών), έχοντας ως συνέπεια παράλληλα με τις προϋπάρχουσες δομές και την επιβολή νέων μορφών αστικής οργάνωσης. Όπως ήδη αναφέραμε, η βιομηχανία υπήρξε η αιτία της δημιουργίας των πρώτων “προσχεδιασμένων” πόλεων. Με αυτό το τρόπο, σε τελείως νέες θέσεις χωρίς αστική παράδοση αλλά με πλεονεκτήματα για την χωροθέτηση βιομηχανικών δραστηριοτήτων (π.χ. περιοχές με κοιτάσματα άνθρακα και σιδηρού) αναπτύχθηκαν καινούργιες, καθαρά βιομηχανικές πόλεις που εξυπηρετούσαν την στέγαση των εργαζομένων στις μονάδες αυτές (Γετίμης Π., 1994).

Στη Δυτική Ευρώπη (κυρίως στην Μ. Βρετανία) αναπτύχθηκαν νέες πόλεις σε βιομηχανικές ή εξορυκτικές περιοχές (π.χ. Birmingham, Manchester), το ίδιο

συνέβη και με νέες οικιστικές αναπτύξεις στην Αμερική, αλλά και στη Σοβιετική Ένωση (στην Ουγγαρία η Dunajvaros, η Varpalota και στο Καζακστάν η Karaganda)²⁶. Στις νέες βιομηχανικές χώρες, η βιομηχανία αποτέλεσε επίσης κύριο παράγοντα ανάπτυξης νέων πόλεων (π.χ. στην Αφρική η πόλεις της Σάμπα, Ζάμπια και το Γιοχάνεσμπουργκ συνδέουν την ανάπτυξη τους με την εξόρυξη). Ακόμη και σε νεότερες περιόδους, η βιομηχανία εξακολούθησε να αποτελεί αιτία ανάπτυξης οικιστικών συγκροτημάτων (π.χ. στην Ελλάδα η οικιστική ανάπτυξη “Άσπρα Σπίτια” στη Βοιωτία), για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών των εργαζομένων στον τομέα αυτό.

➤ Επεκτάσεις

Η συσσώρευση του Πληθυσμού και των οικονομικών δραστηριοτήτων στα μεγάλα αστικά κέντρα, έχει ως αποτέλεσμα την ανάγκη επέκτασης του αστικού ιστού τόσο για την κάλυψη στεγαστικών αναγκών όσο και των απαιτήσεων της οικονομικής μεγέθυνσης. Οι επεκτάσεις αυτές αποτέλεσαν και συνεχίζουν να αποτελούν βασική αιτία υποκίνησης της δημιουργίας των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Στην Δυτική Ευρώπη η αύξηση του πληθυσμού που χαρακτηρίζει τον 19^ο και τον 20^ο αιώνα, όπως και κατά την διάρκεια των μεταπολεμικών δεκαετιών, και η συσσώρευση του στα αστικά συγκροτήματα προς αναζήτηση εργασίας, οδήγησαν σε μεγέθυνση των μεγάλων αστικών κέντρων.

Η μεγέθυνση αυτή οδήγησε στην ανάγκη αστικών επεκτάσεων και κατ’ επέκταση, για τη κάλυψη αυτής της ανάγκης, στη δημιουργία των “Νέων πόλεων” (Μ. Βρετανία “Garden Cities”). Παράλληλα η επέκταση του αστικού ιστού (συνεχής αύξηση και επέκταση των ορίων του στις παρακείμενες περιοχές) οδήγησε στην ανάπτυξη των προαστίων. Ο Περιαστικός χώρος (συνδυάζοντας ένα πλήθος πλεονεκτημάτων π.χ. ελεύθερο χώρο, χαμηλά επίπεδα πυκνότητας και ρύπανσης) θα αποτελέσει χώρο ανάπτυξης οργανωμένων οικιστικών συγκεντρώσεων και άλλων δραστηριοτήτων. Σήμερα περισσότερο από ποτέ, οι αυξημένες ανάγκες επέκτασης των πόλεων οδηγούν στην ανάπτυξη προσχεδιασμένων οικιστικών συγκροτημάτων (π.χ. “ιδιωτικές” μικρές πόλεις στις ΗΠΑ και όχι μόνο).

²⁶ Derruau M. , (2001), *Ανθρωπογεωγραφία*, 2^η έκδοση, Αθήνα: Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης (μεταφ. Πρεβελάκης Γ.).

➤ Αποκέντρωση

Η αναγκαιότητα αποκέντρωσης δραστηριοτήτων (όπως της απασχόλησης, της κατοικίας κ.α.) αποτελούν επίσης αιτία που μπορεί να υποκινήσει την ανάπτυξη οργανωμένων συγκροτημάτων. Τα μεγάλα αστικά κέντρα συγκεντρώνουν πλήθος δραστηριοτήτων, η ιστορική πορεία έδειξε ότι η αποκέντρωση μερικών από αυτές αποτελεί πολλές φορές αναγκαιότητα και βιώσιμη λύση για τις πόλεις (π.χ. η αποκέντρωση της βιομηχανίας αποτελούσε πρωταρχική πολιτική για τον αστικό χώρο). Σήμερα η πολιτική αυτή της αποκέντρωσης δραστηριοτήτων συνεχίζεται, στο πεδίο του τριτογενούς τομέα, των υπηρεσιών, πανεπιστημίων, ερευνητικών κέντρων κ.α. (π.χ. πανεπιστημιακές πόλεις, τεχνοπόλεις κ.α.). Η αποκέντρωση της κατοικίας, βασίζεται κυρίως στην αναζήτηση ενός καλύτερου βιοτικού επιπέδου στα προάστια της πόλης και αποτελεί επίσης παράγοντα δημιουργίας προσχεδιασμένων οικισμών.

➤ Εμπόριο

Το εμπόριο ανέκαθεν αποτελούσε παράγοντα της αστικής συσσώρευσης. Από την αρχαιότητα έως σήμερα ένας μεγάλος αριθμός πόλεων αναπτύχθηκε σε συγκεκριμένα σημεία εξαιτίας του εμπορείου (πόλεις λιμάνια σε αναπτυσσόμενες χώρες και εμπορικές πόλεις που δημιούργησε από το μηδέν η ευρωπαϊκή κυριαρχία π.χ. Καζαμπλάνκα, πόλεις της Λατινικής Αμερικής κ.α.). Σήμερα το λιανικό εμπόριο αποτελεί παράγοντα που δρα ενθαρρυντικά και συμπληρωματικά στη δημιουργία των προσχεδιασμένων οργανωμένων συγκροτημάτων (π.χ. η ανάπτυξη μεγάλων εμπορικών κέντρων στον περιαστικό χώρο μπορεί να υποκινήσει τη δημιουργία οικιστικών συγκροτημάτων και το αντίστροφο, καθώς συσσωρεύει γύρω του πλήθος δραστηριοτήτων και έντονη πληθυσμιακή κινητικότητα).

➤ Τουρισμός

Πόλεις που σχετίζουν την ανάπτυξη και τη λειτουργία τους με τον τουρισμό (τουριστικές παραθαλάσσιες πόλεις, πόλεις χειμερινού τουρισμού σε βουνά, λουτροπόλεις κ.α.), αναπτύχθηκαν σχεδόν αυτόνομα σε πολλές χώρες. Η τουριστική δραστηριότητα αποτελεί μάλιστα σήμερα, μία από τις σημαντικότερες αιτίες δημιουργίας νέων οικιστικών αναπτύξεων. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα (κυρίως αφορούν ιδιωτικές αναπτύξεις) αποτελούν σημαντικό κομμάτι της τουριστικής ανάπτυξης και λαμβάνουν διάφορες μορφές π.χ. παραθεριστική κατοικία, ιδιωτικός οικισμός ή τουριστικό χωριό, παραδοσιακό χωριό κ.α.

Πολλά τέτοια παραδείγματα υπάρχουν και στην Ελλάδα, όπου ο τουριστικός τομέας αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κομμάτι της οικονομίας, τα τελευταία χρόνια ιδίως, η ανάπτυξη τέτοιου είδους συγκροτημάτων, έχει αρχίσει να παίρνει σημαντικές διαστάσεις, κυρίως στο νησιωτικό χώρο.

Συμπερασματικά λοιπόν προκύπτει, ότι οι τάσεις και τα αίτια που στηρίζουν τη δημιουργία των "οργανωμένων συγκροτημάτων" έχουν μεταβληθεί με τη πάροδο του χρόνου σύμφωνα με τις εκάστοτε ανάγκες και δεδομένα. Η βιομηχανία δε διαδραματίζει τον ίδιο ρόλο με λίγες δεκαετίες πριν, στην περίοδο ανάπτυξης των "Νέων πόλεων", αλλά η σημαντικότερη κινητήρια δύναμη είναι πλέον η αστική συσσώρευση και η ανάγκη βελτίωσης του βιοτικού επιπέδου, τις οποίες σε μεγάλο βαθμό εκμεταλλεύεται το ιδιωτικό κεφάλαιο. Οι "νέες" τάσεις στην οικιστική ανάπτυξη, καταδεικνύουν κυρίως μία στροφή στην ανάληψη πρωτοβουλιών, από το δημόσιο στον ιδιωτικό τομέα (ή και στην συνεργασία αυτών των δύο). Τα ερωτήματα όμως που προκύπτουν από τις "νέες" τάσεις στην οικιστική ανάπτυξη, είναι ποικίλα και εστιάζουν κυρίως σε θέματα που αφορούν τον βαθμό που οι εν λόγω τάσεις, οδηγούν σε αποτελέσματα που υπάγονται σε ένα οργανωμένο θεσμικό πλαίσιο και εξυπηρετούν την οργάνωση του αστικού χώρου και τις ανάγκες του ή απλά λειτουργούν σε ένα θεσμικό κενό με ότι αυτό μπορεί να συνεπάγεται;

3.2 Διεθνής Εμπειρία

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η ανάπτυξη των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων (‘‘Νέων πόλεων’’) άρχισε ήδη από τα τέλη του 19^{ου} αιώνα να γίνεται αντικείμενο της κρατικής πολιτικής, αλλά και ενδιαφέροντος του ιδιωτικού τομέα, τόσο σε κράτη της Ευρώπης όσο και σε άλλες χώρες.

Στην Ευρώπη ‘‘Νέες πόλεις’’ δεν δημιουργήθηκαν μόνο στη Μ. Βρετανία, αλλά και στη Γαλλία, την Ιταλία, την Ισπανία, τη Γερμανία, την Αυστρία, την Ολλανδία, τη Σουηδία²⁷ κ.α.. Παράλληλα σημαντική ήταν η ανάπτυξη Νέων πόλεων στις Η.Π.Α., τη Ρωσία, την Ιαπωνία, τις Ινδίες, την Αυστραλία κ.α.

Σήμερα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα, η φιλοσοφία των οποίων αναπαράγει εν μέρη, τη φιλοσοφία των ‘‘Νέων πόλεων’’ του 20^{ου} αιώνα, αναπτύσσονται στις περισσότερες χώρες του κόσμου. Τα συγκροτήματα αυτά αποτελούν βασικό κομμάτι της οικιστικής ανάπτυξης, στον προαστιακό και όχι μόνο χώρο, των μεγάλων αστικών συγκροτημάτων (ένα μεγάλο ποσοστό αυτών, αποτελούν οικισμούς περιορισμένης έκτασης που αναπτύσσονται στα πρότυπα της καπιταλιστικής ανάπτυξης με πρωτοβουλία του ιδιωτικού κεφαλαίου). Τις τελευταίες δεκαετίες δε, η ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων είναι αρκετά διαδεδομένη στην Αμερική και σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες (Σχήμα 2).

Σχήμα 2. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα σταδιακά ‘‘εδραιώνονται’’ ως οικιστικό πρότυπο ανάπτυξης



²⁷ Παπαγελοπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

Στην Ελλάδα τα τελευταία χρόνια (ειδικά τη τελευταία δεκαετία) το φαινόμενο της ανάπτυξης οργανωμένων συγκροτημάτων, έχει αρχίσει να παίρνει σημαντικές διαστάσεις. Πολλά τέτοια συγκροτήματα έχουν κάνει την εμφάνιση τους στον αστικό χώρο. Η δημιουργία αυτών όμως, αποτελεί στη πλειονότητα τους, μία "ευκαιριακή" επενδυτική πρωτοβουλία από μέρους του ιδιωτικού κεφαλαίου με άμεσο στόχο το κέρδος. Αυτό σε συνδυασμό με την έλλειψη προηγούμενης σημαντικής εμπειρίας, όπως και με την έλλειψη (ή την ύπαρξη μη εφαρμόσιμων) ενός οργανωμένου θεσμικού πλαισίου, δηλαδή νομοθετικών εργαλείων και πολιτικών, καταδεικνύει τις αδυναμίες και τα "κενά" των Ελληνικών αστικών και οικιστικών πολιτικών σε θέματα οργάνωσης και ανάπτυξης του αστικού χώρου.

3.2.1 Μεγάλη Βρετανία

Η Μ. Βρετανία άνοιξε τον δρόμο στο φαινόμενο της αστικοποίησης και της εκβιομηχάνισης (ήδη από τον 18^ο αιώνα). Αποτέλεσε μία χώρα με έντονη αστικότητα και σημαντικές πολιτικές στον τομέα της αστικής και οικιστικής ανάπτυξης. Η δημιουργία των "Νέων πόλεων" υπήρξε πιο έντονη από οπουδήποτε αλλού. Η βιομηχανική και καπιταλιστική επανάσταση δημιούργησε τα πρώτα οργανωμένα Βιομηχανικά οικιστικά συγκροτήματα που εξελίχθηκαν σε "Βιομηχανικές" Πόλεις. Ο 20^{ος} αιώνας, με την έντονη αστικοποίηση και την πληθυσμιακή αύξηση, θα επιφέρει τις σημαντικότερες αλλαγές στις αστικές πολιτικές της Μ. Βρετανίας, καθώς και την ανάδειξη ενός νέου προτύπου οικιστικής ανάπτυξης αυτό των "Κηπουπόλεων".

Ο E. Howard (1850-1928) ως κύριος εκφραστής της ιδέας των "Κηπουπόλεων" ("Garden Cities"), περιέγραψε μία ουτοπιστική σοσιαλιστική εναλλακτική λύση στα προβλήματα της υπάρχουσας αστικής κοινωνίας στη Βρετανία (που προέρχονταν κυρίως από την πληθυσμιακή αύξηση, την εκβιομηχάνιση κ.α.). Πρωτοεισήγαγε τον όρο "Garden City", δεχόμενος επιρροές από τους αστικούς σχεδιασμούς των ουτοπιστών σοσιαλιστών, από τη θεωρία των Spencer, Kropotkin και τις ιδέες του Ριζοσπαστικού κινήματος της εποχής. Η συμβολή του Howard στην ανάπτυξη της ιδέας των Νέων πόλεων για τον αστικό σχεδιασμό ήταν σημαντική (το μνημειώδες έργο του "*The Carden cities of tomorrow*", που δημοσιεύτηκε το 1902

και στο οποίο περιγράφεται η ιδέα της Κηπούπολης, αποτέλεσε πρότυπο που επηρέασε την αστική ανάπτυξη ανά τον κόσμο, σε Ευρώπη, Η.Π.Α και Ε.Σ.Σ.Δ.)²⁸.

Οι Κηπουπόλεις του Howard αντιπροσώπευαν το μοντέλο αστικής ανάπτυξης, που συνδύαζε τη ζωή στη πόλη και την ύπαιθρο. Αποτελούσαν αυτόνομες διοικητικές μονάδες, σε ένα ηλιόλουστο υγιές περιβάλλον, με χώρους πρασίνου και κοινόχρηστα πάρκα, χαμηλές πυκνότητες, επαρκή κοινωνικές υποδομές κ.α. Οραματιζόταν, μια οργανωμένη "κοινωνική" πόλη, που θα παρείχε όλες τις εξυπηρετήσεις μιας αστικής κοινότητας, περιβεβλημένη από ζώνες πρασίνου, για να μην προσκολλώνται σ' αυτήν οι άλλες αστικές κοινότητες και από μια πλατιά ζώνη πρασίνου, που χρησίμευε για αγροτική καλλιέργεια (συνδύαζαν δηλ. κατοικία και εργασία)²⁹. Το όραμα του επρόκειτο να λάβει την μορφή ενός αποκεντρωμένο δικτύου Νέων πόλεων που όλες οι πτυχές της ανάπτυξης τους ήταν προκαθορισμένες, το μέγεθος τους θα κυμαινόταν από 30.000 έως 60.000 κατοίκους, ενώ θα χωροθετούνταν περιμετρικά της μεγαλύτερου αστικού κέντρου της χώρας (αποτελώντας όμως ανεξάρτητες πόλεις και όχι δορυφόρους σε άλλες).

Αυτή η προσέγγιση του, στηριζόταν στην επίλυση των προβλημάτων της "κορεσμένης" πόλης και της "μη ανεπτυγμένης" επαρχίας, με τη δημιουργία πόλεων που θα ήταν κοινωνικά, οικονομικά και οικολογικά βιώσιμες. Βάσει αυτών, η ανάπτυξη των κηπουπόλεων θα γινόταν σε περιοχές μη αστικές όπου οι αξίες γης θα κυμαίνονταν σε χαμηλά επίπεδα, έτσι ώστε οι πολίτες των Νέων πόλεων θα ωφελούνταν συλλογικά από την αύξηση των αξιών γης ως συνέπεια της τελικής αστικής ανάπτυξης που θα συντελούταν (παράλληλα με την αξιοποίηση και άλλων πτυχών της ανάπτυξης των πόλεων αυτών).

Η ανάπτυξη των ιδεών του Howard και γενικά των θεωριών γύρω από την οργανωμένη δόμηση, αποτέλεσε συνέπεια των συνθηκών της εποχής, όπου η ανάγκη για αστικό σχεδιασμό ήταν επιτακτική, λόγω της υπερσυγκέντρωσης πληθυσμού και των μεταναστευτικών ρευμάτων στα αστικά κέντρα (κυρίως στο Λονδίνο), έτσι η

²⁸ Ebenezer Howard, GARDEN CITIES OF TO-MORROW,
<http://www.library.cornell.edu/Reps/DOCS/howard.htm>

²⁹ Παπαγγελουπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης,
Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

εγκατάσταση πληθυσμών σε εξολοκλήρου νέες αυτάρκεις οικιστικές συγκεντρώσεις αποτελούσε λύση³⁰. Οι ιστορικές συγκυρίες, οι συνθήκες στον αστικό χώρο, οι υπάρχουσες πολιτικές, δεν ευνόησαν την άμεση αποδοχή και εξάπλωση των ιδεών του Howard με αποτέλεσμα αρχικά να ξεχαστούν (Word S., 2004), γρήγορα όμως με το τέλος του Α παγκοσμίου πολέμου επανεξετάζονται (υφίστανται αλλαγές) και βρίσκουν έφορο έδαφος για να αναπτυχθούν, έτσι οι Κηπουπόλεις του, γίνονται οι Νέες Πόλεις της Ευρώπης. Ιδίως μετά το Β Παγκόσμιο πόλεμο οι Νέες Πόλεις έγιναν βασικό κομμάτι του αστικού σχεδιασμού στην Ευρώπη (κύρια αιτία ήταν οι στεγαστικές ανάγκες που δημιουργήθηκαν με την καταστροφή του αστικού κελύφους από τον πόλεμο και η ραγδαία πληθυσμιακή αύξηση).

Έτσι οι πρώτες κηπουπόλεις της Μ. Βρετανίας, δημιουργήθηκαν στις αρχές του 20^{ου} αιώνα. Το 1900 ιδρύεται η Κηπούπολη Bournville με σκοπό την βελτίωση της ζωής της εργατικής τάξης γύρω από το Birmingham. Αμέσως μετά το 1903, βάσει των θεωριών του Howard, ιδρύεται η πόλη Letchworth (με δενδροφυτεμένες οδούς, χαμηλής πυκνότητας δόμηση, κήπους και δημόσια πάρκα) που αποτέλεσε ένα πείραμα για να δοκιμάσουν και να υπερνικήσουν τα προβλήματα των επιβαρυνόμενων, "ανθυγιεινών" πόλεων, των καταθλιπτικών αγροτικών περιοχών και των φτωχών προτύπων οικοδόμησης που επικρατούν σε μερικές περιοχές της Μ. Βρετανίας (Σχήμα 3).

Σχήμα 3. Η "Κηπούπολη" Letchworth (1903)



³⁰ Ward S. V.

Όπως ήδη αναφέρθηκε, οι ιδέες του Howard αρχικά ξεχάστηκαν και η ανάπτυξη των κηπουπόλεων δεν γενικεύτηκε. Όμως μετά τον Πρώτο Παγκόσμιο πόλεμο οι ιδέες του επανεξετάστηκαν και με μερικές αλλαγές οι κηπουπόλεις “μετασχηματίστηκαν” στις Νέες πόλεις του 20^{ου} αιώνα π.χ. το 1919 ιδρύεται το Welwyn (σήμερα αποτελεί μία πόλη 100.000 κατοίκων, Σχήμα 4). Πλέον, ο βασικός σκοπός δεν αφορούσε την αντικατάσταση της “μεγάλης” πόλης, αλλά την προσαρμογή της αύξησης των μητροπολιτικών περιοχών σε μία εναλλακτική μορφή από αυτή της συνεχούς εξάπλωσης των προαστίων. Ιδίως οι πρώτες Νέες πόλεις γύρω από το Λονδίνο, σε πρωτοπορία των ευρύτερων κοινωνικών αλλαγών, αντανakλούσαν σε κάποια έκταση αυτές τις αλλαγές στον φυσικό σχεδιασμό τους³¹.

Σχήμα 4. Η “Κηπούπολη” Welwyn (1919)



Με το τέλος του Β΄ Παγκοσμίου πολέμου, ο αστικός σχεδιασμός στην Βρετανία στρέφεται προς την παρεμπόδιση της ανεξέλεγκτης ανάπτυξης των αστικών περιοχών (π.χ. Greenbelts γύρω από το Λονδίνο) και στο φυσικό σχεδιασμό (Ward, 2004). Η ανάπτυξη των Νέων πόλεων έγινε επίσημη πολιτική του κράτους για την αντιμετώπιση των στεγαστικών αναγκών που δημιουργήθηκαν με το τέλος του πολέμου (200.000 σπίτια είχαν καταστραφεί τελείως και 3,5 εκατομμύρια είχαν

³¹ Ward S. V., (2004), *Planing and urban change*, London: Sage Publications

υποστεί ζημιές, ενώ ο πληθυσμός αυξανόταν με γρήγορους ρυθμούς αλλά και εξαιτίας της δυσαρέσκειας για τις συνθήκες διαβίωσης στα αστικά κέντρα).

Το 1946 εγκρίθηκε το *σχέδιο των Νέων Πόλεων*, βάσει των προτάσεων μίας αρμόδιας επιτροπής (Reith). Οι Νέες πόλεις θα σχεδιάζονταν από το αρμόδιο Υπουργείο³², το οποίο θα ίδρυε τις εταιρίες ανάπτυξης, υπεύθυνες για το κτίσιμο και την οργάνωση των πόλεων έως ότου τελείωνε η περίοδος κατασκευής τους και οι τοπικές αρχές θα αναλάμβαναν στη συνέχεια (το τι όμως θα συνέβαινε σε κάθε πόλη μετά και οι πιθανές επιπτώσεις ήταν ένα θέμα που αφέθηκε "ανοικτό")³³. Το 1958 τελικά η Κυβέρνηση αποφάσισε αντί αυτού τη δημιουργία μίας καθορισμένης αρχής, της "*Επιτροπής των Νέων Πόλεων*".

Με την ολοκλήρωση του Σχεδίου, η πρόοδος του έργου της ανάπτυξης των Νέων πόλεων ήταν ταχεία. Η πρώτη Νέα πόλη της μεταπολεμικής περιόδου ήταν το Stevenage που σχεδιάστηκε το 1946. Μεταξύ 1946-1950 14 νέες πόλεις σχεδιάστηκαν στην Αγγλία και την Ουαλία: 8 από αυτές περιμετρικά του Λονδίνου για να εξυπηρετήσουν τον πλεονάζον πληθυσμό (βασικό πλεονέκτημα ήταν η θέση τους, βρίσκονταν σε μία απόσταση που τις καθιστούσε εξ ολοκλήρου χωριστές κοινότητες από το Λονδίνο και τα προάστια του, αλλά αρκετά κοντά ώστε οι πολίτες να έχουν εύκολη και γρήγορη πρόσβαση σε αυτή, σήμερα ο συνολικός πληθυσμός αυτών των πόλεων αγγίζει τις 500.000)³⁴, 2 στην Βόρειο-ανατολική Αγγλία για την ανάπτυξη της περιοχής, μία στην Νότια Ουαλία για παρόμοιους σκοπούς, 2 στην κεντρική Σκοτία (για τον πλεονάζον πληθυσμό της Γλασκόβης) και μία συνδεδεμένη με την προπολεμική ανάπτυξη της χαλυβουργικής εργασίας (Hall P., 1975).

Για την δεκαετία 1950 – 1961 η ανάπτυξη Νέων πόλεων σταματά, μόνο μία σχεδιαστική το 1957 το Cumbernauld στη Σκοτία, ενώ υπήρξε μία ανακοίνωση ότι δεν θα συνεχιζόταν η ανάπτυξη άλλων. Όμως το 1961 συνέβη μία πολιτική ανατροπή και μεταξύ του διαστήματος 1961-1971 σχεδιάσθηκαν 14 επιπλέον πόλεις.

³² το 1943 είχε ιδρυθεί Υπουργείο «για το σχεδιασμό των πόλεων και των επαρχιών» όπου η Νέες πόλεις αποτελούσαν μία από τις σημαντικότερες αρμοδιότητες του

³³ Hall P. (1975), *Urban and regional planing*, London:Penguin Books

³⁴ Hall P., (2002), *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planing and desing in the twentieth century*, 3rd ed., Oxford: Blackwell

Αν και η πλειοψηφία των Νέων πόλεων είχε ως σκοπό να αντιμετωπίσει την επιβάρυνση των μεγάλων πόλεων, μερικές από αυτές είχαν άλλους λόγους, για παράδειγμα το Aycliffe προορίστηκε να ενεργήσει ως βιομηχανικός μαγνήτης για να προσελκύσει επιχειρήσεις και εμπόριο στο νομό Durham, το Corby προορίστηκε να στεγάσει την εισροή των εργαζομένων στις γρήγορα επεκτεινόμενες χαλυβουργικές εργασίες κ.α. Στις αρχές της δεκαετίας του '60, άρχισε η ανάπτυξη μίας σειράς Νέων πόλεων (το Skelmersdale κοντά στο Λίβερπουλ, το Telford κοντά στο Shrewsbury αλλά και το κάπως κακόφημο Milton Keynes, 30 μίλια βορειοδυτικά του Λονδίνου το οποίο συνόψισε ένα μεγάλο μέρος του πνεύματος των Νέων πόλεων του '60). Το διάστημα 1961-70 σε αντίθεση με τη συμβατική χρήση των περισσότερων Νέων πόλεων της προηγούμενης περιόδου (κυρίως για την στέγαση του πλεονάζοντα πληθυσμού) χαρακτηρίζεται από την αναγνώριση των πλεονεκτημάτων των νέων πόλεων στην περιφερειακή ανάπτυξη και από την ανάπτυξη μεγάλων πόλεων.

Το διάστημα 1970- 74 η πολιτική της ανάπτυξης των Νέων πόλεων φαινόταν ότι δεν αποτελούσε πλέον την αποδοτικότερη λύση, όπως συνέβαινε την προηγούμενη δεκαετία, δεδομένης της μείωσης των ρυθμών πληθυσμιακής αύξησης και της επιστροφής των συντηρητικών το 1970. Οι Νέες πόλεις της δεύτερης περιόδου (μετά το 1961) έχουν σημαντικές διαφορές από τις αρχικές, κυρίως σε ότι αφορά τα πληθυσμιακά μεγέθη. Όλες του διαστήματος 1955-1964 είχαν μέγεθος 65.000-95.000 κατοίκους (οι περισσότερες 70.000), σε αντίθεση με τις δεύτερης περιόδου όπου εκτός μερικών εξαιρέσεων είχαν μέγεθος 11.500 κατοίκους, ο πληθυσμός τους είχε ανέβει δραματικά. Οι πόλεις του 1966 σχεδιάσθηκαν για πληθυσμιακά μεγέθη 116.000 κατοίκους (π.χ. Peterborough 175.000, Warrinton 205.000, Milton Keynes 250.000)³⁵. Παράλληλα αυτές της δεκαετίας του '60 χαρακτηρίζονταν από μεγαλύτερη λεπτομέρεια στο σχεδιασμό σε όλες τις πτυχές τους, καλύτερο σχεδιασμό των κυκλοφοριακών υποδομών, λεπτομερέστερο σχεδιασμό των χρήσεων γης και των οικοδομικών τετραγώνων κ.α.

Το 1990 υπήρχαν 28 Νέες πόλεις στην Βρετανία. Οι πόλεις αυτές στεγάζουν σήμερα ένα αριθμό περίπου 2.000.000 ανθρώπων, ενώ δεν είναι λίγοι αυτοί που υποστηρίζουν ότι τι "πείραμα" των Νέων πόλεων έχει να δήξει περισσότερα για την Βρετανική πολιτιστική ανάπτυξη από οποιοδήποτε άλλο μέρος στη χώρα.

³⁵ Ward S. V., (2004), *Planing and urban change*, London: Sage Publications

Την “εξέλιξη” των νέων πόλεων, αποτελούν πλέον τα ιδιωτικά οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα, έτσι και στη Μ. Βρετανία το νέο αυτό οικιστικό ρεύμα δεν άργησε να εξαπλωθεί. Η μεγάλη «έκρηξη» στον τομέα αυτό άρχισε στις αρχές της δεκαετίας του ’80, με την “υποχώρηση” του κοινωνικού κράτους (Θάτσερ) και την ανάπτυξη μίας από τις πρώτες κοινότητες αυτού του είδους επί ευρωπαϊκού εδάφους (το Μπαρτ του Νότιου Λονδίνου).

3.2.2 Γαλλία

Το φαινόμενο της αστικοποίησης και της εκβιομηχάνισης κινήθηκε σε παρόμοια πλαίσια με την Μ. Βρετανία και στην Γαλλία. Παρόλα αυτά οι αστικές πολιτικές των δύο κρατών διέφεραν αρκετά.

Η Γαλλία αποτέλεσε μία χώρα που “υπέφερε” από την υπέρμετρη συγκέντρωση του πληθυσμού γύρω από τη πρωτεύουσα της, την εγκατάσταση των βασικών βιομηχανικών δραστηριοτήτων στα βόρεια τμήματα της επικράτειας και την οικονομική καθυστέρηση ορισμένων παλιών αγροτικών περιοχών της. Αντιμετώπιζε μεγάλες ανισότητες στην εγκατάσταση του πληθυσμού και των δραστηριοτήτων, οι οποίες επέφεραν συνωστισμό σε ορισμένα σημεία της επικράτειας και πραγματική ερήμωση σε άλλα. Έτσι, η ανάπτυξη Νέων πόλεων αποτελούσε τμήμα της προσπάθειας για την επίλυση των αστικών προβλημάτων της χώρας.

Η ιδέα του προτύπου αυτού (Νέων Πόλεων) αναπτύχθηκε και στη Γαλλία με κύριο εκφραστή τον Corbusier (1887-1965). Ο Corbusier οραματιζόταν την κοινωνική αλλαγή στον αστικό σχεδιασμό (επηρεασμένος από τις ιδέες του Howard και τις αρχές του Ουμανισμού), η σύγχρονη πόλη του ήταν η ενσάρκωση της κοινωνίας που είχε προβλέψει ο Saint Simon τον 19^ο αιώνα, για τον 20 αιώνα (ένωνε τον άνθρωπο με τη φύση, δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στα δίκτυα μεταφορών)³⁶.

Η ανάπτυξη Νέων Πόλεων, αποτέλεσε ένα τμήμα των πολιτικών για την αντιμετώπιση των προβλημάτων του αστικού χώρου, στα πλαίσια ενίσχυσης των

³⁶ Παπαγγελοπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

περιφερειακών αστικών κέντρων για να αντισταθμιστεί η υπερβολική αύξηση της περιοχής του Παρισιού και να δοθεί στη περιφερειακή κοινωνική και οικονομική ηγεσία κάποια ελευθερία από την εξάρτηση της από το Παρίσι (ιδίως η στήριξη που δόθηκε σε οκτώ “εξισορροπητικές” μητροπόλεις: Λίλλη, Νανσύ-Μετς, Λυών, Μασσαλία, Τουλούζη, Νάντη, Μπορντώ και Στρασβούργο). Έτσι το διάστημα 1966-1970 λήφθηκαν μέτρα για την ανάπτυξη Νέων πόλεων κοντά στο Παρίσι, αλλά και σε μεγαλύτερες πόλεις της περιφέρειας όπως το Rouen, τη Lille και τη Lyon³⁷. Προωθήθηκε η ίδρυση οκτώ Νέων πόλεων, πέντε εκ των οποίων στην περιοχή του Παρισιού (όπως έμφαση δόθηκε και στην εξυγίανση και τη τουριστική υποδομή των ακτών του Λανγκντόκ-Ρουσσγιόν, στον εξοπλισμός της ακτής της Ακιτανίας κ.α.).

Η πρώτη πετρελαϊκή κρίση (το τέλος των “τριάντα ένδοξων ετών”) και η ανάληψη το 1974 της προεδρίας της Δημοκρατίας από τον Βαλερύ Ζισκάρ ντ’ Εσταίν προκάλεσαν έντονη ύφεση της χωροτακτικής πολιτικής που επηρέασε και την ανάπτυξη των Νέων πόλεων, καθώς υπήρξε η σκέψη να συρρικνωθεί το πρόγραμμα για αυτές, τοσούτο μάλλον που το τέλος της δημογραφικής ανάπτυξης επέβαλλε την αναθεώρηση προβλέψεων υπέρ το δέον αισιόδοξων σχετικά με την αύξηση του γαλλικού πληθυσμού μέχρι το 2000.

Η ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων με δημόσια και ιδιωτικά κεφάλαια, στη Γαλλία συνδέθηκε με τις εταιρίες HLM (Habitation a loyer modere/στέγαση χαμηλού ενοικίου) που ιδρύθηκαν. Ακολουθώντας λειτουργικά πρότυπα σχεδιασμού, εστίαζαν όμως και στον κοινωνικό παράγοντα για την ανάπτυξη των πόλεων, καθώς το Κράτος επέβαλε περιορισμούς στην κατασκευή κατοικιών μεριμνώντας για την τήρηση των ελάχιστων προτύπων ποιότητας³⁸. Σήμερα, όπως εξάλλου συμβαίνει και στις περισσότερες χώρες, έτσι και στη Γαλλία η σύνδεση της ανάπτυξης αυτού του τύπου οικισμών με τα ιδιωτικά κερδοσκοπικά κίνητρα είναι εμφανής και ουσιαστικά αφορά σε ιδιωτική πολεοδόμηση (Ιδιωτικές

³⁷ Hansen N., Higgins B., Savoie D. J. (ed), (1990), *Regional Policy in a Changing World: Regional Change and Regional Development Planning in Postwar France*, New York & London: Plenum Press

³⁸ Ακόμη και στη Γαλλία, όπου η “αντίσταση” του δημοσίου απέναντι στο ιδιωτικό είναι ισχυρότερη από οποιαδήποτε άλλη χώρα της Δύσης, η ανάπτυξη ιδιωτικών οργανωμένων συγκροτημάτων παρουσιάζει έντονους ρυθμούς.

επιχειρήσεις και κατασκευαστικές εταιρίες κ.α.)³⁹. Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί στη Τουλούζη η ιδιωτική πολιτεία "Μπελ Φοντέν" (όπου σε απόσταση πέντε λεπτών από το σταθμό του μετρό, ένα διπλό τείχος χωρίζει το εργατικό προάστιο Μιράιγ από αυτή).

3.2.3 ΗΠΑ

Η έννοια των Νέων πόλεων στις ΗΠΑ έχει τις ρίζες της αρκετά παλιά καθώς πολλές από τις πόλεις της, δημιουργήθηκαν σε περιοχές χωρίς προϋπάρχουσα αστικότητα, με τις κατοικίες και όλες τις υποδομές να δημιουργούνται από την αρχή. Η πρωτεύουσα Ουάσιγκτον, αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα, καθώς η κατασκευή της στηρίχθηκε σε ένα ενιαίο σύνολο σχεδίων -τέλος 18^{ου} αιώνα- (Radburn, New Jersey το 1929). Με την ανάπτυξη της βιομηχανία, όπως συνέβη και στην Μ. Βρετανία έτσι και στις ΗΠΑ δημιουργήθηκαν βιομηχανικοί οικισμοί (βιομηχανικά οικιστικά συγκροτήματα)⁴⁰.

Η ιδέα των Νέων πόλεων αναβιώνει στις αρχές του 20^{ου} αιώνα, επηρεασμένη από τις Βρετανικές Κηπουπόλεις και με κύριο εκφραστή τον Wright (1867-1959). Ο Wright γεννημένος σε μια ήσυχη περιοχή ενός από τα μεγαλύτερα βιομηχανικά κέντρα του κόσμου, το Σικάγο, τον απασχόλησαν οι φτωχογειτονιές, με τις αυξανόμενες κρίσεις ανεργίας, τα slums και το εργατικό ζήτημα. Στο τέλος της δεκαετίας του 1920 ο Wright παρουσίασε το σχέδιο του για την δημιουργία μίας Νέας πόλης του Broadacre City, που αποτελούσε μία κοινότητα σχεδιασμένη με συνοχή, που βασιζόταν σε μία καινούργια αίσθηση για το χρόνο και το χώρο δίνοντας ιδιαίτερη σημασία στην επίδραση του αυτοκινήτου στην νέα κοινωνία καθώς και στην ατομικότητα (που θεωρούσε το μεγαλύτερο αγαθό της κοινωνίας). Στη νέα πόλη δεν υπήρχε διάκριση ανάμεσα σε αστικές και αγροτικές περιοχές, ενώ η αγορά (Roadside Market) θα μετέτρεπε τη λειτουργία της οικονομίας της κοινότητας σε δημόσιο γεγονός. Το μεγάλο κραχ του 1929 δυνάμωσε τη πεποίθησή του ότι η

³⁹ Σταματίου Ε., (2002), *Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της "Ιδιωτικής Πολεοδόμησης" από την έναρξη του θεσμού έως σήμερα*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης

⁴⁰ Pinol J. L., (2000), *Ο κόσμος των πόλεων τον 19^ο αιώνα*, Αθήνα: Πλέθρον (μεταφ. Δουράμπεη Ι., Κάννερ Ε., Μπουρνόβα Ε.).

μοντέρνα αμερικάνικη κουλτούρα χρειαζόταν μια ριζοσπαστική αλλαγή και στην φυσική και στην οικονομική της οργάνωση (Παπαγγελοπούλου Π).

Στις ΗΠΑ ο ιδιωτικός τομέας ήταν και είναι ακόμη αυτός που προκαθόρισε την ανάπτυξη των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Στις πρώτες δεκαετίες του 20^{ου} αιώνα, οι συνεχείς επεκτάσεις προαστιακού τύπου οδήγησαν στη διαμόρφωση των "neighbourhood units" (προαστιακών γειτονιών, Αραβαντινός Α., 1997). Η επέκταση των πόλεων οφειλόταν κυρίως σε επενδυτικές πρωτοβουλίες που μετά την αγορά προαστιακών εκτάσεων διαμόρφωσαν "ιδανικά" προάστια στα συγκροτήματα των αστικών κέντρων

Η πρώτη "περιφραγμένη κοινότητα" (Gated Community) των νεώτερων χρόνων, εμφανίστηκε το 1915 στο Φέρμοντ Πλέις του Λος Άντζελες⁴¹. Σκοπός αυτής της κοινότητας ήταν να "προστατέψει" τους πλούσιους και διάσημους κατοίκους της, από την εγκληματικότητα, τη φτώχεια και την ανέχεια που δημιουργούσε η φρενιτική ανάπτυξη της βιομηχανίας. Σήμερα, το φαινόμενο αυτό εξελίσσεται με ρυθμούς γεωμετρικής προόδου. Σύμφωνα λοιπόν, με τα τελευταία διαθέσιμα στοιχεία Παπακωνσταντίνου Π., 2002) στις ΗΠΑ υπάρχουν ήδη 20.000 ιδιωτικές συνοικίες, χωριά και πόλεις, που φιλοξενούν γύρω στα εννέα εκατομμύρια Αμερικανών (οκτώ στα δέκα καινούργια οικιστικά προγράμματα αφορούν "οχυρωμένες κοινότητες", Σχήμα 5)⁴².

Σχήμα 5. Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν πολύ διαδεδομένο οικιστικό πρότυπο στις ΗΠΑ



⁴¹ Παπακωνσταντίνου Π., 2002, ιδιωτικά χωριά και συνοικίες, Site: <http://www.celebratio.com>

⁴² π.χ. η Εταιρία Νέων Οικιστικών Συγκροτημάτων "CelebratioCity" στο νησί Σόμπερντ στην Καλιφόρνια κ.α.

Σπίτια - φρούρια, που αποτελούν τον πυρήνα του κοινωνικού προγράμματος, Site: http://www.celebratio.com/2/2002_47277

των, την οποία θα φιλοξενήσει η εταιρεία, Site: http://www.celebratio.com/2/2002_47277

Γενικά οι ΗΠΑ ήταν η χώρα που πρωτοεισήγαγε τις τελευταίες δεκαετίες το πρότυπο των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων με τη μορφή που εμφανίζεται σήμερα στις περισσότερες χώρες. Το πρότυπο αυτό, αναφέρεται σε ιδιωτικούς οικισμούς, με συγκεκριμένη μορφή οργάνωσης, αραιοδομημένο περιβάλλον, ιδιωτική φύλαξη κ.α. ενώ στην πλειονότητα τους αναφέρονται σε κατοίκους συγκεκριμένων οικονομικών στρωμάτων. Στην ουσία αποτελούν ιδιωτικές "ουτοπίες" με "ιδανικές" συνθήκες διαβίωσης, συνήθως στα προάστια μεγάλων αστικών συγκροτημάτων. Η πραγματικότητα όμως ίσως να διαφέρει, καθώς πέρα από το ιδεατό που προβάλλουν αυτά τα συγκροτήματα, εμπεριέχουν και χαρακτηριστικά τυποποίησης, ομογενοποιήσεις, "αποκλεισμού" στοιχεία που δεν συμβαδίζουν και τόσο με την προβαλλόμενη εικόνα. Τα οποία ισχύει και για τα μεγάλα εμπορικά συγκροτήματα.

3.2.4 Λοιπές χώρες

Η ανάπτυξη Νέων πόλεων και μετέπειτα οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων (με σχετική αυτονομία κοινωνικής και τεχνικής υποδομής) δεν περιορίζεται μόνο στις προαναφερθείσες χώρες, αλλά αποτελεί ένα φαινόμενο αστικής και οικιστικής ανάπτυξης που συναντάται σε πολλές χώρες και δη Ευρωπαϊκές.

Στην Ιταλία η ανάπτυξη της κηπούπολης σχετίστηκε με προγράμματα κοινωνικής κατοικίας, όπως στο Monte Sacro και το Citta Giardino Amiene στην περιφέρεια της Ρώμης (Κοσμάκη Π., 1991), αλλά και άλλα παραδείγματα όπως η Latina, που κατασκευάστηκε κατά την περίοδο του φασισμού .

Σε χώρες με έντονη την παρουσία του κράτους πρόνοιας, όπως η Γερμανία, Αυστρία, Ολλανδία, Σουηδία κ.α. (Σχήμα 6), οι κοινωνικού φορείς (οργανισμοί ανάπτυξης, οργανισμοί ελεγχόμενοι από τους εργαζόμενους, συνδικάτα κ.α.) προσπάθησαν να επιλύσουν το στεγαστικό πρόβλημα κατευθυνόμενοι στην

οργανωμένη δόμηση, χωρίς κερδοσκοπικά κίνητρα (παράλληλα υπήρχαν και εταιρίες με στόχο, μέσα από παρόμοιες διαδικασίες, το κέρδος και την αυξανόμενη αποδοτικότητα των επενδύσεων π.χ. ασφαλιστικές εταιρίες)⁴³.

Σχήμα 6. Μία από τις πρώτες προγραμματισμένες κοινότητες Fuggeri, Ausburg, Γερμανία



Στην Ισπανία, τα περισσότερα παραδείγματα οργανωμένων συγκροτημάτων, αφορούν πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα που έχουν να κάνουν κυρίως με την τουριστική ανάπτυξη περιοχών π.χ. στη Costa Brava (όπως και στη Ν. Γαλλία στη Κυανή Ακτή).

Συμπεράσματα

Οι σχεδιασμένες κοινότητες ή νέες πόλεις, στις οποίες έγινε αναφορά, αποτελούν στην ουσία τον πρόδρομο ή τουλάχιστον το κοντινότερο πρότυπο αστικής και οικιστικής ανάπτυξης, των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων όπως αυτά εμφανίζονται με τη σημερινή μορφή τους στον αστικό χώρο και η μελέτη των οποίων μας ενδιαφέρει. Έπειτα από το πέρας σχεδόν μισού αιώνα, από αυτό το "πείραμα"-όπως έχει χαρακτηριστεί- οι μελέτες που έχουν γίνει επικεντρώθηκαν στην έρευνα του σχεδιασμού και των αποτελεσμάτων των Νέων πόλεων, αξιολογώντας έτσι τις επιτυχίες και τις αποτυχίες αυτού του "προγράμματος" (βέβαια, οποιαδήποτε

⁴³ Σταματίου Ε., (2002), *Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της "Ιδιωτικής Πολεοδόμησης" από την έναρξη του θεσμού έως σήμερα*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

προσπάθεια αξιολόγησης της επιτυχίας ή όχι των νέων πόλεων υπάγεται σαφώς στην υποκειμενική ερμηνεία). Βάσει αυτών προέκυψαν συμπεράσματα αλλά και ορισμένα ερωτήματα σχετικά με αυτό το πρότυπο οικιστικής οργάνωσης.

Καταρχήν, οι πόλεις αυτές ως αποτέλεσμα δύο “αναγκών” της εποχής, της μεταπολεμικής στεγαστικών αναγκών και της ανάγκης για ένα νέο “καθαρό” και “βιώσιμο” περιβάλλον, ως απόκριση στην επιβάρυνση των μεγάλων πόλεων. Η ιδιαιτερότητα αυτού του “προτύπου”, δημιούργησε σε μία σειρά ερωτημάτων σχετικά με τη μελλοντική λειτουργία τους. Τα προβλήματα αυτά είναι ενδεικτικά και βασίζονται τόσο σε συγκεκριμένα προβλήματα που μπορεί να αντιμετωπίσει κάθε πόλη, αλλά και σε ορισμένα ειδικότερα που προκύπτουν από την ιδιαιτερότητα του συγκεκριμένου προτύπου. Σήμερα ασκείται κριτική στο παράδειγμα των νέων πόλεων, σε διάφορα επίπεδα: για την ομοιομορφία τους π.χ. αρχιτεκτονικός σχεδιασμός που οδηγεί στην έλλειψη συγκεκριμένης “ταυτότητας” στον αστικό χώρο. Για την έλλειψη συγκεκριμένων κοινωνικών υποδομών και ψυχαγωγίας για τους νέους. Στον τομέα των μετακινήσεων, όπου παρατηρήθηκαν προβλήματα στις μεταφορές, ελλειπείς δημόσιες συγκοινωνίες και γενικά καταστάσεις αποκλεισμού. Προβλήματα στη δομή του αστικού χώρου, με την εκποίηση του εδάφους σε ιδιωτικούς επενδυτές και με τις δραστηριότητες εμπορείου και υπηρεσιών να εγκαθίστανται εκτός των ορίων της πόλης (π.χ. εμπορικά κέντρα). Όπως και κοινωνικά θέματα, που αφορούν κυρίως την ενσωμάτωση και συμβίωση διαφορετικών κοινωνικών στρωμάτων στον νέο αστικό χώρο, ανεργία κ.α. (*The New Towns: Their Problems and Future*, 2002).

Συμπεραίνουμε έτσι, ότι η μέχρι τώρα εμπειρία των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, υπό την μορφή των “Νέων” πόλεων, έχει να μας επιδείξει ένα σύνολο προβλημάτων και επιπτώσεων, που απορρέουν από την ιδιομορφία που χαρακτηρίζει το πρότυπο αυτό. Δημιουργείται λοιπόν ένας προβληματισμός, σχετικά με τις επιπτώσεις και τα προβλήματα που μπορούν να προκύψουν από τη σημερινή μορφή αυτού του προτύπου, στα νέα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα που δημιουργούνται, ποια λοιπόν θα είναι τα προβλήματα που καλούνται να αντιμετωπίσουν τόσο οι κάτοικοι όσο και το σύνολο του αστικού χώρου σε τέτοια παραδείγματα οργανωμένης δόμησης; Ποίες θα είναι οι άμεσες και οι έμμεσες επιπτώσεις και πως μπορεί μία τέτοια είδους ανάπτυξη να “επιτύχει”;

3.3 Ο Ελληνικός χώρος

Στον Ελληνικό χώρο, μία πρώτη προσπάθεια οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης που θα μπορούσε να συγκριθεί με τα δυτικοευρωπαϊκά παραδείγματα της προπολεμικής περιόδου, αφορά το πρόγραμμα ανοικοδόμησης της Ανατολικής Μακεδονίας για την εγκατάσταση εντοπίων πληθυσμών (την ευθύνη του οποίου είχε αναλάβει το Υπουργείο Συγκοινωνίας με τότε υπουργό τον Αλεξ. Παπαναστασίου) στα πλαίσια της αγροτικής αποκατάστασης (1919-1921, πριν την άφιξη της μεγάλης μάζας των προσφύγων). Τα σχέδια αυτής της παρέμβασης, παρέπεμπαν στη σχεδιαστική αντίληψη των προαστίων – κηπουπόλεων της Αγγλίας εκείνης της περιόδου.

Έτσι και στη χώρα μας από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα, άρχισε να αναπτύσσεται η φιλοσοφία την οργανωμένης δόμησης στον αστικό χώρο. Το 1924 ιδρύεται η Εταιρία των Αγροπόλεων από τον Πλατ. Δρακούλη, διανοούμενο προοδευτικό που ενστερνιζόταν τις ιδέες του Howard για τη θεωρία των κηπουπόλεων. Η εταιρεία αυτή ιδρύθηκε με τη λογική της επιζήτησης ριζικών αλλαγών στο κοινωνικοοικονομικό status, με την αποκέντρωση του πληθυσμού, την ίδρυση αυτοδιοικούμενων κοινοτήτων στην αγροτική ενδοχώρα, τη μεταρρύθμιση του καθεστώτος ιδιοκτησίας της αγροτικής γης και τη συνεταιριστική οργάνωση (η πρώτη αγρόπολη έγινε στο Νέο Πύργο, οικισμό της Ευβοίας, που εποίκιστηκε από πρόσφυγες της Μ. Ασίας)⁴⁴. Στην ουσία, στην ελληνική πραγματικότητα, η ιδέα της κηπούπολης προσδιορίστηκε κυρίως από τη μορφολογία και άφησε κατά μέρος το κοινωνικό περιεχόμενο (αναφέρουμε σχετικά τα πρώτα “κηποπροάστια” Εκάλη, Ψυχικό, Φιλοθέη κ.α.). Η κηπούπολη, σύμβολο των κινητοποιήσεων για την

⁴⁴ Παπαγγελουπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

κοινωνική κατοικία, έγινε το πρότυπο μεγαλοαστικής εγκατάστασης στην Ελλάδα του μεσοπολέμου.

Σχήμα 7. Τα πρώτα “Κηποπροάστια” στον Ελληνικό χώρο.



Σχέδιο του Ψυχικού, 1923



Σχέδιο της Εκάλης, 1922

Την περίοδο του Μεσοπολέμου έκαναν την εμφάνιση τους και οι προσφυγικές “Κηπουπόλεις”, όπως οι οικισμοί της Ν. Φιλαδέλφειας και της Ν. Σμύρνης (ανοικοδομήθηκαν με κρατική μέριμνα, ύστερα από σύσταση οικοδομικών συνεταιρισμών προσφύγων, για παραχώρηση οικοπέδων και δανείων, Ν. Δ 14.7.1927, Νόμος 3875/1929).

Μετά το 1920 δημιουργούνται τα πρώτα Κηποπροάστια σε μίμηση των Αγγλικών Garden cities και των Γαλλικών Cities jardins, δηλαδή των προτύπων οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης που ευδοκίμούσαν στη Δ. Ευρώπη. Η προσφυγική κηπούπολη Ν. Φιλαδέλφεια, χτίστηκε το 1923, σύμφωνα με τα οικιστικά σχέδια κηπουπόλεων της Γερμανίας, αποτελώντας έναν οικισμό με πληρότητα σε τεχνικές και κοινωνικές υποδομές. Παράλληλα, η Νέα Σμύρνη κατοικήθηκε από αστούς πρόσφυγες. Η στρωματοποίηση του πληθυσμού της Ν. Σμύρνης πραγματοποιήθηκε από τους οικονομικά ισχυρούς και παραμέρισε τους σχετικά οικονομικά "αδυνάτους", ενώ βασίστηκε «στην οικονομική και κοινωνική "συγγένεια" των ομάδων παρά στην κοινή καταγωγή»⁴⁵.

Παράλληλα ιδρύθηκαν τα κηποπροάστια της Εκάλης (1923) και του Ψυχικού (1923) που υπήρξαν πρότυπα και για άλλους οικισμούς, όπως της Ηλιούπολης (1925), της Φιλοθέης (1931), της Ν. Κηφισιάς, του Χολαργού, του Ν. Αμαρουσίου, της Πετρούπολης, της Πεντέλης, του Διονύσου, του Αλίμου κ.α.. Το Ψυχικό, που δημιουργήθηκε βάσει σχεδίου κηπούπολης (ρυμοτομία, σχεδιασμός κυκλικών πλατειών, ακτινωτών δρόμων, χώρων πρασίνου και κήπων), στηρίχτηκε σ' έναν οικοδομικό κανονισμό, σύμφωνα με τον οποίο προωθήθηκε η εγκατάσταση μιας ομοιογενούς κοινωνικής δομής, που αποτέλεσε τη μεγαλοαστική τάξη της εποχής, αποκλείοντας κατ' αυτό τον τρόπο γεωγραφικά και κοινωνικά την εισροή άλλων κοινωνικών τάξεων και στρωμάτων (Παπαγγελοπούλου Π.). Παρατηρούμε λοιπόν, ήδη από τα πρώτα παραδείγματα οργανωμένης οικιστικής δόμησης στην Ελλάδα, την ύπαρξη βασικών χαρακτηριστικών που εξακολουθούν να υφίστανται και στα σημερινά πρότυπα οργανωμένης δόμησης, παρόλο που η μορφή τους έχει σε μεγάλο βαθμό διαφοροποιηθεί π.χ. στοιχεία κοινωνικού αποκλεισμού και απομόνωσης.

Η Φιλοθέη ιδρύθηκε από τον οικοδομικό συνεταιρισμό των υπαλλήλων της Εθνικής τραπεζής και σε ό,τι αφορά την κοινωνική διαστρωμάτωση της, ενώ αρχικά αποτέλεσε ένα απλό υπαλληλικό συνοικισμό γρήγορα «η ιδεώδης κηπούπολης, προσελκύουσα το ενδιαφέρον των πλουσιότερων κοινωνικών τάξεων...και έλυσε αποφασιστικά το στεγαστικό πρόβλημα, όχι μόνον των μελών του, αλλά και των

⁴⁵ Παπαγγελοπούλου Π., Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης, Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

μελών άλλων συνεταιρισμών, ή οργανωμένων κοινωνικών ομάδων ή υπαλλήλων και ατόμων μέσης οικονομικής στάθμης....»⁴⁶.

Τα παραδείγματα αυτά, που μπορούμε ως ένα σημείο να τα χαρακτηρίσουμε παραδείγματα οργανωμένης δόμησης στον ελληνικό χώρο (προσεγγίζουν σε μεγάλο βαθμό την φιλοσοφία των οργανωμένων συγκροτημάτων του εξωτερικού), βρισκόταν σε αντιδιαστολή, με τη μορφή της ιδιοκτησίας των χαμηλών εισοδημάτων και τη μορφή των οικισμών σε αυτή την περίπτωση (που αποτελούσε και τον κανόνα στην αστική ανάπτυξη στον Ελλαδικό χώρο), όπου το κοινωνικό πρόβλημα ήταν έντονο, η ανάγκη νομιμοποίησης μεγάλη και οι πολιτικές πιέσεις συνεχείς. Σε αντιπαράθεση με τα πλούσια Κήποπροάστια π.χ. της Φιλοθέης και του Ψυχικού, με την πολεοδομική, λειτουργική και αισθητική αρτιότητα, οι προαναφερθέντες οικισμοί στερούνταν και βασικά έργα υποδομής.

Τη δεκαετία 1950-60 η οργανωμένη οικιστική δόμηση στην Ελλάδα, ταυτίστηκε με την κοινωνική κατοικία, με αρμόδιους φορείς (Υπουργείο Κοινωνικών Υπηρεσιών, Υπηρεσία Οικισμού, Αυτόνομος Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών κ.α.). Το διάστημα αυτό κορυφώνεται η φάση της ραγδαίας ανοικοδόμησης με το σύστημα της αντιπαροχής βάσει της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και δίνεται ιδιαίτερη σημασία στην ενίσχυση αυτής για την ανάπτυξη οργανωμένης δόμησης και ολοκληρωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Στο πνεύμα αυτών των εξελίξεων στον αστικό χώρο, το 1965 ιδρύεται η ΑΕ Εθνική Κτηματική με ανάλογες προθέσεις και το 1980 ιδρύθηκε η ΔΕΠΟΣ (Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομικού Σχεδιασμού). Στην πράξη όμως ως όργανα σχεδιασμού και άσκησης οικιστικών πολιτικών, δεν κατάφεραν να δώσουν μία ουσιαστική λύση στην επίλυση του στεγαστικού προβλήματος (Σταματίου Ε., 2002), αλλά ούτε να διασαφηνίσουν το ρόλο των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων στον Ελληνικό αστικό χώρο, δρώντας αποσπασματικά και ανοργάνωτα στο κομμάτι αυτό της Οικιστικής ανάπτυξης..

Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί, η δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα με την ανάπτυξη ιδιωτικών οικισμών βιομηχανικών συγκροτημάτων, για την

⁴⁶ Α. Ζ. Δημητρακόπουλου, Η κηπούπολης Φιλοθέη και ο οικοδομικός συνεταιρισμός των εν Φιλοθέη υπαλλήλων Εθνικής Τραπέζης (Φιλοθέη: 1973).

κάλυψη στεγαστικών αναγκών του εργατικού δυναμικού όπως τα Άσπρα Σπίτια στη Βοιωτία (1965). Ανάλογες πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα υπήρξαν, εκτός από τον τομέα της Α΄ κατοικίας και στη δημιουργία παραθεριστικής (Β΄) κατοικίας (ιδιωτικοί οικισμοί σε τουριστικές περιοχές που αναπτύχθηκαν βάσει του τουρισμού).

Η ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων και ιδίως ιδιωτικών οικισμών, τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με γρήγορους ρυθμούς στον Ελληνικό χώρο όπως και σε πολλές άλλες χώρες. Σήμερα στη χώρα μας υπάρχει μία τάση αύξησης της ανάπτυξης τέτοιων συγκροτημάτων, που συνδέεται τόσο με τις ενέργειες του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), όσο κυρίως με την ιδιωτική πρωτοβουλία και την επένδυση κεφαλαίων. Αφορμή για την ανάπτυξη οργανωμένης δόμησης αποτέλεσαν και σημαντικά γεγονότα που διεξήχθησαν στην χώρα μας όπως οι Ολυμπιακοί αγώνες του 2004 στην Αθήνα, χαρακτηριστικό πρόσφατο παράδειγμα αποτελούν το Ολυμπιακό Χωριό στο Δήμο Αχαρνών και το μικρότερο σε μέγεθος Χωριό Τύπου στο Μαρούσι. Το πρώτο που φιλοξένησε τους αθλητές των Ολυμπιακών Αγώνων, αποτελεί κατά κύριο λόγο μία δημόσια παρέμβαση (εμπλέκεται ο ΟΕΚ, ενώ η μελλοντική του λειτουργία θα είναι η κατοικία για τους δικαιούχους της εργατικής κατοικίας), ενώ το χωριό τύπου φιλοξένησε τους ξένους δημοσιογράφους και αποτελεί μία καθαρά ιδιωτική επένδυση.

Συμπερασματικά λοιπόν προκύπτει, ότι οι δράσεις που λαμβάνονται στη χώρα μας, σε θέματα οικιστικής ανάπτυξης και συγκεκριμένα στο τομέα των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, αποτελούν κατά το πλείστον είτε αποσπασματικές και περιορισμένης εκτάσεις ενέργειες που καλούνται να δώσουν λύσεις σε οικιστικά προβλήματα, είτε ιδιωτικές πρωτοβουλίες με επενδυτικό χαρακτήρα, και στις δύο περιπτώσεις όμως αποτελούν "κοινωνικά" πειράματα που εισαγάγουν ένα πρότυπο χωρίς προηγουμένως όμως να έχουν προνοήσει για το θεσμικό υπόβαθρό και στη διερεύνηση των μετέπειτα επιπτώσεων, στο οποίο θα πρέπει να στηρίζονται τέτοιου είδους παρεμβάσεις στο χώρο.

3.4 Παραδείγματα Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων στον Ελληνικό χώρο.

Τα μέχρι τώρα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα περιορίζονταν σε ορισμένα οργανωμένα συγκροτήματα που αναπτύχθηκαν βάσει της πρωτοβουλίας δημόσιων φορέων (π.χ. ΟΕΚ) αλλά και από τη πρωτοβουλία του

Ιδιωτικού κεφαλαίου (τάση που τείνει να επικρατεί σήμερα). Τα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης από δημόσιους φορείς, είχαν κοινωνικό χαρακτήρα και σκοπό την κάλυψη στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων κοινωνικών ή επαγγελματικών ομάδων, αντίθετα η κινητοποίηση του ιδιωτικού τομέα στην ανάπτυξη οικιστικών συγκροτημάτων έχει ως σκοπό τη μεγιστοποίηση των αποδόσεων της επένδυσής τους και το κέρδος. Σήμερα το πρότυπο αυτό της ανάπτυξης ιδιωτικών οικιστικών συγκροτημάτων έχει αρχίσει να αναπτύσσεται με ταχύτατους ρυθμούς στον Ελληνικό χώρο (ακολουθώντας τα παραδείγματα του εξωτερικού).

Ορισμένα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης στην Ελληνική πραγματικότητα παρατίθενται στην συνέχεια.

3.4.1 Τα Άσπρα Σπίτια

Ένα από τα πρώτα παραδείγματα, με την μορφή του σύγχρονου προτύπου, οργανωμένης δόμησης στον Ελληνικό Χώρο, αποτελεί ο Οικισμός Άσπρα Σπίτια στη Βοιωτία, ο οποίος αναφέρεται στη περίπτωση ανέγερσης οικισμού αποκλειστικά για τη στέγαση του προσωπικού μίας βιομηχανίας. Η ανέγερση αυτού του οικισμού, εντάσσεται σε ένα ευρύτερο σκεπτικό που επιχειρεί να βελτιώσει την ανθρώπινη παραγωγικότητα (μέσω της εξασφάλισης ευνοϊκότερων συνθηκών ζωής, αλλά κυρίως μέσω της δημιουργίας στο εργατικό δυναμικό συναισθημάτων εξάρτησης ή και ευγνωμοσύνης προς την εργοδοσία, καθιστώντας το ευάλωτο στις απαιτήσεις της).

Τα Άσπρα Σπίτια (ή Παραλία Διστόμου) Βοιωτίας, αποτελούν χαρακτηριστικό παράδειγμα οργανωμένου εργατικού οικιστικού συγκροτήματος στην Ελλάδα. Ο οικισμός ανεγέρθηκε, κυρίως με κεφάλαια της πολυεθνικής εταιρίας Pechiney, αποσκοπώντας στη στέγαση του μόνιμου προσωπικού της Α.Ε. Αλουμίνιον της Ελλάδας (ΑτΕ), έναντι καταβολής ελάχιστου αντιτίμου (κατοικίες υψηλών απαιτήσεων).

➤ Ανάπτυξη Οικισμού.

Ο οικισμός σχεδιάστηκε (από το γραφείο Δοξιάδη) και κατοικήθηκε το 1965, ενώ η ανάπτυξη του πραγματοποιήθηκε σε τρεις βασικές φάσεις, ακολουθώντας τα πρότυπα της εποχής. Τα πρώτα σπίτια κατασκευάστηκαν παράλληλα με την εγκατάσταση του εργοστασίου και απευθύνονταν αποκλειστικά στο μόνιμο προσωπικό του (αυτόνομες πέτρινες κατοικίες στο νότιο και κεντρικό τμήμα του

οικισμού). Στη δεύτερη φάση, τη δεκαετία του 1970, έγινε νέο ρυθμιστικό σχέδιο του οικισμού με στόχο την αναθεώρηση του υπάρχοντος σχεδίου και τη περαιτέρω ανάπτυξη του οικισμού (εξαιτίας της δημογραφικής αύξησης και του υψηλού βιοτικού επιπέδου των εργαζομένων)⁴⁷. Στη φάση αυτή, το κέντρο της πόλης οικοδομήθηκε με κτίρια που διέθεταν περισσότερους από έναν ορόφους. Η τρίτη και τελευταία φάση, αφορά τις πιο πρόσφατες κατοικίες (δύο οικιστικές μονάδες, 160 κατοικιών) οι οποίες κατασκευάστηκαν στα μέσα της δεκαετίας του '80, στο βορειότερο τμήμα και περιλάμβαναν κυρίως διαμερίσματα πολυκατοικιών.

➤ Υφιστάμενη κατάσταση

Ο οικισμός περιλαμβάνει 1050 κατοικίες συνολικής επιφάνειας 111.483 τ.μ. διαφόρων κατηγοριών, 87 καταστήματα και κτίρια κοινής ωφέλειας / δημοσίων υπηρεσιών συνολικής επιφάνειας 21.109 τ.μ., ασφαλτοστρωμένο οδικό δίκτυο 70.154 τ.μ., πλατείες συνολικής επιφάνειας 30.215 τ.μ. και παιδικές χαρές 6.120 τ.μ. (εκτός από τους εργαζομένους της ΑτΕ, ο οικισμός περιλαμβάνει και ορισμένες άλλες επαγγελματικές ομάδες που εξυπηρετούν ανάγκες και δραστηριότητες της περιοχής π.χ. δημόσιοι υπάλληλοι και έμποροι)⁴⁸.

Επιπλέον οι κοινωνικές υποδομές του οικισμού περιλαμβάνουν: δίκτυο ύδρευσης και φωτισμού, βιολογικό σταθμό λυμάτων και όμβριων υδάτων, εκτεταμένες ζώνες πρασίνου καθώς και γήπεδα ποδοσφαίρου, γυμναστικής, τένις, χαντμπολ κ.α. Η κυκλοφορία των πεζών γίνεται με πλακόστρωτους πεζόδρομους και είναι διαχωρισμένη από τη περιμετρική στάθμευση των αυτοκινήτων, ενώ οι πλατιές του συγκροτήματος είναι ορατές από τις κατοικίες κάθε τομέα. Οι κατοικίες που αποτελούν και τη κυρίαρχη χρήση στον οικισμό ανήκουν σε διάφορες κατηγορίες (συνολικά 17 κατηγορίες), κάθε μία από τις οποίες έχει συγκεκριμένα

⁴⁷ Φωτιάδης Μ., Μασουρίδης Π., «Άσπρα Σπίτια Βοιωτίας. Πρώτη εφαρμογή του νέου ρυθμιστικού σχεδίου: 160 κατοικίες», *Θέματα χώρου & Τεχνών*, 16/1985, σελ.129

⁴⁸ Ράπτη Θ. Ν.,(2004), *Γεωγραφικά δίκτυα πολυεθνικών βιομηχανικών επιχειρήσεων: Η περίπτωση της PECHINEY στην Ελλάδα*, Διδακτορική Διατριβή, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μυτιλήνη.

χαρακτηριστικά (π.χ. η κατοικίες D αφορούν: μονώροφες ή διώροφες πέτρινες μονοκατοικίες, στο βόρειο και νότιο τομέα του οικισμού, κατασκευή 1964-65, αυτόνομη θέρμανση κ.α.).

➤ Ιδιοκτησιακό καθεστώς

Ο οικισμός των Άσπρων Σπιτιών, ανήκει κατά 99% στην εταιρία ΑτΕ (το 1% αφορά ορισμένες κατοικίες στο ανατολικό τμήμα που ανήκουν σε ιδιώτες οι οποίοι διατήρησαν τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα). Η ιδιοκτήτρια επιχείρηση (ΑτΕ), όρισε τους εσωτερικούς κανόνες διάθεσης κατοικιών, έτσι μέχρι και το 1991 δεσμευόταν για την εξασφάλιση στέγης στους εργαζομένους της και για τη συντήρηση και επισκευή των κατοικιών (μετά από διαδικασία έγκρισης).

Από την άλλη, οι μισθωτές αποδέχονταν ορισμένους όρους, όπως τη διετή διάρκεια της μίσθωσης, την υποχρεωτική αποχώρηση με την συνταξιοδότηση τους, την απαγόρευση οποιαδήποτε μετατροπής της χρήσης του χώρου ή επεινοικίας κ.α. Παράλληλα, η διανομή των κατοικιών στους εργαζόμενους, έγινε βάσει ορισμένων κριτηρίων π.χ. την ιεραρχική θέση του εργαζομένου στην επιχείρηση, την παλαιότητα στον εργασιακό χώρο, τον αριθμό των μελών της οικογένειας και τον αριθμό των ατόμων αυτής που εργάζονται στην επιχείρηση κ.α.

Σήμερα ο οικισμός αυτός, μετά από περίπου 40 χρόνια λειτουργίας, μπορεί να χαρακτηριστεί ως μία σύγχρονη κωμόπολη, χωρίς ιδιαίτερα πολεοδομικά προβλήματα αλλά με έντονο το στοιχείο της ομοιογένειας των κατοικιών (π.χ. οικοδομικά τετράγωνα με κατοικίες ίδιας τυπολογίας). Παράλληλα όμως, πέρα από πλεονεκτήματα που δημιούργησε (κυρίως από άποψη υποδομής και λειτουργικότητας), υπάρχουν και ορισμένα εγγενή κοινωνικά χαρακτηριστικά και προβλήματα που διαφαίνονται μετά από το πέρασμα αυτού του χρονικού διαστήματος. Αποτελεί λοιπόν, μία κλειστή κοινωνία που η "συμβίωση" ατόμων από τον ίδιο εργασιακό χώρο οδηγεί σε "τριβές" μεταξύ τους, επικρατεί κοινωνική "διαστρωμάτωση" βάσει την μισθοδοτική ιεράρχηση της εταιρίας, έλλειψη της τρίτης ηλικίας, όπως και δημιουργία συνθηκών "υπνουπόλεων" (ο πληθυσμός ζει βάσει συγκεκριμένου οραρίου) άλλα και "αστάθεια" από την ύπαρξη μόνο μίας πηγής απασχόλησης. Αυτά ,αποτελούν ορισμένα από τα προβλήματα που αντιμετωπίζει

σήμερα ο οικισμός, δηλώνοντας ακόμη μία φορά την ιδιομορφία τέτοιου είδους αναπτύξεων και αποτελώντας παράδειγμα των εξειδικευμένων ζητημάτων τα οποία καλούνται να αντιμετωπίσουν οι κάτοικοι σε βάθος χρόνου.

3.4.2 Τα παραδείγματα της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ (Ξάνθη-Κομοτηνή)

Δύο άλλα παράδειγμα οργανωμένης δόμησης στην Ελλάδα, τα οποία έχουν έντονο κοινωνικό χαρακτήρα, καθώς η χρήση τους ταυτίστηκε με τη κοινωνική κατοικία, αποτελούν οι οικισμοί που δημιουργήθηκαν στη Ξάνθη και τη Κομοτηνή το 1984⁴⁹.

Τα παραδείγματα αυτά αφορούν μία μεγάλη κλίμακας παρέμβαση, καθώς δημιουργήθηκαν δύο “νέες πόλεις” στη Ξάνθη και τη Κομοτηνή οι οποίες αποτέλεσαν τα δύο πρώτα ολοκληρωμένα προγράμματα Ενεργού Πολεοδομίας στην Ελλάδα.

Η υλοποίηση των προγραμμάτων αυτών, έγινε από τη δημόσια εταιρία ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Α.Ε. (1978-1983), θυγατρική της Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας της Ελλάδας. Συγκεκριμένα, το 1976 το Υπουργείο Συντονισμού έθεσε τη συζήτηση για τη δημιουργία των πρότυπων αυτών οικιστικών μονάδων στη Θράκη (αρχικά η πρόταση περιελάμβανε και τρίτο οικισμό στις Σάπες, ο οποίος τελικά παραλείφθηκε). Η πρόταση αυτή αφορούσε την εφαρμογή προγράμματος ενεργού πολεοδομίας με τη δημιουργία 6.000 κατοικιών στη Κομοτηνή και 4.400 στη Ξάνθη (το 1979 υποβλήθηκαν οι αντίστοιχες πολεοδομικές μελέτες και τον επόμενο χρόνο υπογράφηκαν οι συμβάσεις μεταξύ Ελληνικού Δημοσίου και της ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ Α.Ε.)⁵⁰.

Παράλληλα με την ανέγερση των κατοικιών η ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ ανέλαβε και την κατασκευή των απαραίτητων έργων τεχνικής και κοινωνικής υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντα χώρου.

⁴⁹ <http://www.greekarchitects.gr/reportaz.2005/hellenik.architecture/hellenik.architecture.1/hellenik.architecture.1.htm>

⁵⁰ Σοφούλης Κ. Μ., (1989), *Προγράμματα ενεργού πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής: Μελέτη Εκτίμησης Αποτελεσμάτων*, Οριστική Έκθεση, Αθήνα.

Σκοπός αυτών των δύο προγραμμάτων ήταν η υποστήριξη της ανάπτυξης της Θράκης, που αποτελούσε παραμεθόρια περιοχή με έντονα δημογραφικά προβλήματα. Συγκεκριμένα, αποσκοπούσαν στην εξυπηρέτηση κοινωνικών και αναπτυξιακών στόχων, έτσι ώστε να συμβάλουν στην αύξηση της κινητικότητας του εργατικού δυναμικού, να βοηθήσουν χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματά στην απόκτηση κατοικίας, την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών της πόλης (ίδρυση νέων βιομηχανικών μονάδων και του Πανεπιστημίου Θράκης), στην προσφορά κατοικίας στους Παλιννοστούντες, στην ανάπτυξη ενός σύγχρονου πολεοδομικού περιβάλλοντος και την ανάμιξη εισοδηματικών και κοινωνικών τάξεων (Σοφούλης Κ., 1989).

Η υλοποίηση των προγραμμάτων αυτών αναμενόταν να γίνει σε διάφορες χρονικές φάσεις ανάλογα με τις συνθήκες και τις υπάρχουσες ανάγκες. Η πρώτη φάση θα άρχιζε το 1981 έως το 1985 με τη δημιουργία 1.500 κατοικιών στην Κομοτηνή και 1.250 στην Ξάνθη και των αντίστοιχων υποδομών. Στην πραγματικότητα όμως ως το 1985, στη μεν ΖΕΠ Κομοτηνής είχαν κατασκευαστεί 722 κατοικίες, στη δε ΖΕΠ Ξάνθης 324 κατοικίες (μαζί με τα έργα υποδομής και διαμόρφωσης του περιβάλλοντος χώρου). Στην συνέχεια όμως, αποφασίστηκε η αναστολή της κατασκευής των υπολοίπων κατοικιών της πρώτης φάσης των προγραμμάτων και η οριστική ματαίωση των υπολοίπων φάσεων⁵¹. Για την εξέλιξη αυτή υπήρξαν ορισμένοι βασικοί λόγοι που αφορούσαν κυρίως αποκλίσεις από τις αρχικές εκτιμήσεις σχετικά με την δημογραφική εξέλιξη των περιοχών αυτών, το κόστος εκτέλεσης των έργων, τη δυνατότητα πραγματοποίησης ορισμένων έργων υποδομής μέσα σε αποδεκτά τεχνικοοικονομικά πλαίσια, την αρνητική εξέλιξη της ζήτησης κατοικίας στην Κομοτηνή και στην Ξάνθη κ.α.

3.4.3 Το Ολυμπιακό Χωριό

Το Ολυμπιακό Χωριό αποτελεί το ποίο πρόσφατο παράδειγμα, μεγάλης κλίμακας οργανωμένης οικιστικής δόμησης στην Ελλάδα. Αποτελεί μία παρέμβαση

⁵¹ Σοφούλης Κ. Μ., (1989), *Προγράμματα ενεργού πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής: Μελέτη Εκτίμησης Αποτελεσμάτων*, Οριστική Έκθεση, Αθήνα.

που συνδέθηκε άμεσα με τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004 στην Αθήνα, καθώς κατασκευάστηκε στο βόρειο τμήμα του αστικού συγκροτήματος, στο δήμο Αχαρνών για τη φιλοξενία 16.000 αθλητών, ενώ με το τέλος των Ολυμπιακών αγώνων μετατράπηκε σε περιοχή κατοικίας για τη στέγαση περίπου 10.000 κατοίκων (και ενδεχομένως και σε ένα τριτογενές κέντρο υπηρεσιών).

Για την περιοχή που χωροθετείται το Ολυμπιακό χωριό (αποτελούσε μία ανεκμετάλλευτη αδόμητη έκταση), στο παρελθόν είχαν γίνει προτάσεις για την αξιοποίηση και ανάπτυξη της, οι οποίες τελικά δεν εφαρμόστηκαν π.χ. το 1972 ένα πρόγραμμα κατοικίας σχεδιάστηκε από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ για τη στέγαση 5.000 κατοίκων (Σχήμα 8) , ενώ το 1995 ο Οργανισμός Εργατική Κατοικία (ΟΕΚ) πρότεινε ένα σχέδιο για την κατασκευή 3.000 κατοικιών. Τελικά (και με τη τελική επιτυχία στην διεκδίκηση των Ολυμπιακών αγώνων του 2004) πάρθηκε η απόφαση να κατασκευαστεί στην περιοχή το Ολυμπιακό χωριό⁵² οι κατοικίες του οποίου στη συνέχεια θα προορίζονταν για κατοικίες των δικαιούχων του ΟΕΚ.

Σχήμα 8. Μορφή κατοικιών – σημερινή κατάσταση Ολυμπιακού χωριού



Το Ολυμπιακό Χωριό κατασκευάστηκε σε μία έκταση 1.240 εκταρίων και διακρίνεται σε δύο ζώνες, τη ζώνη κατοικίες και τη διεθνή ζώνη (Σχήμα 9). Η ζώνη κατοικίας αποτελείται από 366 οικοδομικά τετράγωνα με 2.292 διαμερίσματα μέσου μεγέθους 130 τ.μ., που αποτελούν εργατικές κατοικίες για την στέγαση 10.000

⁵² Delladetsimas P. M., (2004), “The Olympic Village: A Redevelopment Marathon in Greater Athens”, in A, Moulaert F. (ed.), The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities, Oxford: Oxford University Press pp. 65-89.

οικογενειών. Παράλληλα με τις κατοικίες η ζώνη αυτή περιλαμβάνει κοινωνικές υποδομές και χώρους για υπηρεσίες και ψυχαγωγία. Η διεθνής ζώνη θα περιλαμβάνει χρήσεις εμπορίου, ψυχαγωγίας αλλά και δημόσιες υπηρεσίες⁵³. Αρχιτεκτονικά το Ολυμπιακό Χωριό θεωρείται πρότυπος οικισμός. Το κεντρικό πάρκο του Χωριού, είναι περίπου 4 φορές μεγαλύτερο από τον Εθνικό Κήπο, ενώ το κόστος κατασκευής του ξεπέρασε τα 350 εκατ. ευρώ.

Σχήμα 9. Γενική διάταξη του Ολυμπιακού χωριού



Σήμερα, αρχές του 2006, οι περισσότεροι από τους 2.293 δικαιούχους έχουν ειδοποιηθεί, ενώ οι πρώτοι κάτοικοι του ολυμπιακού χωριού έχουν αρχίσει να εγκαθίστανται. Παρόλα αυτά αντιμετωπίζει προβλήματα λειτουργικότητας, καθώς για τη συντήρηση του απαιτούνται υπέρογκα ποσά (π.χ. συντήρηση πρασίνου και ο ηλεκτροφωτισμός), η φύλαξη του χώρου γίνεται από ιδιωτική εταιρεία ασφάλειας, το Χωριό εξακολουθεί να παραμένει περιφραγμένο ενώ το θέμα των σχολείων και των εμπορικών καταστημάτων

⁵³ Intensive Programme (IP) (2003-2004), *"Starategis Spatial Planning I: Impact of Mega Events on Metropolitan Economies & Societies – The Olympic Games In Athens"*, Department of Geography, Harokopio University, Athens.

εκκρεμεί. Στον χώρο της διεθνούς ζώνης όπου είχε προγραμματιστεί η κατασκευή εμπορικού κέντρου και τραπεζών η περιοχή είναι ακόμη αδόμητη και θεωρείται απίθανο να έχει ολοκληρωθεί οποιαδήποτε κατασκευή ακόμη και μέχρι το τέλος του 2006⁵⁴.

Παρόλο τα αρχικά αυτά προβλήματα, το Ολυμπιακό χωριό με την ολοκλήρωση της εγκατάστασης των κατοίκων και την έναρξη της λειτουργίας του ως μία "νέα πόλη" αναμένεται να έχει πολλές επιπτώσεις σε χωρικό οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο τόσο για το ίδιο το οικιστικό συγκρότημα όσο και για το σύνολο της περιοχής που χωροθετείται. Τόσο το μέγεθος αυτής της παρέμβασης, όσο και η έλλειψη προηγούμενης εμπειρίας αλλά και θεσμοθετημένων οικιστικών πολιτικών, οδηγούν σε ερωτήματα και ανησυχίες για τη μελλοντική λειτουργία και βιωσιμότητα του οικισμού, τα οποία πηγάζουν και από την σχεδόν ανύπαρκτη διερεύνηση των επιπτώσεων.

3.5 Σύγχρονα παραδείγματα "Ιδιωτικών Οικισμών" (οργανωμένα ιδιωτικά συγκροτήματα)

Τα τελευταία χρόνια η Ελλάδα ακολουθεί τις τάσεις που επικρατούν στις ανεπτυγμένες χώρες του εξωτερικού, έτσι και στον τομέα της οικιστικής ανάπτυξης "αντιγράφει" το νέο πρότυπο που επικρατεί και δεν είναι άλλο από τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα. Η οργανωμένη οικιστική δόμηση, ανθεί τις τελευταίες δεκαετίες τόσο στις ΗΠΑ όσο και σε μεγάλες ευρωπαϊκές χώρες. Στην Ελλάδα, όπως εκτιμούν οι ειδικοί, η νέα αυτή τάση στην κατοικία αναμένεται να "ανθήσει" έντονα τα επόμενα χρόνια, με τις κατασκευαστικές εταιρίες να ρίχνουν το κύριο βάρος τους στην ανάπτυξη ολοκληρωμένων οικιστικών έργων.

Κυρίως στην Αττική, αλλά και σε ολόκληρη την Ελλάδα, μεγάλες εταιρίες ανάπτυξης και διαχείρισης ακινήτων ενισχύουν σταδιακά την παρουσία τους στην

⁵⁴ Η καθυστέρηση στην κατασκευή οφείλεται και στη διαμάχη που έχει ξεσπάσει μεταξύ ΟΕΚ και Δήμου Αχαρνών για το ποιος θα εκμεταλλευτεί οικονομικά την περιοχή.

αγορά κατοικίας με τη δημιουργία όλο και περισσότερων οικιστικών συγκροτημάτων. Η οργανωμένη οικιστική ανάπτυξη δημιουργεί μία νέα φιλοσοφία, που αλλάζει την κλίμακα από την μικροιδιοκτησία και τους εργολάβους μικρότερης εμβέλειας στο οργανωμένο συγκρότημα που θεωρητικά μπορεί να προσφέρει νέες υπηρεσίες και καλύτερο περιβάλλον διαβίωσης⁵⁵.

Σήμερα στην Αττική κατασκευάζονται πολλά μεγάλα οικιστικά συγκροτήματα, αποτελώντας αναπτύξεις τέτοιας κλίμακας που πρώτη φορά εισάγονται στην Ελληνική αγορά, δημιουργώντας έτσι το ερώτημα κατά πόσο η Ελληνική κοινωνία είναι έτοιμη να δεχθεί μία τέτοια οικιστική πρόταση; δεδομένου ότι τα πρώτα “μηνύματα” από τέτοιου είδους παρεμβάσεις δεν είναι και τόσο ενθαρρυντικά (βάσει του όγκου και του ρυθμού των πωλήσεων).

Παράλληλα με την ανάπτυξη τέτοιων συγκροτημάτων κατά κύριο λόγο στον περιαστικό χώρο της Αττικής, αντίστοιχη ανάπτυξη (ίσως και μεγαλύτερη) παρουσιάζει η δημιουργία συγκροτημάτων παραθεριστικών κατοικιών σε νησιά και τουριστικές περιοχές της χώρας. Την τελευταία διετία, παρατηρήθηκε μεγάλη επιτυχία στην ανάπτυξη των πρώτων έργων αυτού του είδους (έργα μικρής αλλά και μεγαλύτερης κλίμακας που μπορεί να περιλαμβάνουν εκτός από συγκροτήματα εξοχικών κατοικιών και ξενοδοχειακές μονάδες, αθλητικές εγκαταστάσεις, κέντρα θαλασσοθεραπείας κ.α.)

Ενδεικτικά βάσει παλαιότερων διαθέσιμων στοιχείων του ΥΠΕΧΟΔΕ (Σταματίου Ε., 2002), ο πίνακας 1 περιγράφει τις εγκεκριμένες ιδιωτικές πολεοδομήσεις ως το 2000 και τις περιοχές χωροθέτησης των έργων αυτών.

⁵⁵ Θεοδωράτου Μ.(2003), Η φιλοσοφία των οργανωμένων συγκροτημάτων

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_60452_25/10/2003_81701

Πίνακας 1. Εγκεκριμένες Ιδιωτικές Πολεοδομήσεις Ν. 1947/91 ως το 2000

ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΕΚΤΑΣΗ (στρ.)
ΑΡΓΟΛΙΔΑΣ	Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"	269,4
	Δ. Κρανιδίου, "Αλώνια"	63
	Δ. Κρανιδίου, "Ρακίτιζα"	327
ΑΙΤΩΛΙΚΑΡΝΑΝΙΑΣ	Δ. Βόνιτσας, "Ζάχαρη"	57,67
ΒΟΙΩΤΙΑΣ	Κ. Αγίας Άννας, "Ζάλτσα"	65
ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ	Κ. Κερδαμαίνας Κω, "Γυαλί"	79,5
	Κ. Κεφάλου Κώ, "Σισάμια"	360,9
	Κ. Ρόδου, "Καναμάς"	146
ΕΥΒΟΙΑΣ	Κ. Αετού, "Παναγιά-Καρύδι"	247
ΗΡΑΚΛΕΙΟΥ	Κ. Πύργου, "Αχλάδα"	160
ΚΥΚΛΑΔΩΝ	Κ. Γαήνης Νάξου, "Ζαμπέτη-Ζαφορά"	357
	Κ. Σερίφου, "Κουταλάς"	501,5
	Κ. Βουρκωτής Άνδρου "Μουτζούρη Ρέμα"	1127
	Κ. Αποικίων Άνδρου, "Θεοτόκος"	440
	Κ. Βιταλίου Άνδρου, "Πούντα Σέλιζα"	90 + 123
	Κ. Βουρκωτής Άνδρου, "Σχίνος"	343
	Κ. Βουρκωτής Άνδρου, "Αρτεμίδι"	569
	Κ. Βιταλίου Άνδρου, "Σκουμπί, Κουκί..)	176
ΛΑΡΙΣΑΣ	Δ. Άνω Σύρου, Σύρου	72
	Δ. Λάρισας, "Άγιος Θωμάς"	120
	Κ. Νίκαιας, "Γρεγια-Γαλατσίλια"	106
ΛΑΣΙΘΙΟΥ	Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα"	370
	Κ. Ρούσσας Εκκλησίας Σητείας, "Ανάλουκα ι"	320
	Κ. Ελούντας "Μεσα Μπόντα"	68
ΛΕΣΒΟΥ	Δ. Μυτιλήνης, "Υφαντήριο"	121
ΜΕΣΣΗΝΙΑΣ	Κ. Αχλαδοχωρίου "Στενόλακκα-Στεφανί"	59
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	Κ. Καναλίου, "Φράζυλα"	186
ΡΕΘΥΜΝΗΣ	Κ. Πανόρμου, "Πάνορμος"	169
	Κ. Πρίνου, "Λατιμάς"	147
ΣΑΜΟΥ	Κ. Αγ. Πολύκρπου Ικαρίας, "Μεσακτή"	219,5

ΦΘΙΩΤΙΔΑΣ	Κ. Αγ. Σεραφείμ, "Τρίκορφο"	816
	Κ. Σκάρφειας, "Βράχος"	211,1
ΧΑΛΚΙΔΙΚΗΣ	Κ. Γαλαρινού, "Αγ. Αναστασία"	104,3
	Κ. Νέων Ρόδων "Μπαλπανά"	113,4
	Δ. Ιερισσού, "Γαβριάδα"	115
	Δ. Πολυγύρο, "Κουμπί-Καλύβια Αικατερινάρη"	211,5
	Κ. Πετραλώνων	121
	Κ. Μεταμόρφωσης, "Σίδερα"	120

Πηγή: ΥΠΕΧΩΔΕ, Δ/ΝΣΗ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ, Τμήμα Δ' (Νικολάου Α., Σταματίου Ε., επεξ.)

Σε μία προσπάθεια απεικόνισης της σημερινής κατάστασης στην ανάπτυξη ιδιωτικών οικιστικών συγκροτημάτων (και δεδομένου της έλλειψης στοιχείων) στον πίνακα 2 παρατίθενται ορισμένα παραδείγματα ανάπτυξης τέτοιων οικισμών.

Πίνακας 2. Παραδείγματα ιδιωτικών οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων

ΠΕΡΙΟΧΗ	ΕΤΑΙΡΙΑ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΟΙΚΙΣΜΟΣ	ΕΚΤΑΣΗ
ΑΤΤΙΚΗ	Lamda Development	Μαρούσι	"Ήλιδα"	202 στρεμ. (215 κατ.)
	Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων	Μαρούσι	"Μούσες"	51 κατ.
		Διόνυσο	"Designer's Village"	135 στρεμ.
		Ζωγράφου	"Φοίβος"	92 διαμερ.
	Reds	Παλλήνη	"Lofos Edison"	117 στρεμ. (202 κατ.)
		Κηφισιά	Οικιστικό συγκρ.	-
		Φάληρο	Οικιστικό συγκρ.	-
	Μηχανική	Εκάλη	"Δρυάδες"	53 κατ.
	J&P Development	Κάντζα Κηφισιά	Οικιστικά συγκρ.	14 κατ. 8 κατ.
	Copelouzos Real Estate	Ν. Φιλοθέη	"New Filothei Village"	87 κατ.
	Κεκροψ	Ψυχικό Ψυχικό	Οικιστικά συγκρ.	11 κατ. 22 κατ.
	Μπάμπης Βωβός	Σούνιο	Οικιστικό συγκρ.	65 στρεμ. (120 κατ.)
Κρήτη	Ερμής	Ελούντα	Οικιστικό συγκρ.	123 στρεμ.
	Τεχνική Αναπτυξιακή Κρήτης (TEAK)	Δ. Γαζίου Ηράκλειο	"Θησέας"	165 στρεμ.
	J&P – Αβαξ	-	Οικιστικό συγκρ.- ξενοδ.	4.000 στρεμ.
	J&P Development	Μάλεμε Χανίων	Οικιστικό συγκρ.	4.7 στρεμ. (33 κατ.)
	Cybarco Αναπτυξιακή Ακινήτων	Μάλεμε Χανίων	Οικιστικό συγκρ.	3.4 στρεμ. (24 κατ.)
		Καλάθα Χανίων	Οικιστικό συγκρ.	5 κατ.
	Loyalward	Μονής Τοπλού	παραθεριστικής κατοικίας \τουριστικών υποδομών	26.000 στρεμ. (360 κατ.)
	Ικτίνος Ελλάς (μαρμαροβιομηχανία)	-	Οικιστικό συγκρ.	800 στρεμ.

	Ομίλου Φωτιάδη	Τριόπετρα Ρεθύμνου.	παραθεριστικής κατοικίας \τουριστικών υποδομών	1.600 στρεμ.
Κυκλάδες	Sarbro Development	Νάουσα Πάρου	Οικιστικό συγκρ.	125 στρεμ. (110 κατ.)
	Paros Village	Νάουσα Πάρου	“Paros Village Resort”	26 στρεμ. (24 κατ.)
	CRE (Ομίλου Κοπελούζου)	Πυργάκι Νάξου	“Naxos Resort”	37 στρεμ. (26 κατ.)
	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Καμάρι Σαντορίνης	Οικιστικό συγκρ.	13 στρεμ.
Δωδεκάνησα	Cybarco Ανάπτυξη Ακινήτων	Κάλαθο Ρόδου	“Helios Resort”	64 στρεμ. (42 κατ.)
	Ερμής	Λέρο	Οικιστικά συγκρ.	-
Επτάνησα	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Κεφαλονιά	Οικιστικό συγκρ.	16 κατ.
	Όμιλος ΑΕΓΕΚ	Κέρκυρα	Οικιστικό συγκρ.	500 στρέμ.
Πελοπόννησος	Aldemar	Πελοπόννησο	-	700 στρεμ.
	TEMES	Πελοπόννησο	-	4.000 στρεμ.
	Lamda Development	Ξυλόκαστρο Κορινθίας	Οικιστικό συγκρ.	200 κατ.
	J&P Development	Σπέτσες	“Πιτυούσα”	35 στρεμ. (57 κατ.)
Εύβοια	ΟΙΚΟ-Αναπτυξιακή	Μαρμάρι	-	160 στρεμ.

Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 25/10/03ΕΞΠΡΕΣ 14/8/04, ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ 03/04/05, (Δανέλη Φ., επεξεργασία)

Όπως παρατηρούμε και από τον πίνακα, ένα μεγάλο μέρος αυτών αφορά την ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων, στην πλειοψηφία τους στα προάστια της Αθήνας και σε “ακριβές” περιοχές⁵⁶.

Παρατηρούμε επίσης σημαντική ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων κυρίως στο νησιωτικό χώρο. Στην πλειοψηφία τους αποτελούν, μεγάλες ιδιωτικές επενδύσεις στον τομέα της παραθεριστικής κατοικίας και τον συνδυασμό τους με τουριστικές υποδομές, κυρίως σε τουριστικές περιοχές. Αυτή η μορφή οργανωμένων συγκροτημάτων περιλαμβάνει μία ευρεία κλίμακα εξυπηρετήσεων και υποδομών (π.χ. παραθαλάσσιοι οικισμοί σε συνδυασμό με γήπεδα τένις, μπάσκετ, ποδοσφαίρου, ιατρείο, καταστήματα, εστιατόρια, ταβέρνες, club, σούπερ μάρκετ κ.α.) και τα τελευταία χρόνια έχει αρχίσει να εξαπλώνεται με ταχύτατους ρυθμούς στη χώρα μας.

⁵⁶ κάτι που προιόδεάζει ότι ο επίδοξος αγοραστής κατοικίας σε ένα τέτοιο συγκρότημα, θα πρέπει να έχει σχετικά μεγάλη οικονομική επιφάνεια, καθώς στην πλειοψηφία τους η τιμή πώλησης του τετραγωνικού ξεκινά από 2.050 ευρώ και ανεβαίνει ανάλογα την περιοχή και τα χαρακτηριστικά της κατοικίας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4: Η ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΟΤΗΤΑ

4.1 Εισαγωγή

Στην Ελληνική πραγματικότητα βάσει και των θεμάτων που αναπτύχθηκαν σε υποενότητες του προηγούμενου κεφαλαίου, κυριαρχεί ένα νέο πρότυπο ανάπτυξης που εισάγει νέα στοιχεία στην αστική ανάπτυξη και την κτηματαγορά, με τη μορφή μίας σειράς καινοτομιών. Όμως, το καινούργιο αυτό πρότυπο παραμένει “ρευστό” και χαρακτηρίζεται από μία ετεροβαρή ανάπτυξη των διαφόρων υποτομέων του, καθώς και από ασυνέχειες στη δομή του (Δελλεδέτσιμας Π., 2004). Μία έκφανση αυτού του προτύπου αποτελεί η ανάπτυξη των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων και των μεγάλων εμπορικών συγκεντρώσεων (Εμπορικών Κέντρων).

Τα δύο αυτά “προϊόντα”, αποτέλεσαν γεγονότα που χαρακτήρισαν την κτηματαγορά την τελευταία δεκαετία. Οι παρεμβάσεις αυτές αποτελούν αναπτύξεις που μπορούν να δράσουν συμπληρωματικά η μία στην άλλη και γι’ αυτό είναι πιθανό να χωροθετούνται στους ίδιους “πόλους συγκέντρωσης”, σε περιοχές με συγκεκριμένα χωροθετικά πλεονεκτήματα (π.χ. όπως στην ευρύτερη περιοχή του ΟΑΚΑ, στο δήμο Αμαρουσίου που αποτελεί και την περιοχή μελέτης της παρούσας εργασίας). Παράλληλα η ανάπτυξη των εν λόγω παρεμβάσεων, λαμβάνει χώρα σε

ένα σχετικό θεσμικό κενό, καθώς (κυρίως ως προς το πολεοδομικό σκέλος) δεν συνδυάζονται ακόμα με κάποια συγκεκριμένη νομοθεσία (π.χ. περί ενεργού πολεοδομίας στα πλαίσια του Ν 2508/13-6-97), όπως ενδεικτικό είναι το γεγονός ότι η έννοια του “εμπορικού κέντρου” σε καμία από τις ρυθμίσεις του ΓΟΚ δεν εμφανίζεται ως ενιαία οντότητα ρύθμισης (Δελλαδέτσιμας Π., 2004).

4.2 Οικιστικά συγκροτήματα

Τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα αποτελούν το ένα τμήμα των τάσεων στην αστική ανάπτυξη στην Ελλάδα. Στο προηγούμενο κεφάλαιο έγινε μία προσπάθεια ανάλυσης αυτού του προτύπου και κυρίως των πιο πρόσφατων εξελίξεων στον Ελληνικό χώρο. Παρατηρήσαμε λοιπόν, ότι αυτές αφορούν, την ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων κυρίως στον περιαστικό χώρο του πολεοδομικού συγκροτήματος πρωτεύουσας και παραθεριστικών οικιστικών συγκροτημάτων σχεδόν σε όλη την υπόλοιπη Ελλάδα κυρίως σε τουριστικές περιοχές.

Οι αναπτύξεις αυτές, για αρκετούς αποτελούν “γκέτο” σχετικά πολυτελών κατασκευών, ενώ για άλλους είναι απλά ένας τρόπος ζωής μέσα σε ένα οργανωμένο και ασφαλές περιβάλλον με σημαντικούς ελεύθερους χώρους και αρκετό πράσινο. Το μόνο βέβαιο είναι ότι τα οργανωμένα συγκροτήματα αποτελούν ένα επιτυχημένο μοντέλο στέγασης του πληθυσμού τόσο στην υπόλοιπη Ευρώπη όσο και στις Ηνωμένες Πολιτείες.

Για την Ελλάδα όμως, η έως τώρα εμπειρία είναι περιορισμένη και δεν μας επιτρέπει να βγάλουμε ασφαλή συμπεράσματα, μπορούμε όμως να επισημάνουμε ότι στη πλειοψηφία τους, τα οικιστικά συγκροτήματα που λειτουργούν ή είναι υπό κατασκευή δεν κατάφεραν να εξασφαλίσουν τις πωλήσεις που επιθυμήσουν οι εταιρείες ανάπτυξης τους, έτσι ώστε να θεωρηθούν επιτυχημένα. Ίσως αυτό να είναι ενδεικτικό για τη μετέπειτα πορεία τους σε μία χώρα που η νοοτροπία των κατοίκων, διαφέρει σημαντικά από άλλες χώρες που “ευδοκίμησε” αυτό το οικιστικό πρότυπο (π.χ. ΗΠΑ), το μόνο λοιπόν που μένει είναι να αποδειχθεί είναι κατά πόσο μία τέτοια οικιστική πρόταση θα γίνει αποδεκτή από την Ελληνική κοινωνία.

4.3 Λιανικό Εμπόριο- Εμπορικά κέντρα

Οι χρήσεις του λιανικού εμπορίου, είναι από τις κυρίαρχες στον αστικό χώρο, ενώ διαρθρώνονται και επεκτείνονται κατά τρόπο ιδιαίτερα σύνθετο. Εκτός από τις εσωτερικές συνεχείς μεταβολές που παρουσιάζονται στο σύνολο των μικρών μονάδων του λιανικού εμπορίου, υπάρχουν και γενικότερες δομικές μεταβολές και τάσεις συγκέντρωσης που χαρακτηρίζουν συνολικά τον τομέα. Μία τέτοια τάση αποτελούν και τα εμπορικά κέντρα. Στην Ελλάδα τελευταία έχει αρχίσει να αναπτύσσεται το φαινόμενο των «εκτός κεντρικής περιοχής εμπορικών κέντρων», η οποία αποτελεί μία μεγάλη επενδυτική πρωτοβουλία που εκτός του ότι επιδρά καθοριστικά στη συνολική εμπορική προσφορά της πόλης, έχει σημαντικές επιπτώσεις στην περιοχή που χωροθετείται (π.χ. αύξηση πυκνοτήτων, τιμών γης και κυκλοφοριακού φόρτου).

Η φιλοσοφία της δημιουργίας πολυκαταστημάτων και εμπορικών κέντρων σε μεγάλα αστικά κέντρα (τόσο σε εμπορικά πάρκα όσο και στο κέντρο της πόλης) αποτελεί μία τάση ανάπτυξης του λιανικού εμπορίου που ευδοκιμεί εδώ και πολλά χρόνια τόσο παγκόσμιος όσο και σε πολλές Ευρωπαϊκές χώρες. Έγκειται στην προσφορά όσο το δυνατόν περισσότερων επιλογών στον καταναλωτή, με τη συγκέντρωση σε ένα χώρο παράλληλα χώρων μαζικής εστίασης, πολυκινηματογράφοι, πολυαγορές, εμπορικά καταστήματα και καταστήματα υπηρεσιών, γυμναστήρια κ.α., συνήθως σε μικρή απόσταση από τα κέντρα των πόλεων, με ευκολία πρόσβασης και επάρκεια χώρων στάθμευσης.

Η φιλοσοφία αυτών των εμπορικών κέντρων αφορά στην αλλαγή των συνηθειών και της νοοτροπίας του καταναλωτή. Δημιουργούνται έτσι νέα πρότυπα, σύμφωνα με τα οποία ο καταναλωτής θα επισκέπτεται το χώρο του εμπορικού κέντρου για πολλές ώρες και θα διαμοιράζει τον χρόνο του σε αγορές προϊόντων σε καταστήματα που διαθέτουν πολλές επιλογές, φαγητό στον ίδιο χώρο, διασκέδαση είτε στον κινηματογράφο είτε με άλλες δραστηριότητες, παιδότοποι, εκδηλώσεις κ.α.

Στην Ελλάδα πολύ πρόσφατα άρχισε να αναπτύσσεται με ραγδαίους ρυθμούς αυτό το πρότυπο ανάπτυξης του λιανικού εμπορίου⁵⁷, ιδίως το 2005 άρχισε η

⁵⁷ Η «νέα γενιά» εμπορικών κέντρων δεν μπορεί να συγκριθεί σε τίποτα με αυτά που η ελληνική αγορά γνώρισε στις δεκαετίες του '80 και του '90 και απέτυχαν να δελεάσουν το αγοραστικό κοινό. Πλέον, η εικόνα είναι εντελώς διαφορετική και η μείξη των χρήσεων πολύ πιο προκλητική για τον καταναλωτή. Διψήφιος αριθμός εμπορικών καταστημάτων, αίθουσες κινηματογράφου, bowling και χώροι εστίασης συνιστούν ένα περιβάλλον που συνδυάζει το εμπόριο με την ψυχαγωγία.

λειτουργία μεγάλων εμπορικών αναπτύξεων αναλόγου μεγέθους με τις αντίστοιχες Ευρωπαϊκές, οι οποίες αναμένεται να αλλάξουν άρδην την εικόνα του λιανικού εμπορίου έχοντας πολύ σημαντικές επιπτώσεις σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Συγκεκριμένα το 2005 μεγάλοι εμπορικοί και ψυχαγωγικοί χώροι περίπου 220.000 τ.μ. (π.χ. The Mall Athens, City Link, Aegean Park, Mediterranean Cosmos, νέο Μινιόν, City Gate, Escape Center, Veso Mare, εμπορικό πάρκο στο αεροδρόμιο με Mega Κωτσόβολος, Factory Outlet Leroy Merlin και IKEA, Ster Cinemas κ.α.) έκαναν την εμφάνισή τους σε όλη τη χώρα, ενώ και τα επόμενα χρόνια αναμένεται να συνεχιστεί η ανάπτυξη με ταχύτατους ρυθμούς των λεγόμενων υπερτοπικών πόλων μεγάλου μεγέθους. Ξαφνικά η χώρα μας, εκεί που δεν είχε σημαντικά εμπορικά κέντρα διεθνών προδιαγραφών, αποκτά ένα τέτοιο μέγεθος που σύμφωνα με δημοσιευμένο άρθρο, είναι ικανό να αλλάξει τα δεδομένα στο εμπόριο, αλλά και τις συνήθειες εκατομμυρίων καταναλωτών (ΗΜΕΡΗΣΙΑ, 03/07/2005).

Τα σημαντικότερα εξ' αυτών, είναι τα εμπορικά κέντρα της Lamda Development στο Μαρούσι "**The Mall Athens**" (60.000 τ.μ. έναρξη λειτουργίας το φθινόπωρο του 2005) και την Πυλαία Θεσσαλονίκης "**Mediterranean Cosmos**" (45.000 τ.μ. με ημερομηνία έναρξης τον Οκτωβρίου του 2005) το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο **City Link**, και συγκεκριμένα του πολυκαταστήματος Attica (που ήδη λειτουργεί) στο κέντρο της Αθήνας, από τον όμιλο Real Estate της Τράπεζας Πειραιώς (65.000 τ.μ.), το **Kos-mopolis**, το νέο ψυχαγωγικό κέντρο που ανέπτυξε η Πειραιώς Botifin, μέλος του ομίλου Real Estate της Τράπεζας Πειραιώς (το Kosmopolis βρίσκεται στη συμβολή της Λεωφόρου Κηφισιάς με την Αττική Οδό, σε έκταση 8,7 στρεμμάτων και περιλαμβάνει 12 κινηματογραφικές αίθουσες Odeon, οι εστιατόρια, καφέ και καταστήματα). Ένας σημαντικός αριθμός πολυκαταστημάτων ήδη λειτουργεί π.χ. οι πολυχώροι Notos και Fokas στο κέντρο της Αθήνας, όπως και μικρότερης κλίμακας αναπτύξεις σε αστικά κέντρα της περιφέρειας (Πάτρα, Βόλος, Ιωάννινα, Καλαμάτα, Ξάνθη, Κομοτηνή κ.α.), αλλά και αναπτύξεις εμπορικών χώρων όπως αυτά της IKEA στη Θεσσαλονίκη και την Αθήνα (Λάμπρου Κ., ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ, 21/05/2005).

Η τάση αυτή στην ανάπτυξη των εμπορικών κέντρων στον Ελληνικό χώρο (δεδομένου των νομοθετικών ελλείψεων), συμπαρασύρει σημαντικές αλλαγές και μία ευρεία κλίμακα επιπτώσεων στις περιοχές που χωροθετούνται. Αυτό σε συνδυασμό με το γεγονός ότι μία τέτοια ανάπτυξη χωροθετείται σε "πόλους" ιδιαίτερης σημασίας οι οποίοι αποτελούν και πόλο έλξης για άλλες αναπτύξεις π.χ. οικιστικά

συγκροτήματα, κέντρα διοίκησης κ.α., οδηγεί στην αναγκαιότητα εξέτασης τέτοιων παρεμβάσεων υπό το πρίσμα μίας συλλογικής κριτικής αντιμετώπισης.

4.3.1 Επιπτώσεις (Εμπορικών Κέντρων)

Οι μεγάλες αυτές εμπορικές αναπτύξεις έχουν σημαντικές επιπτώσεις για το σύνολο της χώρας, αλλά κυρίως για τις συγκεκριμένες περιοχές χωροθέτησης τους σε οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

Με τη δημιουργία υπερτοπικών πόλων κατανάλωσης και αναψυχής (εμπορικών κέντρων), επενδύονται εκατομμύρια ευρώ σε κατ' εξοχήν έργα κτηματαγοράς και ανάπτυξης ακινήτων, ενώ ταυτόχρονα επενδύουν στην Ελλάδα μεγάλες ξένες εταιρίες (π.χ. Village, Fnac, Ster, Odeon, ECE, Sonae Sierra κ.α.), από το χώρο του λιανικού εμπορίου όπως και επενδυτές και εταιρίες ανάπτυξης ακινήτων (ΗΜΕΡΗΣΙΑ, 03/07/2005). Στα θετικά των νέων αναπτύξεων θα πρέπει να συμπεριληφθεί η γενική ανάπτυξη που φέρνει ένα εμπορικό κέντρο στις περιοχές που χωροθετείται, καθώς οι τιμές γης και ακινήτων αυξάνονται με ταχύτατους ρυθμούς. Παράλληλα συντελούν τόσο κατά την περίοδο κατασκευής τους όσο και κατά την περίοδο λειτουργίας τους στην αύξηση των θέσεων εργασίας και μείωση της ανεργίας (αυτό βέβαια είναι σχετικό, καθώς οι θέσεις που προσφέρει αφορούν κατά κύριο λόγο ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό, κυρίως γυναικείο και με πολύ χαμηλά επίπεδα μισθών).

Εκτός όμως από τις θετικές συνέπειες των εμπορικών κέντρων και της δραστηριοποίησης ξένων αλυσίδων σε αυτά, για το εμπόριο, την κτηματαγορά και γενικά την οικονομία και τις θέσεις εργασίας, πολύ σημαντική είναι η επίδραση που θα έχει στις μικρομεσαίες επιχειρήσεις. Οι νέες αυτές εμπορικές αναπτύξεις, με τους "κολοσσούς" του διεθνούς λιανεμπορίου που περιλαμβάνουν, φέρνουν σε δύσκολη θέση και επιταχύνουν τις διαδικασίες απαξίωσης των μικρών περιφερειακών αγορών και κατά συνέπεια τις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις. Η διεθνής εμπειρία δείχνει ότι λίγες παραδοσιακές ισχυρές εμπορικές αγορές είναι αυτές που θα μπορέσουν να αντέξουν τον ανταγωνισμό (π.χ. στην Ελλάδα η Ερμού, το Κολωνάκι, η Γλυφάδα, η Κηφισιά κ.α.) ενώ το μεγαλύτερο μέρος των περιφερειακών αγορών θα αντιμετωπίσουν σοβαρά προβλήματα μείωσης της εμπορικής τους κίνησης (ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ-21/5/2005). Ειδικά σε μία εποχή οικονομικής κρίσης η επιτυχία αυτών των αναπτύξεων θα επιφέρει σημαντική αναδιανομή των εμπορικών κερδών

εις βάρος των μικρών τοπικών αγορών ενώ μπροστά στο κύμα των ραγδαίων αλλαγών ουσιαστικές άμυνες μπορούν να αναπτύξουν μόνο οι πολύ μεγάλες κεντρικές και παραδοσιακές εμπορικές αγορές.

Παράλληλα, μία πολύ σημαντική επίπτωση αφορά τις αλλαγές που επιφέρουν στις αξίες γης και ακινήτων στην περιοχή που χωροθετούνται. Καθώς ο κλάδος του λιανικού εμπορίου βασίζεται κατά πολύ στη θέση που εγκαθίσταται (υψηλή προσβασιμότητα), κάθε αλλαγή στην χωροθέτηση αυτών των δραστηριοτήτων επιφέρει αλλαγές στις τιμές γης και τις αξίες ακινήτων (συνήθως οι αξίες αυξάνουν στις περιοχές που χωροθετούνται χρήσεις λιανικού εμπορίου, όπως εμπορικών κέντρων).

Εκτός των επιπτώσεων σε οικονομικό επίπεδο τα μεγάλα εμπορικά κέντρα έχουν σημαντικές επιπτώσεις και στο κοινωνικό επίπεδο. Πέρα από τις αλλαγές στα πρότυπα και τον τρόπο κατανάλωσης, το ωράριο λειτουργίας των καταστημάτων αποτελεί ένα ακόμα ζήτημα που επηρεάζεται και θίγει τα εργασιακά δικαιώματα. Από τη μία θα πρέπει να γίνουν σεβαστά και να προστατευθούν, από την άλλη όμως ο ιδιαίτερος χαρακτήρας αυτών των αναπτύξεων εκ των πραγμάτων απαιτεί και ειδικό ωράριο λειτουργίας. Συγκεκριμένα, ο χαρακτήρας αυτών των κέντρων ως εμπορικά και ψυχαγωγικά συγκροτήματα απαιτεί για τη βιωσιμότητα τους να έχουν πιο ευέλικτο ωράριο λειτουργίας, καθώς θα πρέπει να συμπίπτουν σε μεγάλο βαθμό οι ώρες λειτουργίας των καταστημάτων που θα στεγάζονται στα εμπορικά κέντρα με τις ώρες μαζικής προσέλευσης του κοινού στους κινηματογράφους και τους χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας κάθε κέντρου, οι οποίες είναι κυρίως αργά το βράδυ και τα Σαββατοκύριακα.

Μέχρι τώρα αυτό το πρόβλημα η ελληνική νομοθεσία το αντιμετώπιζε αποσπασματικά, με ειδικές ρυθμίσεις, όμως με την ραγδαία αύξηση αυτών των αναπτύξεων απαιτούνται δραστικότερες λύσεις. Σύμφωνα με τα στοιχεία μεγάλης πανευρωπαϊκής έρευνας του Διεθνούς Συμβουλίου Εμπορικών Κέντρων (ICSC - International Council of Shopping Centres), η κατάσταση στην Ευρώπη σε ό,τι αφορά το συγκεκριμένο θέμα διαφέρει από χώρα σε χώρα, ωστόσο σε πανευρωπαϊκό επίπεδο καταγράφεται μια τάση απελευθέρωσης (π.χ. σε 16 από τις 18 χώρες της Ευρώπης που περιλαμβάνει η μελέτη υπάρχει η δυνατότητα μερικής ή και εντελώς ελεύθερης λειτουργίας και τις Κυριακές, ειδικά σε ό,τι αφορά τα μεγάλα εμπορικά κέντρα).

Θετικές και Αρνητικές Επιπτώσεις του νέου προτύπου Εμπορικών Αναπτύξεων

Θετικές

- Προσέλκυση ξένων επενδύσεων και διεθνών εταιριών λιανικού εμπορίου και ανάπτυξης ακινήτων, επηρεάζοντας άμεσα την οικονομική ανάπτυξη.
- Επηρεάζονται θετικά οι τιμές γης και των επαγγελματικών ακινήτων δίπλα σε σημεία όπου αναπτύσσονται.
- Αύξηση των θέσεων εργασίας και μείωση της ανεργίας, τόσο κατά την περίοδο κατασκευής τους όσο και κατά την περίοδο λειτουργίας τους

Αρνητικές

- Αύξηση ανταγωνισμού και επιτάχυνση των διαδικασιών απαξίωσης των μικρών περιφερειακών αγορών και κατ' επέκταση των μικρομεσαίων εμπορικών επιχειρήσεων.
- Υπερβολική αύξηση των αξιών γης στο περιβάλλοντα χώρο.
- Αλλαγές στο ωράριο λειτουργίας των καταστημάτων, με την πιθανότητα να θιγούν τα εργασιακά δικαιώματα των εργαζομένων.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5

ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ

5.1 Εισαγωγή

Στη παρούσα μελέτη επικεντρωνόμαστε στο θέμα των επιπτώσεων μίας μεγάλης παρέμβασης στο χώρο, ενός οργανωμένου συγκροτήματος μικτών χρήσεων, που αποτελείται από δύο αλληλοσυμπληρούμενες αναπτύξεις: το οικιστικό συγκρότημα (Ηλιδα) και το εμπορικό κέντρο ("The Mall"). Το ζήτημα όμως της διερεύνησης των επιπτώσεων, αποτελεί ένα ιδιαίτερα ευρύ θέμα με πολλές παραμέτρους. Υπάρχουν επιπτώσεις που αφορούν αποκλειστικά και μόνο την "εσωτερική" δομή του συγκροτήματος αυτού (π.χ. την λειτουργία του νέου "οικισμού", όπως στο παράδειγμα των Νέων Πόλεων ή την φιλοσοφία στην εσωτερική οργάνωση του εμπορικού κέντρου). Από την άλλη υπάρχουν επιπτώσεις, χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές, κορεσμού και φόρτισης, κυκλοφοριακές κ.α. τόσο στην άμεση (πολεοδομική ενότητα και δημοτικό διαμέρισμά) όσο και στην ευρύτερη περιοχή (για το σύνολο της Αττικής) που χωροθετείται.

Παράλληλα, οι επιπτώσεις αυτές μπορεί να είναι άμεσες (βραχυχρόνιες) με τα αποτελέσματα τους να γίνονται εμφανή πολύ γρήγορα, αλλά και έμμεσες (μακροσκοπικές) όπου χρειάζεται ένα βάθος χρόνου για να φανούν συγκεκριμένα αποτελέσματα. Η παρούσα έρευνα, δυστυχώς δε δύναται να μελετήσει όλο αυτό το εύρος των επιπτώσεων, κυρίως για πρακτικούς λόγους (περιορισμένο μέγεθος,

υψηλές απαιτήσεις σε ποιότητα και όγκο πληροφοριών, χρονοβόρες ποσοτικές αναλύσεις κ.α.). Αυτό όμως που μπορεί και επιδιώκει να επιτύχει, είναι η επικέντρωση του ενδιαφέροντος στη κατηγορία κυρίως των άμεσων επιπτώσεων στη περιοχή μελέτης και όχι σε μία ευρύτερη χωρική κλίμακα (π.χ. το πολεοδομικό συγκρότημα πρωτεύουσας), ενώ κύριος σκοπός της είναι η ανεύρεση και η συνδυαστική αντιμετώπιση των επιπτώσεων στη περιοχή των επί μέρους τμημάτων του συγκροτήματος⁵⁸, υπό το πρίσμα μίας συνολικής μεθοδολογικής προσέγγισης.

Βάσει αυτών, διαπιστώνουμε ότι πέρα από τη θεωρητική ανάλυση που προηγήθηκε, το αντικείμενο μελέτης αλλά και τα επιδιωκόμενα αποτελέσματα-συμπεράσματα αυτής της έρευνας, θέτουν επιτακτική την ανάγκη εξεύρεσης μίας μεθόδου, βάσει της οποίας θα γίνει η προσέγγιση σε πρακτικό και εμπειρικό επίπεδο των εξεταζόμενων θεμάτων.

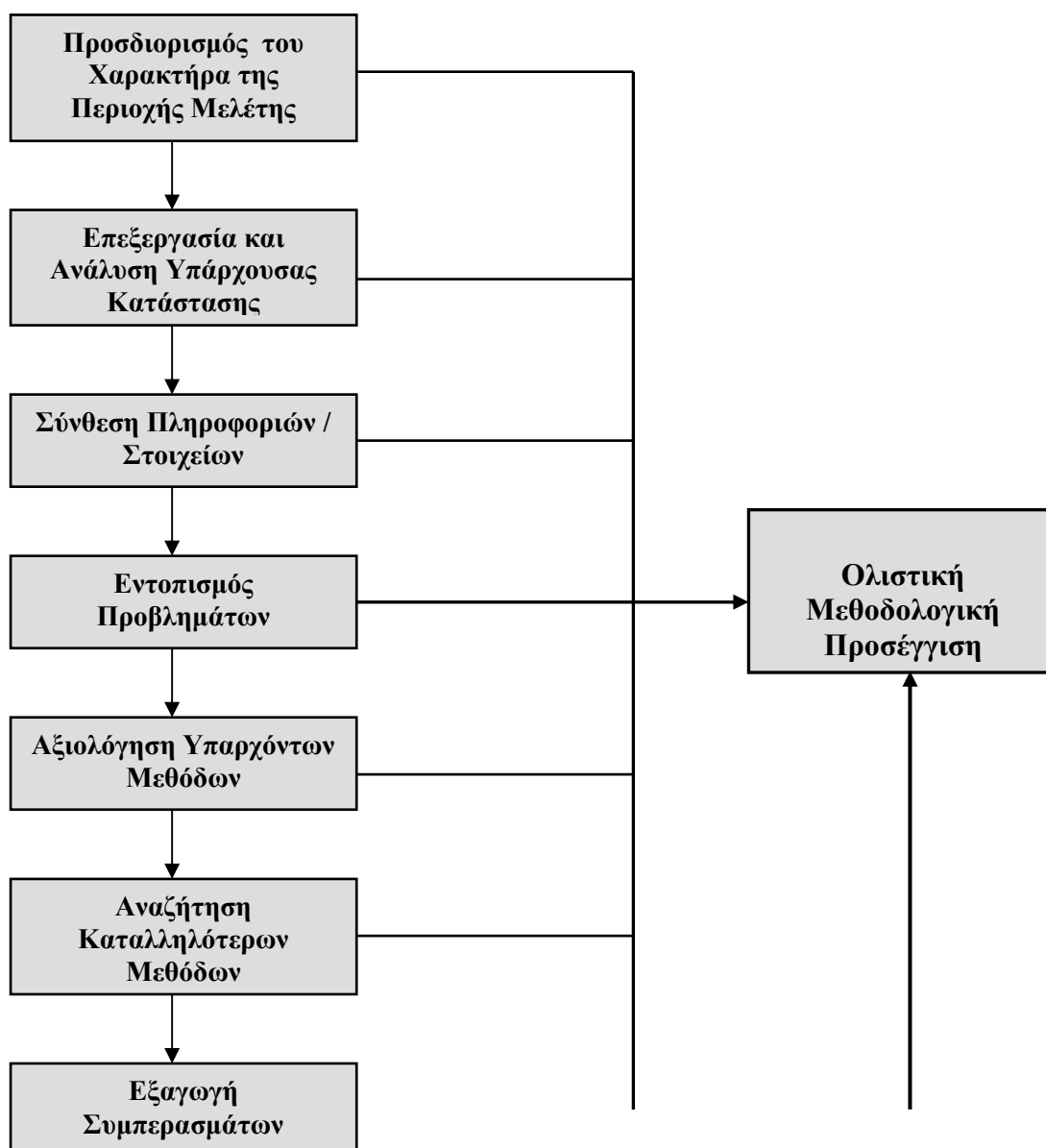
Το ζητούμενο λοιπόν, είναι η εύρεση μίας μεθοδολογίας η οποία θα παρέχει τη συνεκτικότητα στις διαδικασίες ανάλυσης της υπάρχουσας κατάστασης, ανάλυσης των τάσεων και των προοπτικών και εν τέλη στην εξαγωγή των συμπερασμάτων, αξιοποιώντας με αυτό το τρόπο τα επί μέρους δεδομένα, που είτε μεμονωμένα, είτε σε συνδυασμό, προκαλούν συγκεκριμένες επιπτώσεις (Σχήμα 10). Ως εκ τούτου, η επιθυμητή μέθοδος, αποσκοπεί σε μία ολιστική αντιμετώπιση των επιπτώσεων στη περιοχή μελέτης, έτσι ώστε τα συμπεράσματα που θα προκύψουν, να ανταποκρίνονται σε μία όσο το δυνατόν ολοκληρωμένη και εμπεριστατωμένη μελέτη, λαμβάνοντας υπόψη με συνδυαστικό τρόπο το σύνολο των παραγόντων (π.χ. οικονομική ανάπτυξη, οικιστική ανάπτυξη, αξίες γης, κυκλοφοριακό φόρτο, δείκτες ευημερίας κ.α.) σε δύο αλληλοσυνδεόμενες μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις (Ήλιδα και "Mall").

Ακριβώς και γι αυτό το λόγο στα πλαίσια της έρευνας δόθηκε έμφαση τόσο στη μελέτη της οικιστικής ανάπτυξης, όσο και στο εμπορικό κέντρο (ως τμήματα του ίδιου προγράμματος), έτσι ώστε να μην επικεντρωθούμε στην εξέταση μίας κατηγορίας επιπτώσεων, αλλά να δούμε την παρέμβαση αυτή ως σύνολο και να προσεγγίσουμε το θέμα με ένα γενικό προβληματισμό που θα μας επιτρέψει να γενική εικόνα του τι αυτή η παρέμβαση μπορεί να προκαλέσει σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

⁵⁸ Παράλληλα, γίνεται και μία προσπάθεια εντοπισμού, για την πληρότητα της έρευνας, ορισμένων επιπτώσεων που αφορούν την εσωτερική δομή του συγκροτήματος, βάσει κυρίως της Ευρωπαϊκής εμπειρίας των Νέων Πόλεων και της αντίστοιχης Αμερικανικής των σύγχρονων οργανωμένων συγκροτημάτων.

Συγκεκριμένα, τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα (προσχεδιασμένα συγκροτήματα μικτών χρήσεων, που συνδυάζουν δηλαδή την οικιστική ανάπτυξη με τη συμπληρωματική ανάπτυξη χρήσεων εμπορείου, αναψυχής, υπηρεσιών κ.α.) αποτελούν ένα σχετικά νέο πρότυπο αστικής ανάπτυξης χωρίς μεγάλη ιστορία, ιδίως στον ελληνικό χώρο. Αυτό έχει ως συνέπεια την έλλειψη σημαντικής εμπειρίας και κατ' επέκταση τη περιορισμένη μεθοδολογία προσέγγισης των επιπτώσεων (παγκοσμίως αλλά και ειδικότερα στην Ελλάδα).

Σχήμα 10. Δομή Μεθοδολογικής Προσέγγισης





Οι διαθέσιμες από τη διεθνή εμπειρία μεθοδολογικές προσεγγίσεις, επικεντρώνονται στη διερεύνηση μίας ή δύο κατηγοριών επιπτώσεων, αναλόγως πάντα με το ερευνητικό αντικείμενο και το επιδιωκόμενο αποτέλεσμα. Παρατηρείται λοιπόν μία αντικειμενική δυσκολία ως προς την εύρεση μίας μεθοδολογίας, η οποία να προσεγγίζει έστω σε κάποιο βαθμό τα ζητούμενά της περιοχής μελέτης. Κινούμενοι λοιπόν προς αυτή τη κατεύθυνση, της ανάπτυξης προβληματικής γύρω από το αντικείμενο μελέτης της έρευνας αλλά και τεκμηρίωσης των επιπτώσεων, οδηγούμαστε στην αναζήτηση και συνδυαστική αξιοποίηση αυτών των μεθόδων.

5.2 Μέθοδοι αξιολόγησης Επιπτώσεων (Καθολικός Σχεδιασμός)

Η ανάλυση επιπτώσεων (Impact analysis), αποτελεί μία από τις βασικές κατηγορίες μεθόδων, στην οποία στραφήκαμε κατά την αναζήτηση μεθοδολογιών που να προσεγγίζουν τα ζητούμενα της παρούσας έρευνας. Η μέθοδος αυτή, γενικά αφορά σε κατηγοριοποίηση (χωρικές, οικονομικές, κοινωνικές κ.α.) και αξιολόγηση (θετικές-αρνητικές, άμεσες-έμμεσες κ.α.) των επιπτώσεων και των συνεπειών μία παρέμβασης. Γίνεται λοιπόν, σύνδεση μεταξύ των αποτελεσμάτων της παρέμβασης και των πιθανών επιπτώσεων που θα επιφέρει, ενώ ταυτόχρονα αποτελεί μία προσπάθεια για μελλοντική πρόληψη. Βάσει αυτής της μορφής, χρησιμοποιήσαμε τη μέθοδο αυτή στα τελικά στάδια της έρευνας, στα οποία έχοντας συλλέξει ένα πλήθος πληροφοριών (για την περιοχή χωροθέτησης, τις δύο αναπτύξεις του συγκροτήματος κ.α.) μπορέσαμε να οδηγηθούμε, στη διατύπωση και τη κατηγοριοποίηση ενός συνόλου πιθανών επιπτώσεων, καθώς και στην αξιολόγηση αυτών.

Στη κατηγορία αυτή, εντάσσονται και ποιο πολύπλοκές και ποσοτικές μέθοδοι, όπως η "πρόταση" του Lichfield⁵⁹ με τη Μέθοδο Ισολογισμού του

⁵⁹ Environmental Plannig Economics, University of London (Ο Lichfield αριθμεί πλήθος εκθέσεων και μελετών για τη πολιτική γης και το σχεδιασμό στη Μ. Βρετανία π.χ. το παράδειγμα των "Νέων Πόλεων" και στην αξιολόγηση επιπτώσεων).

Σχεδιασμού (Planning Balance Sheet)⁶⁰ με εφαρμογή στη μελέτη για το τρίτο αεροδρόμιο στο Ανατολικό Λονδίνο και την “εξέλιξη” αυτής από τον Hill (1968) με τη μέθοδο Μητρώο Στόχων – Επιτεύξεων (Goals-Achievements Matrix). Η συμβολή των προσεγγίσεων αυτών στη παρούσα μελέτη, έγκειται περισσότερο στην ανάπτυξη προβληματικής γύρω από τα εξεταζόμενα θέματα, αλλά δεν προσφέρει πολλά απτά αποτελέσματα, κυρίως ως προς τις ποσοτικές διαστάσεις των επιπτώσεων.

5.3 Οι Νέες Πόλεις (Μελέτες Επιπτώσεων)

Ένα σημαντικό παράδειγμα, της προσέγγισης επιπτώσεων, αποτελούν οι πρώτες προσπάθειες αξιολόγησης των επιπτώσεων των “Νέων Πόλεων” του Ηνωμένου Βασιλείου (HB). Οι προσπάθειες αυτές αφορούσαν διάφορες έρευνες, για τις μεταπολεμικές “Νέες Πόλεις” του HB, στις οποίες γινόταν προσπάθεια να αναδειχθούν τα προβλήματα και οι μελλοντικές επιπτώσεις των πόλεων αυτών. Μία τέτοια έρευνα αποτελεί η μελέτη για το Milton Keynes (M. Edwards, 2001, σ. 87-96)⁶¹ όπου μεταξύ άλλων καταλήγει σε προτάσεις επανασχεδιασμού της κεντρικής περιοχής, τόσο του κατοικημένου όσο και του ελεύθερου χώρου για επιχειρήσεις και επαναπροσδιορισμού των χρήσεων γης και αύξησης των πυκνοτήτων.

Παρόλα αυτά, στη περίπτωση των Νέων Πόλεων, οι έρευνες για τη διερεύνηση των επιπτώσεων αφορούν σε πολύ ειδικευμένα προβλήματα, μέσω και της ιδιομορφίας του αντικειμένου. Έτσι η επιτυχία ή όχι αυτών των αναπτύξεων εκτιμήθηκε, βάσει του βαθμού ικανοποίησης των αρχικών στόχων που είχαν τεθεί με την έναρξη της “λειτουργίας” τους, ενώ στη συνέχεια τέθηκε θέμα αξιολόγησης των προβλημάτων που παρουσιάστηκαν από την έως τώρα λειτουργία τους, αντιμετωπίζοντας με αυτό τον τρόπο υπό το πρίσμα μίας συγκεκριμένης οπτικής τα αποτελέσματα του προτύπου των Νέων Πόλεων, που όντως είναι σχεδόν μοναδικό παγκοσμίως.

⁶⁰ Αραβαντινός Ι. Α., (1986), Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική, Αθήνα: Β΄ Έκδοση.

⁶¹ Edwards M., (2001), “City Design: What Went Wrong at Milton Keynes”, Journal of Urban Design, Vol. 6, No. 1, 87-96

Η αδυναμία όμως, των εν λόγω προσεγγίσεων, καταδεικνύεται σε συγκεκριμένες μελέτες, όπως στην έκθεση της επιτροπής που ορίστηκε από την κυβέρνηση της Μεγάλης Βρετανίας, για τη διερεύνηση και αξιολόγηση των προβλημάτων και του "μέλλοντος" των Νέων Πόλεων και την κυβερνητική απάντηση στις προτάσεις αυτής (2002)⁶². Στην έκθεση της Επιτροπής, αναφορικά με την υφιστάμενη κατάσταση των πόλεων αυτών, σχεδόν πενήντα χρόνια μετά την ίδρυση τους, προβάλλονται τα υφιστάμενα προβλήματα που αντιμετωπίζουν σήμερα (χαμηλές πυκνότητες, προβλήματα μεταφορών και προσπελασιμότητας, ανάπτυξης των κέντρων τους- ως αποτέλεσμα της ιδιομορφίας στην ανάπτυξη τους-, ανάγκες αναπλάσεων κ.α.). Επικεντρώνεται έτσι το ενδιαφέρον στην εσωτερική δομή της Νέας Πόλης και των επιπτώσεων που αφορούν αποκλειστικά και μόνο αυτή, εξυπηρετώντας έτσι μόνο ένα μικρό φάσμα των ζητούμενων επιπτώσεων της παρούσας μελέτης.

5.4 Ιστορική ανάλυση (Historical analysis)

Μία από τις αρχικές μεθόδους που χρησιμοποιήθηκε στην μελέτη αυτή, ήταν η μέθοδος της ιστορικής ανάλυσης (Historical analysis). Η μέθοδος αυτή εστιάζει στην ανάλυση ιστορικών πληροφοριών προηγούμενων εμπειριών, παρόμοιων με το εξεταζόμενο αντικείμενο (στη μελέτη αυτό αποτέλεσε κυρίως οι Νέες Πόλεις της Μ. Βρετανίας), έτσι ώστε να μπορούν να παραχθούν ορισμένα ενδεικτικά αρχικά συμπεράσματα βάσει της εμπειρίας αυτής. Η ιστορική ανάλυση, συνέβαλε σημαντικά σε μία πρώτη επαφή και στη δημιουργία ενός αρχικού προβληματισμού γύρω από τα οργανωμένα συγκροτήματα (αν και πρόκειται για ένα σύγχρονο πρότυπο, με περιορισμένα ιστορικά παραδείγματα που εντάσσονται σε ειδικές κατηγορίες και κατά το πλείστον σε διαφορετικές "κουλτούρες").

5.5 Κοινωνική έρευνα (Social survey)

⁶² Government's Responce to the Transport, Local Government and the Regions Committee Report: "The New Towns: Their Problems and Future", Presented to Parliament November 2002, Published: TSO(The Stationery Office).

Η κοινωνική έρευνα (Social survey) αποτέλεσε επίσης μία σημαντική μέθοδο ανάλυσης, που χρησιμοποιήθηκε στα πλαίσια της έρευνας. Αποτέλεσε σημαντικό "εργαλείο" στην προσπάθεια εντοπισμού στοιχείων και τάσεων που θα οδηγούσαν σε συγκεκριμένες επιπτώσεις, λαμβάνοντας πάντα υπόψη ότι και οι δύο εξεταζόμενες παρεμβάσεις (οικισμός και εμπορικό κέντρο) εμπεριέχουν έντονα το κοινωνικό στοιχείο και επηρεάζουν σε μεγάλο βαθμό και άμεσα τον "παράγοντα" άνθρωπο. Ειδικότερα, η μέθοδος αυτή βρήκε πρακτική εφαρμογή στην εξέταση συγκεκριμένων θεμάτων, κατά την ανάλυση της περίπτωσης μελέτης και του ευρύτερου κοινωνικού περιβάλλοντος που εντάσσεται π.χ. συγκέντρωση στοιχείων και πληροφοριών για την ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης του συγκροτήματος, ερωτηματολόγια, συνεντεύξεις και επιτόπια έρευνα στην περιοχή κ.α.

5.6 Χωρική Ανάλυση (Spatial analysis)

Η χωρική ανάλυση, κυρίως με τη χρήση της τεχνολογίας GIS (Geographic information system -mapping), όπως και η τηλεπισκόπηση (Remote sensing) αποτέλεσαν επίσης σημαντικές τεχνικές και εργαλεία τα οποία χρησιμοποιήσαμε, όχι όμως σε ευρεία κλίμακα, αλλά κυρίως για την απεικόνιση και εξέταση της υφιστάμενης κατάστασης αλλά και ορισμένων τάσεων στη περιοχή, καθώς και ως βοηθητικά μέσα για την εξαγωγή ορισμένων βασικών συμπερασμάτων (βοήθησαν στην ολιστική και συνδυαστική αντιμετώπιση των εξεταζόμενων θεμάτων). Οι τεχνικές αυτές όμως, είναι σίγουρο ότι θα αποτελούσαν απαραίτητα και πολύτιμα εργαλεία σε μία περαιτέρω εξέλιξη της παρούσας εργασίας ή σε παρόμοιες μελέτες.

5.7 Μέθοδος αναπτυσσόμενου γεγονότος (Event-tree analysis)

Η δυναμική μέθοδος του αναπτυσσόμενου γεγονότος (Event-tree analysis), η οποία αποτελεί μία ανάλυση βασισμένη στις συνέπειες ενός γεγονότος (είτε αυτό έχει συμβεί/ ολοκληρωθεί είτε όχι), αξιοποιήθηκε στα πλαίσια της μελέτης. Οι συνέπειες αυτές ακολουθούν μία σειρά πιθανών πορειών, κάθε μία από τις οποίες ορίζει πιθανές εκβάσεις και επιπτώσεις (π.χ. αποτυχία ή επιτυχία του εξεταζόμενου συγκροτήματος στη μελέτη περίπτωσης). Βάσει λοιπόν αυτής της μεθόδου, μπορούμε να κάνουμε ορισμένες υποθέσεις σχετικά με τις επιπτώσεις και την μελλοντική πορεία των δύο εξεταζόμενων παρεμβάσεων, στηριζόμενοι πάντα στην υπάρχουσα κατάσταση και

τάσεις της περιοχής όπως και στην προηγούμενη εμπειρία. Η μέθοδος αυτή ίσως αποτελεί τη πιο δυναμική, καθώς επιτρέπει την ανάπτυξη διαφορετικών “σεναρίων” και εκβάσεων μίας παρέμβασης αξιοποιώντας έτσι με διαφορετικό τρόπο τα υπάρχοντα στοιχεία.

5.10 Επιπτώσεις Μεταφορικών Έργων

Μία σημαντική κατηγορία μεθοδολογιών που εστιάζει στην ανάλυση επιπτώσεων αλλά ειδικεύεται σε συγκεκριμένες κατηγορίες παρεμβάσεων, αφορά τα μεταφορικά έργα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα μεθόδου που αποβλέπει στη συνδυαστική αντιμετώπιση των επιπτώσεων μίας μεγάλης παρέμβασης στο χώρο, είναι η περίπτωση μελέτης του Ιδρύματος Lincoln (Lincoln Institute of Land Policy, 2003) σχετικά με την επέκταση του υπόγειου σιδηροδρομικού δικτύου του Λονδίνου κατά τη πρόσφατη δεκαετία του '90⁶³. Στη μελέτη αυτή γίνεται μία προσπάθεια εντοπισμού των επιπτώσεων της παρέμβασης αυτής στο Λονδίνο συνδυαστικά, με επικέντρωση στις αλλαγές των αξιών γης κατά μήκος αυτής. Η μέθοδος προσέγγισης της μελέτης αυτής, εστιάζει στο καθορισμό της περιοχής επιρροής της παρέμβασης, την σύγκριση των στοιχείων με την περιοχή αυτή, τον υπολογισμό των αλλαγών στις αξίες και τελικά την εξαγωγή των συμπερασμάτων. Έτσι και σε αυτή τη περίπτωση το σημαντικό που εξάγουμε έγκειται κυρίως στην “υιοθέτηση” της φιλοσοφίας και του τρόπου αντιμετώπισης της παρέμβασης.

5.11 Μέθοδοι συνολικής ανάλυσης επιπτώσεων (τρέχουσες εξελίξεις)

Εν τέλη, οι σημερινές ανάγκες και τάσεις κάνουν επιτακτική την ανάγκη εξεύρεσης μεθόδων ανάλυσης που να προσεγγίζουν συνολικά τις επιπτώσεις μίας παρέμβασης. Βάσει αυτής της αντιμετώπισης, η πιο συμβατή μεθοδολογική προσέγγιση ως προς τις ανάγκες της παρούσας μελέτης, έγινε από το Πανεπιστήμιο του Λονδίνου (University College of London, 2002), στη μελέτη αξιολόγησης του προγράμματος Central Stepney SRB (περιοχή κοινωνικής κατοικίας στο Ανατολικό

⁶³ Mitchell R. S., Vickers J. M., (2003), Working Paper: *The Impact of the Jubilee Line Extension of the London Underground Rail Network on Land Values*, Lincoln Institute of Land Policy.

Λονδίνο)⁶⁴. Στην έρευνα αυτή, γίνεται μία αξιολόγηση του προγράμματος κατοικίας και των διαδικασιών που χρησιμοποιούνται για να επιτύχει το πρόγραμμα αυτό, παράλληλα με μερικά κοινοτικά αναπτυξιακά έργα. Η μεθοδολογία που ακολουθείται, στηρίζεται στη διατύπωση και απάντηση συγκεκριμένων ερευνητικών ερωτημάτων για τη κατοικία, το εμπόριο, τις υποδομές, καθώς και για άλλα χαρακτηριστικά γνωρίσματα του προγράμματος ανάπτυξης.

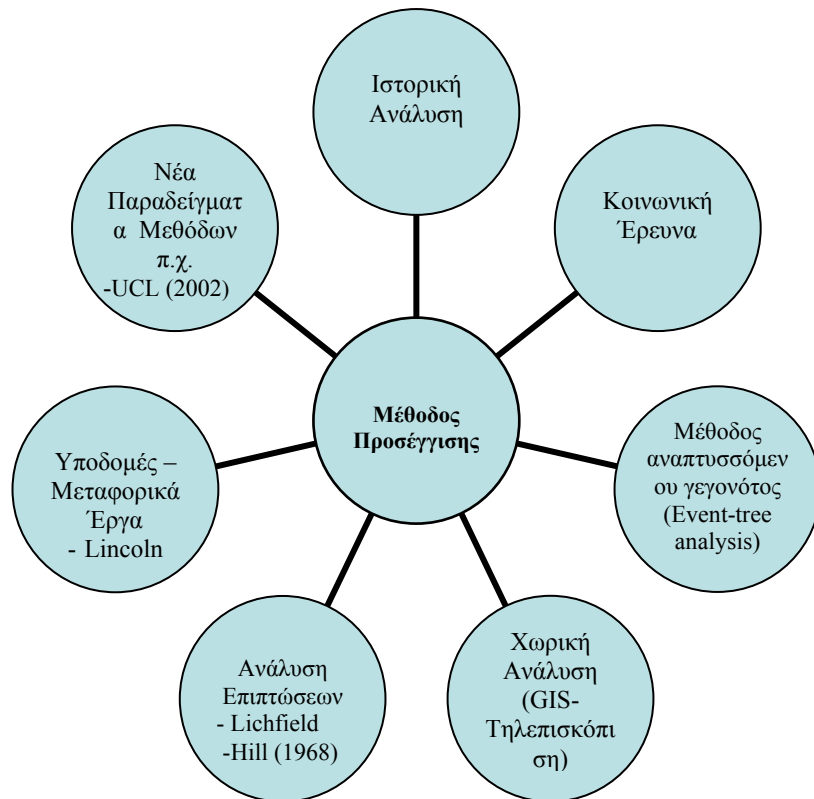
Τα ερωτήματα αυτά καλύπτουν μίας ευρείας κλίμακας ζητήματα οδηγώντας σε μία ολιστική προσέγγιση του εξεταζόμενου θέματος. Για την απάντηση αυτών των ερωτημάτων και την επίτευξη του τελικού στόχου, ακολουθήθηκε μία μέθοδος συγκέντρωσης πληροφοριών, η οποία βασίστηκε στη διερεύνηση τοπικών πηγών στοιχείων, σε συνεντεύξεις και συμμετοχικές διαδικασίες. Βάσει αυτής της διερεύνησης (και της λεπτομερούς ανάλυσης του προγράμματος) συγκεντρώθηκαν τα απαραίτητα στοιχεία για την κατανόηση και την αξιολόγηση του εξεταζόμενου προγράμματος τα οποία οδήγησαν στα τελικά συμπεράσματα της έρευνας. Αυτή λοιπόν τη προσέγγιση μπορούμε να τη θεωρήσουμε ως τη ποίο συμβατή με τον τρόπο αντιμετώπισης και τους τελικούς στόχους της έρευνάς μας, γι αυτό και αντλήσαμε σημαντικά στοιχεία του τρόπου εργασίας για την ολοκλήρωση της δουλειάς μας.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, αλλά και τον τελικό σκοπό αυτής της έρευνας⁶⁵, γίνεται αντιληπτό ότι δεν μπορούμε να υιοθετήσουμε μια από τις υπάρχουσες μεθοδολογικές προσεγγίσεις, καθώς θα είναι ανεπαρκής για τα ζητούμενα της, μπορούμε όμως να βασιστούμε σε αυτές, τις οποίες χρησιμοποιώντας σαν εργαλεία και αξιοποιώντας συνδυαστικά, οδηγούμαστε στην εξαγωγή μίας ποίο ολοκληρωμένης μεθοδολογίας και μίας ολιστικής αντιμετώπισης των εξεταζόμενων θεμάτων της έρευνας (Σχήμα 11). Χρησιμοποιήθηκαν έτσι, μεθοδολογίες τόσο εμπειρικές και θεωρητικές (π.χ. Ιστορική ανάλυση) όσο πρακτικές και επιστημονικές τεχνικές (π.χ. GIS, Τηλεπισκόπηση) σε διάφορα στάδια της έρευνας, με τη βοήθεια των οποίων δομήθηκε σταδιακά η συνδυαστική προσεγγιστική μέθοδο που επιθυμούσαμε και στην οποία στηριχθήκαμε εν τέλη για την ολοκλήρωση της.

Σχήμα 11. Μεθοδολογική Προσέγγιση

⁶⁴ Edwards M., Karadimitriou N., Magalhães C, (ed.), (2003), London Borough of Tower Hamlets Central Stepney SRB: Final Evaluation, London.

⁶⁵ Μία ολιστική αντιμετώπιση των δύο παρεμβάσεων (οικισμού-εμπορικού κέντρου) ως τμήματα ενός οργανωμένου συγκροτήματος, έτσι ώστε να οδηγηθούμε στα τελικά συμπεράσματα και στον βαθμό στον οποίο τα ζητήματα που εξετάζουμε οδηγούν σε αλληλένδετες επιπτώσεις



Συμπερασματικά λοιπόν, η μεθοδολογική προσέγγιση της παρούσας έρευνας βασίζεται τόσο σε βασικές μεθοδολογικές προσεγγίσεις, όσο και σε ποία σύγχρονες συνδυαστικές μεθοδολογίες που προσεγγίζουν τις απαιτήσεις της. Αναπτύσσει μία προβληματική, ποσοτική και ποιοτική (π.χ. Edwards), γύρω από μία σημαντική παρέμβαση με δύο συνιστώσες: το οικιστικό συγκρότημα Ήλιδα και το Εμπορικό κέντρο "The Mall" (Σχήμα 12).

Η ανάπτυξη της εμπειρικής προσέγγισης περιλαμβάνει ορισμένα διαδοχικά στάδια, που αναφέρονται α) στον προσδιορισμό του χαρακτήρα της περιοχής μελέτης, β) στην επεξεργασία και ανάλυση της υπάρχουσας κατάστασης, των δύο παρεμβάσεων και των τάσεων, γ) στη σύνθεση των πληροφοριών/ στοιχείων και κριτική αξιολόγηση αυτών, δ) στον εντοπισμό των προβλημάτων και ε) στον εντοπισμό των επιπτώσεων και την τελική εξαγωγή συμπερασμάτων.

Συγκεκριμένα, αναφορικά με τον προσδιορισμό του χαρακτήρα της περιοχής, επιχειρείται μία αρχική περιγραφή και συλλογή πληροφοριών και στοιχείων για το δήμο Αμαρουσίου, την περιοχή δηλαδή στην οποία εντάσσεται το οργανωμένο συγκρότημα (οικισμός Ήλιδα και εμπορικό κέντρο Mall) την μελέτη των επιπτώσεων του οποίου επιθυμούμε. Με αυτό τον τρόπο, συλλέγουμε τις απαραίτητες

πληροφορίες και παίρνουμε μια πρώτη εικόνα της υπάρχουσας κατάστασης και της δυναμικής της περιοχής αυτής.

Στο επόμενο στάδιο, γίνεται η ανάλυση και σύνθεση των πληροφοριών αυτών με πρωταρχικό στόχο την συνδυαστική τους αξιοποίηση στην εξαγωγή συμπερασμάτων. Έτσι λοιπόν εξετάζουμε την οικιστική και οικονομική ανάπτυξη της περιοχής, τις πυκνότητες, τους συντελεστές δόμησης, τα έργα υποδομής, δείκτες ευημερίας κ.α., εντοπίζουμε σημαντικές παρεμβάσεις και κάνουμε μία προσπάθεια αξιολόγησης των υπάρχοντων τάσεων στο Μαρούσι (π.χ. αύξησης πυκνοτήτων, επενδύσεων, αξιών γης κ.α.). Παράλληλα γίνεται μία λεπτομερής ανάλυση των εξεταζόμενων παρεμβάσεων της οικιστικής περιοχής της Ήλιδας και του εμπορικού κέντρου Mall, στο στάδιο αυτό γίνεται και η αξιοποίηση βασικών μεθόδων (π.χ. κοινωνική έρευνα, ιστορική ανάλυση).

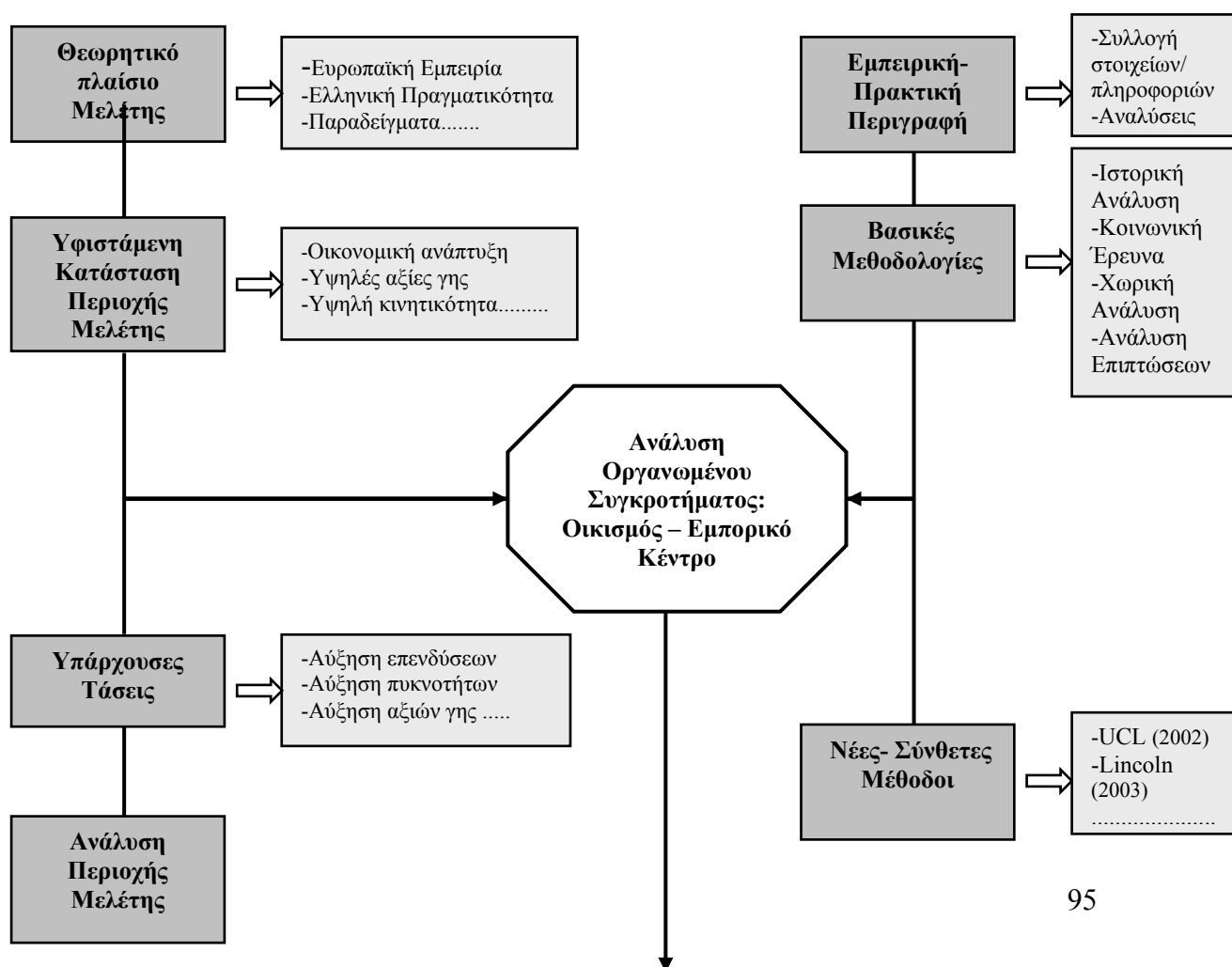
Ακολουθεί η σύνθεση των πληροφοριών, η κριτική αξιολόγηση τους και η ανάπτυξη προβληματικής απέναντι στα εξεταζόμενα ζητήματα. Στο στάδιο αυτό η αξιολόγηση των στοιχείων και η ανάλυση της παρέμβασης μας οδηγούν στην ανάπτυξη προβληματικής απέναντι στην περιοχή και στην εξεταζόμενη παρέμβαση (αξιοποίηση π.χ. χωρικής ανάλυσης), στον εντοπισμό τάσεων και κατ' επέκταση προβλημάτων και πιθανών μελλοντικών καταστάσεων βάσει της υπάρχουσας κατάστασης στην περιοχή αλλά και της νέας "κατάστασης" που σηματοδοτεί η παρέμβαση αυτή.

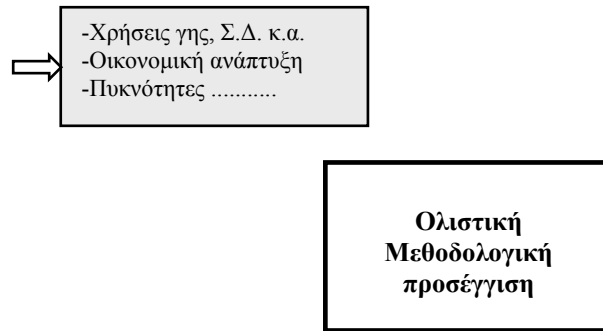
Επομένως, στα τελικά στάδια που ακολουθούν, γίνεται ο εντοπισμός των προβλημάτων και των τάσεων, η σύνδεση των εκτιμώμενων αποτελεσμάτων αυτών και η τελική εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με τις επιπτώσεις που θα επιφέρει η ανάπτυξη του οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας και η λειτουργία του εμπορικού κέντρου "The Mall" σε μία "επιβεβαρημένη" περιοχή με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά και δεδομένες υπάρχουσες τάσεις, όπως το Μαρούσι (σε αυτό το στάδιο πολύτιμη ήταν η συμβολή στην ανάπτυξη προβληματικής μεθόδων όπως η ανάλυση επιπτώσεων π.χ. Lichfield, Event-tree analysis, UCL (2002), Lincoln κ.α.).

Τέλος, βάσει αυτής της συνδυαστικής αξιοποίησης των επί μέρους δεδομένων που προηγήθηκε, οδηγούμαστε στον εντοπισμό συγκεκριμένων επιπτώσεων τόσο για την οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας όσο και για το εμπορικό κέντρο "The Mall". Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι αρκετές από αυτές τις επιπτώσεις είναι απορία συγκεκριμένων τάσεων στη περιοχή και είναι κοινές και για τις δύο αυτές αναπτύξεις.

Επομένως, παρόλο που η Ήλιδα και το Mall έχουν σαφώς διαφοροποιημένη φύση (αμιγής κατοικία και λιανικό εμπόριο/ψυχαγωγία) αποτελούν τμήματα της ίδιας παρέμβασης βασισμένα στην λογική της αλληλοσυμπλήρωσης και αλληλεξάρτησης και μπορεί να οδηγήσουν σε συγκεκριμένες επιπτώσεις. Έχοντας λοιπόν καταλήξει ως προς τις επιπτώσεις γίνεται η εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων της έρευνας.

Σχήμα 12. Συνολική αντιμετώπιση της προσέγγισης της έρευνας





ΜΕΡΟΣ Β

ΕΜΠΕΙΡΙΚΗ ΜΕΛΕΤΗ: Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΟΙΚΙΣΤΙΚΟΥ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΟΣ “ΗΛΙΔΑ” ΚΑΙ ΤΟΥ ΕΜΠΟΡΙΚΟΥ ΚΕΝΤΡΟΥ “THE MALL ATHENS”

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6 : ΑΝΑΛΥΣΗ ΔΗΜΟΥ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ

6.1 Εισαγωγή

Η μέχρι τώρα ανάλυση της παρούσας έρευνας, έχει επικεντρωθεί σε μία θεωρητική προσέγγιση της αστικής και οικιστικής ανάπτυξης, της οικιστικής πολιτικής και της περιγραφής του μοντέλου των οργανωμένων οικιστικών αναπτύξεων από τη διεθνή και την Ελληνική εμπειρία. Στο δεύτερο μέρος της

έρευνας, δύνεται έμφαση στην αξιολογική ανάλυση της περίπτωσης μελέτης, έτσι ώστε μέσω της προσεκτικής εξέτασης της περιοχής και της εξεταζόμενης παρέμβασης, να αναδειχθούν οι σχέσεις και οι δυνάμεις εκείνες που την επηρεάζουν και δημιουργούν συγκεκριμένες καταστάσεις και τάσεις, η κριτική αξιολόγηση των οποίων θα οδηγήσει στην εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων.

Συνεπώς, η ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και των βασικών χαρακτηριστικών του Δήμου Αμαρουσίου που ακολουθεί, στον οποίο εντάσσεται η περιοχή μελέτης (το Οικιστικό συγκρότημα "Ήλιδα" και το εμπορικό κέντρο "The Mall Athens"), κρίνεται απαραίτητη, καθώς συντελεί στη διαμόρφωση μίας πλήρους και ολοκληρωμένης εικόνας, βάσει της οποίας μπορούμε να θέσουμε ζητήματα προβληματισμού και να εξάγουμε χρήσιμα συμπεράσματα.

6.2 Ιστορική Εξέλιξη

Ο Δήμος Αμαρουσίου βρίσκεται στο βορειοανατολικό τμήμα της Αττικής και απέχει 10,5 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας. Ο πληθυσμός του υπολογίζεται ότι ανέρχεται σήμερα, περίπου στους 80.000 κατοίκους. Αποτελεί μία περιοχή με ιστορία αιώνων (υπάρχει ιστορική μαρτυρία για την ύπαρξη οικισμού ήδη από το 1354 π.χ. ως Αθμονον γνωστό για το λάδι και το κρασί του), η ανάπτυξη της οποίας συνεχίστηκε και κατά την διάρκεια των Ρωμαϊκών και Βυζαντινών χρόνων⁶⁶. Με το τέλος της Τουρκοκρατίας το Μαρούσι αποτέλεσε έναν από τους πρώτους Δήμους της Αθήνας. Καθ' όλη την διάρκεια του 19^{ου} αιώνα στην περιοχή επικρατούσαν οι αγροτικές δραστηριότητες (αμπέλια, ελαιώνες, φρούτα) και η κεραμοποιία που μόλις είχε αρχίσει να αναπτύσσεται⁶⁷.

Ήδη από το 1836 αποτελούσε ένα διαμορφωμένο οικισμό. Το 1878 ως οικιστική ενότητα αποκτά ρυμοτομικό σχέδιο, ενώ από το 1921 άρχισε η διαδικασία των εγκρίσεων επεκτάσεων του σχεδίου, μία συνεχιζόμενη διαδικασία που οδήγησε στη σημερινή μορφή της πόλης. Έως το 1960 το Μαρούσι είχε εξελιχθεί σταδιακά σε μία προαστιακή περιοχή όπου συνυπήρχε η πρώτη κατοικία με την παραθεριστική κατοικία και κατάφερε να διατηρήσει αυτό το χαρακτήρα τουλάχιστον για την επόμενη δεκαπενταετία (Σχήμα 13). Την περίοδο αυτή η κυρίαρχη χρήση που επικρατεί είναι η

⁶⁶ Τα ιστορικά στοιχεία για το Μαρούσι πάρθηκαν από το Δήμο βάση των βιβλίων του Τάκη Πολιτόπουλου "Μαρουσιώτικα, Αθμονον - Αμαρύσιον - Μαρούσι" και του Ανδρέα Ζαγκλή "ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΝ (ΤΟ ΑΡΧΑΙΟΝ ΑΘΜΟΝΟΝ)".

⁶⁷ Με την έλευση μεταναστών αγγειοπλαστών από τη Σίφνο.

κατοικία, το κέντρο της πόλης είναι μικρής κλίμακας, με οργανωμένη δομή και περιλαμβάνει υπηρεσίες λιανικού εμπορίου και αναψυχής περιορισμένης εμβέλειας και χαμηλής ποιότητας. Ο υδάτινος πλούτος της περιοχής ευνόησε την περαιτέρω ανάπτυξη της κεραμικής τέχνης, αναπτύχθηκε έτσι μια παραδοσιακή βιοτεχνία πήλινων σκευών που έδωσε στο Μαρούσι τον τίτλο της Κεραμούπολης και στη δραστηριότητα υπερτοπικό χαρακτήρα⁶⁸.

Από τα μέσα της δεκαετίας του '70 και για 10 χρόνια (μέχρι το 1985), ο χαρακτήρας της περιοχής μεταβάλλεται, όχι ιδιαίτερα σε σχέση με τις χρήσεις και τις εγκατεστημένες λειτουργίες, αλλά με τον τρόπο και τις διαδικασίες διαμόρφωσης του δομημένου περιβάλλοντος. Βασικοί παράγοντες αυτής της αλλαγής ήταν οι συνθήκες προσπελασιμότητας, που εξελίχθηκαν σε βασικό πλεονέκτημα της περιοχής, έχοντας ως επακόλουθο την αύξηση της ζήτησης γης αλλά και των συντελεστών δόμησης. Η δεκαετία αυτή χαρακτηρίστηκε σε μεγάλο βαθμό από πλεονεξία στην οικιστική ανάπτυξη και στη δόμηση συγκεκριμένων περιοχών του Δήμου (π.χ. η περιοχή του Παραδείσου στο μέτωπο της Λ. Κηφισίας). Παράλληλα, η έλλειψη προηγούμενου σχεδιασμού (χωρίς πολεοδομική οργάνωση και με σημαντικές ελλείψεις στην οργάνωση των εξυπηρετήσεων και στα δίκτυα υποδομής) θα οδηγήσει αργότερα στην ανάγκη μελετών για την καλύτερη οργάνωση της χωροθέτισης των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα που αρχίζουν να αναπτύσσονται με γρήγορους ρυθμούς στην περιοχή.

Σχήμα 13. Μαρούσι, 1950 (Αστεριάδης Α. 1898-1977)



Η μεταβολή αυτή θα είναι εντονότερη τις δύο επόμενες δεκαετίες, όπου η αύξηση στη ζήτηση γης εντείνεται, το Μαρούσι αναπτύσσεται ταχύτατα πληθυσμιακά και οικονομικά και αναδεικνύεται σε υπερτοπικό κέντρο της πρωτεύουσας, με ό,τι αυτό συνεπάγεται. Η ανάπτυξη αυτή, εν μέρη οφείλεται σε συγκεκριμένες πολιτικές του κεντρικού κράτους και της τοπικής αυτοδιοίκησης, ενώ ταυτόχρονα οδήγησε και κατεύθυνε (όπως εξάλλου συνεχίζει να κατευθύνει) τις τοπικές αναπτυξιακές πολιτικές γης, οι οποίες σε συνδυασμό και με άλλους παράγοντες (π.χ. πληθυσμιακούς, οικονομικούς κ.α.) διαμόρφωσαν τη σημερινή εικόνα του Αμαρουσίου και προϋδεάζουν για την μετέπειτα πορεία του.

6.3 Υφιστάμενη κατάσταση

Σήμερα το Μαρούσι αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους δήμους της Ελλάδας σε όρους οικονομικής ανάπτυξης, καθώς είναι το δεύτερο μεγαλύτερο “περιφερειακό” επιχειρηματικό κέντρο μετά την κεντρική περιοχή της Αθήνας⁶⁹. Αποτελεί κέντρο σημαντικής οικονομικής και επενδυτικής δραστηριότητας (ανάπτυξη τριτογενούς τομέα, λιανικό εμπόριο, γραφείων κ.α.), με σημαντικές αθλητικές εγκαταστάσεις (π.χ. Ολυμπιακό συγκρότημα), κοινόχρηστους και πράσινους χώρους (π.χ. κτήμα Συγγρού) κ.α. Ταυτόχρονα, το Μαρούσι αποτελεί πόλο έλξης νοικοκυριών, ικανά να καταβάλουν υψηλό τίμημα για την απόκτηση ή ενοικίαση κατοικίας ώστε να βρίσκονται κοντά στον τόπο εργασίας τους ή αναζητούν μόνιμη εγκατάσταση σε ένα πλεονεκτικό περιβάλλον (κυρίως όσο αφορά τα οικονομικά και κοινωνικά χαρακτηριστικά) που θα τους προσφέρει καλύτερη ποιότητα ζωής.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, το σημαντικότερο ίσως, είναι ότι πρόκειται για μία περιοχή που τα τελευταία χρόνια, προσελκύει μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων και επενδύσεων του ιδιωτικού κυρίως τομέα. Αυτή η προσέλκυση και χωροθέτηση δραστηριοτήτων, από τη μία δημιουργεί μία “δυναμική” στη περιοχή όσο αφορά την

⁶⁹ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999

οικονομική της ανάπτυξη, από την άλλη όμως οδηγεί σε ένταση της ανάπτυξης, σε βαθμό υπερεκμετάλλευσης του αστικού χώρου. Αυτή η κατάσταση, πηγάζει σημαντικά και από τις πολιτικές που ακολουθούνται στη περιοχή, καταδεικνύοντας έτσι και μία σχέση μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου τομέα η οποία χαρακτηρίζει σε μεγάλο βαθμό τις κατευθύνσεις των πολιτικών της τοπικής αυτοδιοίκησης, έχοντας σημαντικές επιπτώσεις σε χωρικό, οικονομικό αλλά και κοινωνικό επίπεδο για το σύνολο του Δήμου.

Καθοριστικός παράγοντας γι' αυτή την ανάπτυξη που συντελείται τα τελευταία χρόνια στο Μαρούσι, είναι η ενδυνάμωση του ρόλου του ως σημαντικός κόμβος μεταφορών, καθώς αποτελεί ένα δήμο με σημαντικές συγκοινωνιακές υποδομές (μεγάλες οδικές αρτηρίες όπως η λεωφόρος Κηφισίας και η Αττική οδός, ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος, ο προαστιακός κ.α.). Αυτός ο ρόλος του έχει διττή σημασία, από τη μία προσδίδει το πλεονέκτημα της προσπελασιμότητας, από την άλλη όμως οδηγεί και σε σημαντικά προβλήματα, όπως κυκλοφοριακού φόρτου και της όχλησης, θέτοντας ερωτήματα σχετικά με το αν και κατά πόσο μπορεί η περιοχή να υποστηρίξει περαιτέρω ανάπτυξη και αύξηση της κυκλοφοριακής κίνησης.

Στην υπάρχουσα κατάσταση προστέθηκε, μία μεγάλη κλίμακας παρέμβαση που θα επηρεάσει σημαντικά το σύνολο της περιοχής, αναδεικνύοντας ακόμη περισσότερο τον υπερτοπικό χαρακτήρα της. Η διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, κυρίως τα έργα που συνδέθηκαν με αυτό το γεγονός και πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή, όπως και οι νέες επενδύσεις που αυτό συμπαρέσυρε, σε συνδυασμό με τις προϋπάρχουσες τάσεις της τοπικής ανάπτυξης, είχαν σημαντικές επιπτώσεις κυρίως για την οικονομική και οικιστική της ανάπτυξη (κτιριακά αποθέματα, λιανικό εμπόριο κ.α.), ταυτόχρονα όμως οδήγησαν σε ορισμένα σημαντικά ζητήματα προβληματισμού. Θέτονται λοιπόν ερωτήματα όπως, ποια θα είναι η μεταολυμπιακή χρήση πολλών από τις νέες εγκαταστάσεις και πως θα γίνει η διαχείριση των αθλητικών εγκαταστάσεων (λαμβάνοντας πάντα υπόψη ότι σήμερα, σχεδόν ενάμιση χρόνο μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων τίποτα ουσιαστικό δεν έχει γίνει προς αυτή την κατεύθυνση); πώς θα επηρεάσει αυτή την λειτουργία της πόλης; τι αλλαγές θα υπάρξουν στις αστικές δομές της περιοχής και ποιές οι επιπτώσεις τους; και αν τελικά όλα αυτά (κυρίως οι ιδιωτικές επενδύσεις), δεδομένης της σημερινής κατάστασης στη περιοχή, θα την οδηγήσουν σε επιθυμητά επίπεδα ανάπτυξης ή θα προκαλέσουν καταστάσεις κορεσμού οδηγώντας σε αντίθετα αποτελέσματα.

Τα στοιχεία και οι εξελίξεις που προαναφέραμε, αφορούν ορισμένα βασικά χαρακτηριστικά της ευρύτερης περιοχής μελέτης και μας προϋδεάζουν σε κάποιο βαθμό για την υφιστάμενη κατάσταση στο Μαρούσι και τη κατεύθυνση στην οποία πρέπει να κινηθούμε, ώστε να λάβουμε μία πλήρης εικόνα της δυναμικής αλλά και των προβλημάτων της περιοχής. Η ανάλυση που θα ακολουθήσει, έχει ακριβώς αυτό το σκοπό, την κατανόηση των δομών της περιοχής, της λειτουργίας αυτών, των εξελίξεων που πραγματοποιούνται και την ανάπτυξη προβληματισμού γύρω από τα εξεταζόμενα θέματα, έτσι ώστε να οδηγηθούμε σε συμπεράσματα που θα μας βοηθήσουν να κατανοήσουμε τις επιπτώσεις που θα προκαλέσει στην ευρύτερη περιοχή η ένταξη και λειτουργία των περιπτώσεων μελέτης που εξετάζουμε.

6.4 Εξέλιξη Πολεοδομικού σχεδιασμού

Η εξέλιξη του πολεοδομικού σχεδιασμού στο Μαρούσι, μας δίνει μία πρώτη εικόνα της εξέλιξης του αστικού χώρου και της διαμόρφωσης του, έτσι ώστε μετά και την ανάλυση των υπολοίπων χαρακτηριστικών του δήμου, να καταλήξουμε σε ορισμένα συμπεράσματα σχετικά με τις πολιτικές γης που ακολουθήθηκαν και τους λόγους που οδήγησαν τον σχεδιασμό, στη συγκεκριμένη κατεύθυνση και τελική διαμόρφωση της περιοχής.

Το πρώτο ρυμοτομικό σχέδιο του Αμαρουσίου εγκρίθηκε το 1878 και περιλάμβανε ένα μικρό τμήμα του σημερινού κέντρου. Η πρώτη επέκταση του σχεδίου πόλεως έγινε το 1921 (περιμετρικά του κέντρου) και από τότε πραγματοποιούνται συνεχείς επεκτάσεις ενιαίων ή μεμονωμένων θυλάκων περιοχών. Το κέντρο του Αμαρουσίου είχε καθοριστεί βάση του Ρυθμιστικού Σχεδίου του Αμαρουσίου (ΡΣΑ) το 1985 ως κέντρο υπερτοπικής σημασίας. Το 1992 με τροποποίηση του ΡΣΑ η περιοχή του υπερτοπικού κέντρου του Αμαρουσίου επί της Λ. Κηφισίας καθορίστηκε ως ένα από τα τέσσερα Δευτερεύοντα Κέντρα Χωροταξικής Υποεπένδυσης του Λεκανοπεδίου.

Το 1985 εκπονείται το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) της περιοχής του Δήμου Αμαρουσίου (έγκριση Αρ.103571/7467 ΦΕΚ 968Δ, 1991), το οποίο

προβλέπει μία σειρά επεκτάσεων του Σχεδίου Πόλης και τη δημιουργία 16 πολεοδομικών ενοτήτων/ γειτονιών. Το 1993 το ΓΠΣ τροποποιείται για να συμπεριλάβει τις εξής αλλαγές⁷⁰:

-επέκταση της Πολεοδομικής Ενότητας 16

-Αλλαγή του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) Πολεοδομικών Ενοτήτων του Δήμου (ΠΕ)

-Τροποποίηση των χρήσεων γης με τον καθορισμό χρήσης γενικής κατοικίας (σε ιδιοκτησίες που “βλέπουν” σε καθορισμένους άξονες π.χ. Λ. Κηφισίας, Πεντέλης, Κύμης, Παραδείσου κ.α.)

-Τμήμα της περιοχής Τύμβος-Δούκα και Κ. Σωρός μετατρέπονται από γενική σε αμιγή κατοικία όπως και τμήμα της ΠΕ 5.

-Επανακαθορίζεται και διευρύνεται το πολεοδομικό κέντρο του Δήμου.

-Επεκτίνεται το κέντρο της ΠΕ 6.

Λίγους μήνες αργότερα τροποποιείται ξανά το ΓΠΣ με βασική αλλαγή την χωροθέτηση του Δημαρχείου στο χώρο του Αμαλιείου (Σ.Δ. 1.2).

Το 1994 με νέα τροποποίηση του ΓΠΣ προβλέπονται:

- Τροποποίηση ορίων ΓΠΣ στις ΠΕ 5 και 6, με ένταξη στο σχέδιο περιοχών αμιγής κατοικίας

- Καθορισμός υπερτοπικού κέντρου του Δήμου με την χρήση Πολεοδομικού κέντρου.

- Καθορισμός γενικής κατοικίας.

- Καθορισμός αμιγούς κατοικίας.

⁷⁰ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Ά Φάση 1999.

- Καθορισμός χρήσης πολεοδομικού κέντρου στην περιοχή του «παραδοσιακού» κέντρου του Δήμου.
- Καθορισμός ΖΑΣ με δυνατότητα μεταφοράς Σ.Δ. μόνο από το Δήμο Αμαρουσίου και τους όμορους Δήμους.

Το 1994 πραγματοποιείται νέα τροποποίηση του Γ.Π.Σ. (ΦΕΚ 734/Δ/1994) καθορίζοντας τις χρήσεις γης σε επίπεδο Δήμου, δεδομένης της εξέλιξης της μελέτης Αναθεώρησης του Εγκεκριμένου Σχεδίου του Δήμου Αμαρουσίου. Το 1998 υποβλήθηκε νέα πρόταση τροποποίησης του ΓΠΣ, που αφορούσε, την δημιουργία μίας νέας ΠΕ, την αλλαγή των Σ.Δ. για τις περιοχές αμιγούς κατοικίας, του παραδοσιακού κέντρου της πόλης, περιοχές γενικής κατοικίας και του υπερτοπικού κέντρου, καθώς και τη μεταβολή της επιτρεπόμενης χρήσης ορισμένων τμημάτων ζωνών από γενική κατοικία σε πολεοδομικό κέντρο, ενώ το 2001 εκδίδεται το Διάταγμα Ολυμπιακής Φιλοξενίας Ν. 2947 (ΦΕΚ 228/Δ/9-10-2001)⁷¹, σχετικά με τις παρεμβάσεις για τους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004.

Σήμερα, αρχές 2006, εκκρεμεί νέα αναθεώρηση του ΓΠΣ, καθώς ο δήμος υπέβαλε πρόταση για αλλαγή των χρήσεων γης στο υπερτοπικό κέντρο (Λ. Κηφισίας), με αλλαγή των υφιστάμενων χρήσεων από αμιγής κατοικία σε πολεοδομικό κέντρο (μεγιστοποίηση της απόδοσης της αστικής γης), μία διαδικασία που βρίσκεται σε εκκρεμότητα λόγω αντιδράσεων και μετά την παρέμβαση του Συμβουλίου της Επικρατείας που την απέρριψε. Παρατηρούμε λοιπόν μία εξελικτική πορεία του σχεδιασμού που καθρεφτίζει σε μεγάλο βαθμό τις μεταβολές στη περιοχή.

6.5 Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.)

Ο Συντελεστής Δόμησης (Σ.Δ.) είναι ο αριθμός ο οποίος πολλαπλασιαζόμενος με την επιφάνεια του οικοπέδου, δίνει τη συνολική επιφάνεια όλων των ορόφων των κτιρίων που μπορούν να κατασκευαστούν στο οικόπεδο. Αποτελεί ένα σημαντικό τμήμα του πολεοδομικού σχεδιασμού και βασικό κομμάτι της πολιτικής που εφαρμόζεται από το κράτος και την τοπική αυτοδιοίκηση. Οι αλλαγές στον Σ.Δ. είναι

⁷¹ Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου», Αθήνα Μάιος 2003.

ενδεικτικές της έντασης της ανάπτυξης του αστικού χώρου και των παρεμβάσεων σε αυτόν.

Στο Μαρούσι ο Συντελεστής δόμησης ακολούθησε μία πορεία αυξομειώσεων για να καταλήξει σήμερα σε σχετικά χαμηλές τιμές (ανάλογα πάντα με την ΠΕ). Ο αρχικός Συντελεστής δόμησης που προβλεπόταν για την περιοχή, ήταν 0.8. Το 1970 γίνεται 1,6 και σηματοδοτεί την έναρξη της αντιπαροχής για το Μαρούσι αφορώντας κυρίως τις περιοχές κατοικίας (Τσαγκαράτος Σ., ΑΣΠΑ), ενώ το 1978 μειώνεται στο 1,2. Αυτό είχε ως αποτέλεσμα μέχρι τις αρχές της δεκαετίας του '80 το τμήμα εκείνο του κέντρου του Αμαρουσίου που ήταν ενταγμένο στο Σχέδιο Πόλης να έχει δομηθεί στο μεγαλύτερο μέρος του με Σ.Δ. 1.6 και 1.2, ενώ ταυτόχρονα είχαν δημιουργηθεί αρκετές περιοχές αυθαιρέτων και είχε προχωρήσει η διαδικασία οικοπεδοποίησης μεγάλων περιοχών του Δήμου⁷². Το 1991 (με έγκριση του ΓΠΣ) μειώνεται από 1.2 σε 1. Σήμερα αν και σύμφωνα με το ΓΠΣ ο Σ.Δ. έχει τιμή 0.62, ο μέσος θεσμοθετημένος Σ.Δ. έχει τιμή 0.9. Οι αλλαγές αυτές είναι ενδεικτικές των εξελίξεων και της έντασης της ανάπτυξης στην περιοχή (π.χ. η δεκαετία του '70 χαρακτηρίστηκε σε μεγάλο βαθμό από την πλεονεξία στην οικιστική ανάπτυξη).

Οι τελευταίες εξελίξεις, με την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων οδήγησαν σε ακόμη μερικές αλλαγές τον Σ.Δ., έτσι με το διάταγμα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, θεσμοθετήθηκε για την ενταγμένη περιοχή στο πρόγραμμα μέσος Σ.Δ. 1 (ισχύει και για την ΠΕ 17) ενώ για την έκταση της ΠΕ 6 Αγ. Θωμά (περιοχή μελέτης) Σ.Δ. 0.6. Στον πίνακα 4 παρατηρούμε την κατανομή του συντελεστή δόμησης στις περιοχές του Δήμου.

Πίνακας 3. Συντελεστής Δόμησης στο παραδοσιακό κέντρο και στις υποπεριοχές του υπερτοπικού κέντρου του Δήμου Αμαρουσίου (1999).

Περιοχές	Δομημένη Επιφάνεια	Επιφάνεια Ο.Τ.	Μέσος Πραγματ. ΣΔ	Μέσος επιτρεπ. ΣΔ	Ποσοστό κάλυψης του επιτρ. ΣΔ -%	Συνολ. Επιφ.	Πραγματ. ΣΔ στη συνολ. Επιφ.
Παραδοσιακό Κέντρο	146904	120000	1,22	1	122	170000	0,86

⁷² Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999.

Βασικό Τμήμα του Υπερτοπικού κέντρου	667921	715903	0,93	1	93	869631	0,77
Σύνολο	39712	60124	0,66	1	66	66718	0,6
	854537	896027	0,95	1	95	1106349	0,77

Πηγή: Μελέτη Ανάλυσης Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+

Την τελευταία πενταετία με την αύξηση της ζήτησης και την ένταση της ανάπτυξης στη περιοχή υπήρξε ο φόβος ότι οι τιμές του συντελεστή (ιδίως σε συγκεκριμένες πολεοδομικές ενότητες) θα αυξηθούν κατά πολύ υπό την πίεση των εξελίξεων, κάτι που τελικά δεν συνέβη, χωρίς αυτό βέβαια να αποκλείει μία μελλοντική αύξηση.

6.6 Η εξέλιξη του Πληθυσμού

Το Μαρούσι πολύ γρήγορα αναδείχθηκε σε μεγάλο αστικό δήμο της πρωτεύουσας. Μέσα σε μία τριακονταετία (1971-2001) ο πληθυσμός του αυξήθηκε κατά 161% (ποσοστό πολύ υψηλότερο από αυτό που καταγράφηκε για τον συνολικό πληθυσμό της χώρας αλλά και για την μητροπολιτική περιοχή της Αθήνας)⁷³. Αυτή η πληθυσμιακή εξέλιξη είναι ενδεικτική της συνολικής ανάπτυξης που επήλθε στην περιοχή. Χαρακτηριστικά, το 1951 ο πληθυσμός του δήμου Αμαρουσίου ανερχόταν σε 13.913 κατοίκους, κατά τη διάρκεια αυτής και της δεκαετίας που θα ακολουθήσει, η πληθυσμιακή αύξηση υπήρξε ραγδαία φτάνοντας περίπου στο 80%, έτσι το 1961 το Μαρούσι είχε πληθυσμό 20.135 κατοίκους και 27.112 κατοίκους το 1971⁷⁴.

Τις δεκαετίες που ακολούθησαν η θετική εξέλιξη του πληθυσμού συνεχίστηκε με τέτοιους ρυθμούς ώστε ο πληθυσμός του να υπερτριπλασιάστηκε μέσα σε 28 χρόνια (1971-1999). Στη δεκαετία του '70 η αύξηση του πληθυσμού επιταχύνεται φθάνοντας στο 50% (27.112 κατοίκους), ενώ αυτή τη περίοδο εκτός της «περιμετρικής αστικοποίησης» έχουμε και μετατόπιση πληθυσμιακού δυναμικού από τις κεντρικές περιοχές της πόλης. Στη δεκαετία του '80 αν και ο ρυθμός της πληθυσμιακής μεταβολής επιβραδύνεται (κατά 23%) η πληθυσμιακή αύξηση εξακολουθεί να είναι σημαντική, φθάνοντας σε πληθυσμό τους 48.923 κατοίκους. Το

⁷³ Βάση στοιχείων ΕΣΥΕ

⁷⁴ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999.

1991 το Μαρούσι έχει πληθυσμό 64.092 κατοίκους, ενώ το 2001 70.789 (Σχήμα 14), ένα μέγεθος που συνεχίζει να αυξάνει αλματωδώς χρόνο με τον χρόνο φθάνοντας σήμερα περίπου τους 85.000 κατοίκους⁷⁵. Παρατηρούμε λοιπόν ότι μέσα σε ένα μικρό σχετικά χρονικά διάστημα, ο πληθυσμός της περιοχής αυξήθηκε με ραγδαίους ρυθμούς.

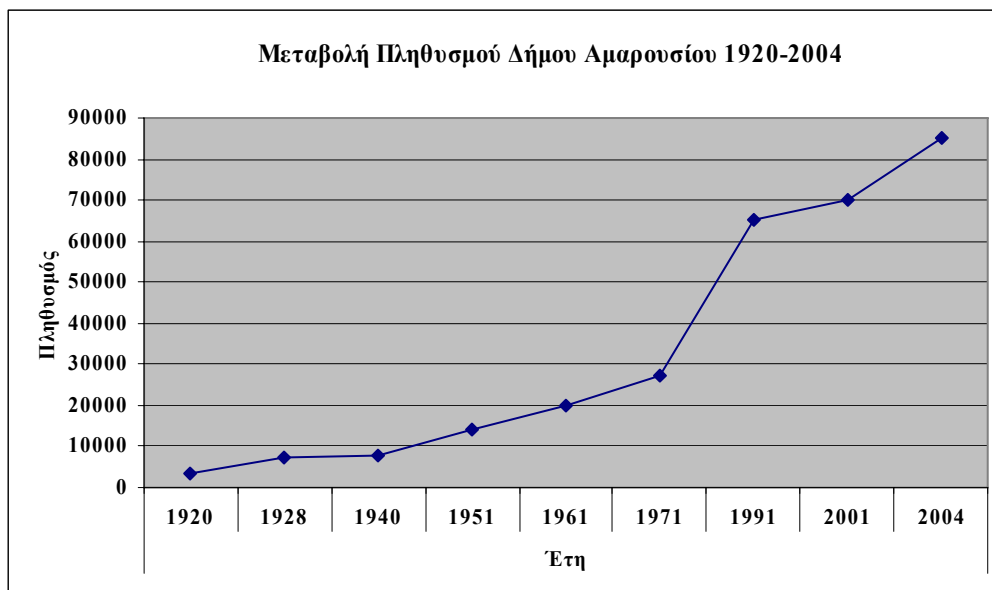
1951 :	13.913	Κάτοικοι
1961 :	20.135	«
1971 :	27.112	«
1981 :	48.923	«
1991 :	64.092	«
2001 :	70.789	«

Οι ακριβείς προβλέψεις για τη μελλοντική εξέλιξη του πληθυσμού σε μία χρονική περίοδο που χαρακτηρίζεται από γρήγορες αλλαγές στην οικονομία, αυξημένη πληθυσμιακή κινητικότητα και μεταβολές στο επίπεδο διαβίωσης και τα πρότυπα κατοικιών, σε μία περιοχή δυναμικής ανάπτυξης επιχειρήσεων και έντονης προσέλευσης πληθυσμού είναι εξαιρετικά δύσκολη. Το Μαρούσι με τις υπάρχουσες προοπτικές που το χαρακτηρίζουν και το γενικό επίπεδο ανάπτυξης του (ιδίως μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, που του πρόσδωσε μία επιπλέον δυναμική) αναμένεται να έχει ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης, οι οποίοι θα εξακολουθήσουν να είναι υψηλότεροι από τον μέσο ρυθμό για την Περιφέρεια Πρωτευούσης⁷⁶.

Σχήμα 14. Πληθυσμιακή μεταβολή Δήμου Αμαρουσίου

⁷⁵ Στοιχεία ΕΣΥΕ

⁷⁶ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999



πηγή: ΕΣΥΕ

Η υπάρχουσα οικονομική δομή της πόλης, σε συνδυασμό με τα συγκοινωνιακά δίκτυα, την ύπαρξη υψηλού επιπέδου υπηρεσιών και κοινωνικών υποδομών (π.χ. νοσοκομειακές μονάδες, σημαντικό αριθμό ιδιωτικών σχολείων, αθλητικές εγκαταστάσεις κ.α.), τα ολυμπιακά έργα καθώς και ο χαρακτήρας της περιοχής, ως "βόρειο" προάστιο των Αθηνών, δημιουργούν ένα κοινωνικό "Prestige" στη περιοχή και καθιστούν το Μαρούσι πόλο έλξης για μόνιμη εγκατάσταση.

Αυτό αποδεικνύεται και από την αυξημένη ζήτηση ακινήτων. αλλά και κατοικιών υψηλών προδιαγραφών, που εξηγείτε από το γεγονός ότι στελέχη μεγάλων επιχειρήσεων που δουλεύουν ή όχι στην περιοχή, κατοικούν ή εκδηλώνουν ενδιαφέρον να εγκατασταθούν στο Μαρούσι (συντελώντας έτσι στην μείωση της διαθέσιμης γης, αύξηση των πυκνοτήτων αλλά και των τιμών των ακινήτων)⁷⁷.

Δημιουργείται λοιπόν μία τάση προσέλκυσης κατοίκων (από τη κεντρική κυρίως περιοχή της Αθήνας) οι οποίοι είτε θέλουν να εκμεταλλευτούν το πλεονέκτημα να βρίσκονται κοντά στη δουλειά τους (π.χ. άτομα που εργάζονται στις επιχειρήσεις που χωροθετούνται στο Μαρούσι), είτε επιθυμούν να εγκατασταθούν σε μία περιοχή που θα "ενισχύσει" το κοινωνικό "Prestige" και το βιοτικό επίπεδο τους, ή και τα δύο μαζί.

⁷⁷ Κανέλλης Β., « Ισχυρό Επενδυτικό Ενδιαφέρον Γύρω από το Μαρούσι: Οι τιμές των ακινήτων», RED (Real estate & Development), Τεύχος 26-27, Ιούλιος- Αύγουστος 2002, σελ. 50-55.

Εντέλει όποιος και αν είναι ο λόγος προσέλκυσης κατοίκων, μπορούμε να καταλήξουμε σε δύο συμπεράσματα. Από τη μία, η συνεχιζόμενη αυτή αύξηση του πληθυσμού (προβλέπεται να συνεχιστεί τουλάχιστον για την επόμενη δεκαετία σε απόλυτα μεγέθη) είναι πιθανόν να προκαλέσει αύξηση του βαθμού κορεσμού της χωρητικότητας σε κατοικίες, προκαλώντας έτσι καταστάσεις φόρτισης ακόμη και σε περιοχές που σήμερα δεν αντιμετωπίζουν τέτοια προβλήματα (π.χ. στην περιοχή περιμετρικά του ολυμπιακού συγκροτήματος που χωροθετείται το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας, η περιοχή μελέτης). Άμεσο αποτέλεσμα των προηγούμενων, είναι κάποια στιγμή οι ρυθμοί πληθυσμιακής αύξησης να φθίνουν καθώς η διαθεσιμότητα οικοδομήσιμης γης θα μειώνεται και η αξίες γης θα αυξάνουν⁷⁸.

Λαμβάνοντας υπόψη τα παραπάνω, τα τελευταία χρόνια και σύμφωνα με τις υπάρχουσες τάσεις και τα επόμενα, το Μαρούσι θα προσελκύει κάτοικους συγκεκριμένων εισοδηματικών στρωμάτων (μεσαία προς υψηλά), αυτόματα λοιπόν γεννώνται ορισμένα ερωτήματα σχετικά με το πώς θα επηρεαστεί η κοινωνική δομή της πόλης και αν τελικά κάποια στιγμή το Μαρούσι θα καταλήξει να γίνει μία περιοχή συγκεκριμένων "κοινωνικών" στρωμάτων, με "ζώνες" κοινωνικού αποκλεισμού με ότι αυτό μπορεί να επιφέρει στο σύνολο της κοινωνικής ζωής της πόλης.

6.7 Πληθυσμιακές πυκνότητες

Το Μαρούσι γενικά (και σε σύγκριση με άλλους δήμους της Αθήνας) αποτελεί ένα δήμο που χαρακτηρίζεται από χαμηλές πληθυσμιακές πυκνότητες (40-80 άτομα/Ha), μία κατάσταση που σήμερα τείνει να μεταβληθεί με τις υπάρχουσες επενδυτικές και οικιστικές εξελίξεις στη περιοχή.

Η εξέλιξη των πληθυσμιακών πυκνοτήτων είναι ενδεικτική. Το 1991 η μικτή πυκνότητα του πληθυσμού στο σύνολο της έκτασης του δήμου ήταν σχετικά χαμηλή 48 κάτοικοι/Ha και αντίστοιχα το 1996 52 κατ./Ha (στοιχεία ΕΣΥΕ). Αυτή η τιμή για το σύνολο της έκτασης στο Μαρούσι, θα αναμενόταν μεγαλύτερη με βάση το βαθμό οικιστικής ανάπτυξης του, παρατηρούμε όμως ότι κάτι τέτοιο δε συμβαίνει. Το γεγονός αυτό οφείλεται στις μεγάλες αδόμητες εκτάσεις που περιλαμβάνει και οι οποίες

⁷⁸ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999.

αποτελούν κοινόχρηστους χώρους υπερτοπικής σημασίας όπως χώροι πρασίνου π.χ. Άλσος Συγγρού οι οποίοι δεν πρόκειται να δομηθούν, εκτάσεις που περιλαμβάνουν αθλητικές εγκαταστάσεις π.χ. Ολυμπιακό συγκρότημα, περιοχές που προστατεύονται π.χ. ΖΟΕ, αλλά και περιοχές που βρίσκονται στην διαδικασία ένταξης στο σχέδιο πόλης και βρίσκονται στη διαδικασία ή σε σύντομο χρονικό διάστημα θα δομηθούν.

Αυτή η διαπίστωση μας οδηγεί σε ορισμένα αρχικά συμπεράσματα. Αν τελικά η χαμηλή πληθυσμιακή πυκνότητα που παρουσιάζει ο δήμος στο σύνολο του, διαμορφώνεται υπό τις συγκεκριμένες συνθήκες, βάση των αδόμητων εκτάσεων, στην ουσία ο χαρακτηρισμός του δήμου ως περιοχή χαμηλών πληθυσμιακών πυκνοτήτων είναι κάπως παραπλανητική. Αν εξετάσουμε ως προς τις πληθυσμιακές πυκνότητες κάθε πολεοδομική ενότητα του δήμου ξεχωριστά (βάση των διαθέσιμων ελεύθερων χώρων, τις υπάρχουσες υποδομές κ.α.) θα διαπιστώσουμε ότι η πλειοψηφία αυτών (ιδίως οι κεντρικές περιοχές του Δήμου) χαρακτηρίζεται από υψηλές πυκνότητες (της τάξης από 50 έως και 300 κατ./Ha). Παράλληλα η διαχρονική εξέλιξη των πυκνοτήτων δηλώνει μία συνεχή αύξηση σε αυτές. Γεννάται λοιπόν το ερώτημα, κατά πόσο αυτές οι αυξήσεις, που κυρίως αφορούν αυξήσεις σε ήδη κορεσμένες πληθυσμιακές περιοχές (όπως το κέντρο του δήμου) μπορούν να εξακολουθήσουν και τι επιπτώσεις θα έχει αυτή η αύξηση σε θέματα που αφορούν τη διαθεσιμότητα σε κατοικίες, τη πυκνότητα δόμησης, τις αξίες ακινήτων κ.α. αλλά και στη λειτουργία της πόλης (π.χ. κυκλοφορία, επιβάρυνση περιβάλλοντος κ.α.);

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ το 1991 οι πληθυσμιακές πυκνότητες του δήμου ανά περιοχή διαμορφώνονται ως εξής: στο Βόρειο-Κεντρικό και Βόρειο-Δυτικό τμήμα του δήμου στο οποίο περιλαμβάνεται η πολεοδομική ενότητα του κέντρου (ΠΕ 1) αλλά και άλλες ενότητες περιμετρικά του παραδοσιακού κέντρου του Αμαρουσίου, όπως των Αγ. Αναργύρων (ΠΕ 8) νότια του κέντρου, Ν. Τέρματος (ΠΕ 3) ΝΔ, Αγ. Νικολάου (ΠΕ 2) ΒΔ, Κοκκινιάς (ΠΕ10) ΝΑ και Βορρέ κ.α. οι πυκνότητες κυμαίνονται μεταξύ των τιμών 50-100, 100-200 και 200-300 κατ./Ha.

Παράλληλα στις πολεοδομικές ενότητες των Εργατικών Πολυκατοικιών (ΠΕ 7) ΒΔ του κόμβου Αττικής Οδού με Λ. Κηφισίας, Ν. Φιλοθέης (ΠΕ 5) νότια του Ολυμπιακού συγκροτήματος, Σωρού (ΠΕ 11) του κόμβου Αττικής Οδού με Λ. Κηφισίας, Ν. Λέσβου (ΠΕ 16) ΝΑ του κτήματος Συγγρού, Παραδείσου (ΠΕ 12) στο νότιο τμήμα του δήμου μεταξύ Κηφισίας και Αττικής Οδού και Πολύδροσου (ΠΕ 13) στο νότιο τμήμα του Δήμου, υπήρχαν ορισμένα τμήματα με πυκνότητες 50-200

κατ./Ha, λίγα τμήματα με μεγαλύτερη πυκνότητα και μεγάλες εκτάσεις με πυκνότητα κάτω από 50 κατ./Ha. Οι πιο πυκνοκατοικημένες ενότητες του δήμου, αποτελούν τα παλαιότερα και πυκνότερα δομημένα τμήματα του, αλλά και περιοχές που τις τελευταίες δύο δεκαετίες έχουν υποστεί σημαντικές αλλαγές με τη χωροθέτηση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (π.χ. κατά μήκος της Λ. Κηφισίας). Το υπόλοιπο τμήμα του δήμου (το μεγαλύτερο μέρος του οποίου το 1991 ήταν εκτός Σχεδίου), χαρακτηρίζεται από χαμηλές πυκνότητες μικρότερες από 50 κατ./Ha⁷⁹.

Αντίστοιχα για το 1994 η συνολική πληθυσμιακή πυκνότητα στο Μαρούσι υπολογίζεται περίπου 86.1 κατ./Ha. Η πρώτη ενότητα περιλαμβάνει τα τμήματα με τις υψηλότερες πυκνότητες (π.χ. Αγ. Ανάργυροι, Ν. Τέρμα, Κοκκινιά κ.α.) με 173-187 κατ./Ha. Η δεύτερη ενότητα συμπεριλαμβανομένου και του παραδοσιακού κέντρου (110 κατ./Ha) χαρακτηρίζεται από πυκνότητες 98-142 κατ./Ha, ενώ τα υπόλοιπα τμήματα του δήμου από χαμηλότερες π.χ. Ψαλίδι (ΠΕ 4) ΒΑ της ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ και Ν. Λέσβο 71-81 κατ./Ha, Ν. Φιλοθέη και Εργατικές Πολυκατοικίες 58-61 κατ./Ha., Παράδεισο, Αγ. Θωμάς (ΠΕ 6) ανατολικά του ΟΑΚΑ που περιλαμβάνει και την περιοχή μελέτης, 25-37 κατ./Ha.

Αυτές οι πληθυσμιακές πυκνότητες επιβεβαιώνουν σε κάποιο βαθμό, το προαστιακό χαρακτήρα που είχε το Μαρούσι στις αρχές της δεκαετίας του '90. Σταδιακά όμως αυτός ο χαρακτήρας της περιοχής άρχισε να μεταβάλλεται. Η διαθεσιμότητα αδόμητων/ ανεκμετάλλευστων εκτάσεων, παράλληλα με την εγγύτητα και την καλή "σύνδεση" με το κέντρο της Αθήνας, αύξαναν την ελκυστικότητα του δήμου ως τόπο εγκατάστασης επιχειρήσεων και νοικοκυριών.

Έτσι οι πληθυσμιακές πυκνότητες στις περιοχές του δήμου που ήταν ήδη αυξημένες -όπως στο κέντρο- αυξήθηκαν ακόμη περισσότερο, ενώ η αύξηση της ζήτησης τόσο για κατοικία όσο και για χωροθέτηση επιχειρήσεων και η ταυτόχρονη μείωση των ελεύθερων χώρων οδήγησε σε αύξηση των πληθυσμιακών πυκνοτήτων σχεδόν στο σύνολό του, ακόμα και σε περιοχές με πολύ μικρές πυκνότητες, μία αύξηση που αναμένεται να συνεχιστεί με τις υπάρχουσες αναπτυξιακές συνθήκες που επικρατούν σε σχεδόν όλους τους τομείς στο Μαρούσι.

Θα πρέπει να αναφερθεί ότι, πέρα από τους ιδιωτικούς αναφερόμαστε στη μείωση του δημόσιου χώρου, καθώς η πολιτική που ακολουθήθηκε από την τοπική

⁷⁹ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999.

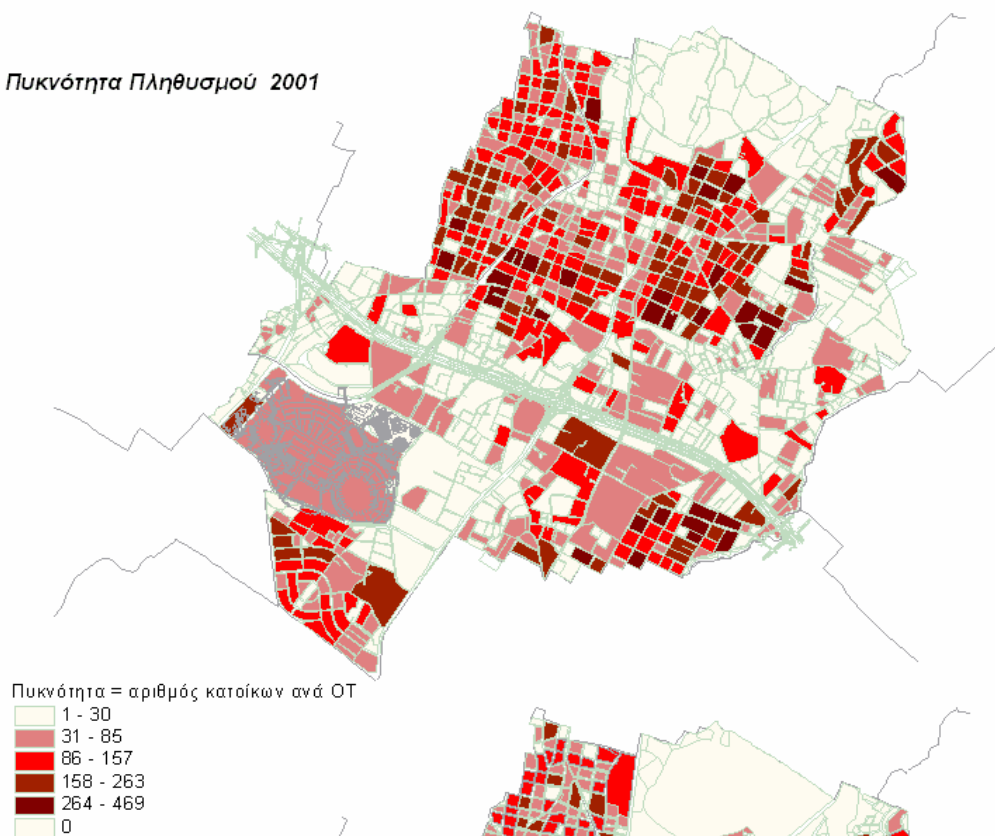
αυτοδιοίκηση ήταν η “οικονομική” εκμετάλλευση του εγγείου αποθέματος (έδρασε στα πλαίσια για την μεγιστοποίηση της υπεραξίας της γης), έτσι “δόθηκαν” για “αξιοποίηση” στον ιδιωτικό τομέα μεγάλα τμήματα των δημόσιων εκτάσεων, αναδεικνύοντας μία σχέση ιδιωτικού-δημοσίου τομέα στη περιοχή (πολλές φορές στη βάση Σύμπραξης Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα, ΣΔΙΤ), που έχει σημαντικές επιπτώσεις σε πολλά επίπεδα, πέρα των πληθυσμιακών πυκνοτήτων.

Ο χάρτης 1 (Καρβούνης Α. 2004, στα πλαίσια μελέτης του Δήμου Αμαρουσίου), περιγράφει την εξέλιξη των πληθυσμιακών πυκνοτήτων (πριν ακόμη την διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων). Στο χάρτη αυτό παρουσιάζονται οι πληθυσμιακές πυκνότητες το 1991 και αντίστοιχα το 2001, έτσι στο παραδοσιακό κέντρο της πόλης (ΠΕ 1) παρατηρούμε ότι κατά τη διάρκεια αυτής της δεκαετίας παρουσιάζεται μία αύξηση των πυκνοτήτων στα τμήματα εκείνα που ήδη είχαν υψηλές τιμές. Αυτή η εξέλιξη είναι αναμενόμενη λαμβάνοντας υπόψη τις υφιστάμενες χρήσεις γης, καθώς το 50% αντιστοιχεί σε κατοικίες και το υπόλοιπο 50% σε γραφεία διοίκησης και καταστήματα υπηρεσιών ή λιανικού εμπορείου, έτσι δεν αναμένουμε ραγδαίες αλλαγές στην υφιστάμενη κατάσταση και σε μία περιοχή που ήδη ‘ασφυκτιά’. Αντιθέτως παρατηρούμε σημαντικές αυξήσεις στις πληθυσμιακές πυκνότητες στις πολεοδομικές ενότητες εκατέρωθεν της Λεωφόρου Κηφισίας, στην άμεση και γειτνιάζουσα περιοχή του ΟΑΚΑ αλλά και κατά μήκος της Αττικής Οδού.

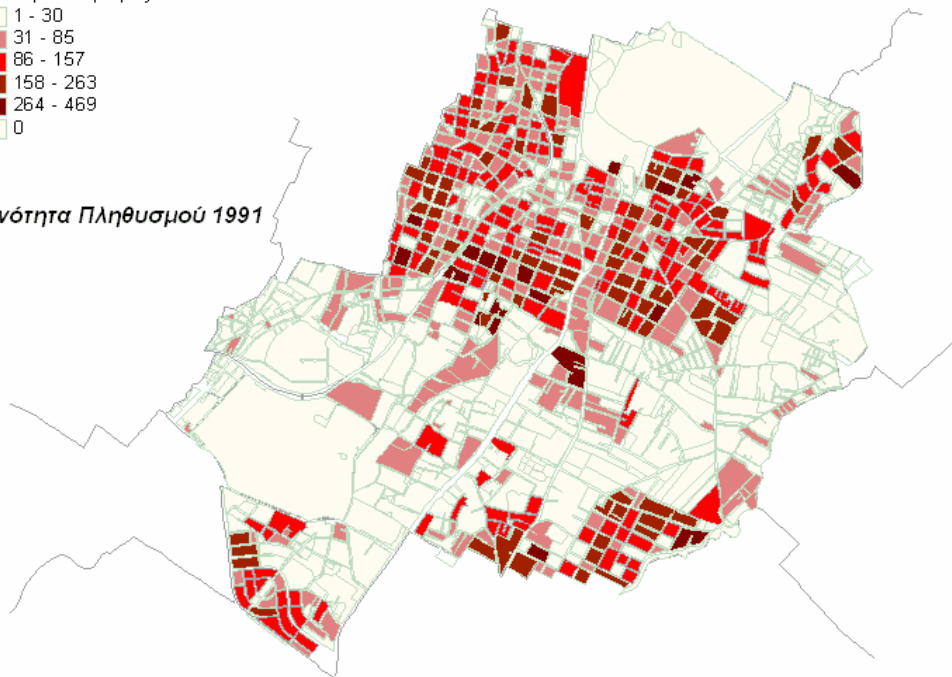
Αυτές οι αυξήσεις καθρεφτίζουν τις αλλαγές που άρχισαν να συντελούνται στη περιοχή τα τελευταία χρόνια, με την προσέλκυση δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένα τμήματα του δήμου. Οι πολεοδομικές ενότητες εκατέρωθεν της Λ. Κηφισίας (π.χ. ΠΕ 12 Παράδεισος , όπως και τμήματα των Π11, Π7 και Π13) αποτελούν τις περιοχές με τις εντονότερες αλλαγές στις πληθυσμιακές πυκνότητες, όπως και η ευρύτερη περιοχή του Ολυμπιακού συγκροτήματος που παρουσιάζει εξίσου σημαντικές αυξήσεις. Οι υπόλοιπες πολεοδομικές ενότητες χαρακτηρίζονται από μικρότερες αυξήσεις στις πυκνότητες τους (π.χ. ΠΕ 8 Άγιοι Ανάργυροι, ΠΕ 10 Κοκκινιά, ΠΕ 9 Ανάβρυντα κ.α.) ενώ σταθερά χαμηλές τιμές παρουσιάζουν οι περιοχές που υπάγονται σε συγκεκριμένο καθεστώς προστασίας π.χ. κτήμα Συγγρού, ΖΟΕ κ.α.

Χάρτης 1. Πληθυσμιακή Πυκνότητα Δήμου Αμαρουσίου 1991-2001

Πυκνότητα Πληθυσμού 2001



Πυκνότητα Πληθυσμού 1991



Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

Η ανάλυση της εξέλιξης των πληθυσμιακών πυκνοτήτων μας οδηγεί στην εξαγωγή ορισμένων συμπερασμάτων για την σημερινή κατάσταση στο Μαρούσι. Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι αποτελεί μία περιοχή με ήδη πληθυσμιακά κορεσμένες περιοχές, όπως το πολεοδομικό κέντρο της που δεν επιδέχεται περαιτέρω

πληθυσμιακές αυξήσεις, παράλληλα υπάρχουν πολεοδομικές ενότητες οι οποίες τα τελευταία χρόνια έχουν αυξήσει σημαντικά τον πληθυσμό τους και οδηγούνται προς κορεσμό, υπό την αυξανόμενη μάλιστα πίεση για κατοικίες. Η βασικότερη όμως αλλαγή προέρχεται από ένα μεγάλο μέρος των εκτάσεων του δήμου που χαρακτηριζόταν αδόμητο, και το οποίο έχει ήδη ή βρίσκεται στην διαδικασία δόμησης, (με τις κατοικίες να καταλαμβάνουν σημαντικό ποσοστό), χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πολεοδομική ενότητα του Αγ. Θωμά (ΠΕ 6) που περιλαμβάνει την περιοχή μελέτης, το Οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας, η οποία θα αποτελέσει μία μεγάλης κλίμακα παρέμβαση για το οικιστικό κέλυφος της περιοχής και αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις πληθυσμιακές πυκνότητες και όχι μόνο.

Το ζήτημα των πυκνοτήτων αποτελεί πολύ σημαντικό κομμάτι για την ανάπτυξη της περιοχής, που ίσως είναι "υποτιμημένο". Ο έλεγχος των πυκνοτήτων, μπορεί να οδηγήσει στη διασφάλιση ενός οικονομικότερου και λειτουργικότερου τρόπου χρήσης της αστικής γης. Ενώ παράλληλα, μπορεί να οδηγήσει σε μείωση του διαθέσιμου εκμεταλλεύσιμου χώρου, στοιχείο που επιφέρει σημαντικές επιπτώσεις σε θέματα όπως οι τιμές γης, τα ύψη ενοικίων, τα ύψη κτιρίων κ.α.

6.8 Πυκνότητα Δόμησης και Οικιστική ανάπτυξη

Η ανάλυση των πληθυσμιακών πυκνοτήτων του Αμαρουσίου μας έδωσε σημαντικές πληροφορίες για τη πληθυσμιακή δυναμική και για την κατανομή των κατοίκων στη περιοχή. Εξίσου σημαντική όμως είναι η ανάλυση των πυκνοτήτων δόμησης (αναλογία της συνολικής δομημένης επιφάνειας κτιρίων προς τη συνολική έκταση της περιοχής), βάσει των οποίων μπορούμε να εξάγουμε σημαντικά συμπεράσματα για την υφιστάμενη κατάσταση του αστικού χώρου στην ευρύτερη περιοχή μελέτης μας.

Ο Δήμος Αμαρουσίου αποτέλεσε μία περιοχή που χαρακτηριζόταν από μεσαία πυκνότητα δόμησης (σύμφωνα με στοιχεία της ΜΑΜ για το 1996 ήταν 0.6). Η πυκνότητα αυτή ήταν αποτέλεσμα συγκεκριμένων συνθηκών, όπως η επιβολή της διατήρησης αρκετών τμημάτων του ως αδόμητων, ώστε να αποτελέσουν χώρους πρασίνου και αναψυχής, εξαιτίας της ύπαρξης Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ), αλλά και της ανάπτυξης δραστηριοτήτων σε συγκεκριμένες ζώνες (π.χ. υπερτοπικών δραστηριοτήτων) αλλά και ένα αριθμό αδόμητων ελεύθερων εκτάσεων. Όμως με τις

σημερινές τάσεις ανάπτυξης η κατάσταση αυτή σταδιακά μεταβάλλεται (ιδίως και μετά τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων), καθώς η πυκνότητα δόμησης σε πολλές πολεοδομικές περιοχές του δήμου παρουσιάζει αύξηση ως φυσικό επακόλουθο της ραγδαίας αύξησης της οικοδομικής δραστηριότητας τα τελευταία χρόνια.

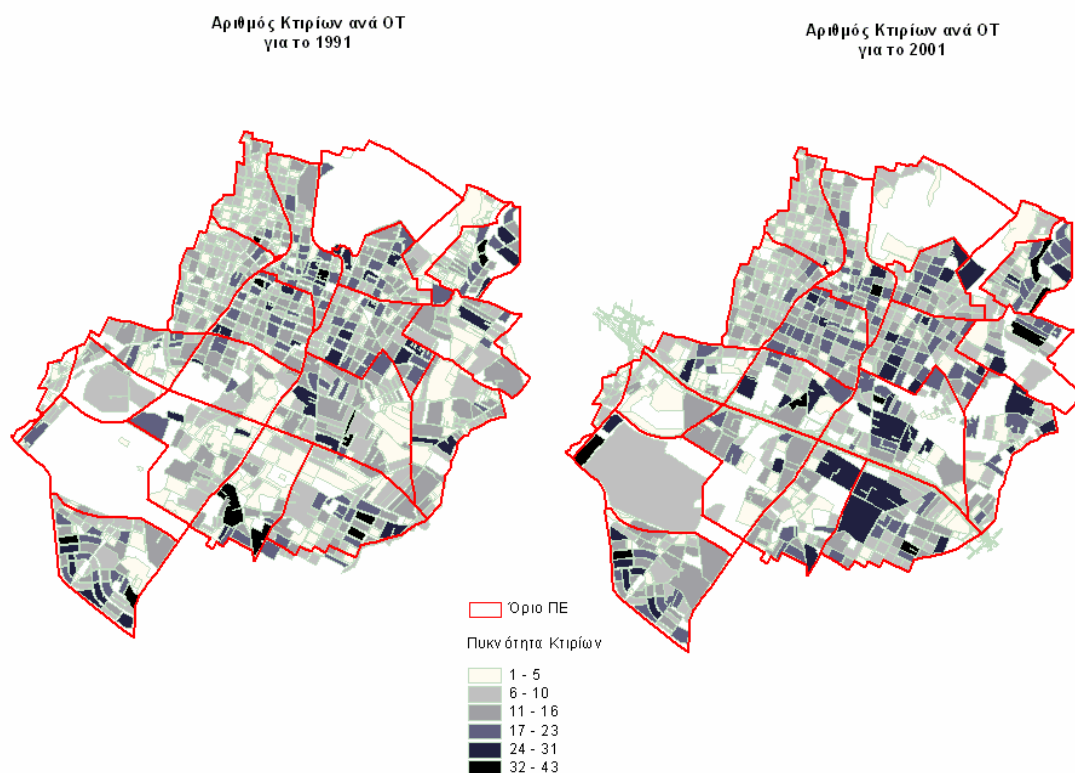
Το μεγαλύτερο μέρος αυτής της δραστηριότητας ανήκει στον ιδιωτικό τομέα. Οι μεγαλύτερες παρεμβάσεις, τα περισσότερα έργα και η μεγαλύτερη έκταση του άλλοτε ελεύθερου χώρου στο Μαρούσι ανήκουν πλέον στην ιδιωτική πρωτοβουλία και η ανάπτυξη του χώρου σε μεγάλο βαθμό σχετίζεται με δραστηριότητες του τομέα αυτού (π.χ. εμπορικές δραστηριότητες, γραφεία, ανάπτυξη κατοικιών κ.α.). Αυτή η πραγματικότητα αναδεικνύει για μία ακόμη φορά την "έντονη" σχέση μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου τομέα που διέπει σε μεγάλο βαθμό τις εξελίξεις στη περιοχή, καθώς η έντονη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα, όπως έχει ήδη αναφερθεί, στηρίχθηκε στη πολιτική που εφάρμοσε η τοπική αυτοδιοίκηση ως πρακτική αξιοποίησης του Δημοσίου χώρου μέσω της "πώλησης" μεγάλου μέρους του στον ιδιωτικό τομέα.

Αυτή και μόνο η διαπίστωση μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικά συμπεράσματα σχετικά με τη διαχείριση και αξιοποίηση του εγγείου αποθέματος στο Μαρούσι και τα αποτελέσματα αυτής σε μία τόσο σημαντική παράμετρο, όπως είναι η πυκνότητα δόμησης στον αστικό χώρο. Ο ιδιωτικός τομέας στη προσπάθεια του για μεγιστοποίηση του κέρδους, επιδιώκει την μεγιστοποίηση της απόδοσης της γης ακόμη και αν αυτό οδηγεί σε καταστάσεις κορεσμού. Με μία τέτοια εξέλιξη, δεδομένου των ρυθμούς ανάπτυξης της περιοχής και μάλιστα όταν δεν υπάρχει ουσιαστική παρέμβαση από το κράτος ή τη τοπική αυτοδιοίκηση (ή όταν η πολιτική αυτή ενθαρρύνει αυτό τον τρόπο "ανάπτυξης"), οδηγεί στη πιθανότητα ή αν όχι στη βεβαιότητα, να ξεπεραστεί μελλοντικά η ανεκτή αναλογία δομημένων προς μη δομημένες εκτάσεις και το Μαρούσι να βιώσει καταστάσεις κορεσμού σε σημαντικές πολεοδομικές ενότητες του (π.χ. στο υπερτοπικό κέντρο).

Η διαχρονική εξέλιξη των πυκνοτήτων δόμησης στην περιοχή για το διάστημα 1991-2001, είναι ενδεικτική της κατάστασης που περιγράψαμε και απεικονίζεται στο χάρτη 2. Παρατηρούμε ότι κατά τη διάρκεια της δεκαετίας, η πυκνότητα δόμησης αυξήθηκε στο σύνολο του δήμου και ιδίως σε συγκεκριμένες πολεοδομικές ενότητες. Ενδεικτικά οι μεγαλύτερες αυξήσεις αφορούν περιοχές στο νότιο και νότιο- ανατολικό τμήμα του δήμου όπου έχουμε έντονη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα (π.χ. πλησίον της Λ. Κηφισίας αλλά και στον κόμβο με την Αττική οδό, τα έργα για την ανάπτυξη της οποίας δεν είχαν ολοκληρωθεί το 2001). Παράλληλα σημαντικές αυξήσεις

παρουσιάζονται στην περιοχή του ΟΑΚΑ, την ΠΕ 6 (Αγ. Θωμάς) που περιλαμβάνει κτίρια που κατασκευάστηκαν με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες καθώς και την περιοχή μελέτης (Ηλιδα), την ΠΕ17 (περιλαμβάνει το νέο εμπορικό κέντρο “The Mall Athens”), την ΠΕ7 (Εργ. Κατοικίες) και ΠΕ12 (Παράδεισος) πλησίον της Αττικής Οδού και της Λ. Κηφισίας, ΠΕ13 (Πολύδροσο) και ΠΕ11 (Σωρός).

Χάρτης 2. Πυκνότητα κτιρίων Δήμου Αμαρουσίου 1991-2001



Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

Τη τελευταία πενταετία με την ολοκλήρωση των Ολυμπιακών έργων και την ολοένα και αυξανόμενη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα, οι πυκνότητες στο Μαρούσι συνεχίζουν να αυξάνουν. Νέες περιοχές με μεγάλο ενδιαφέρον αναδείχθηκαν στις οποίες αναμένεται να συμβούν σημαντικές αλλαγές στις πυκνότητες στο άμεσο μέλλον. Μία από αυτές είναι και η περιοχή περιμετρικά του Ολυμπιακού συγκροτήματος, που περιλαμβάνει τις δύο αναπτύξεις της περίπτωσης μελέτης της

παρούσας έρευνας. Κατά πόσο θα μεταβληθεί η πυκνότητα δόμησης σε αυτή την περιοχή και αν τελικά η ανάπτυξη του οικιστικού συγκροτήματος θα αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα σε μία ανεξέλεγκτη αύξηση αποτελεί βασικό ζητήματα για τη μελλοντική εξέλιξη της περιοχής.

Όσο αφορά την οικιστική ανάπτυξη στο Μαρούσι, παρατηρούμε ότι η δεκαετία 1993-2002 χαρακτηρίστηκε από αύξηση του κτιριακού και οικιστικού αποθέματος (τόσο σε σύνολο νέων οικοδομών, όσο και σε επιφάνεια). Ο πίνακας 4 μας δίνει ορισμένα χαρακτηριστικά αυτής της οικοδόμησης στο Μαρούσι, ενώ διαπιστώνουμε ότι οι νέες οικοδομές σχεδόν διπλασιάστηκαν μέσα σε μία δεκαετία (ενδεικτικό της ανάπτυξης που συντελέστηκε στην περιοχή).

Πίνακας 4. Χαρακτηριστικά οικοδόμησης

	Σύνολο νέων οικοδομών	Όγκος	Επιφάνεια	Μέση επιφάνεια
1993	97	327525	97020	1000,206186
1994	101	296905	89254	883,7029703
1995	87	270318	77566	891,5632184
1996	134	375482	113005	843,3208955
1997	111	505885	120878	1088,990991
1998	129	291749	81763	633,8217054
1999	121	422193	127019	1049,743802
2000	162	437188	133119	821,7222222
2001	176	447809	129101	733,5284091
2002	157	376374	115282	734,2802548
2003	-	-	-	-

Πηγή: ΕΣΥΕ, Στατιστικές σειρές Οικοδόμησης ανά Δήμο και Κοινότητα - Αστικό Παρατηρητήριο Δήμου Αμαρουσίου.

Παράλληλα με την οικοδομική δραστηριότητα, ο πίνακας 5 ας επιτρέπει να σχηματίσουμε μία σαφέστερη εικόνα για τις μεταβολές του κτιριακού και οικιστικού αποθέματος κατά τη δεκαετία 1991-2001. Παρατηρούμε λοιπόν ότι κατά τη διάρκεια αυτής της δεκαετίας το σύνολο των κατοικιών στο Μαρούσι αυξήθηκε κατά 18% (ένα σημαντικό ποσοστό που δείχνει τη δυναμική της περιοχής ως προς την προσέλκυση νέων κατοίκων). Ενδεικτικό είναι επίσης το γεγονός ότι το ποσοστό του κτιριακού αποθέματος που ανήκει σε ιδιώτες ή ΝΠΙΔ αυξήθηκε κατά 18% (ακολουθώντας την γενική τάση), το αντίστοιχο ποσοστό για το οικιστικό απόθεμα Δημοσίου ή ΝΠΔΔ μειώθηκε αισθητά κατά 22%, δηλώνοντας με αυτό τον τρόπο την τάση που τελικά

επικράτησε στην περιοχή, δηλαδή της μείωσης των δημόσιων χώρων και τελικής επικράτησης του ιδιωτικού.

Σήμερα, σε μία εποχή μετά τους Ολυμπιακούς αγώνες, το κτιριακό και οικιστικό απόθεμα συνεχίζει να αυξάνεται σε μία ταχέως οικονομικά αναπτυσσόμενη περιοχή, όπως είναι το Μαρούσι. Οι μεγαλύτερες επενδύσεις και σε αυτό τον τομέα εξακολουθούν να αφορούν τον ιδιωτικό τομέα, ενώ πολύ σημαντικές είναι και οι καινοτομίες που παρατηρούνται στην οικιστική ανάπτυξη με νέα πρότυπα, όπως αυτό των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων με κυριότερο παράδειγμα την ανάπτυξη του οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας (Χωριό Τύπου) με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες.

Πίνακας 5. Μεταβολές κτιριακού και οικιστικού αποθέματος 1991-2001

	Σύνολο κατοικιών	Κατοικούμενες	Κενές	Ιδιώτης ή ΝΠΙΔ	Δημόσιο ή ΝΠΔΔ
1991	24895	19789	5106	24683	212
2001	29303	23783	5520	29138	165
Μεταβολές 1991-2001	18%	20%	8%	18%	-22%

Πηγή: ΕΣΥΕ, Στατιστικές σειρές Οικοδόμησης ανά Δήμο και Κοινότητα - Αστικό Παρατηρητήριο Δήμου Αμαρουσίου.

6.9 Χρήσεις γης

Η ανάλυση των χρήσεων γης είναι απαραίτητη για την διαμόρφωση μία πλήρους και ολοκληρωμένης εικόνας για την περιοχή. Η κατανομή των χρήσεων γης θα μας βοηθήσει να λάβουμε μία πλήρη εικόνα του αστικού χώρου στον οποίο εντάσσεται η ανάπτυξη που μελετούμε (το οικιστικό συγκρότημα και το εμπορικό κέντρο) και να βγάλουμε συμπεράσματα σχετικά με το τι μπορεί να σημαίνει μία τέτοιου μεγέθους παρέμβαση στο χώρο αυτό.

Η περιοχή λοιπόν του Αμαρουσίου, παρουσιάζει μία μεγάλη πολυμορφία στις χρήσεις γης. Εκτός από τη βασική χρήση, την κατοικία, υπάρχουν πολλές δραστηριότητες και εγκαταστάσεις τοπικής αλλά και υπερτοπικής εμβέλειας (βιομηχανικές μονάδες, κέντρα λιανικού εμπορείου και υπηρεσιών, κτίρια γραφείων

μητροπολιτικής και εθνικής εμβέλειας π.χ. ΟΤΕ, σημαντικές νοσοκομειακές, εκπαιδευτικές και αθλητικές υποδομές, εκθεσιακά κέντρα κ.α.)⁸⁰.

Οι χρήσεις γης που καθορίζονται σύμφωνα με το εγκεκριμένο ΓΠΣ του Δήμου Αμαρουσίου (συμπεριλαμβανομένου και των ρυθμίσεων για την ενσωμάτωση περιοχών στους χώρους Ολυμπιακής Φιλοξενίας ΦΕΚ 228/Δ/01) είναι οι εξής:

- Αμιγής Κατοικία 37,42% (543,83 Ha) της έκτασης του Δήμου, όπου ανά γειτονιά κατά μέσο όρο το 38% αποτελούν κοινόχρηστοι και κοινωφελείς χώροι.
- Γενική Κατοικία 3,46% (50,26 Ha)
- Πολεοδομικά Κέντρα 6,10% (88,68 Ha)
- Τοπικά Κέντρα 0,70% (10,24 Ha)
- Υπερτοπικό Πράσινο (Άλσος Συγγρού) 9,98%
- Ελεύθεροι Κοινόχρηστοι χώροι – πράσινο 3,95% (202,41 Ha)
- Εθνικής – Μητροπολιτικής κλίμακας Αθλητικές εγκαταστάσεις (ΟΑΚΑ) 6,5%.
- Εθνικής – Μητροπολιτικής κλίμακας Εκπαίδευση (ΣΕΛΕΤΕ και Σχολή Χωροφυλακής) 1,68%
- Κοινωφελείς εξυπηρετήσεις 1,53%
 - Αθλητισμός 102,52 Ha
 - Εκπαίδευση 36,61 Ha
 - Πρόνοια 1,52 Ha
- Οδικό δίκτυο 18,11% (263,23 Ha)

Πηγή: Πολεοδομική Μελέτη, Τσαγκαράτος Σ.

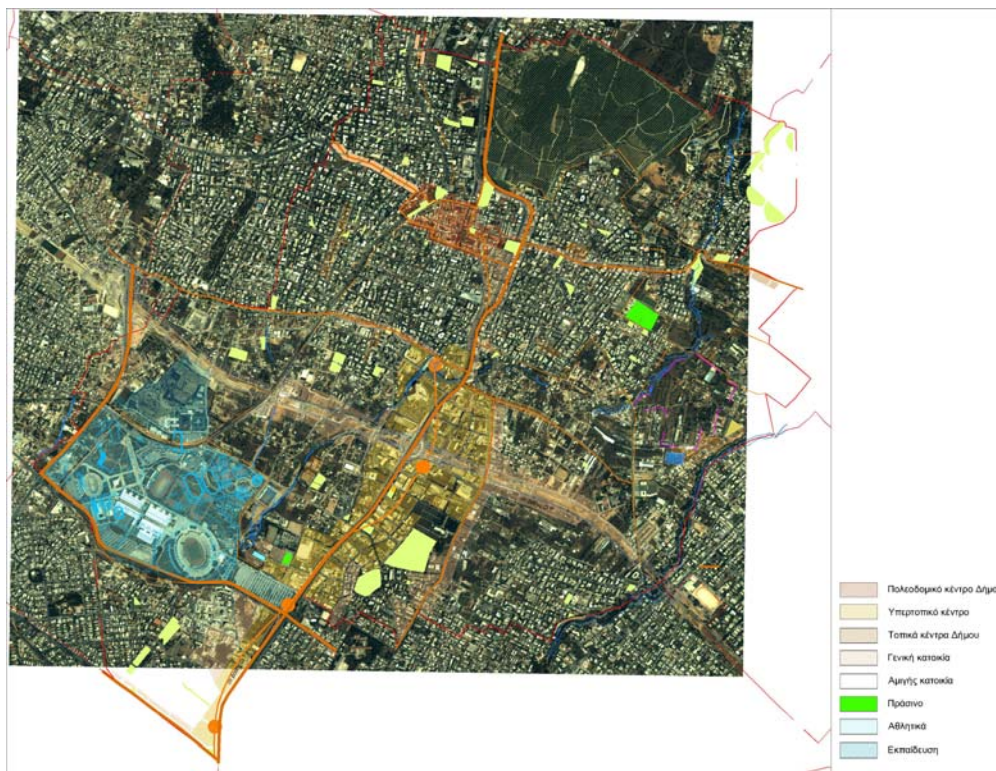
Οι παραπάνω χρήσεις συγκεντρώνουν σχεδόν το 89,43% της συνολικής έκτασης του Δήμου, ενώ το υπόλοιπο 10,57% (που ισοδυναμεί με έκταση 153,62 Ha), αποτελεί εν δυνάμει κοινοχρήστους και κοινωφελείς χώρους, όποιες μορφής

⁸⁰ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+ , Α Φάση 1999.*

(οδικό δίκτυο – τμήμα της Αττικής Οδού, ελεύθερους χώρους πρασίνου, ρέματα, πρόνοια στις εκτός σχεδίου εκτάσεις του Δήμου)⁸¹.

Διαπιστώνουμε λοιπόν ότι η επικρατέστερη χρήση γης στο Μαρούσι, όπως φαίνεται και από τα ποσοστά, είναι η Αμιγής κατοικία, ακολουθεί το Πολεοδομικό κέντρο το οποίο συνίσταται στο Παραδοσιακό Πολεοδομικό Κέντρο του Δήμου (11,38 Ha) που βρίσκεται στην κεντρική περιοχή (αποτελεί το πρώτο οικιστικό πυρήνα του Αμαρουσίου) και περιλαμβάνει κυρίως λειτουργίες τοπικής και το Υπερτοπικό Πολεοδομικό κέντρο που αναπτύσσεται κατά μήκος και κατ' έκταση της Λ. Κηφισίας (χάρτης 3), κατά μήκος της καθέτου Αττικής Οδού και στην έκταση του Ο.Ε.Κ. που αποτελεί κέντρο μητροπολιτικών και υπερτοπικών δραστηριοτήτων (λειτουργίες επιχειρήσεων, εμπορίου, δημόσιων οργανισμών, υγείας, αθλητισμού κ.α.)⁸².

Χάρτης 3. Κατανομή χρήσεων γης στο Δήμο Αμαρουσίου



Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

⁸¹ Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου», Αθήνα Μάιος 2003

⁸² Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Τομέας Πολεοδομίας & Χωροταξίας , Ερευνητικό Πρόγραμμα: «Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Για Την Αθηνά-Αττική», Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ. , Αθήνα, Ιούνιος 2004.

Από τα παραπάνω στοιχεία παρατηρούμε λοιπόν, ότι οι περιοχές που χαρακτηρίζονται ως “έντασης” δραστηριοτήτων δηλαδή τα Πολεοδομικά και Τοπικά Κέντρα, καθώς και οι Περιοχές Γενικής Κατοικίας, αποτελούν ένα μικρό ποσοστό της έκτασης της πόλης (περίπου 10%), διαπιστώνουμε έτσι ότι το σύνολο των δραστηριοτήτων που προσδίδουν υπερτοπικό χαρακτήρα στο Μαρούσι και χαρακτηρίζουν την οικονομική ανάπτυξη του, περιορίζονται σε ένα μικρό ποσοστό της συνολικής έκτασης του δήμου σε συγκεκριμένες περιοχές ανάπτυξης. Ο αστικός χώρος στο Μαρούσι δεν χαρακτηρίζεται από υπερ-διάχυση υπερ-χρήσεων, αλλά από συγκέντρωση και ανάπτυξη συγκεκριμένων δραστηριοτήτων σε δεδομένες περιοχές με χωροθετικά πλεονεκτήματα, νέες τέτοιες περιοχές αναδείχθηκαν με τους Ολυμπιακούς Αγώνες και μία εκ των οποίων είναι και η περιοχή μελέτης μας στο Ολυμπιακό συγκρότημα. Αντίθετα για το σύνολο του Δήμου υπάρχει μία μεγάλη και “διάχυτη” ζήτηση κατοικίας που αναδεικνύει ένα σημαντικό ζήτημα, αναφορικά με τη πιθανότητα η συνεχιζόμενη ζήτηση να οδηγήσει σε εξάντληση των αποθεμάτων και σε προβλήματα που θα σχετίζονται με αυτή την έλλειψη (π.χ. μεγάλη αύξηση των τιμών ακινήτων).

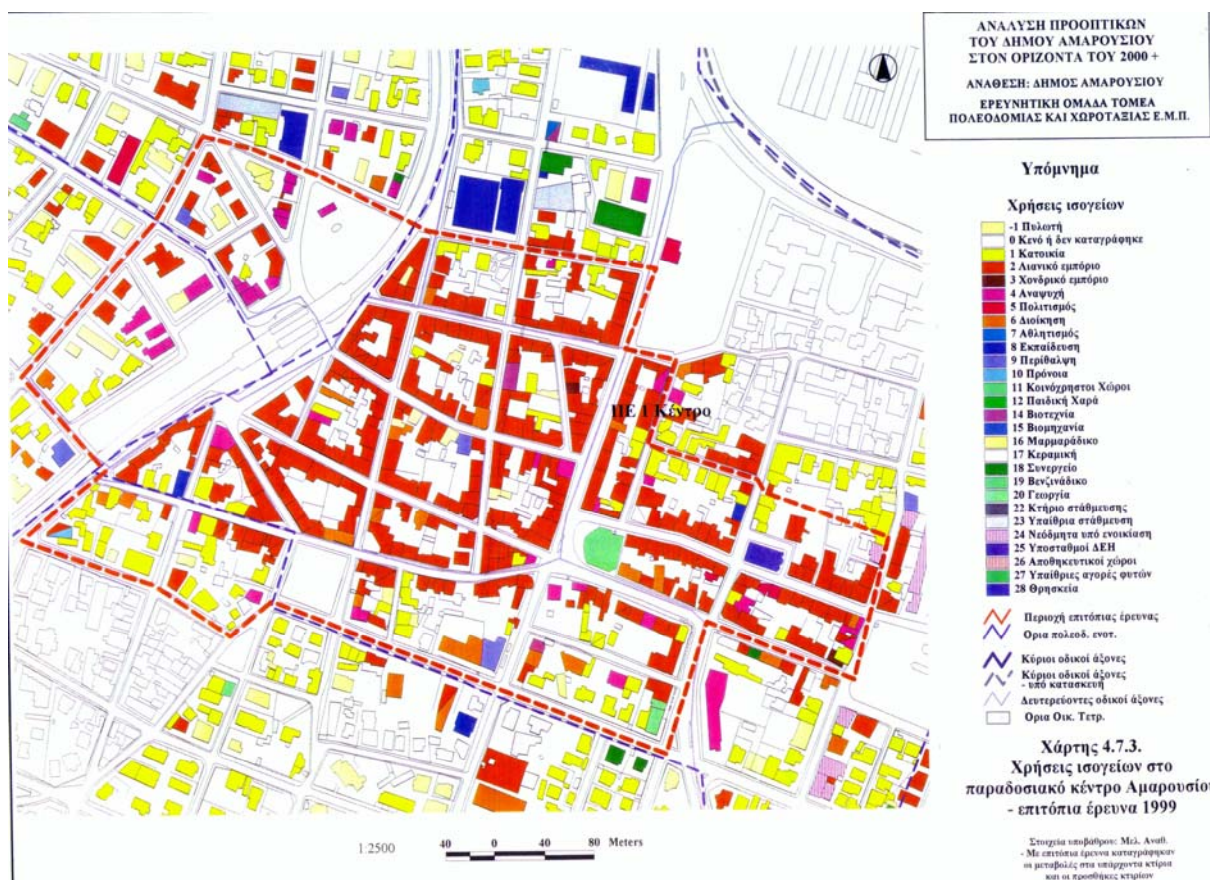
Η ανάλυση των χρήσεων γης αναδεικνύει δύο σημαντικές περιοχές του δήμου Αμαρουσίου, το παραδοσιακό και το υπερτοπικό κέντρο.

Στο παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου (το οποίο καταλαμβάνει περιορισμένη έκταση και βρίσκεται εκτός των βασικών οδικών αξόνων, έχοντας Σ.Δ. 1 και υλοποιημένη δόμηση 60%, ενώ βιώνει ήδη καταστάσεις κορεσμού), οι κύριες χρήσεις γης που επικρατούν πέρα από την κατοικία (50%) είναι το λιανικό εμπόριο σε καταστήματα επί ισογείων, καταστήματα επί ορόφων δραστηριοτήτων παροχής υπηρεσιών (τράπεζες, περίθαλψη), κτίρια γραφείων διοίκησης (ΙΚΑ, Δημαρχείο κ.α.) και η ψυχαγωγία (χάρτης 3). Το λιανικό εμπόριο αποτελεί την κυριότερη δραστηριότητα του τριτογενούς τομέα που χωροθετείται στο κέντρο του Αμαρουσίου, έχει σε μεγάλο βαθμό τοπικό χαρακτήρα καθώς εξυπηρετεί κυρίως τους κατοίκους του Δήμου (λειτουργεί ως τοπικό κέντρο γειτονιάς), αλλά παράλληλα λειτουργεί και σαν μία αγορά πού αποτελεί πόλο έλξης για κατοίκους γειτονικών δήμων (π.χ. Πεύκη, Ν. Ηράκλειο, Φιλοθέη, Χαλάνδρι, Μελίσσια, Κηφισιά).

Η επιθυμία τόσο των τοπικών αρχών όσο και των καταστηματαρχών είναι το παραδοσιακό κέντρο να διατηρήσει το χαρακτήρα του και να συνεχίσει να αποτελεί πόλο έλξης για τους κατοίκους της πόλης αλλά και για τους κατοίκους των όμορων

δήμων. Με τη χωροθέτηση όμως του νέου εμπορικού κέντρου στο Μαρούσι ("The Mall" στο σταθμό της Νερατζιοτίσσας, βόρειο-ανατολικά του Ολυμπιακού συγκροτήματος) η κατάσταση αλλάζει άρδην. Όχι μόνο υπάρχει φόβος να διαψευστεί η προσδοκία ανάδειξης του παραδοσιακού κέντρου σε "υπερτοπικό" πόλο έλξης, αλλά εκφράζονται και φόβοι να υπάρξει σημαντικό πλήγμα της υπάρχουσας αγοραστικής κίνησης στο λιανικό εμπόριο αλλά και στον τομέα της ψυχαγωγίας από τη λειτουργία του εμπορικού κέντρου (κάτι που βέβαια διαψεύδει κατηγορηματικά ο Εμπορικός σύλλογος Αμαρουσίου, βάση συνέντευξης με τον πρόεδρο του συλλόγου κ. Παπαχρυσάνθου). Θέτονται λοιπόν σημαντικά ερωτήματα, αν κατά πόσο θα μπορέσει το παραδοσιακό κέντρο του δήμου να αντεπεξέλθει σε αυτή την πρόκληση και να διατηρήσει την λειτουργία του ως τοπικό κέντρο ή τελικά η δυναμική της νέας αυτής ανάπτυξης θα οδηγήσει την τοπική αγορά σε μαρασμό.

Χάρτης 4. Χρήσεις γης στο Παραδοσιακό κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου



Πηγή: Μελέτη Ανάλυσης Προοπτικών Δήμου Αμαρουσίου στον ορίζοντα του 200+

Το Υπερτοπικό Πολεοδομικό κέντρο της Λ. Κηφισίας, αποτελεί μία περιοχή μεγάλης σημασίας για το Μαρούσι (καταλαμβάνει την έκταση εκατέρωθεν της Λ. Κηφισίας, στα όρια με το Δήμο Χαλανδρίου ανατολικά, HELEXPO δυτικά, μέχρι την οδό Σωρού νότια και μέχρι την Αγίου Κωνσταντίνου βόρεια), καθώς περιλαμβάνει τις περισσότερες από τις δραστηριότητες υπερτοπικής εμβέλειας που χωροθετούνται στον δήμο. Στη μεγαλύτερη πλειοψηφία του (60%) περιλαμβάνει γραφεία, και ακολουθούν οι χρήσεις του εμπορείου, της κατοικίας και της αναψυχής.

Δημιουργείται λοιπόν έτσι, ένα υπερτοπικό κέντρο που περιλαμβάνει επί το πλείστον χρήσεις γης οι οποίες σχετίζονται με το τριτογενή τομέα, όπως υπηρεσίες, γραφεία, διοίκηση, περίθαλψη, αθλητισμός, πολιτισμός κ.α. Οι υπάρχουσες χρήσεις γης ενισχύθηκαν ακόμη περισσότερο με την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, έτσι οι υπερτοπικές δραστηριότητες στις οποίες ήδη συμμετέχουν η HELEXPO, το ΙΑΣΩ, το CARREFOUR, η ΣΕΛΕΤΕ ως διοίκηση () με τις νέες όπως το Ολυμπιακό Συγκρότημα, η νέα οικιστική ανάπτυξη "Ηλιδα", το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο "The Mall", το κτίριο του Ολυμπιακού κέντρο γραπτού τύπου (M.P.C.) και το κτίριο κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (I.B.C.) με τις νέες τους χρήσεις, η χωροθέτηση του Υπουργείου Παιδείας καθώς και οι ιδιωτικές επενδύσεις και επιχειρήσεις, ενισχύουν το εμπόριο και τις δραστηριότητες αναψυχής. Παράλληλα έχουμε τη δημιουργία νέων υπερτοπικών συγκεντρώσεων και εξάπλωση αυτών των χρήσεων σε νέα κομβικά σημεία (π.χ. κόμβος Αττικής Οδού - Λ. Κηφισίας, κόμβος Αττικής Οδού με Λ. Κύμης, σταθμός Νερατζιώτισσας κ.α.).

Είναι σημαντικό, να σταθούμε στο γεγονός, ότι ένα μεγάλο μέρος των δραστηριοτήτων του Υπερτοπικού κέντρου (σημαντικός αριθμός των οποίων χωροθετούνται στην πολεοδομική ενότητα του Παράδεισου κατά μήκος της Λ. Κηφισίας), αφορούν τον ιδιωτικό τομέα: επιχειρηματικές δραστηριότητες τριτογενούς τομέα, γραφεία, έδρες επιχειρήσεων κ.α., αναδεικνύοντας έτσι το βαθμό στον οποίο η ανάπτυξη στο Μαρούσι στηρίζεται στα ιδιωτικά κεφάλαια. Ταυτόχρονα παρατηρούμε ότι ο ρόλος του υπερτοπικού αυτού κέντρου είναι ελλειμματικός σε λειτουργίες εξυπηρέτησης του πληθυσμού, όπως του λιανικού εμπορίου και αναψυχής (που εκτός από το παραδοσιακό κέντρο, υπάρχουν μόνο σημειακά κατά μήκος της Λ. Κηφισίας ή σε μικρή απόσταση από αυτήν), δημιουργείται λοιπόν η ανάγκη ανάπτυξης τέτοιου

είδους δραστηριοτήτων, μία ανάγκη που ίσως τελικά να καλύψει η λειτουργία του νέου εμπορικού κέντρου.

Διαπιστώνουμε λοιπόν μία έντονη σχέση που δημιουργείται στο Μαρούσι μεταξύ τοπικού και υπερτοπικού. Πολλές αποφάσεις λαμβάνονται βάσει αυτής της σχέσης, ενώ το σύνολο σχεδόν των δραστηριοτήτων διέπονται από αυτή. Αυτή η σχέση αποτελεί μία σχέση αλληλεξάρτησης, καθώς οι υπερτοπικές λειτουργίες όπως οι επιχειρήσεις στο υπερτοπικό κέντρο της Λ. Κηφισίας ή το νέο εμπορικό κέντρο επηρεάζουν τις τοπικές λειτουργίες ποικιλότροπος π.χ. την εργασία, τη δομή του αστικού περιβάλλοντος, την αύξηση των πυκνοτήτων, την αύξηση της κυκλοφορίας κ.α. από την άλλη όμως επηρεάζονται από τις τοπικές δομές και λειτουργίες π.χ. η αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου στη περιοχή επηρεάζει τη λειτουργία αυτών των δραστηριοτήτων.

Στον πίνακα 6 παρατηρούμε τη κατανομή των χρήσεων γης στα Πολεοδομικά κέντρα.

Πίνακας 6. Κατανομή χρήσεων γης των Πολεοδομικών Κέντρων του Δήμου Αμαρουσίου

ΧΡΗΣΗ	ΣΥΝΟΛΟ ΔΗΜΟΥ	ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ Π.Κ.	Π.Κ. ΛΕΩΦ. ΚΗΦΙΣΙΑΣ
Εμπόριο	22,98 Ha	4,91 Ha	8,0 Ha
Αναψυχή	1,82 Ha	0,12 Ha	0,43 Ha
Διοίκηση - Γραφεία	18,08 Ha	2,35 Ha	14,77 Ha
Κατοικία	162,58 Ha	7,91 Ha	0,53 Ha

Πηγή: Τεύχος Μελέτης ΑΣΠΑ, Τσαγκαράτος Σ.

Παράλληλα θα πρέπει να γίνει αναφορά στους κοινόχρηστους, κοινωφελείς και χώρους πρασίνου του δήμου Αμαρουσίου που αποτελούν χωρικά την ισχυρότερη χρήση γης στο Μαρούσι (41.72% συμπεριλαμβανομένου του Ολυμπιακού Συγκροτήματος, το Άλσος Συγγρού και το Οδικό δίκτυο). Λαμβάνοντας υπόψη λοιπόν ότι η μεγαλύτερη έκτασή των κοινόχρηστων χώρων, καλύπτει το οδικό δίκτυο ενώ η υπόλοιπη στο μεγαλύτερο μέρος της καλύπτεται από το ΟΑΚΑ και το Άλσος Συγγρού που αποτελούν υπερτοπικές (μητροπολιτικές) δραστηριότητες που συμβάλλουν στη λειτουργία της πόλης μόνο ως «ανοικτοί» - μη δομήσιμοι χώροι,

αντιλαμβανόμαστε την ανάγκη της πόλης για ακόμη περισσότερους κοινόχρηστους χώρους που θα εξυπηρετούν τους κατοίκους της στην καθημερινή τους ζωή. Στη πράξη όμως η δημιουργία κοινόχρηστων χώρων και χώρων πρασίνου, τουλάχιστον για το μεγαλύτερο μέρος του δήμου, αποτελεί μία όχι και τόσο πραγματοποιήσιμη λύση, καθώς ελάχιστοι είναι οι χώροι στον αστικό ιστό που έχουν απομείνει για τέτοιου είδους παρεμβάσεις (π.χ. το πάρκο μεγέθους 60.000 τ.μ. που αναμένεται ότι θα κατασκευασθεί στο συγκρότημα της Ήλιδας από την ιδιωτική εταιρία ανάπτυξης, και θα έχει κοινόχρηστη χαρακτήρα, για το σύνολο των πολιτών του δήμου).

6.10 Οικονομική Ανάπτυξη

Η οικονομική ανάπτυξη αποτελεί ένα πολύ σημαντικό κεφάλαιο για το Μαρούσι, καθώς καθορίζει πολλές πτυχές της συνολικής ανάπτυξης του, από τις πολιτικές της τοπικής αυτοδιοίκησης έως τη διαμόρφωση του αστικού χώρου. Αναδεικνύει την πολύ σημαντική σχέση, μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (πάνω στην οποία βασίστηκε ένα πολύ σημαντικό τμήμα της οικονομικής μεγέθυνσης της περιοχής όπως έχει διαμορφωθεί σήμερα), αλλά και μία σχέση μεταξύ τοπικού και υπερτοπικού στην περιοχή, την οποία ενίσχυσε ακόμα περισσότερο η διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων. Θα πρέπει να αναφερθεί ότι βάση αυτής της οικονομικής ανάπτυξης, αποτελεί ο ιδιωτικός τομέας, καθώς ένας μεγάλος αριθμός ιδιωτικών επιχειρήσεων χωροθετούνται και επενδύουν στην περιοχή, "πλάθοντας" και επηρεάζοντας τη συνολική "φυσιογνωμία".

6.10.1 Οικονομικές δραστηριότητες

Όπως έχει ήδη αναφερθεί το Μαρούσι αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους δήμους της Ελλάδας σε οικονομικούς όρους και σημαντικό υπερτοπικό κέντρο της Αθήνας, συγκεντρώνοντας τα τελευταία χρόνια ένα μεγάλο αριθμό επενδύσεων και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

Οι οικονομικές δραστηριότητες που αναπτύσσονται στη περιοχή, συνδέονται σε μεγάλο βαθμό με το γενικό υπερτοπικό χαρακτήρα της. Συγκεκριμένα, η ύπαρξη μίας ζώνης υπερτοπικών δραστηριοτήτων που προεκτείνεται κατά μήκος της λεωφόρου Κηφισίας (υπερτοπικό κέντρο της Λ. Κηφισίας) και η οποία συγκεντρώνει πολλές δυναμικές επιχειρήσεις (μεγάλου μεγέθους και υψηλής τεχνολογίας επιχειρήσεις έχουν την έδρα τους στο Μαρούσι, εκμεταλλευόμενες τα χωροθετικά πλεονεκτήματα που προσφέρει καθώς και τα πλεονεκτήματα των οικονομιών συγκέντρωσης), παράλληλα, και βέβαια σε μικρότερο βαθμό, με το "παραδοσιακό" κέντρο του δήμου που περιλαμβάνει κυρίως τοπικές δραστηριότητες λιανικού εμπορίου αλλά και συγκεκριμένων άλλων ανεξάρτητων μονάδων δραστηριοτήτων (π.χ. Ολυμπιακό συγκρότημα, ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ κ.α.) αποτελούν παράγοντες που διαμορφώνουν το οικονομικό χαρακτήρα της περιοχής⁸³.

Στο Μαρούσι έχουν την έδρα τους 3.500 επιχειρήσεις μεσαίου και μεγάλου μεγέθους, πολλές από τις οποίες δραστηριοποιούνται στο τομέα παροχής υπηρεσιών υψηλού επιπέδου (π.χ. τράπεζες, CARREFOUR, ΟΤΕ, VODAFON, TIM, SIEMENS, κ.α.), καθιστώντας έτσι τη περιοχή ένα από τα μεγαλύτερα επιχειρηματικά κέντρα της Χώρας. Σε αυτές απασχολούνται περίπου 33.000 άτομα ενώ ο "τζίρος" τους ανέρχεται σε 3,6 δις δρχ⁸⁴.

Η χωροθέτηση αυτών των επιχειρήσεων στην περιοχή δεν είναι τυχαία (κατά κύριο λόγο επί και παραπλεύρως της Λ. Κηφισίας, στην Αμαρουσίου/ Χαλανδρίου κ.α.) υπάρχει ένα σύνολο ανταγωνιστικών πλεονεκτημάτων που καθιστούν τον δήμο ελκυστικό για τις ιδιωτικές επενδύσεις:

- Η εγγύτητα με το κέντρο της Αθήνας.
- Τα δίκτυα μεταφορών. Οι υποδομές του δήμου στον τομέα των μετακινήσεων έχουν βελτιωθεί ποσοτικά αλλά και ποιοτικά βελτιώνοντας την προσβασιμότητα του και καθιστώντας τον μεταφορικό κόμβο (Λ. Κηφισίας, Λ. Μεσογείων, η Αττική Οδός, ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος, ο προαστιακός, το οργανωμένο δίκτυο των λεωφορειακών συγκοινωνιών του ΟΑΣΑ κ.α.).

⁸³ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999.

⁸⁴ www.maroussi.gr

- Τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης και φυσικού αερίου.
- Η «εικόνα» δυναμισμού της περιοχής. Η παρουσία πολλών σύγχρονων και δυναμικών επιχειρήσεων στην περιοχή αποτελεί πόλο έλξης και για άλλες και δημιουργούν ένα ισχυρό επιχειρηματικό “Prestige” (π.χ. οικονομίες συγκέντρωσης).
- Η πολιτική που ακολουθείται από τις τοπικές αρχές στο θέμα των ιδιωτικών επενδύσεων.

Αναμφισβήτητα λοιπόν, η χωροθέτηση επιχειρήσεων και οι ιδιωτικές επενδύσεις υπερτοπικού χαρακτήρα είναι αυτές που στην ουσία διαμορφώνουν την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής. Αυτή η προσέλκυση επιχειρήσεων και επενδύσεων πέρα από τα οφέλη που έχει, καθώς ενισχύει την οικονομική της βάση (με υψηλού επιπέδου επιχειρήσεις, με σημαντικά κέρδη), ενισχύει το χαρακτήρα και την καθιερώνει ως επιχειρηματικό κέντρο, προσφέρει θέσεις εργασίας σε κάποιο ποσοστό των πληθυσμού, ενισχύει την ανάπτυξη συνοδευτικών δραστηριοτήτων και υπηρεσιών κ.α. έχει όμως και σημαντικά μειονεκτήματα.

Η ικανότητα που έχει μία περιοχή να μπορεί να αντεπεξέλθει και να διαχειρίζεται προς όφελός της την εγκατάσταση επιχειρήσεων και επενδύσεων σε αυτή δεν είναι απεριόριστη. Η υπερβολική συγκέντρωση τέτοιων δραστηριοτήτων (υπερτοπικής σημασίας) από ένα σημείο και μετά μπορεί να προκαλέσει προβλήματα φόρτισης και κορεσμού ιδίως αν πρόκειται και για μία περιοχή με υψηλούς ρυθμούς πληθυσμιακής αύξησης αντιστρέφοντας τα οφέλη. Οπότε μπορεί να επιβαρύνει σημαντικά τον κυκλοφοριακό φόρτο και να δημιουργήσει προβλήματα όχλησης και μόλυνσης του περιβάλλοντος, μειώνοντας το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων της περιοχής. Ταυτόχρονα η συνεχιζόμενη προσέλκυση επιχειρήσεων, αυξάνει τις ανάγκες σε κτίρια και την κατασκευαστική δραστηριότητα στη περιοχή, με άμεσο αποτέλεσμα την αύξηση των πυκνοτήτων δόμησης. Δημιουργείται λοιπόν το ερώτημα, κατά πόσο μία περιοχή όπως το Μαρούσι, που περιλαμβάνει ήδη σημαντικό αριθμό επιχειρήσεων, μπορεί να συνεχίσει να αποτελεί πόλο έλξης τέτοιων δραστηριοτήτων; ή θα πρέπει να στραφεί σε διαφορετικές δραστηριότητες και να λάβει μία διαφορετική αντιμετώπιση αξιοποίησης του αστικού χώρου;

Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τις υπάρχουσες συνθήκες στο Μαρούσι και τα ζητήματα που τίθενται, παρατηρούμε ότι η οικονομική της δομή χαρακτηρίζεται ήδη από ένα σημαντικό επίπεδο ανάπτυξης του τριτογενούς τομέα και ιδίως υψηλού επιπέδου υπηρεσιών, επιχειρήσεων και γραφείων, αυτή όμως ή υπερσυγκέντρωση γρήγορα θα οδηγήσει σε καταστάσεις κορεσμού και στην ανάγκη αναδιάρθρωσης του χώρου και των δραστηριοτήτων. Αν και οι υπάρχουσες τάσεις δεν είναι αρκετά ενθαρρυντικές προς μία ριζική αλλαγή (καθώς η ζήτηση για εγκατάσταση δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, κυρίως γραφεία και εμπορικές μονάδες αναμένεται να παραμείνει υψηλή) σταδιακά έχει αρχίσει να διαφαίνεται αυτή η ανάγκη αλλαγής, με τη στροφή προς την ανάπτυξη του λιανικού εμπορίου αλλά κυρίως δραστηριοτήτων τουρισμού και αναψυχής οι οποίες ίσως μπορούν, να αποδώσουν μεγαλύτερα "οφέλη" στη περιοχή με λιγότερες αρνητικές επιπτώσεις (αυτό βέβαια είναι σχετικό καθώς και αυτές οι δραστηριότητες χαρακτηρίζονται από συγκεκριμένα μειονεκτήματα π.χ. αύξηση πληθυσμιακών πυκνοτήτων, όχληση κ.α.).

Η ζήτηση για γραφεία και εμπορικές μονάδες στη ζώνη του υπερτοπικού κέντρου αν και η διαθεσιμότητα του χώρου έχει μειωθεί (στην ουσία δεν υπάρχει πλέον διαθέσιμος χώρος) αναμένεται να διατηρηθεί όπως και στις ζώνες γενικής κατοικίας, έως ότου η περιοχή φθάσει στα όρια της χωρητικότητας της. Ταυτόχρονα η ίδια τάση αναμένεται να επικρατήσει κατά μήκος της Αττικής οδού και κυρίως στον κόμβο με τη Λ. Κηφισίας, που αποτελούν νέες πλεονεκτικές περιοχές, η ανάπτυξη των οποίων άρχισε σταδιακά μετά το τέλος των Ολυμπιακών.

Στην ευρύτερη περιοχή του Ολυμπιακού συγκροτήματος θα υπάρξει η τάση ανάπτυξης δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου, τουρισμού και αναψυχής, ήδη τα πρώτα βήματα προς αυτή την κατεύθυνση έχουν γίνει με την ανάπτυξη του "The Mall". Ταυτόχρονα όμως στη περιοχή συντελέστηκε και μία αλλού είδους μεγάλης κλίμακας ιδιωτική επένδυση, στο χώρο της κατοικίας, αυτή του οργανωμένου συγκροτήματος της Ήλιδας. Αυτή η νέα επένδυση έχει ιδιαίτερο ενδιαφέρον καθώς οι επιπτώσεις στην περιοχή που είχαν έως τώρα οι ιδιωτικές επενδύσεις με τη χωροθέτηση επιχειρήσεων και γραφείων ήταν λίγο πολύ εμφανείς, όμως μίας τέτοια κλίμακας επένδυση με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά της και την έλλειψη προηγούμενης εμπειρίας, δημιουργεί ερωτήματα σχετικά με τις επιπτώσεις που μπορεί να έχει και πώς μπορεί να επηρεάσει την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

Τέλος, το παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου έχει ήδη κορεσθεί από τη συσσώρευση τόσο του πληθυσμού όσο και των δραστηριοτήτων, ενώ οι λειτουργίες

του εμπορείου και των υπηρεσιών σε επίπεδο συνοικίας- γειτονιάς αναμένεται να ακολουθήσουν την εξέλιξη του πληθυσμού (σταδιακή αύξηση κορεσμού)⁸⁵.

6.10.2 Απασχόληση και Εισοδήματα

Το Μαρούσι συμπεριλαμβάνεται στις περιοχές της Ελλάδας με τα υψηλότερα εισοδήματα και τα χαμηλά ποσοστά ανεργίας (Σχήμα 15). Η οικονομική βάση της πόλης συντελεί σημαντικά σε αυτό καθώς οι οικονομικές δραστηριότητες στην περιοχή, έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας, έτσι ένα ποσοστό περίπου 80% του Οικονομικά Ενεργού Πληθυσμού της πόλης απασχολείται εντός των ορίων του Δήμου (ΑΣΠΑ 2003, Αστικές Περιβαλλοντικές Αναπλάσεις). Παράλληλα πρέπει να αναφερθεί ότι εξίσου σημαντικό ποσοστό των εργαζομένων στις επιχειρήσεις στο Μαρούσι προέρχεται από διάφορες περιοχές του Λεκανοπέδιου και κυρίως από τους όμορους Δήμους (υπολογίζονται στα 20.000 άτομα).

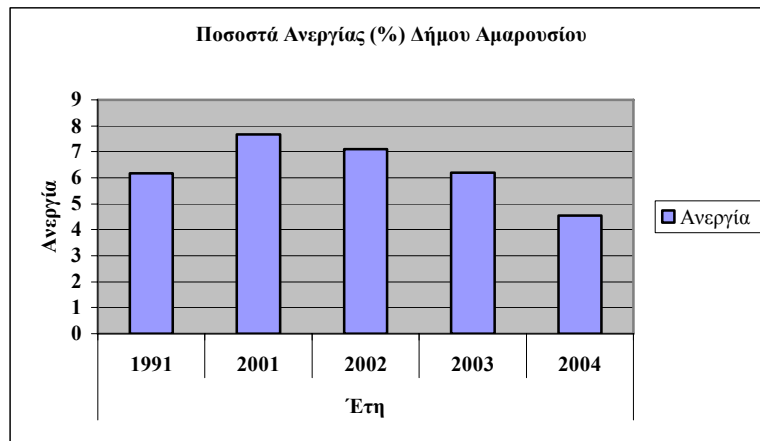
Το 1991 (στοιχεία ΕΣΥΕ), ο Οικονομικά Ενεργός πληθυσμός (ΟΕ), του Δήμου Αμαρουσίου ανερχόταν σε 24.900 άτομα ή το 38.4% του συνόλου του πληθυσμού (64.902 κάτοικοι). Το αντίστοιχο ποσοστό για το 2001 είναι 35% δηλαδή περίπου 25.000 (70.789- στοιχεία ΕΣΥΕ).

Οι βασικοί κλάδοι στους οποίους απασχολείται το σύνολο σχεδόν των εργαζομένων στο Δήμο Αμαρουσίου αφορούν κυρίως τον τριτογενή τομέα και είναι:

- I. Τηλεπικοινωνίες.
- II. Υπηρεσίες (ασφάλειες , τράπεζες , λοιπές υπηρεσίες)
- III. Κατασκευές.

⁸⁵ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+* , Α Φάση 1999

Σχήμα 15. Ποσοστά ανεργίας Δήμου Αμαρουσίου.



Πηγή: Strategic spatial planning (Χοραφόπουλος Κ., Καρβούνης Α. ,2005):

Συγκεκριμένα, μία ενδεικτική κατανομή της απασχόλησης για το Δήμο το 1991 περιλαμβάνει τα εξής ποσοστά:

- » "Λοιπές Υπηρεσίες" : 40%
- » Τομέας εμπορίου- ξενοδοχείων- εστιατορίων: 18%
- » Μεταποίηση : 13%
- » Μεταφορές- επικοινωνίες : 7%
- » Κατασκευές : 5%
- » Χρηματοπιστωτικούς οργανισμούς : 4%

Πηγή: Αναπτυξιακή μελέτη Δήμου Αμαρουσίου, στοιχεία 1991

Στο τομέα του εμπορίου και των υπηρεσιών οι αυξήσεις ήταν εντυπωσιακές την τελευταία δεκαετία, τόσο σε αριθμό καταστημάτων όσο και σε θέσεις εργασίας. Σύμφωνα με στοιχεία της ΕΣΥΕ το 1996 υπήρχαν στο Δήμο Αμαρουσίου 29.300 θέσεις εργασίας με σημαντικότερους έξι ομάδες κλάδων που περιγράφονται στον πίνακα 7.

Πίνακας 7. Κατανομή θέσεων εργασίας με βάση τον κλάδο απασχόλησης στο Μαρούσι (1996).

Κλάδος	Θέσεις Εργασίας	ποσοστό %
Υπηρεσίες ιδιωτικού τομέα	9870	34
Υπηρεσίες δημόσιου τομέα	4830	16
Εκπαίδευση	3170	11
Βιομηχανία (μαρμαράδικα, κεραμική κ.α.)	3050	10
Λιανικό εμπόριο	2900	10
Ηλεκτρισμός	2240	8
Χονδρικό εμπόριο	1540	5
Τράπεζες κ.α.	550	2

Πηγή: Μελέτη *Ανάλυσης Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*

Διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι ένα μεγάλο ποσοστό των εργαζομένων στο Μαρούσι όπως ήταν και αναμενόμενο βέβαια, απασχολείται στον ιδιωτικό τομέα και συγκεκριμένα σε δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα (υπηρεσίες, τηλεπικοινωνίες κ.α.). Παράλληλα τα ποσοστά ανεργίας παρουσιάζουν μία μείωση το διάστημα 2001-2004, αυτό βέβαια μπορεί να οφείλεται στους Ολυμπιακούς αγώνες του 2004, καθώς τα έργα που έγιναν στην περιοχή προκάλεσαν ένα σημαντικό ποσοστό νέων θέσεων εργασίας (π.χ. μεγάλη κατασκευαστική δραστηριότητα) οι οποίες όμως αφορούσαν προσωρινές και όχι μόνιμες θέσεις.

Έχοντας μία εικόνα της απασχόλησης στη περιοχή μπορούμε να δούμε πιο συγκεκριμένα τις ομάδες επαγγελματιών αλλά και τα εισοδήματα. Ο πίνακας 8 περιγράφει την κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες επαγγελματιών στην Βόρεια Αθήνα, ενώ ο πίνακας 9 δίνει μία εικόνα της διαχρονικής εξέλιξης του μέσου εισοδήματος στο Δήμο Αμαρουσίου.

Παρατηρώντας την κατανομή των ατομικών επαγγελμάτων στη Β. Αθήνα και γνωρίζοντας τους τομείς απασχόλησης στο Μαρούσι, μπορούμε να πούμε ότι ένα μεγάλο ποσοστό των κατοίκων απασχολείται στην παροχή υπηρεσιών, ως υπάλληλοι γραφείου αλλά και ανώτερα στελέχη επιχειρήσεων.

Πίνακας 8. Κατανομή του πληθυσμού κατά ομάδες ατομικών επαγγελματίων στην Βόρεια Αθήνα.

	Ποσοστό απασχολούμενων Βόρεια Αθήνα (%)
Επιστημονικά Επαγγέλματα	34,4
Ανώτερα Στελέχοι	5,9
Υπάλληλοι Γραφείου	18,1
Έμποροι-Πωλητές	14,8
Απασχ. Στην Παροχή Υπηρεσιών	10,7
Απασχ. Στον Πρωτογενή Τομέα	0,4
Τεχνίτες κλπ	14,2

Πηγή: *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*

Πίνακας 9. Διαχρονική εξέλιξη του μέσου εισοδήματος του Δήμου Αμαρουσίου

Έτος	Μέσο εισόδημα φυσικού προσώπου Δήμου Αμαρουσίου
1997	13090
1998	14594
1999	15787
2000	16743
2001	17643
2002	18963
2003	20024

Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

Τα εισοδήματα στο Μαρούσι κινούνται σε υψηλά επίπεδα, αυτό απορρέει και έμμεσα, λαμβάνοντας υπόψη την οικονομική βάση της πόλης και τη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα. Παρατηρούμε λοιπόν διαχρονικά το μέσο ατομικό εισόδημα να αυξάνει. Θα πρέπει όμως να λάβουμε υπόψη ότι στην επαγγελματική σύσταση των εργαζομένων επικρατούν απασχολούμενοι στον τομέα των υπηρεσιών και στελέχη επιχειρήσεων αλλά και άλλες επαγγελματικές ομάδες που τα εισοδήματά τους κυμαίνονται σε πολύ υψηλά επίπεδα με αποτέλεσμα να αυξάνουν κατά πολύ το μέσο εισόδημα.

Αν και τα υψηλά εισοδήματα δεν αντιπροσωπεύουν το σύνολο του πληθυσμού στο Μαρούσι, ένα σημαντικό ποσοστό των κατοίκων ανήκει σε υψηλά εισοδηματικά

στρωματά δημιουργώντας έτσι ένα συγκεκριμένο κοινωνικό "προφίλ" στη περιοχή. Ο συνδυασμός αυτού με την ύπαρξη των επιχειρήσεων, τη δημιουργία ενός επιχειρηματικού προφίλ βάσει αυτών και τις πλεονεκτικές συνθήκες προσπελασιμότητας και περιβάλλοντος (αναφερόμενοι στις περιοχές του Δήμου που χαρακτηρίζονται από χαμηλές πυκνότητες και σημαντικό ποσοστό πράσινων χώρων) έχει ως αποτέλεσμα η περιοχή να γίνεται πόλος έλξης για μόνιμη εγκατάσταση ανθρώπων με συγκεκριμένα οικονομικά χαρακτηριστικά που αναζητούν κατοικίες ύψιλον προδιαγραφών.

Αυτή όμως η ζήτηση οδηγεί αυτόματα σε ορισμένες επιπτώσεις όπως μείωση των ελεύθερων χώρων, αύξηση των πυκνοτήτων και των αξιών των ακινήτων. Η ανάπτυξη του οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας (περίπτωση μελέτης) στηρίχθηκε σε μεγάλο βαθμό σε αυτή τη ζήτηση, κατά πόσο όμως το μέγεθος της ζήτησης για κατοικία στο Μαρούσι θα διαψεύσει ή θα επιβεβαιώσει τις υπάρχουσες προσδοκίες και ποια θα είναι μελλοντική εξέλιξη της, βασίζεται σε μεγάλο βαθμό στην μετέπειτα οικονομική ανάπτυξη της περιοχής (και όχι μόνο).

6.11 Ενοίκια, τιμές ακινήτων και αξίες γης

Οι αξίες γης και οι τιμές ακινήτων αποτελούν ένα μεγάλο και σημαντικό θέμα για το Μαρούσι. Η πορεία τους κυρίως τα τελευταία χρόνια είναι ενδεικτική της συνολικής ανάπτυξης και των παρεμβάσεων που έχουν συντελεστεί στην περιοχή, καθώς η μεγάλη ζήτηση έχει συμπαρασύρει σε πολύ υψηλά επίπεδα τις αξίες στο σύνολο του δήμου και ιδίως σε συγκεκριμένες περιοχές, προκαλώντας έτσι συγκεκριμένες τάσεις και προβλήματα.

Συγκεκριμένα οι αξίες ακινήτων και τα ενοίκια στο σύνολο του Βόρειου τομέα της Αθήνας κυμαίνονταν πάντα σε υψηλότερα επίπεδα από τον αντίστοιχο μέσο όρο για την Αττική. Σήμερα όμως, τα ενοίκια όπως και οι τιμές των κατοικιών έχουν παρουσιάσει ραγδαίες αυξήσεις, ιδίως στο δήμο Αμαρουσίου. Σύμφωνα με δημοσιευμένο άρθρο (RED, 7-8/02, 26-27, σελ. 54.) λίγο πριν την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων (Αύγουστος 2002) η ζήτηση για αγορά κατοικιών ήταν μεγάλη και οι τιμές πολύ υψηλές « η αγορά κατοικίας σε σχέση με πριν 4 χρόνια έχει αυξηθεί τρομακτικά. Έχουν φτάσει να πωλούνται τα σπίτια 15ετίας περί τις 600 χιλ. δρχ./ τ.μ. ενώ η νεόδμητη κατοικία έχει ξεπεράσει το 1 εκατ. δρχ./ τ.μ. Πριν πέντε χρόνια τα

σπίτια στο Μαρούσι πωλούνταν 300 χιλ. δρχ./ τ.μ., δηλαδή οι τιμές έχουν τριπλασιαστεί». Σήμερα η κατάσταση έχει επιδεινωθεί, οι τιμές κατοικιών στο Μαρούσι για κατοικίες 20ετίας κυμαίνονται από 2.300 ευρώ/ τ.μ. και αυξάνουν ανάλογα την περιοχή , ενώ για νεόδμητη κατοικία ξεκινούν από 3.100 ευρώ/ τ.μ. (Χρυσή Ευκαιρία, 8/1/06).

Στο ίδιο "πνεύμα" κινήθηκαν και τα ενοίκια, καθώς για την ενοικίαση διαμερίσματός οι τιμές κυμαίνονται κατά μέσο όρο στα 8.8 ευρώ / τ.μ., ενώ χαρακτηριστική είναι και η ζήτηση επιπλωμένων σπιτιών (ξένα στελέχη που εργάζονται για μικρά χρονικά διαστήματα σε διάφορες εταιρίες της περιοχής).

Οι αυξήσεις αυτές αν και από την πλευρά των ιδιοκτητών μπορούν να θεωρηθούν θεμιτές και φυσικό επακόλουθο της αύξησης της ζήτησης από την άλλη μπορεί να οδηγήσουν σε προβλήματα κοινωνικού περιεχομένου (π.χ. για τα χαμηλότερα εισοδηματικά στρώματά της περιοχή) και σε καταστάσεις πίεσης για την κάλυψη των αναγκών.

Ενδεικτικά μία διαχρονική εξέλιξη των μέσων τιμών κατοικιών στο Μαρούσι περιγράφονται στον πίνακα 10, όπου παρατηρούμε τις ραγδαίες αυξήσεις στις αξίες των ακινήτων τα τελευταία χρόνια (Σχήμα 16) .

Πίνακας 10. Ύψος τιμών κατοικιών Δήμου Αμαρουσίου

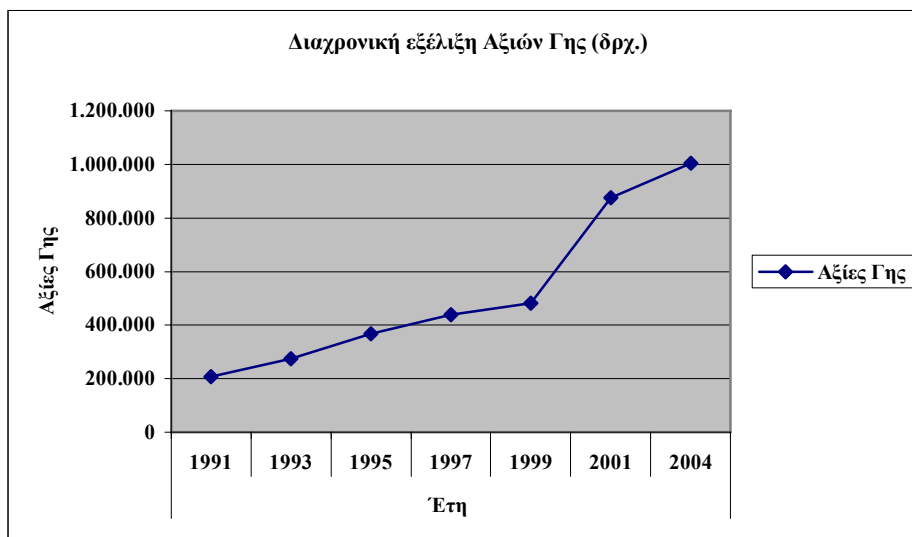
	ΤΙΜΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ - ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΩΝ ΑΞΙΩΝ (δρχ.)						
ΕΤΗ	1991	1993	1995	1997	1999	2001	2004
ΜΕΣΙΤΕΣ	207.500	275.000	366.667	440.000	482.500	875.000	1.005.213
ΤΙΜΕΣ ΑΓΓΕΛΙΩΝ	486.338	382.112	373.495	420.627	461.493	617.897	728700,6
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ	160.455	121.613	202.368	251.053	251.053	394.583	

Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

Πέρα των κατοικιών, οι αυξήσεις επηρεάζουν και τα εμπορικά καταστήματα. Ένας αριθμός περίπου 800 καταστημάτων λειτουργούν στις κεντρικές οδούς. Οι τιμές ενοικίασης και πώλησης χώρων καταστημάτων είναι υψηλές (35 ευρώ/ τ.μ.). Στους εμπορικότερους δρόμους οι τιμές αυξάνουν (π.χ. Βασιλίσσης Όλγας, Ερμού,

Μητροπόλεως, Κηφισίας, 44 ευρώ/ τ.μ.), ενώ στο κέντρο του Δήμου η τιμή πώλησης παλαιών γραφείων αγγίζει τα 1467 ευρώ/ τ.μ. (μ.ο. 20.5 ευρώ/ τ.μ.)⁸⁶.

Σχήμα 16. Εξέλιξη Αξιών Γης στο Μαρούσι



Πηγή: Strategic spatial planning (Χοραφόπουλος Κ., Καρβούνης Α., 2005):

Τα τελευταία χρόνια και κυρίως μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, παρατηρείται μεγάλη αύξηση στις τιμές γης στο Μαρούσι, καθώς η ζήτηση για ελεύθερο χώρο και από τους κατασκευαστές για οικόπεδα είναι μεγάλη. Το 1997 η γη κόστιζε γύρω στα 180 με 300 εκατ. δρχ. /στρέμμα το 2002 με την υπάρχουσα ζήτηση η τιμή αυτή έχει σχεδόν διπλασιαστεί(ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ, 03/04/2005). Αυτή η εξέλιξη στις τιμές γης (αφορά κυρίως τη Λ. Μεσογείων όπου συγκεντρώνεται ένας σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων ύψιλον προδιαγραφών και στον κόμβο με την Αττική Οδό) οφειλόταν σε μεγάλο βαθμό στην μεγάλη ζήτηση που παρουσιάστηκε από επιχειρήσεις αλλά και από νοικοκυριά για εγκατάσταση στην περιοχή.

Σήμερα οι τιμές κυμαίνονται από 1000 ευρώ/ τ.μ., ενώ οι ακριβότερες περιοχές είναι το κέντρο 3.500 ευρώ/ τ.μ., κατά μήκος της Αττική οδού και της Λ. Κηφισίας όπου οι τιμές οικοπέδων αρχίζουν από 1500 ευρώ/ τ.μ., η περιοχή Σωρός και Αγ. Θωμάς από 1000 ευρώ/ τ.μ. (π.χ. στο οικιστικό συγκρότημα της "Ήλιδας" Βόρεια του Ολυμπιακού συγκροτήματος, 2.500 ευρώ/ τ.μ.), περιοχή των Αναβρύτων και στη Νέα Λέσβο (για οικιστική κυρίως χρήση) 800 ευρώ/ τ.μ. Παρατηρείται

⁸⁶ Κανέλλης Β., « Ισχυρό Επενδυτικό Ενδιαφέρον Γύρω από το Μαρούσι: Οι τιμές των ακινήτων», RED (Real estate & Development), Τεύχος 26-27, Ιούλιος- Αύγουστος 2002, σελ. 50-55.

επίσης ότι αυτή η αύξηση τιμών χαρακτηρίζει σε μεγάλο βαθμό και τις περισσότερες υποβαθμισμένες περιοχές (εξαιτίας αύξησης της γενικής ζήτησης) με αποτέλεσμα να κλείνει η “Ψαλίδα” μεταξύ αυτών και των “καλύτερων περιοχών του δήμου (γεννάται βέβαια και το ερώτημα αν αυτή η αύξηση τιμών οφείλεται στις εξελίξεις στην περιοχή ή σε μεγάλο βαθμό εξαρτάται από τις αλλαγές που έγιναν στο ΦΠΑ με το νέο χρόνο;)

Η αύξηση των αξιών γης στο Μαρούσι αποτελεί και θα αποτελέσει ένα πολύ σημαντικό ζήτημα για την περιοχή. Η υπάρχουσα κατάσταση της, με το σύνολο των πλεονεκτημάτων που έχει, συμπεριλαμβανομένου των δυναμικών δραστηριοτήτων που ήδη χωροθετούνται σε αυτή (δηλ. τις σημαντικές Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, υπηρεσίες του δημοσίου π.χ. Υπουργείο Παιδείας, εκθεσιακοί χώροι, προσπελασιμότητα, υπηρεσίες υγείας κ.α.), των ιδιωτικών επενδύσεων και την έλλειψη πλέον διαθέσιμου χώρου, έχει οδηγήσει στις σημαντικές αυξήσεις στις αξίες γης. Αυτή η κατάσταση πέρα από τη δυναμική που δημιουργεί σε βραχυπρόθεσμο επίπεδο, μπορεί να οδηγήσει σε σημαντικές μακροπρόθεσμες επιπτώσεις όπως είναι η αύξηση της πυκνότητας και του συντελεστή δόμησης, με αποτέλεσμα η περιοχή να επιβαρυνθεί σημαντικά.

6.12 Κοινωνικά χαρακτηριστικά: Εκπαίδευση – Πρόνοια - Πολιτισμός

Ήδη αναφέραμε ορισμένα στοιχεία για το κοινωνικό προφίλ της περιοχής, βάσει της οικονομικής ανάπτυξης και των εισοδημάτων. Ορισμένα άλλα χαρακτηριστικά της όπως ο χαμηλός συντελεστής και πυκνότητα δόμησης τουλάχιστον σε ορισμένες πολεοδομικές ενότητες, το σημαντικό ποσοστό χώρων πρασίνου π.χ. Κτήμα Συγγρού, η εγγύτητα με το κέντρο της Αθήνας και οι συγκοινωνιακές υποδομές, οι παροχές υψηλού επιπέδου όπως οι νοσοκομειακές και εκπαιδευτικές υποδομές διαμορφώνουν σε κάποιο βαθμό το κοινωνικό “προφίλ” της περιοχής και την κατέτασσαν στις περιοχές που αποτελούν πόλο έλξης τόσο για μόνιμη εγκατάσταση.

Σήμερα μετά την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων αυτή η κατάσταση τείνει σταδιακά να μεταβληθεί. Το επενδυτικό ενδιαφέρον για το Μαρούσι αλλά και των νοικοκυριών με υψηλά εισοδήματα (π.χ. στελέχη επιχειρήσεων που εργάζονται στην περιοχή) που εκδηλώνουν ενδιαφέρον για εγκατάσταση στην περιοχή έχει αυξηθεί κατακόρυφα, όμως κατακόρυφα έχει αυξηθεί και η κυκλοφοριακή φόρτιση, η

πληθυσμιακή πυκνότητα, η πυκνότητα δόμησης, οι αξίες γης και γενικά οι συνθήκες κορεσμού της πόλης.

Από την άλλη, στο τομέα της εκπαίδευσης το Μαρούσι περιλαμβάνει υποδομές τοπικού χαρακτήρα που εξυπηρετούν τις ανάγκες του πληθυσμού.

Συγκεκριμένα ο δήμος περιλαμβάνει:

- 18 Βρεφονηπιακούς και Παιδικούς σταθμούς
- 61 Δημόσια Σχολεία: - 17 Νηπιαγωγεία
 - 17 Δημοτικά
 - 9 Γυμνάσια
 - 9 Λύκεια
 - 7 ΤΕΕ

Παράλληλα όμως με αυτές τις υποδομές της εκπαίδευσης που έχουν τοπικό χαρακτήρα, στην περιοχή χωροθετούνται και υποδομές εκπαίδευσης με υπερτοπική σημασία:

- ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ.
- 12 Ιδιωτικά Σχολεία

Συγκεκριμένα, οι τεχνικό-επαγγελματικές σχολές (ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ) και ο σημαντικός αριθμός ιδιωτικών σχολίων (εκ των οποίων τα 7 είναι από τα μεγαλύτερα ιδιωτικά σχολεία του Λεκανοπεδίου), αποτελούν χαρακτηριστικές υποδομές που αναδεικνύουν τον υπερτοπικό χαρακτήρα της περιοχής. Επιπρόσθετα, τα ιδιωτικά σχολεία της περιοχής από τη μία καταδεικνύουν πάλι τη σχέση τοπικού-υπερτοπικού στο Μαρούσι, από την άλλη αποτελούν ένδειξη του κοινωνικού και οικονομικού προφίλ των κατοίκων.

Στο τομέα που αφορά την ύπαρξη υποδομών πρόνοιας, επίσης παρουσιάζει σημαντικά πλεονεκτήματα. Πέρα από τις τοπικές εξυπηρετήσεις (ιδρύματα, γηροκομεία, ορφανοτροφεία κ.α.) περιλαμβάνει ένα σημαντικό αριθμό εγκαταστάσεων πρόνοιας (συνολικά 13 Νοσοκομεία και Ιδρύματα) που έχουν υπερτοπικό χαρακτήρα (ακόμα και εθνική εμβέλεια).

Έτσι στο Μαρούσι χωροθετούνται:

- Μαιευτήριο "ΙΑΣΩ"
- Μαιευτήριο "ΜΗΤΕΡΑ"
- Θεραπευτήριο "ΥΓΕΙΑ"
- ΣΙΣΜΑΝΟΓΛΕΙΟ Νοσοκομείο
- Κ.Α.Τ.
- Ιδιωτικές Κλινικές, Ιδρύματα κ.α.

Οι εγκαταστάσεις αυτές ενισχύουν τον υπερτοπικό χαρακτήρα και το κοινωνικό προφίλ της περιοχής. Προκαλούν όμως και προβλήματα, όπως επιβάρυνση της κυκλοφοριακής κίνησης και αύξηση των πληθυσμιακών πυκνοτήτων (καθώς ένας μεγάλος αριθμός επισκεπτών, επισκέπτεται καθημερινά αυτές τις εγκαταστάσεις, κατά κύριο λόγο με Ι.Χ). Το σημαντικότερο όμως είναι ότι προσδίδουν ένα επιπλέον κίνητρο για μόνιμη εγκατάσταση στην περιοχή.

Στο τομέα του πολιτισμού και του αθλητισμού υπάρχουν επίσης σημαντικές υποδομές: 9 πολιτιστικά και 8 αθλητικά κέντρα, συμπεριλαμβανομένου και των αθλητικών εγκαταστάσεων εθνικής εμβέλειας του Ολυμπιακού Συγκροτήματος, καθώς και τις πολιτιστικές δραστηριότητες που θα λάβουν χώρο σε αυτό και περιμετρικά αυτού (π.χ. Μουσείο παγκόσμιου αθλητισμού κ.α.).

Τέλος παρά τις σημαντικές κοινωνικές υποδομές που χαρακτηρίζουν το Μαρούσι, εξακολουθούν να υπάρχουν ελλείψεις που θα πρέπει να καλυφθούν σχεδόν σε όλους τους τομείς. Θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το πρόβλημα της αύξησης των πυκνοτήτων καθώς της κυκλοφοριακής συμφόρησης και της στάθμευσης που αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζουν οι κάτοικοι, έτσι ώστε το επίπεδο διαβίωσης τους να βελτιωθεί και όχι το αντίθετο.

Συμπεράσματα

Με την ανάλυση των βασικών χαρακτηριστικών της ευρύτερης περιοχής μελέτης, καταλήξαμε σε ορισμένα συμπεράσματα που αφορούν τη δομή και τη λειτουργία της.

Διαπιστώσαμε λοιπόν ότι πρόκειται για μία περιοχή με έντονη σχέση μεταξύ ιδιωτικού και δημοσίου τομέα που επηρεάζει τόσο την οικονομική ανάπτυξη όσο και

την εξέλιξη του αστικού χώρου. Παράλληλα στην περιοχή αναπτύσσετε μία έντονη σχέση τοπικού και υπερτοπικού, έτσι ο υπερτοπικός χαρακτήρας της αναδεικνύεται από τις οικονομικές δραστηριότητες αλλά και από ένα σύνολο κοινωφελών εξυπηρετήσεων και αθλητικών υποδομών. Χαρακτηρίζεται από μεγάλη προσβασιμότητα, έντονες πληθυσμιακές μεταβολές, όπως και τάση αύξησης των πυκνοτήτων δόμησης και των αξιών γης.

Πρόκειται λοιπόν για μία περιοχή εξαιρετικής δυναμικής με πολλά πλεονεκτήματα, που ίσως να μην αξιοποιούνται και με τον καλύτερο δυνατό τρόπο έτσι ώστε να προσφερθούν τα μέγιστα οφέλη στην πόλη π.χ. τα σημαντικά έσοδα που έχει η πόλη από τα δημοτικά τέλη, λόγω εισφορών των επιχειρήσεων, αντί να διαχειριστούν με τρόπο που θα ωφελήσει αυτή και τους κατοίκους της σε πολλά επίπεδα (π.χ. να συμβάλουν στην βελτίωση της ζωής της πόλης, πρωτίστως για τους κατοίκους, τους εργαζόμενους αλλά και τους επισκέπτες), αποτελούν ίσως κίνητρο για μία περαιτέρω και ποίο έντονη εκμετάλλευση του αστικού εδάφους, ενώ παράλληλα σημαντικοί χώροι δημόσιου χαρακτήρα όπως το ΟΑΚΑ παραμένουν ανεκμετάλλευτοι.

Πέρα όμως από τα θέματα που αναλύσαμε για το Μαρούσι σε αυτό το κεφάλαιο, για να λάβουμε μία τελική, πιο ολοκληρωμένη και σαφή εικόνα της περιοχής, θα πρέπει να εξετάσουμε και το θέμα των Ολυμπιακών αγώνων που αποτέλεσε μία μεγάλη παρέμβαση, ανέδειξε προβλήματα και έντυνε ίσως τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής, άλλα και να δούμε τη πολιτική που ακολουθήθηκε από το κεντρικό κράτος και την τοπική αυτοδιοίκηση.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7 : ΟΛΥΜΠΙΑΚΟΙ ΑΓΩΝΕΣ

7.1 Οι Ολυμπιακοί Αγώνες και το Μαρούσι

Η διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων από μία πόλη (όπως και άλλων μεγάλης κλίμακας γεγονότων π.χ. Πολιτιστικές, αθλητικές εκδηλώσεις) αποτελεί ευκαιρία για την οικονομική, φυσική και κοινωνική ανανέωση της, καθώς επιδρά θετικά στη προσέλκυση επενδύσεων και τουρισμού όπως και στη βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της⁸⁷, κυρίως με τα μεγάλης κλίμακας έργα υποδομής που γίνονται (π.χ. κτίρια πολιτισμού, συνεδρίων, αθλητικές εγκαταστάσεις, έργα τεχνολογικού εκσυγχρονισμού, τηλεπικοινωνιών και τηλεόρασης, οδικοί άξονες κλπ.).

Ένα γεγονός τέτοιου μεγέθους έχει βραχυχρόνια και μακροχρόνια αποτελέσματα, τα οποία κρίνονται βάσει της ικανότητας εναρμόνισης τους με τους εθνικούς και τοπικούς αναπτυξιακούς στόχους της περιοχής, τα επιδιωκόμενα επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης, της περιβαλλοντικής προστασίας και της κοινωνικής αποδοχής και ενσωμάτωσης από την τοπική κοινωνία. Η διοργάνωση των Ολυμπιακών αγώνων στο Μαρούσι, αποτέλεσε μίας μεγάλης κλίμακας παρέμβαση που είχε σημαντικά αποτελέσματα στο σύνολο της περιοχής, τόσο από τη διεξαγωγή του γεγονότος αυτού καθ' αυτού, όσο και από τα πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα των έργων που έγιναν μετά την ολοκλήρωση του.

Παράλληλα διαπιστώνουμε, για μία ακόμη φορά, τη σχέση μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα, καθώς το μεγαλύτερο ποσοστό των έργων υποδομής που έγιναν στο Μαρούσι για τους Ολυμπιακούς Αγώνες αναπτύχθηκαν από τον ιδιωτικό τομέα. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το Ολυμπιακό Χωριό τύπου, η κατασκευή του οποίου αρχικά αναλήφθηκε από την τοπική αυτοδιοίκηση (αναπτυξιακή εταιρία του Δήμου Αμαρουσίου) για να καταλήξει τελικά σε μία ιδιωτική αναπτυξιακή εταιρία (Lamda Development) και την μετατροπή του σε οικιστικό συγκρότημα υψηλών προδιαγραφών, δηλαδή σε μία καθαρά ιδιωτική επένδυση.

⁸⁷ Intensive Programme (IP) (2003-2004), "Starategis Spatial Planning I: Impact of Mega Events on Metropolitan Economies & Societies – The Olympic Games In Athens", Department of Geography, Harokopio University, Athens.

7.2 Έργα υποδομής και οικονομική ανάπτυξη

Οι Ολυμπιακοί Αγώνες του 2004, ιδίως η μετά-ολυμπιακή εκμετάλλευση των έργων υποδομής και των πλεονεκτημάτων που έμμεσα δημιουργούνται στην πόλη, αποτελεί μία μεγάλη πρόκληση για το Μαρούσι, για την εξυγίανση σχεδόν όλων των τομέων δραστηριοτήτων του π.χ. οικονομικός, οικιστικός, κοινωνικός, περιβαλλοντικός κ.α.

Η διεξαγωγή των Ολυμπιακών Αγώνων ενίσχυσε ακόμα περισσότερο την δυναμική της περιοχής, καθώς το επενδυτικό ενδιαφέρον αυξήθηκε κατακόρυφα και βρέθηκε στο επίκεντρο του ενδιαφέροντος μεγάλων επιχειρηματικών ομίλων, τόσο από τον κατασκευαστικό κλάδο όσο και από την κτηματαγορά⁸⁸. Τα νέα συγκροτήματα γραφείων και καταστημάτων, η ανέγερση νέων κτηρίων για τη στέγαση υψηλού επιπέδου υπηρεσιών (δημοσίου και ιδιωτικού τομέα), το ενδιαφέρον από ξενοδοχειακές επιχειρήσεις για επενδύσεις στην περιοχή, οι αθλητικές Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, η αναβάθμιση των ήδη υπαρχόντων αλλά και η δημιουργία νέων μεταφορικών υποδομών (Αττική Οδός, Προαστιακός σιδηρόδρομος, Σταθμός Νερατζιώτισσας κ.α.) και κυρίως η οικιστική ανάπτυξη και η ανάπτυξη εμπορικών δραστηριοτήτων και του λιανικού εμπορίου, αναμένεται να προκαλέσουν σημαντικές αλλαγές στην περιοχή (χάρτης 5). Το επενδυτικό ενδιαφέρον στρέφεται κυρίως στη λεωφόρο Κηφισίας, στον κόμβο της Αττικής οδού αλλά και στα ανεκμετάλλευτα στρέμματα γης της περιοχής (όσα έχουν απομείνει, καθώς τόσο στην λεωφόρο Κηφισίας με τη ραγδαία αύξηση των τιμών γης και του ΣΔ ανά περιοχές, όσο και στο κεντρικό Μαρούσι έχει μειωθεί ή δεν υπάρχει πλέον διαθέσιμη γη).

Από την άλλη όμως αυτή η ανάπτυξη και η προσέλκυση επενδύσεων, δημιουργεί ερωτήματα και οδηγεί σε προβληματισμό, γύρω από ζητήματα που σχετίζονται με την ικανότητα της περιοχής να αφομοιώσει αυτές τις νέες υποδομές και επενδύσεις. Κατά πόσο λοιπόν αυτή η ανάπτυξη μπορεί να επηρεάσει τις πυκνότητες δόμησης αλλά και τις αξίες γης της περιοχής οδηγώντας έτσι σε προβληματικές καταστάσεις; Αν και τα περισσότερα έργα υποδομής των Ολυμπιακών αγώνων έγιναν σε περιοχές χαμηλών πυκνοτήτων (π.χ. ΠΕ 6 Αγίου Θωμά) αυτό δεν αποτελεί εγγύηση ότι οι πυκνότητες αυτές θα συνεχίσουν να

⁸⁸ Κανέλλης Β., « Ισχυρό Επενδυτικό Ενδιαφέρον Γύρω από το Μαρούσι: Οι τιμές των ακινήτων», *RED (Real estate & Development)*, Τεύχος 26-27, Ιούλιος- Αύγουστος 2002, σελ. 50-55.

παραμένουν σε χαμηλά επίπεδα αλλά και ότι οι αξίες γης δεν θα φτάσουν σε υψηλές τιμές (κάτι που ήδη συμβαίνει).

Συγκεκριμένα, οι Ολυμπιακοί αγώνες επηρέασαν σημαντικά και άμεσα την οικονομική ζωή της πόλης, καθώς τα νέα έργα υποδομής βελτίωσαν την προσβασιμότητα και αύξησαν τη διαθεσιμότητα και τα κτιριακά αποθέματα για τη χωροθέτηση επιχειρήσεων⁸⁹. Ενισχύθηκε η εικόνα της πόλης ως επιχειρηματικό κέντρο ενώ παράλληλα αυξήθηκε η κατασκευαστική δραστηριότητα (δημιουργώντας νέες θέσεις εργασίας, το μεγαλύτερο ποσοστό των οποίων όμως δεν ήταν μόνιμες) και ενισχύθηκε η οικιστική ανάπτυξη, με σημαντικότερο έργο το Χωριό Τύπου των Ολυμπιακών αγώνων (Ηλιδα), προσδίδοντας έτσι ένα νέο χαρακτήρα στην περιοχή.

Παράλληλα, το λιανικό εμπόριο ενισχύεται και αποκτά υπερτοπικό χαρακτήρα με το νέο εμπορικό κέντρο 'The Mall Athens', που χωροθετείται δίπλα από το Ολυμπιακό συγκρότημα και τον σταθμό του ΗΣΑΠ και του Προαστιακού 'Νερατζιώτισσα, μία παρέμβαση που αποτελεί τμήμα του γενικότερου προγράμματος του Χωριού Τύπου και αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στην οικονομία της περιοχής (επηρεάζει σε μεγάλο βαθμό και την τοπική αγορά, καθώς η παραδοσιακή αγορά στο κέντρο του Αμαρουσίου υπάρχει πιθανότητα να πληγεί από τη λειτουργία του).

Οι σημαντικότερες όμως επιπτώσεις αφορούν την προσπελασιμότητα της περιοχής με τα νέα έργα υποδομής (π.χ. Αττική Οδός), τις πυκνότητες δόμησης και τις αξίες γης. Με τα έργα που έγιναν στην περιοχή (και τις επενδύσεις που προσελκύστηκαν) σημαντικά τμήματα της που έως εκείνη τη στιγμή ήταν αδόμητα δομήθηκαν, όπως συνέβη στην περιοχή περιμετρικά του ολυμπιακού σταδίου με τη κατασκευή κτιρίων για την κάλυψη των αναγκών των αγώνων (π.χ. I.B.C., χωριό τύπου). Παράλληλα η αύξηση της ζήτησης οδήγησε σε μεγάλες αυξήσεις τις τιμές γης. Δημιουργούνται λοιπόν ζητήματα προβληματισμού που αφορούν ερωτήματα σχετικά με το πώς θα μπορέσει μία περιοχή με ήδη υψηλά επίπεδα ανάπτυξης να διαχειριστεί τα αποτελέσματα και τις επιπτώσεις μίας τέτοιας παρέμβασης ή τελικά θα οδηγηθεί σε προβλήματα κορεσμού και φόρτισης; Τι επιπτώσεις θα έχουν οι μεγάλης κλίμακας

⁸⁹ Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί το κτίριο I.B.C. στο οποίο προβλέπονται και χώροι γραφείων, όπως και ένα από τα κτίρια της Ήλιδας (δίπλα από το I.B.C.) προορίζεται επίσης για γραφεία. Τάση για ανάπτυξη νέων κτιρίων υπάρχει στο σύνολο του δήμου και ιδίως κοντά σε συγκεκριμένες ζώνες (π.χ. Λ. Κηφισίας).

παρεμβάσεις στην περιοχή και που θα οδηγήσει τελικά την περιοχή η διαχείριση και αξιοποίηση των Ολυμπιακών έργων υποδομής;

Τα σημαντικότερα έργα που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες είναι τα εξής:

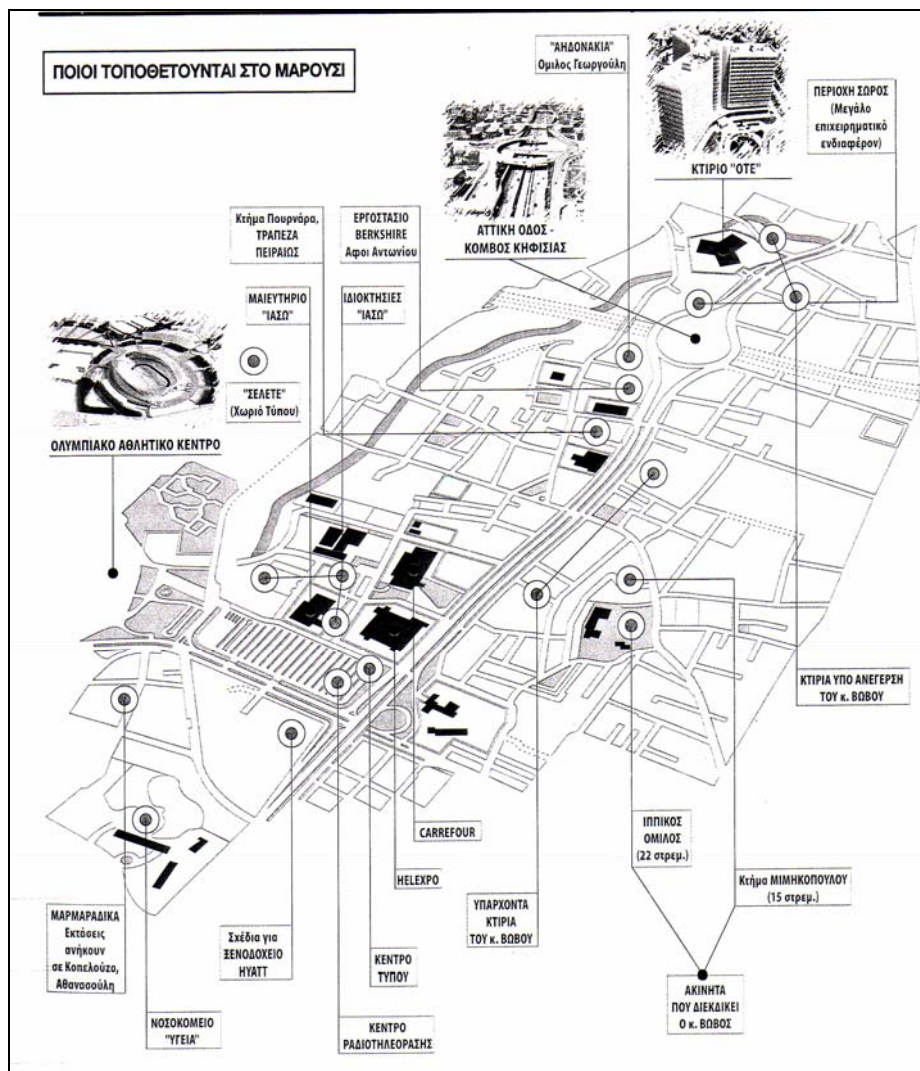
- Συγκοινωνιακή Υποδομή
 - Αττική Οδός
 - Προαστιακός Σιδηρόδρομος
 - Νέος Σταθμός Νερατζιώτισσας
 - Αναβάθμιση σταθμών ΗΣΑΠ
- Ολυμπιακό Χωριό Τύπου (Ηλιδα)
- Εμπορικό Κέντρο ("The Mall Athens")
- Διεθνές Κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (I.B.C)
- Κέντρο Γραπτού Τύπου (M.P.C)
- Ανάπλαση και Αναβάθμιση Ο.Α.Κ.Α

Η αναβάθμιση του ΟΑΚΑ και γενικά η δημιουργία του Ολυμπιακού συγκροτήματος, αποτελεί μία μεγάλη και πολύ σημαντική παρέμβαση για το Μαρούσι, καθώς δημιουργείται ένας πόλος που πέρα από τις αθλητικές δραστηριότητες αναμένεται να φιλοξενήσει σημαντικές αθλητικές, καλλιτεχνικές και πολιτιστικές δραστηριότητες, ενώ παράλληλα να προσελκύσει δραστηριότητες ψυχαγωγίας και εμπορίου, δημιουργώντας έτσι ένα πόλο έλξης επισκεπτών στις εγκαταστάσεις και στο άμεσο περιβάλλον του. Αυτή η εισροή επισκεπτών θα ενισχύσει τον τουρισμό στην περιοχή και τις δραστηριότητες εμπορείου και ψυχαγωγίας, υπάρχει όμως και η περίπτωση να επιδεινώσει κατά πολύ τον κυκλοφοριακό φόρτο (συνοδευτικά και με τις άλλες δραστηριότητες στην περιοχή) και τις πληθυσμιακές πυκνότητες. Σήμερα βέβαια, έχουν γίνει σχεδόν ελάχιστα βήματα προς την κατεύθυνση αξιοποίησης των ολυμπιακών εγκαταστάσεων και του περιβάλλοντος χώρου (πέρα από τις ιδιωτικές αναπτύξεις π.χ. Mall), καθώς όλες οι προτάσεις παραμένουν στα σχέδια και "σκαλώνουν" στα γρανάζια της γραφειοκρατίας, αλλά και της αδιαφορίας ίσως του δημοσίου.

Στην ουσία το ολυμπιακό συγκρότημα με τις γύρω υποδομές του δηλαδή το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, τα κτίρια I.B.C. (μουσείο παγκόσμιου αθλητισμού και γραφεία), M.P.C. (εκθεσιακός χώρος), την HELEXPO, το Υπουργείο Παιδείας

Από τα σημαντικότερα έργα υποδομής που πραγματοποιήθηκαν στο Μαρούσι με αφορμή την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, και τα οποία έχουν άμεσες επιπτώσεις στην συνολική ανάπτυξη της περιοχής, αφορούν την συγκοινωνιακή υποδομή της πόλης την οποία αναλύουμε στην υποενότητα που ακολουθεί.

Χάρτης 5. Χωροθέτηση δραστηριοτήτων στο Μαρούσι



Πηγή: RED, Τεύχος 26-27, Ιούλιος – Αύγουστος 2002, σελ. 53

7.2.1 Δίκτυα μεταφορών και συγκοινωνιακή υποδομή

Το Μαρούσι αποτελεί κυκλοφοριακό κόμβο και χαρακτηρίζεται από μεγάλη προσβασιμότητα, καθώς περιλαμβάνει σημαντικές συγκοινωνιακές υποδομές και οδικές αρτηρίες. Το σύστημα μεταφορών του δήμου ενισχύθηκε ακόμη περισσότερο με την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων και τα συγκοινωνιακά έργα που έγιναν με αφορμή το γεγονός αυτό, αυξάνοντας και βελτιώνοντας έτσι σε μεγάλο βαθμό την προσβασιμότητα της περιοχής. Οι υποδομές στον τομέα των μεταφορών έχουν μεγάλη σημασία για το Μαρούσι, καθώς είναι ένας από τους κυριότερους παράγοντες της οικονομικής ανάπτυξης του.

Από την άλλη όμως η περιοχή αντιμετωπίζει ένα σημαντικό πρόβλημα κυκλοφοριακής συμφόρησης (λαμβάνοντας υπόψη ότι καθημερινά εξυπηρετεί έναν αριθμό που αγγίζει περίπου τα 125.000 άτομα), έτσι μπορεί τα νέα έργα να αύξησαν την προσβασιμότητα της περιοχής δεν σημαίνει όμως ότι έλυσαν και αυτό το πρόβλημα. Καθώς, ο συνδυασμός αυτών των έργων με τις υπόλοιπες υποδομές και τις τάσεις ανάπτυξης της περιοχής μπορεί να οδηγήσει σε επιβάρυνση του κυκλοφοριακού φόρτου.

Τα έργα αυτά αφορούν:

- Ολοκλήρωση του έργου της Αττικής Οδού.
- Αναβάθμιση της Λεωφόρου Κηφισίας (ανισόπεδος κόμβος με την οδό Νερατζιώσισης)
- Ανακατασκευή της Οδού Νερατζιωτίσσης και των γραμμών του ΗΣΑΠ (άνω διάβαση από Αττική Οδό και Προαστιακό)
- Διάνοιξη της οδού Αρτέμιδος / Νερατζιωτίσσης από τη Λ. Κηφισίας μέχρι τη Λ. Κύμης.
- Διάνοιξη οδού στο ανατολικό όριο του ΟΑΚΑ.

Συγκεκριμένα, οι οδικοί άξονες που παρουσιάζουν ιδιαίτερη σημασία για τον δήμο είναι:

Α. Η Αττική Οδός: Αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα οδικά έργα στην Αθήνα, έχει συνολικό μήκος 70 Km με 33 ανταλλαγές και αποτελείται από δύο κύριους αυτοκινητόδρομους, τη λεωφόρο Ελευσίνας – Σταυρού – Σπάτων και τη Δυτική

Περιφερειακή Λεωφόρο του Υμηττού, ενώ συνδέει άμεσα τα τμήματα της εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας και Αθηνών – Κορίνθου.

Η σημασία της Αττικής οδού για όλο το αστικό συγκρότημα της Αθήνας είναι μεγάλη (συνδέει 30 δήμους και σημαντικά μεταφορικά δίκτυα όπως δρόμους, αεροδρόμιο, λιμάνι, σιδηροδρομικές γραμμές).

Για το Μαρούσι η Αττική Οδός είναι εξίσου σημαντική. Το τμήμα που επηρεάζει άμεσα την περιοχή αποτελεί ένα οδικό άξονα 30 Km που συνδέει το Διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών «Ελ. Βενιζέλος» με το Μαρούσι. Συμβάλει στην εξυπηρέτηση της διαμπερούς κυκλοφορίας στο Μαρούσι, Δύση- Ανατολή, η Αττική Οδός βοηθώντας έτσι στην αποφόρτιση του υπόλοιπου οδικού δικτύου που βρίσκεται παράλληλα στον άξονα της, αλλά και των δευτερευόντων δρόμων της περιοχής.

Παράλληλα κατά μήκος της έχουν ήδη αρχίσει να συγκεντρώνονται σημαντικές οικονομικές δραστηριότητες δημιουργώντας έτσι μία νέα υπερτοπική ζώνη ανάπτυξης για την περιοχή⁹⁰. Οι χρήσεις γης που αναμένονται να αναπτυχθούν εκατέρωθεν της αφορούν την Γενική κατοικία με χώρους γραφείων και κατοικιών, εμπορείο (αντιπροσωπείες αυτοκινήτων κ.α.) ενώ χρήσεις λιανικού εμπορίου και αναψυχής είναι δύσκολο να αναπτυχθούν, εξαιτίας του υπάρχοντος ορύγματος της Λεωφόρου (βάθος 13,17 μ. έως 15,32 μ.).

Β. Η Λεωφόρος Κηφισίας: Η Λεωφόρος Κηφισίας αποτελεί έναν από τους σημαντικότερους οδικούς άξονες που διασχίζουν το Μαρούσι και παρέχει υψηλή προσβασιμότητα στον δήμο (π.χ. σύνδεση Αττικής Οδού με ακτή Φαλήρου). Κατά μήκος της αναπτύσσεται μία ποικιλία λειτουργιών και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, ενώ χωροθετούνται οι σημαντικότερες επιχειρήσεις και συγκεντρώνεται το μεγαλύτερο μέρος των επενδύσεων της περιοχής.

Στο τμήμα που διασχίζει το Μαρούσι και ιδίως στις Πολεοδομικές περιοχές ΠΕ 6, ΠΕ7 και ΠΕ12 (τμήματα εκατέρωθεν της Κηφισίας), δημιουργείται το Υπερτοπικό κέντρο δραστηριοτήτων του Δήμου. Στο ανατολικό τμήμα, εντοπίζονται περισσότερο δραστηριότητες διοίκησης (γραφεία), ενώ το δυτικό λειτουργεί κυρίως ως κέντρο βάρους το Ολυμπιακό συγκρότημα και οι εγκαταστάσεις που το περιβάλλουν (HELEXPO, I.B.C, Carrefour, ΙΑΣΩ κ.α.).

⁹⁰ Δήμος Αμαρουσίου, *Οι Ολυμπιακοί αγώνες και το Μαρούσι. Το Μαρούσι προς το 2004*, Αθήνα: Μάρτιος 2003.

Κατέχοντας πλεονεκτική θέση στο σύνολό της Αθήνας, σε συνδυασμό με τη θεσμοθέτηση των χρήσεων γης και την ύπαρξη των υφιστάμενων εγκαταστάσεων, καθώς έχει αναδειχθεί σε οργανωμένη επιχειρηματική ζώνη με εξαιρετικές προοπτικές περαιτέρω εξέλιξης και ανάπτυξης⁹¹. Η ανάπτυξη των χρήσεων της κατοικίας, του λιανικού εμπορίου και της αναψυχής, δεν ευνοούνται, εξαιτίας περιβαλλοντικών λόγων (ηχορύπανση), μειωμένη απόδοση στη υπεραξία γης (κυρίως για την κατοικία, μειωμένη εκμετάλλευση), κακής κυκλοφοριακής πρόσβασης και κυκλοφοριακών προβλημάτων (κυρίως για το Λ. εμπόριο, κυκλοφοριακή φόρτιση), αντιθέτως ευνοείται η εγκατάσταση δραστηριοτήτων διοίκησης (γραφεία) και εκθέσεων (κυκλοφοριακή σύνδεση και δημιουργία οικονομιών συγκέντρωσης).

Σήμερα, η ζώνη αυτή των υπερτοπικών δραστηριοτήτων οδηγείται σε καταστάσεις κορεσμού, καθώς περιλαμβάνει ήδη πολλές επιχειρήσεις και δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα. Ελεύθεροι χώροι δεν υπάρχουν πλέον, ενώ οι αξίες γης βρίσκονται σε πολύ υψηλά επίπεδα (RED, 7-8/2002), αυτή η κατάσταση μπορεί να οδηγήσει τις επιχειρήσεις που θέλουν να χωροθετηθούν στο Μαρούσι στην αναζήτηση νέων πλεονεκτικών σημείων (π.χ. γύρο από το Ολυμπιακό συγκρότημα) δημιουργώντας έτσι συγκεκριμένες τάσεις στην περιοχή.

Επιπρόσθετος, οι κυριότερες συγκοινωνιακές υποδομές του δήμου Αμαρουσίου είναι οι εξής:

Α. Ο Ηλεκτρικός Σιδηρόδρομος (ΗΣΑΠ): Το Μαρούσι εξυπηρετείται από τρεις σταθμούς της γραμμής Πειραιάς – Κηφισιά, τους σταθμούς Ειρήνη, Νερατζιώτισσας και το σταθμό Μαρούσι στο κέντρο της πόλης. Ο σταθμός της Νερατζιώτισσας αποτελεί ένα πολυδιάστατο σταθμό που βρίσκεται δίπλα από το Ολυμπιακό Στάδιο. Περιλαμβάνει εκτός από το σταθμό του ΗΣΑΠ που βρίσκεται επί της σιδηροδρομικής γέφυρας, πάνω από την Αττική Οδό, και το σταθμό του Προαστιακού ο οποίος βρίσκεται κάτω από το σταθμό του ΗΣΑΠ στο μεσοδιάζομα της Αττικής Οδού, αποτελώντας έτσι ένα σταθμό μεταβίβασης επιβατών για όλα σχεδόν τα δημόσια μέσα μεταφοράς. Παράλληλα η διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων αποτέλεσε αφορμή για την ανάπτυξη και αισθητική αναβάθμιση των υπολοίπων σταθμών του ΗΣΑΠ.

⁹¹ Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου», Αθήνα Μάιος 2003

Β. Προαστιακός Σιδηρόδρομος: Ο προαστιακός σιδηρόδρομος αποτελεί ένα μεγάλης κλίμακας έργο για την Αθήνα. Το δίκτυο του έχει συνολικό μήκος 281 Km και συνδέει το λιμάνι του Πειραιά και το κέντρο της Αθήνας με τις υποπεριφέρειες του Νομού Αττικής (Μεσόγεια, Λαυρεωτική, Δυτική και Βόρεια Αττική), το διεθνές Αεροδρόμιο Αθηνών στα Σπάτα και τα μεγάλα κέντρα των γειτονικών νομών (Κόρινθος, Λουτράκι, Χαλκίδα, Θήβα).

Για το Μαρούσι έχει μεγάλη σημασία, δεδομένου ότι το τμήμα του Προαστιακού που συνδέει το Συγκοινωνιακό Κέντρο Αχαρνών με το Αεροδρόμιο «Ελ. Βενιζέλος» θα διέρχεται μέσα από ειδικά διαμορφωμένη νησίδα της Αττικής Οδού με σταθμό μετεπιβίβασης το σταθμό Νερατζιώτισσας (όπως έχει ήδη αναφερθεί), συμβάλλοντας σημαντικά έτσι στην κυκλοφοριακή αποφόρτιση της Λ. Κηφισίας αλλά και δημιουργίας ενός κομβικού σημείου μεταφορών τόσο για τους κατοίκους του δήμου όσο και για τους κατοίκους της ευρύτερης περιοχής⁹².

Συμπεράσματα

Από αυτή τη γενική ανάλυση, της σημαντικής παρέμβασης που έγινε στη περιοχή, με τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, οδηγούμαστε σε ορισμένα συμπεράσματα

Καταρχήν, τα μεγάλα έργα υποδομής (Ολυμπιακό συγκρότημα, Χωριό Τύπου, Αττική Οδός, συγκοινωνιακά έργα, νέα κτίρια κ.α.) ενίσχυσαν την εικόνα του δήμου ως υπερτοπικό κέντρο και την οικονομική ανάπτυξη της περιοχής με την προέγκυση νέων επενδύσεων και επιχειρήσεων. Από την άλλη όμως αυτή η τάση οδηγεί και σε προβλήματα ,καθώς αυξάνει τη ζήτηση για ελεύθερους χώρους (οι διαθεσιμότητα των οποίων έχει μειωθεί κατά πολύ) και αυτό μπορεί να έχει ως άμεσο αποτέλεσμα την αύξηση πυκνοτήτων και αξιών γης άλλα και την φόρτιση της περιοχής από την προσέλευση πληθυσμού.

Παράλληλα τα έργα συγκοινωνιακής υποδομής που έγιναν, αν και είναι σημαντικά και ενισχύουν τον υπερτοπικό χαρακτήρα της περιοχής, δεν εξασφαλίζουν την επίλυση των υπαρχόντων κυκλοφοριακών προβλημάτων (καθώς με τη μετά-

⁹² Δήμος Αμαρουσίου, *Οι Ολυμπιακοί αγώνες και το Μαρούσι. Το Μαρούσι προς το 2004*, Αθήνα: Μάρτιος 2003.

ολυμπιακή χρήση των νέων υποδομών ο αριθμός των χρηστών των κυκλοφοριακών δικτύων της περιοχής αναμένεται να αυξηθεί). Το σίγουρο πάντως είναι, ότι οι Ολυμπιακοί αγώνες αποτέλεσαν μία παρέμβαση που επηρέασε σημαντικά την περιοχή του Αμαρουσίου.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8: ΠΟΛΙΤΙΚΗ ΚΕΝΤΡΙΚΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ – ΔΗΜΟΥ

8.1 Πολιτική κεντρικού Κράτους

Η πολιτική του κεντρικού κράτους στη περιοχή μελέτης μας, σχετίζεται με δράσεις που αφορούν τη κανονική πολιτική, την αναπτυξιακή πολιτική και την πολιτική που αφορά ζητήματα ελέγχου. Ένα από τα κύρια εργαλεία άσκησης κεντρικής πολιτικής, που ασκεί επιρροή στην ανάπτυξη και διαμόρφωση του αστικού χώρου στο Μαρούσι, είναι ο πολεοδομικός σχεδιασμός και συγκεκριμένα το Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο (ΓΠΣ) που εκπονήθηκε το 1985 (Νόμος 1515/85). Το ΓΠΣ υπέστη μία σειρά τροποποιήσεων και επεκτάσεων, ενώ δίνει έμφαση στον χαρακτηρισμό της περιοχής ως υπερτοπικό κέντρο.

Παράλληλα με το ΓΠΣ της περιοχής, το κεντρικό κράτος δρα μέσω της αναπτυξιακής του πολιτικής, που έχει να κάνει με ζητήματα σχεδιασμού όπως ο καθορισμός Συντελεστών Δόμησης, τροποποίηση των χρήσεων γης κ.α., αλλά και με ζητήματα έλεγχου της ανάπτυξης της περιοχής π.χ. έλεγχος των χρήσεων γης, των πυκνοτήτων δόμησης, καθορισμός Ζωνών Οικιστικού Ελέγχου (ΖΟΕ) κ.α.

Τμήμα της αναπτυξιακής πολιτικής του κεντρικού κράτους αποτελεί η διοργάνωση σημαντικών γεγονότων και τα μεγάλα έργα υποδομής (π.χ. Αττική οδός, σταθμός Νερατζιωτίσσης κ.α.), όπως η διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 στο Μαρούσι. Κατά πόσο όμως αυτές οι πολιτικές οδηγούν σε πλεόνασμα υποδομών στην περιοχή, στερώντας ίσως πόρους που θα έπρεπε να δαπανηθούν σε διαφορετικούς τομείς π.χ. σε θέματα με κοινωνική διάσταση, ή αν υπάρχει επαρκής σχεδιασμός του τρόπου με τον οποίο εντάσσεται η παρέμβαση αυτή στο χώρο και ποιες θα είναι οι επιπτώσεις του στην περιοχή αποτελούν ζητήματα στα οποία ίσως δεν δίνεται η απαιτούμενη έμφαση από το κράτος.

Ταυτόχρονα το κεντρικό κράτος παρεμβαίνει με την άσκηση κοινωνικής πολιτικής και την παροχή υπηρεσιών (π.χ. περίθαλψη, εκπαίδευση κ.α.). Ο δήμος Αμαρουσίου χαρακτηρίζεται από την ύπαρξη σημαντικών κοινωνικών υποδομών και εξυπηρετήσεων (π.χ. σημαντικό αριθμό νοσοκομειακών και εκπαιδευτικών ιδρυμάτων).

Στο Μαρούσι οι αποφάσεις που παίρνονται στηρίζονται τόσο στην υπάρχουσα δυναμική που χαρακτηρίζει το δήμο (καθορισμός υπερτοπικού κέντρου)

όσο και στην υφιστάμενη κατάσταση που διαφοροποιείται εξαιτίας των αλλαγών στην περιοχή (Ολυμπιακοί αγώνες). Παρατηρούμε όμως ότι σε ζητήματα που το κράτος θα έπρεπε να παρεμβαίνει δυναμικά και να ρυθμίζει βασικούς τομείς για την ανάπτυξη της περιοχής (όπως την αξιοποίηση των ολυμπιακών εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ) βραδυπορεί και στην ουσία αδυνατεί να αντεπεξέλθει στις ανάγκες και να ακολουθήσει τις ταχέως μεταβαλλόμενες εξελίξεις (όσο αφορά και το σχεδιασμό αλλά και την ουσιαστική άσκηση πολιτικής).

Ολοκληρώνοντας λοιπόν και συνοψίζοντας τα παραπάνω, διαπιστώνουμε λοιπόν, ότι στην ουσία οι πολιτικές του κεντρικού κράτους δρουν αυτόνομα χωρίς μία ολική προσέγγιση, ενώ σε μεγάλο βαθμό δεν αξιολογούνται οι επιπτώσεις των αποφάσεων της όταν αυτές τελικά εφαρμόζονται.

8.2 Πολιτική τοπικής Αυτοδιοίκησης

Η πολιτική της τοπικής αυτοδιοίκησης αφορά κυρίως τοπικές αναπτυξιακές πολιτικές και παροχή υπηρεσιών (κοινωνική πολιτική).

Συγκεκριμένα, η πολιτική που ακολουθείται από το δήμο Αμαρουσίου εστιάζει κυρίως σε θέματα του αστικού χώρου, που αφορούν το σχεδιασμό της τοπικής ανάπτυξης σε σχέση με τις χρήσεις γης, την οικονομία, των επενδύσεων, τις υποδομές, τις μεταφορές, τη διαχείριση των φυσικών πόρων, το περιβάλλον, τη βιώσιμη ανάπτυξη κ.α. Σε αυτή τη κατεύθυνση, πραγματοποιείται ένα σύνολο επεμβάσεων από το Δήμο με βάση τους αναπτυξιακούς στόχους που έχουν τεθεί (π.χ. οργάνωση ζωνών χρήσεων γης, μείωση Σ.Δ., παρεμβάσεις στους κοινόχρηστους χώρους κ.α.), ενώ οι στόχοι αυτοί επηρεάστηκαν και διαμορφώθηκαν σε μεγάλο βαθμό από την διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων του 2004.

Ένα σημαντικό κομμάτι της πολιτικής που εφαρμόζει η τοπική αυτοδιοίκηση αφορά το τρόπο διαχείρισης του δημόσιου χώρου και τη σχέση της με τον ιδιωτικό τομέα. Αυτή η οικονομική αναπτυξιακή πολιτική που ακολουθείται βασίζεται σε μία "επιχειρηματική" διάσταση που αφορά την οικονομική εκμετάλλευση του εγγείου αποθέματος έτσι ώστε να ενισχυθεί η οικονομική βάση της περιοχής με την προσέλκυση ιδιωτικών επενδύσεων. Η πολιτική εκφράζεται σε μεγάλο βαθμό με τις συμπράξεις και συνεργασίες μεταξύ δημοσίου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), ενώ έχει οδηγήσει στη μετατροπή ενός μεγάλου ποσοστού της αδόμητης δημόσιας έκτασης

του Δήμου σε εκτάσεις που ανήκουν και διαχειρίζεται ο ιδιωτικός τομέας (π.χ. ιδιωτικές επενδύσεις όπως το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας και η έκταση του νέου εμπορικού κέντρου).

Παράλληλα η τοπική αυτοδιοίκηση, ακολουθεί ορισμένες δράσεις που αναφέρονται στο φυσικό σχεδιασμό της περιοχής (λειτουργική και αισθητική αναβάθμιση), έτσι την περίοδο πριν τους Ολυμπιακούς Αγώνες του 2004, έγιναν από το Δήμο Αμαρουσίου έργα ανάπλασης του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου. Τα έργα αυτά αφορούσαν κυρίως μονοδρομήσεις και μετατροπή δρόμων σε «ήπιας κυκλοφορίας» μέσω πλακόστρωσης, την κατάργηση θέσεων στάθμευσης κ.ά., ενώ το κόστος της ανάπλασης ανήλθε σε 10 εκατ. ευρώ περίπου (κυρίως "επεμβάσεις" σε 30 δρόμους της περιοχής, συνολικού εμβαδού 120.000 τ.μ., καθώς και τη φύτευση 1.500 μεγάλων δέντρων, (Πολυχρονιάδης Μ., ΟΚΟΝΟΜΙΑ-01/08/2004). Αυτές οι αναπτυξιακές δράσεις της τοπικής αυτοδιοίκησης είχαν αντιδράσεις από τους κατοίκους της περιοχής που αμφισβήτησαν την λειτουργικότητα και την αναγκαιότητα αυτών των έργων.

Σήμερα οι τοπικές αναπτυξιακές πολιτικές στηρίζονται κατά πολύ στην ανάδειξη του νέου υπερτοπικού χαρακτήρα της περιοχής, που ενισχύθηκε και με τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων, καθώς και στην οικονομική ανάπτυξη δραστηριοτήτων που σχετίζεται με το λιανικό εμπόριο και τον τουρισμό.

Συμπεράσματα

Συμπερασματικά διαπιστώνουμε, ότι τόσο οι κρατικές όσο και οι τοπικές αναπτυξιακές πολιτικές στη περιοχή, δεν αντιπροσωπεύουν μία οργανωμένη και σχεδιασμένη παρέμβαση στο χώρο με ουσιαστική συνεργασία μεταξύ τους. Από τη μία το κράτος δρα αποσπασματικά με έλλειψη ουσιαστικής κρατικής πολιτικής σε βασικά ζητήματα που αφορούν την ανάπτυξη της περιοχής. Από την άλλη η τοπική αυτοδιοίκηση ακολουθεί συγκεκριμένη αναπτυξιακή πολιτική, ρίχνοντας το βάρος στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής και στην μεγιστοποίηση της "απόδοσης" του αστικού εδάφους. Έτσι στην ουσία δεν υπάρχει μία ουσιαστική συνεργασία μεταξύ των δύο, με εμφανή αποτελέσματα τόσο στον αστικό χώρο όσο και στην ζωή των κατοίκων της περιοχής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9 : ΠΕΡΙΟΧΗ ΜΕΛΕΤΗΣ

Νέα Οικιστική ανάπτυξη : Ήλιδα

9.1 Εισαγωγή

Το Ολυμπιακό "Χωριό Τύπου αποτελεί" ένα από τα σημαντικότερα έργα υποδομής στο τομέα της Οικιστικής ανάπτυξης, που κατασκευάστηκε με αφορμή τη διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 στο Δήμο Αμαρουσίου. Πρόκειται για ένα συγκρότημα υψηλού επιπέδου κατοικιών που φιλοξένησε τους δημοσιογράφους των Ολυμπιακών Αγώνων του 2004, με σκοπό μετά το τέλος των αγώνων την μετατροπή του σε μία ήπια δομημένη οικιστική περιοχή με την ονομασία "Ήλιδα".

Το Χωριό Τύπου (Ήλιδα), εντοπίζεται στο βόρειο – κεντρικό τμήμα της νοτιοδυτικής έκτασης της πόλης του Αμαρουσίου, κατασκευάστηκε δίπλα από τις Ολυμπιακές αθλητικές εγκαταστάσεις (στο βόρειο τμήμα του Ο.Α.Κ.Α.) και χαρακτηρίζεται ως μία παρέμβαση που αναπτύσσεται σε μία έκταση 202.000 τ.μ. από τα οποία τα 40.000-50.000 τ.μ. αντιστοιχούν σε κατοικίες (ουσιαστικά αποτελούν την ανάπτυξη που ονομάζεται "χωριό τύπου"), στην οποία φιλοξενήθηκαν οι ξένοι δημοσιογράφοι των Ολυμπιακών αγώνων (Σχήμα 17).

Σχήμα 17. Το οργανωμένο οικιστικό συγκρότημα "Ήλιδα"



Τα 80.000 τ.μ. "θεωρητικά" αντιστοιχούν σε ένα μεγάλο ενιαίο πάρκο, ενώ περίπου τα υπόλοιπα 60.000 τ.μ. προβλέπονταν για βοηθητικές υπηρεσίες και γραφεία (εστιατόρια, τράπεζες, κέντρα αναψυχής κ.α.) στην έκταση αυτή, τελικά σήμερα χωροθετείται το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο "The Mall Athens". Την υλοποίηση του έργου ανέλαβε η εταιρία Lamda Olympia Village A.E. (θυγατρική εταιρία της Lamda Development), η συνολική επένδυση του οποίου (συμπεριλαμβανομένου και του εμπορικού κέντρου στο βόρειο τμήμα της έκτασης) ανέρχεται σε 400 εκατ. ευρώ. Μετά το τέλος των αγώνων η Lamda Olympia Village ανέλαβε την τελική ανάπλαση (πλήρη ανακαίνιση των κατοικιών και του περιβάλλοντα χώρου), τη διαχείριση και την εκμετάλλευση του οικιστικού συγκροτήματος⁹³.

Η κατασκευή της Ήλιδας ολοκληρώθηκε και παραδόθηκε στην Οργανωτική Επιτροπή «Αθήνα 2004» τον Μάιο του 2004. Στην περιοχή του έργου που προβλεπόταν για χρήσεις εμπορείου και ψυχαγωγίας κατασκευάστηκε εμπορικό κέντρο, το οποίο ολοκληρώθηκε και άρχισε τη λειτουργία του μετά το τέλος των Ολυμπιακών, το Νοέμβριο του 2005, ενώ το πάρκο ακόμη δεν έχει κατασκευασθεί.

Για το Μαρούσι το νέο αυτό οικιστικό συγκρότημα έχει ιδιαίτερη σημασία, καθώς αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις σε οικονομικό, κοινωνικό επίπεδο και στη γενικότερη ανάπτυξη και λειτουργία της άμεσα γειτνιάζουσας και της ευρύτερης περιοχής (π.χ η υψηλή ποιότητα κατοικίας θα προσέλκυση συγκεκριμένα εισοδηματικά στρώματά που θα "αναπτύξουν" το κοινωνικό "προφίλ" της περιοχής ή θα δημιουργήσουν μία περιοχή κοινωνικού αποκλεισμού "γκέτο"). Ταυτόχρονα, αναμένεται να ελέγξει τις χρήσεις γης, τις πυκνότητες και τις αξίες γης γύρω από το Ολυμπιακό Συγκρότημα.

Η Ήλιδα αποτελεί μία αμφιλεγόμενη παρέμβαση, καθώς από τη μία χαρακτηρίζεται ως σημαντική παρέμβαση στο οικιστικό απόθεμα της περιοχής, που αναδεικνύει ένα νέο οικιστικό πρότυπο και καλείται να καλύψει την αυξανόμενη ζήτηση για κατοικίες υψηλών προδιαγραφών, ενώ από την άλλη θεωρείται

⁹³ www.lamdadevelopment.net/online/projects.asp

“πρόσχημα” και αφορμή για την υλοποίηση σχεδιασμών που παρακάμπτοντας τη νομιμότητα, αποσκοπούν στη δημιουργία κερδών (δηλ. του εμπορικού κέντρου).

Σκοπός όμως αυτής της εργασίας δεν είναι να κρίνει την ορθότητα αυτών, αλλά να μελετήσει αυτή τη παρέμβαση ως πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης και ως τμήμα μίας φιλοσοφίας ανάπτυξης του αστικού χώρου και ανάδειξης νέων τάσεων σε αυτόν. Γι αυτό τον τρόπο θα παρακάμψουμε σε κάποιο βαθμό τον τρόπο ανάπτυξης, την νομιμότητα, τις διαδικασίες βάσει των οποίων υλοποιήθηκε αυτή η παρέμβαση και θα επικεντρωθούμε στα αποτελέσματα της στην περιοχή μελέτης, στη συνδυαστική λειτουργία της με το εμπορικό κέντρο και στις επιπτώσεις της συνολικής παρέμβασης σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

9.2 Φιλοσοφία του προτύπου που αντιπροσωπεύει η Ήλιδα

Η Ήλιδα αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα δημιουργίας οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Πρόκειται για ένα νέο πρότυπο οργανωμένης οικιστικής ανάπτυξης που πολύ πρόσφατα έχει αρχίσει να αναπτύσσεται στην Ελλάδα και στο οποίο έχουμε κάνει εκτενή αναφορά σε προηγούμενα κεφάλαια.

Ειδικότερα, η φιλοσοφία των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων και ιδίως των ιδιωτικών αναπτύξεων, (στα πρότυπα των οποίων αναπτύχθηκε και η περιοχή μελέτης), είναι η δημιουργία ενός οικιστικού περιβάλλοντος που θα προσφέρει μία καλύτερη ποιότητα ζωής, θα είναι ασφαλές, πολεοδομημένο, θα διαθέτει χώρους πρασίνου και πάρκα, εύκολες προσβάσεις σε εθνικά οδικά δίκτυα και κεντρικά σημεία της πόλης, ενώ παράλληλα θα προσφέρει υπηρεσίες υψηλής ποιότητας χωρίς την παρέμβαση των κατοίκων (ασφάλεια, συντήρηση - διαχείριση, καθαριότητα κτλ.). Όσον αφορά την ποιότητα κατασκευής των εν λόγω κατοικιών, επί το πλείστον οι εταιρείες που προχωρούν στην ανάπτυξη τους εγγυώνται υψηλή αντισεισμική θωράκιση, εγκατάσταση σύγχρονων ηλεκτρομηχανολογικών συστημάτων, επιλογή πρωτοποριακών δομικών, υπόγεια δίκτυα ΔΕΗ, ΟΤΕ κτλ.⁹⁴.

Τέλος, συνήθως σε ό,τι αφορά την οργάνωση και τη διαχείριση τέτοιων συγκροτημάτων, παρέχεται κεντρική διαχείριση με εξειδικευμένο προσωπικό, υπάρχει ιδιαίτερα μελετημένος κανονισμός λειτουργίας, υψηλού μεγέθους οικονομίες κλίμακας, εκλογίκευση κοινοχρήστων, τεχνικοί σύμβουλοι σε θέματα συντήρησης

⁹⁴ http://tovima.dolnet.gr/demo/owa/tobhma.print_unique.

και πρασίνου καθώς και 24ωρη φύλαξη. Αποτελούν δηλαδή οργανωμένες-προσχεδιασμένες οικιστικές αναπτύξεις και κατ' επέκταση κοινότητες που ένα μεγάλο μέρος των δραστηριοτήτων τους αλλά και της ζωής εντός αυτών καθορίζεται από τις κατασκευάστριες ή τις εταιρίες διαχείρισης.

Στα πλαίσια αυτού του προτύπου "κινείται" η Ήλιδα αποτελώντας ένα τέτοιο παράδειγμα ιδιωτικής οικιστικής ανάπτυξης αξιόλογου μεγέθους (δημιουργεί "ελκυστικές" συνθήκες διαβίωσης για τους κατοίκους της, με το οικιστικό περιβάλλον, την οργάνωση και τις παροχές που προσφέρει). Λαμβάνοντας όμως υπόψη ότι πρόκειται για ένα πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης που πολύ πρόσφατα έχει αρχίσει να αναπτύσσεται στην Ελλάδα, θα πρέπει η ανάλυση της να γίνει υπό το πρίσμα προβληματικής και κριτικής γύρω από διάφορα ζητήματα που σχετίζονται με τις άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις μίας τέτοιας ανάπτυξης, τόσο εντός των ορίων της ίδιας, όσο και στο ευρύτερο περιβάλλον που εντάσσεται (π.χ. η βιωσιμότητα και η μελλοντική λειτουργία της, επιπτώσεις στην λειτουργικότητα του άμεσου περιβάλλοντος, οικονομικές – κοινωνικές επιπτώσεις).

Για να μπορέσουμε όμως να βγάλουμε ορθά συμπεράσματα, θα πρέπει να κάνουμε μία λεπτομερή ανάλυση της δομής και των χαρακτηριστικών του συγκροτήματος, έτσι ώστε να κατανοήσουμε τις δομές και τον τρόπο λειτουργίας του.

9.3 Χωροθέτηση, άμεσο και έμμεσο περιβάλλον επιρροής

9.3.1 Χωροθέτηση

Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η περιοχή εντοπίζεται στο βόρειο και βόρειο-ανατολικό τμήμα του ΟΑΚΑ (Χάρτης 6) και οριοθετείται εύκολα καθώς το μεγαλύτερο μέρος της γειτνιάζουσας περιοχής ανήκει στο Ρυμοτομικό σχέδιο ή περικλείεται από οδικούς άξονες. Παράλληλα μπορεί να "διαιρεθεί" σε τρεις ενότητες σε σχέση με τη ρυμοτομική υπόσταση της πόλης, που διαχωρίζονται:

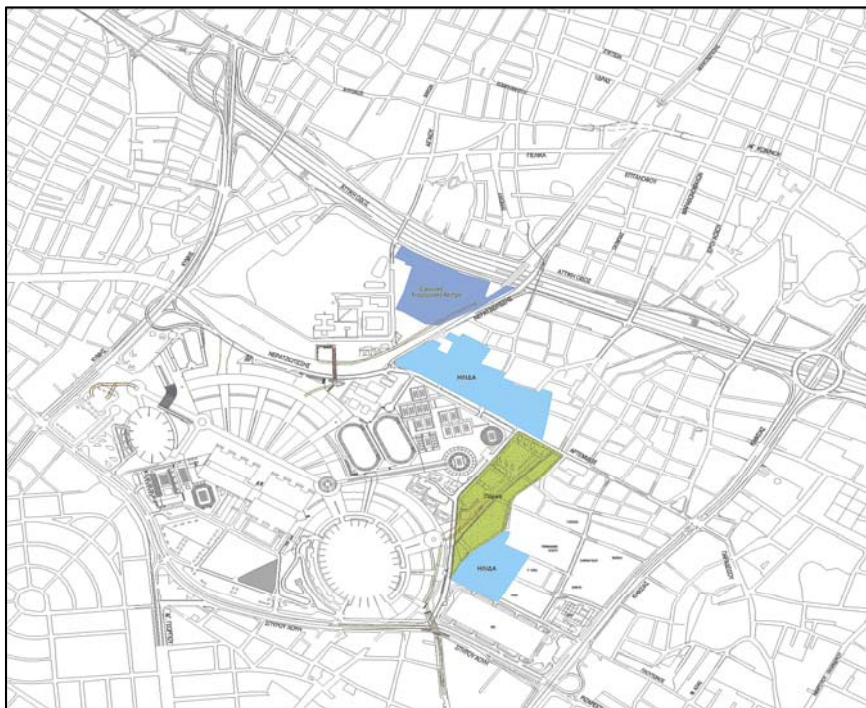
- Από την σιδηροδρομική γραμμή του ΗΣΑΠ και την οδό Νερατζιωτίσης.
- Την Οδό Αρτέμιδος που ενώνει τη Λ. Κηφισίας με την οδό Νερατζιωτίσης (διαχωρίζοντας της οικιστική ανάπτυξη ανατολικά του ΟΑΚΑ και το ενιαίο πάρκο).

- Στα Βόρειο- δυτικά, το τμήμα που αφορά το εμπορικό κέντρο, διαχωρίζεται με τοπική οδό από τη ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ.

Η επιλογή της περιοχής χωροθέτησης της Ήλιδας έγινε βάση ορισμένων κριτηρίων (σύμφωνα με στοιχεία συνεντεύξεως από την εταιρία ανάπτυξης):

- Η εγγύτητα με το Ολυμπιακό Στάδιο. Εφόσον η αρχική λειτουργία του συγκροτήματος ήταν η φιλοξενία των ξένων δημοσιογράφων που κάλυπταν τους Ολυμπιακούς αγώνες η χωροθέτηση του χωριού τύπου ακριβώς δίπλα από τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις κάλυπτε σε μεγάλο βαθμό τις ανάγκες της δημοσιογραφικής κάλυψης των αγώνων.
- Η ύπαρξη μίας μεγάλης αδόμητης, ανεκμετάλλευτης έκτασης περίπου 55 στρεμμάτων, στο βόρειο τμήμα του Ολυμπιακού σταδίου. Η ύπαρξη αντιστοίχου μεγέθους εκτάσεων σε ανάλογους δήμους της Αθήνας (βόρειο προάστιο, υψηλά επίπεδα ανάπτυξης και ποιότητας ζωής κ.α.) είναι σχεδόν αδύνατη.
- Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα της περιοχής. Το Μαρούσι θεωρείται βόρειο προάστιο με χαμηλές πυκνότητες και καλύτερες συνθήκες διαβίωσης, παράλληλα χαρακτηρίζεται από μεγάλη προσβασιμότητα (δίκτυα μεταφορών) αλλά συνδυάζει την αίσθηση προαστιακής περιοχής και την εγγύτητα με το κέντρο της πόλης.
- Τα πλεονεκτήματα της χωροθέτησης δίπλα από τις Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, από άποψη αισθητικής, πρόσβασης σε αθλητικές εγκαταστάσεις, σημαντικών εκδηλώσεων κ.α.
- Η υψηλή προσβασιμότητα της περιοχής.
- Ο συντελεστής δόμησης στην περιοχή που ήταν 0.6.

Χάρτης 6. Χωροθέτηση Χωριού Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων (Ηλιδας)



Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

9.3.2 Άμεσο και έμμεσο περιβάλλον επιρροής

Λαμβάνοντας υπόψη τα προηγούμενα η χωροθέτηση της Ήλιδας στηρίχθηκε σε συγκεκριμένα χωροθετικά πλεονεκτήματα της άμεσα γειτνιάζουσας και της ευρύτερης περιοχής. Έτσι λοιπόν η ύπαρξη και λειτουργία της ως νέα οικιστική ανάπτυξη θα επηρεάσει και θα έχει επιπτώσεις τόσο στο άμεσο περιβάλλον της, όσο και στο ευρύτερο.

Στο άμεσο περιβάλλον επιρροής συμπεριλαμβάνονται οι πολεοδομικές περιοχές ΠΕ 6 (Αγ. Θωμάς, στην οποία και ανήκει το μεγαλύτερο τμήμα της περιοχής μελέτης), ΠΕ 17 (ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ) και ΠΕ 5(Νέα Φιλοθέη), τα σημαντικότερα "κέντρα" δραστηριοτήτων του οποίου είναι τα εξής:

- Το Ολυμπιακό Συγκρότημα
- Σταθμός Νερατζίωτισης
- ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ. (& Υπουργείο Παιδείας)
- ΙΑΣΩ (μονάδα περίθαλψης και υγείας δίπλα στο Ο.Σ.)
- HELEXPO (εκθεσιακός χώρος) και I.B.C.
- Τμήματα Λ. Κινησίας και Αττικής οδού

Το έμμεσο περιβάλλον επιρροής αναφέρεται σαφώς σε μία ευρύτερη περιοχή (δεν μπορεί να οριοθετηθεί πλήρως) στην οποία η χωροθέτηση της Ήλιδας έχει άμεσες και έμμεσες επιπτώσεις. Το άμεσο περιβάλλον μπορούμε να πούμε ότι περιλαμβάνει:

- Το Παραδοσιακό κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου
- Τις υπόλοιπες Πολεοδομικές Ενότητες του Δήμου
- Τους γειτονικούς Δήμους (Πεύκη, Ν. Ηράκλειο, Ν. Ιωνία, Χαλάνδρι, Βριλήσσια κ.α.)

9.4 Νομοθεσία

Η κατασκευή της Ήλιδας, ως έργο υποδομής των Ολυμπιακών αγώνων (΄Χωριό Τύπου΄), στηρίχθηκε αρχικά σε Υπουργική απόφαση για τα Ολυμπιακά έργα και αργότερα στο Νόμο που ψηφίστηκε τον Δεκέμβριο του 2003 και αφορούσε την ρύθμιση των θεμάτων της Ολυμπιακής διαδικασίας Ν.3207.

Συγκεκριμένα με το Νόμο 2730/1999, που αφορούσε την ένταξη των Ολυμπιακών Έργων στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, καθορίσθηκε η γενική ένταξη της έκτασης του Χωριού τύπου στον πολεοδομικό σχεδιασμό, ενώ ο Νόμος Ν2947/2001 ορίζει για την έκταση του Χωριού Τύπου: «Θέματα Ολυμπιακής Φιλοξενίας, Έργων Ολυμπιακής Υποδομής και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ 208 Α΄) ως χώρος υποδοχής εγκαταστάσεων φιλοξενίας εκπροσώπων Μέσων Μαζικής Ενημέρωσης (άρθρο 2 παράγραφος δ) και εντάσσεται στον Ολυμπιακό Πόλο του ΟΑΚΑ. Η χρήση Τουρισμού Αναψυχής αναφέρεται στο Π.Δ. ΄Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης΄ (ΦΕΚ 166Δ 1987) ως άρθρο 8.»⁹⁵.

Σύμφωνα με τον Ν.3207 (άρθρο 6) προβλέπεται, έγκριση ρυμοτομικού σχεδίου με τον καθορισμό των οικοδομήσιμων χώρων, οδών, πεζόδρομων, κοινόχρηστων και πράσινων χώρων, παράλληλα καθορίζονται οι όροι και οι περιορισμοί δόμηση ανά οικοδομικό τετράγωνο (ανώτατος συντελεστής δόμησης, μέγιστη δόμηση, μέγιστο ποσοστό κάλυψης⁹⁶ και το ύψος κτιρίων). Στο νόμο επίσης αναφέρεται η μεταολυμπιακή χρήση των Χωριού Τύπου και ορισμένες άλλες

⁹⁵ Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου», Αθήνα Μάιος 2003

⁹⁶ Το μέγιστο ποσοστό κάλυψης στην περιοχή αμιγούς κατοικίας είναι 40%, στο Ο.Τ. του εμπορικού κέντρου 60% και για το πάρκο 10%.

διατάξεις (π.χ. η διάταξη των κτιρίων, η εκποίηση ακινήτων του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας για τη δημιουργία του Χωριού Τύπου κ.α.)

Γύρω από τη διαδικασία που νομιμοποίησε το σύνολο της παρέμβασης του “Χωριού τύπου”, υπήρξαν πολλές αντιδράσεις, καθώς το έργο κινήθηκε στα πλαίσια μεταξύ νομιμότητας και αυθαιρεσίας. Υπουργικές αποφάσεις, προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ, καθώς κρίθηκε η κατασκευή του έργου παραβίαζε το άρθρο 24 του Συντάγματος και επιβάρυνε ανεπανόρθωτα το οικιστικό περιβάλλον, αναφερόμενοι κυρίως στο τμήμα που αφορούσε το εμπορικό κέντρο), αντιδράσεις, ο Νόμος 3207/2003 που τελικά το νομιμοποιεί, συνθέτουν τη σύνθετη εικόνα στην οποία στηρίχθηκε η ανάπτυξη αυτού του έργου⁹⁷.

9.5 Ιστορικό επένδυσης και οργανωτικό σχήμα

Η έκταση στην οποία αναπτύχθηκε το “Χωρίο Τύπου” αφορούσε μία περιοχή δίπλα από το Ολυμπιακό στάδιο (202.000 τ.μ.) η οποία ήταν στο μεγαλύτερο μέρος της αδόμητη, ενώ περιελάμβανε ορισμένα κυρίως αυθαίρετα κτίσματα, το μεγαλύτερο μέρος των οποίων εξαγοράστηκαν (ιδιώτες που δεν επιθυμούσαν την ένταξη τους στο πρόγραμμα εξαιρέθηκαν). Επίσης για την περιοχή αυτή δεν προβλεπόταν κάποιος σχεδιασμός (εκτός Σχεδίου Πόλης).

Αρχικά ο Δήμος Αμαρουσίου αγοράζει την έκταση αυτή (ο Οργανισμός Εργατικής Κατοικίας, παραχωρεί στο Δήμο έκταση 43 στρεμμάτων) και ιδρύει τη Δημοτική Επιχείρηση Αξιοποίησης Ακίνητης Περιουσίας του Δήμου Αμαρουσίου Α.Ε (ΔΗΜΕΠΑ). η οποία θα είχε και την εύθυνη της διαχείρισης της περιοχής και της ανάπτυξης του προγράμματος. Κατόπιν διεθνούς πλειοδοτικού διαγωνισμού, η ιδιωτική κατασκευαστική Εταιρία Lamda Development αγόρασε την πλειοψηφία των μετοχών της Δημοτικής Επιχείρησης (95-98%). Στη συνέχεια η Lamda Development ιδρύει την θυγατρική της εταιρία Lamda Olympia Village A.E. που ανέλαβε την υλοποίηση του έργου. Η εταιρία αυτή παράλληλα με την έκταση του Δήμου αγόρασε και ορισμένα ανεξάρτητα γειτονικά οικοπέδα με αντιπαροχή (δηλ. ορισμένα διαμερίσματα θα δοθούν στους ιδιοκτήτες).

⁹⁷ Λεοντόπουλος Ν.(2006), Η λέξη αυθαιρεσία γράφεται με δύο Lamda..., Site: <http://galera.gr/magazine/modules/articles/article.php?id=68/5/1/2006>

Σήμερα ο Δήμος Αμαρουσίου κατέχει ένα ποσοστό περίπου 2-5% της Εταιρίας, που σημαίνει ότι κατέχει ένα αριθμό διαμερισμάτων του συγκροτήματος. Παράλληλα έχει γίνει μία αρχική συμφωνία με την Lamda Development βάσει της οποίας η εταιρία υποχρεούται να κατασκευάσει στην έκταση αυτή (στα 80 στρέμματα της συνολικής έκτασης) ένα ενιαίο πάρκο (με χώρους πρασίνου, δένδροφύτευση, παιδικές χαρές κ.α.) στο οποίο θα είναι προσβάσιμο σε όλους τους κατοίκους και επισκέπτες του Δήμου Αμαρουσίου, κάτι που ακόμη έχει μείνει στα σχέδια καθώς ο χώρος ακόμη και σήμερα λειτουργεί ως χώρος στάθμευσης οχημάτων.

Η χρηματοδότηση του έργου (προϋπολογισμός 405 εκατομμύρια ευρώ) έγινε με κεφάλαια της κατασκευάστριας εταιρίας (Lamda Development) και δανειοδότηση (π.χ. Eurobank).

9.6 Τρόπος υλοποίησης, ανάπτυξη οικισμού, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές

9.6.1 Ανάπτυξη Οικισμού

Οι προβλεπόμενες χρήσεις για το σύνολο της ανάπτυξης του Ολυμπιακού Χωριού Τύπου αφορούσαν τέσσερις υποενότητες της συνολικής αρχικής έκτασης, που περιλάμβαναν τις χρήσεις Τουρισμού και Αναψυχής, Αμιγούς Κατοικίας, Κατοικίας και γραφεία, κοινόχρηστους χώρους (πράσινο, αναψυχής κ.α.)⁹⁸.

Μπορούμε να διαχωρίσουμε την ανάπτυξη της περιοχής σε δύο ενότητες, η πρώτη περιλαμβάνει την Οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας (Χάρτης 7), ενώ η δεύτερη τις χρήσεις Τουρισμού και Αναψυχής στην οποία τελικά αναπτύχθηκε το εμπορικό κέντρο "The Mall Athens".

Η οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας μπορεί να διαχωριστεί σε τρεις υποενότητες :

⁹⁸ Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου», Αθήνα Μάιος 2003

➤ Η Περιοχή Αμιγούς κατοικίας, η οποία αποτελεί την κύρια οικιστική ανάπτυξη του συγκροτήματος. Αποτελείται από δύο οικοδομικά τετράγωνα (διαχωρίζονται με δρόμο ήπιας κυκλοφορίας) που περιλαμβάνουν τέσσερις γειτονίες, οι οποίες αναπτύσσονται σε μορφή ημίκλειστου τετραγώνου (σχήμα πετάλου) γύρω από τον κεντρικό ελεύθερο χώρο με προσανατολισμό προς το ΟΑΚΑ. Στην πλειοψηφία τους τα κτίρια κατοικίας (4-5 κτίρια ανά γειτονιά) είναι τριώροφα και περιλαμβάνουν δύο διαμερίσματα ανά όροφο (Σχήμα 18).

Δεν προβλέπεται κίνηση οχημάτων μέσα στον οικισμό, καθώς οι κινήσεις από και προς τις κατοικίες γίνεται υπογείως προς τους υπόγειους χώρους στάθμευσης κάθε κτιρίου. Έτσι οι Κ.Χ. του οικισμού καταλαμβάνονται από πεζόδρομους, χώρους πρασίνου και δενδροφύτευση χωρίς καμία όχλησης για τους κατοίκους.

Σχήμα 18. Μορφή κατοικιών Ήλιδας



➤ Η έκταση των κοινόχρηστων και χώρων αναψυχής, μεσολαβεί των δύο οικιστικών αναπτύξεων που ουσιαστικά αποτελούν το σύνολο του οικισμού της Ήλιδας, αποτελώντας το ενιαίο πάρκο μεγέθους περίπου 80.000 τ.μ. Το πάρκο αυτό προβλέπεται να είναι μία έκταση "ανοιχτή" για όλους τους κατοίκους και τους επισκέπτες του Δήμου Αμαρουσίου ενώ θα περιλαμβάνει χώρους πρασίνου, αθλητισμού, παιδικές χαρές, πεζόδρομους κ.α.

➤ Η Τρίτη υποενότητα περιλαμβάνει χρήσεις κατοικίας και γραφεία. Αποτελεί το τρίτο οικοδομικό τετράγωνο του οικισμού της Ήλιδας και βρίσκεται στο νοτιοανατολικό άκρο της συνολικής πολεοδομημένης έκτασης. Η δομή του είναι

όμοια με της πρώτης ενότητας μόνο που εδώ υπάρχουν δύο τετραώροφα κτίρια κατοικιών και ένα πενταώροφο κτίριο γραφείων (γειτονικό κτίριο του Διεθνούς Κέντρου Τύπου, I.B.C.).

Γενικά, πρόκειται για μία ήπια οικιστική ανάπτυξη με χαμηλή πυκνότητα δόμησης που ανέρχεται σε 20-25% (ποσοστό κάλυψης) σε αντίθεση με το σύνηθες ποσοστό που είναι 50-70%. Η οικιστική ανάπτυξη θα διαχωρίζεται από το γύρο περιβάλλον με περίφραξη ύψους 2.5 m (1.5 m χτιστή μάντρα και 1 m κάγκελα, καθώς και δενδροφύτευση κατά μήκος) Ενώ συνολικά περιλαμβάνει περίπου 215 διαμερίσματα, επιφάνειας 90 έως 220 τ.μ.

Χάρτης 7. Διάταξη Οικιστικού Συγκροτήματος (Ηλιδα) και Εμπορικού Κέντρου (The Mall Athens)



Πηγή: Δήμος Αμαρουσίου

9.6.2 Κοινωνικές υποδομές

Οι κοινωνικές υποδομές και οι κοινόχρηστοι χώροι αποτελούν ένα μεγάλο ποσοστό της συνολικής έκτασης του οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας. Όπως ήδη έχει αναφερθεί η πυκνότητα δόμησης είναι χαμηλή ενώ σε κάθε πολεοδομικό τετράγωνο το ποσοστό των χώρων πρασίνου και των πεζόδρομων είναι υψηλό (π.χ. 45 στρέμματα δενδροφύτευση, Σχήμα 19). Επίσης υπάρχει ένα ενοποιημένο σύστημα πεζοδρόμων που αναπτύσσεται μεταξύ των κτιρίων και των εσωτερικών πλατειών του οικισμού ενώ δίνουν τη δυνατότητα στους πεζούς να διασχίζουν το σύνολο της έκτασης από το βορειοδυτικό άκρο μέχρι το νοτιοανατολικό, ενώ έχει προβλεφθεί διαθέσιμος χώρος για την χωροθέτηση χρήσεων εκπαιδευτικού χαρακτήρα (Σχολείο).

Ενδεικτικά τα ποσοστά των κοινόχρηστων χώρων αντιστοιχούν:

Κ.Χ. Πράσινο	48.29%
Οδικό Δίκτυο	35.45%
Πεζόδρομοι	16.26%

Το “εσωτερικό” οδικό δίκτυο του οικισμού, περιορίζεται σε οδικούς άξονες που συνδέουν άμεσα την οικιστική ενότητα με τις οδούς του περιβάλλοντα χώρου (Νερατζιωτίσσης, περιφερειακή ΟΑΚΑ, Ιερού Λόχου και Αρτέμιδος), δεν διατρέχουν τον οικισμό καθώς καταλήγουν στις τέσσερις εισόδους/ εξόδους του συγκροτήματος. Η πρώτη βρίσκεται στην νοτιοανατολική πλευρά του βόρειου τμήματος της οικιστικής ανάπτυξης και συνδέεται με την οδό Νερατζιωτίσσης και την οδό Αρτέμιδος μέσω υπόγειας διάβασης, ενώ η δεύτερη και η τρίτη χωροθετούνται στη βορινή πλευρά του και εξυπηρετούνται από τη νότια παράπλευρη οδό της Αττικής Οδού. Το νότιο οικιστικό τμήμα του συγκροτήματος έχει μία μόνο είσοδο/ έξοδο στην οδό Αρτέμιδος και εισόδους-εξόδους στους δημόσιους πεζόδρομους της βόρειας και ανατολικής πλευράς των δύο Τομέων (που διαχωρίζεται) καθώς και στην οδό Ιερού Λόχου (Τσαγκαράτος Σ., ΑΣΠΑ). Η κυκλοφορία των οχημάτων γίνεται υπόγεια και καταλήγει στους υπόγειους χώρους στάθμευσης των πολυκατοικιών.

Παράλληλα το πάρκο (80.000 τ.μ.), που θα διαχωρίζει τις δύο οικιστικές αναπτύξεις του συγκροτήματος, θα αποτελεί βασικό τμήμα των κοινόχρηστων χώρων.

Σχήμα 19. Μακέτα Ήλιδας στην οποία δίνεται έμφαση στους κοινόχρηστους χώρους.



9.7 Προσβάσεις

Η προσβασιμότητα της περιοχής μελέτης είναι ιδιαίτερα ευνοϊκή, δεδομένου των σημαντικών οδικών αξόνων και των υπολοίπων συγκοινωνιακών υποδομών που χαρακτηρίζουν το άμεσο περιβάλλον και την ευρύτερη περιοχή.

Συγκεκριμένα, η οικιστική ανάπτυξη καθορίζεται περιμετρικά από τη Λεωφόρο Νερατζιωτίσσης η οποία βόρεια οδηγεί στο κέντρο του Αμαρουσίου, ενώ δυτικά στο κέντρο του Ηρακλείου, επίσης τέμνεται από τη Λεωφόρο Κύμης (σε πολύ μικρή απόσταση από την περιοχή μελέτης). Η ευρύτερη περιοχή, διασχίζεται τμηματικά από την Αττική οδό, την οδό Αρτέμιδος, με άμεση πρόσβαση στη Λεωφόρο Κηφισίας (που απέχει περίπου 300 μ. ανατολικά της Ήλιδας) και την οδό Ερατούς.

Αναφορικά με το σύστημα δημόσιων συγκοινωνιών η περιοχή χαρακτηρίζεται από συγκριτικά πλεονεκτήματα, καθώς αποτελεί κομβικό σημείο, περιλαμβάνοντας τις υποδομές:

- ΗΣΑΠ (Γραμμή: Πειραιάς - Κηφισιά, στάση "Ειρήνη"- Στάση "Νερατζιωτίσσης")
- Προαστιακός (Γραμμή: Ελευσίνα - Αεροδρόμιο "Ελευθέριος Βενιζέλος", στάση "Νερατζιωτίσσης")
- Λεωφορειακές γραμμές ΟΑΣΑ:
 - Γραμμή 410 Άνω Μελίσσια – Σταθμός Αμαρουσίου (κυκλική)
 - « 446 Σταθμός Αμαρουσίου – Νοσοκομείο Πεντέλης (μέσω ΠΙΚΠΑ)
 - « 448 Άνω Μελίσσια – Άνω Βριλήσσια (κυκλική)
 - « 527 Πεύκη Μαρούσι (κυκλική)
 - « 600 Σταθμός Ειρήνη, Σταθμός Πανόρμου (κυκλική)
 - « Α8 Πολυτεχνείο – Ν. Ιωνία – Μαρούσι
- Δημοτική συγκοινωνία Αμαρουσίου
 - Γραμμή 010:
 - Σταθμός Αμαρουσίου - Νέα Φιλοθέη⁹⁹

9.8 Διαχείριση του οικισμού

Καθώς το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας, εντάσσεται στα πλαίσια της Ιδιωτικής Πολεοδόμησης και αποτελεί νέο πρότυπο οικιστικής οργάνωσης, ο τρόπος υλοποίησης όπως και ο τρόπος διαχείρισης του οικισμού ακολουθούν τη φιλοσοφία αυτού του προτύπου.

Με την ολοκλήρωση λοιπόν, των εργασιών αναδιαμόρφωσης και της φάσης πώλησης των κατοικιών του συγκροτήματος (ημέρα παράδοσης), την διαχείριση του οικισμού θα αναλάβει μία θυγατρική εταιρία της Lamda Development η Lamda Property Managment η οποία αποτελεί εξειδικευμένη εταιρία παροχής υπηρεσιών διαχείρισης ακινήτων (Lamda Development, *Υπηρεσίες Συγκροτήματος Κατοικιών "Ήλιδα"*, Οκτώβριος 2004).

⁹⁹ Σήμερα οι γραμμές αυτές (ΟΑΣΑ & Δ.Σ) υφίστανται αλλαγές και αναπροσαρμογές.

Η εταιρία αυτή μέσω ενός ολοκληρωμένου πακέτου υπηρεσιών θα ασχολείται με την καθημερινή επιμέλεια φροντίδα και συντήρηση του συγκροτήματος, με την διασφάλιση της εφαρμογής των κανόνων λειτουργίας και των υπηρεσιών επίβλεψης και ασφάλειας.

Συγκεκριμένα οι υπηρεσίες της διαχειριστικής εταιρίας του οικισμού διακρίνονται σε τρεις κατηγορίες:

➤ **Υπηρεσίες Διαχείρισης**

- Επιμέλεια συγκροτήματος: Ύπαρξη Επιμελητή συγκροτήματος υπεύθυνο για τη γενική εποπτεία, το συντονισμό της λειτουργίας του, τις Γενικές συνέλευσεις και την εφαρμογή των αποφάσεων και των γενικών κανόνων.
- Υπηρεσίες Θυρωρού: Παραλαβή λογαριασμών, αλληλογραφίας, δεμάτων, αποστολές κ.α.
- Υπηρεσίες Φύλαξης: Εξειδικευμένη εταιρία φύλαξης (24ωρη ή μόνο τις νυχτερινές ώρες φύλαξη με περιπολίες, συστήματα ασφάλειας κ.α.)
- Συντήρηση περιβάλλοντος χώρου: Ειδικό συνεργείο συντήρησης των κοινόχρηστων πράσινων χώρων.
- Τακτική συντήρηση κοινόχρηστων χώρων: Εβδομαδιαία συντήρηση εσωτερικών και εξωτερικών κοινόχρηστων χώρων και μηνιαία συντήρηση χώρων (π.χ. υπόγειων χώρων στάθμευσης).
- Προληπτική και επεμβατική συντήρηση εγκαταστάσεων: Ομάδα συντηρητών (ηλεκτρολόγος και υδραυλικός), για τις ηλεκτρομηχανολογικές εγκαταστάσεις του συγκροτήματος.
- Εργασίες ανανέωσης και ανακαίνισης του συγκροτήματος: Σχετικά με την εξωτερική εμφάνιση και την αντικατάσταση των βασικών μηχανημάτων (π.χ. βάψιμο και επικαλύψεις κτιρίων και Κ.Χ., αντικατάσταση λεβήτων), σε χρονικό ορίζονται 10-25 έτη.
- Ασφάλιση κοινοχρήστων (Πυρός και Αστικής ευθύνης).

➤ **Υπηρεσίες Υποστήριξης Κατοίκων**

- Άμεση ανταπόκριση σε βλάβες.
- Προληπτική συντήρηση συστημάτων κλιματισμού.
- Υπηρεσίες καθαρισμού.

- Υπηρεσίες κηπουρού.
- Εργασίες ανακαίνισης και διαμόρφωσης εσωτερικών χώρων.
- Ασφάλιση περιουσίας.
- Χρήση των Ολυμπιακών Εγκαταστάσεων του ΟΑΚΑ.

➤ **Υπηρεσίες Υποστήριξης Κατοίκων Υπηρεσίες Διαχείρισης Ακίνητης Περιουσίας**

- Εκτίμηση αξίας ακινήτου και εκμίσθωση του για τον ιδιοκτήτη.
- Διαχείριση του μισθωτηρίου και των υποχρεώσεων για λογαριασμό του ιδιοκτήτη.
- Ασφάλιση ακινήτου για λογαριασμό του ιδιοκτήτη.

Με την ανάλυση της διαχείρισης του οικιστικού συγκροτήματος παρατηρούμε τον τρόπο οργάνωσης της ζωής των κατοίκων από την στιγμή που θα αρχίσει να λειτουργεί ως μία ανεξάρτητη οικιστική ενότητα.

Η λειτουργία του οικισμού θα ακολουθεί εξ' ολοκλήρου τα πρότυπα των ιδιωτικών αναπτύξεων των δυτικό-ευρωπαϊκών χωρών και των ΗΠΑ, με το μεγαλύτερο μέρος των λειτουργιών της κοινότητας να εντάσσεται στη δικαιοδοσία της ιδιωτικής εταιρίας που έχει αναλάβει τη διαχείριση (ο δήμος έχει ελάχιστες αρμοδιότητες που αφορούν θέματα π.χ. περισυλλογή σκουπιδιών, συντήρηση κοινόχρηστων χώρων όπως το πάρκο, οδικούς άξονες κ.α.). Το κόστος των υπηρεσιών διαχείρισης θα επιβαρύνει το σύνολο των κατοίκων του οικισμού αναλογικά (κόστος κοινοχρήστων) π.χ. βάση του μεγέθους των κατοικιών (για τις υπηρεσίες υποστήριξης κατοίκων οι παροχές αυτές θα προσφέρονται απλά με κάποια μείωση του κόστους).

9.9 Υφιστάμενη κατάσταση

Σήμερα, αρχές του 2006, παρά τις αρχικές ανακοινώσεις της εταιρίας ανάπτυξης ότι οι εργασίες ανέπλασης του οικισμού θα είχαν ολοκληρωθεί και οι κάτοικοι θα είχαν εγκατασταθεί εντός του 2005, κάτι τέτοιο δε συνέβη. Ο οικισμός βρίσκεται ακόμη στο τελικό στάδιο ανέπλασης του, τόσο στις κατοικίες όσο και

στους εξωτερικούς χώρους πραγματοποιούνται ακόμη εργασίες διαμόρφωσης. Παρόλα αυτά η όλη παρέμβαση δημιουργεί την "αίσθηση" στασιμότητας (Σχήμα 20).

Πρωταρχικός στόχος της εταιρίας ανάπτυξης (Lamda Development Olympia Village), ήταν η πώληση των διαμερισμάτων σε τρεις φάσεις (η πρώτη ως το τέλος των Ολυμπιακών Αγώνων, η δεύτερη αμέσως μετά και η τρίτη ως τον Δεκέμβριο του 2004), οι στόχοι αυτοί δεν επιτεύχθηκαν, καθώς στο διάστημα πριν τους Ολυμπιακούς αγώνες είχαν πωληθεί 25 κατοικίες (Σιωμόπουλος Κ., Το ΒΗΜΑ: 20/6/2004), κατά την διάρκεια και ιδίως μετά το τέλος των αγώνων το ενδιαφέρον αυξήθηκε ενώ έως το Δεκέμβριο του 2004 είχαν πωληθεί μόλις 50 διαμερίσματα (από τα 215). Σήμερα η εμπορική προώθηση των κατοικιών συνεχίζεται, αλλά μόνο 70 προσύμφωνα έχουν γίνει, ενώ η εταιρεία αναμένει να αυξηθούν οι πωλήσεις με την έναρξη λειτουργίας του οικισμού.

Σχήμα 20. Σημερινή κατάσταση του οικισμού Ήλιδα



Η τιμή πώλησης ανά τ.μ. των διαμερισμάτων διαμορφώνεται κατά μέσο όρο στα 2.650 ευρώ με τη χαμηλότερη να κυμαίνεται περί τις 2.450 και την υψηλότερη 3.000 ευρώ (βάση στοιχείων συνέντευξης με την εταιρία). Παράλληλα για την αγορά των διαμερισμάτων δίνεται η δυνατότητα της προκαταβολικής καταβολής ενός ποσού και το υπόλοιπο να εξοφληθεί σταδιακά με δόσεις (πακέτα χρηματοδότησης της αγοράς διαμερίσματος, σε συνεργασία με τράπεζες, οι οποίες χρηματοδοτούν το 100% της εμπορικής αξίας του ακινήτου με επιτόκιο Euribor + 1,8% spread)¹⁰⁰.

¹⁰⁰ http://www.enet.gr/online/online_p1_text.jsp

Ταυτόχρονα, το κόστος των κοινοχρήστων αναμένεται υψηλό περίπου 1.2 ευρώ/τ.μ., καθώς θα περιλαμβάνει τα κόστη των πρόσθετων υπηρεσιών που παρέχει το συγκρότημα (π.χ. κόστος διαχείρισης, ασφάλειας, αλλά μη συμπεριλαμβανομένης της θέρμανσης που είναι αυτόνομη).

Η τιμή πώλησης των κατοικιών αποτελεί αυτόματα ένα περιοριστικό παράγοντα και διαμορφώνει το οικονομικό "προφίλ" των νέων κατοίκων του συγκροτήματος (μεσαία προς υψηλά οικονομικά στρώματα). Ο τρόπος διαχείρισης, το διαμορφωμένο περιβάλλον, το επίπεδο "ποιότητας" ζωής, που θεωρητικά προσφέρει, τα δίκτυα συγκοινωνιών, το ευρύτερο περιβάλλον (Ολυμπιακό συγκρότημα, νοσοκομεία, υπηρεσίες διοίκησης, ιδιωτικά εκπαιδευτήρια κ.α.) και η εγγύτητα ίσως με τον τόπο εργασίας, αποτελούν καθοριστικούς παράγοντες για την προσέλκυση κατοίκων αλλά και ενδεικτικούς του κοινωνικού προφίλ και του τρόπου ζωής που επιθυμούν.

Σύμφωνα με τον διευθύνων σύμβουλο κ. Αναγνωστόπουλο της αναπτυξιακής εταιρίας (Lamda Development) η Ήλιδα «...θα αποτελέσει σημαντικό έργο για τον οικιστικό τομέα, πρωτοποριακό για τα Ελληνικά δεδομένα, το οποίο θα ανταποκρίνεται στις προσδοκίες για κατοικία υψηλής ποιότητας και μία επένδυση που θα ωφελήσει τόσο τους μελλοντικούς κατοίκους όσο και την τοπική κοινωνία αναβαθμίζοντας συνολικά την περιοχή»¹⁰¹. Ο Δήμος όπως και η πλειοψηφία των κατοίκων της περιοχής βλέπουν θετικά την ανάπτυξη του οικισμού κυρίως από την άποψη της εκμετάλλευσης και γενικής αναβάθμισης μίας αρχικά ανεκμετάλλευτης περιοχής. Επιπλέον ο δήμος, ελπίζει τόσο σε οικονομικά οφέλη όσο και στη βελτίωση της γενικής "εικόνας" του (αναβάθμιση περιοχής, νέοι κάτοικοι υψηλών εισοδημάτων κ.α.). Υπάρχουν βέβαια και οι αντίθετες απόψεις που δεν θεωρούν την ανάπτυξη ενός τέτοιου συγκροτήματος απαραίτητα καλό για την περιοχή τους, αλλά και εκείνοι που πιστεύουν ότι η ανάπτυξη του συγκροτήματος δεν τους επηρεάζει, τουλάχιστον άμεσα.

Όπως έχουμε ήδη αναφέρει η φιλοσοφία αυτού του προτύπου οικιστικής ανάπτυξης ακολουθεί τα αντίστοιχα πρότυπα του εξωτερικού. Θα αποτελέσει μία "κλειστή" κοινωνία, όπου δεν θα υπάρχει ελεύθερη πρόσβαση για όλους (περίφραξη και ιδιωτική φύλαξη), με την κυρίαρχη χρήση γης την Αμιγή κατοικία (στην πέμπτη

¹⁰¹ http://www.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economyepix_107039_28/06/2005_148451

γειτονία υπάρχει και κτίριο γραφείων), ενώ η εξυπηρέτηση των βασικών αναγκών των κατοίκων, ακόμα και της διασκέδασης, θα πραγματοποιείται από το γειτονικό εμπορικό κέντρο "The Mall" που εντάσσεται στην γενικό έργο ανάπτυξης. Έτσι λοιπόν, αναμένεται να αποτελεί ένα είδος "αυτάρκης" κοινωνία, εφόσον για την ικανοποίηση βασικών αναγκών όσο και για την ικανοποίηση δευτερευόντων αναγκών οι κάτοικοι δεν θα είναι υποχρεωμένοι να "απομακρύνονται" από το άμεσο περιβάλλον διαβίωσης τους (οι μετακινήσεις τους θα είναι περιορισμένες).

Συμπερασματικά λοιπόν, έχοντας κάνει την ανάλυση του οικιστικού συγκροτήματος, μπορούμε να σταθούμε σε ορισμένα στοιχεία του που παρουσιάζουν ίσως το μεγαλύτερο ενδιαφέρον. Καταρχάς, παρατηρούμε ότι πρόκειται για ένα ομοιόμορφο, καλοσχεδιασμένο και "αποκομμένο" από τον ευρύτερο χώρο οικιστικό περιβάλλον (είναι ρυμοτομημένο και υπάρχει περίφραξη), οι "δημόσιοι" και οι ιδιωτικοί χώροι είναι σαφώς διαχωρισμένοι, υπάρχει ιδιωτική φύλαξη, η κυκλοφορία οχημάτων εντός αυτού απαγορεύεται και οι κατοικίες έχουν καθορισμένο σχεδιασμό και μορφή. Εν δεύτερης, η λειτουργία του θα καθορίζεται από ένα ιδιωτικό σύστημα διαχείρισης που θα καθορίζει σε μεγάλο βαθμό τον "τρόπο ζωής" εντός αυτού.

Αυτά τα χαρακτηριστικά εύλογα δημιουργούν ερωτήματα που σχετίζονται με την "ετοιμότητα" της Ελληνικής κοινωνίας να δεχθεί ένα τέτοιου είδους πρότυπο που μπορεί να προσφέρει πλεονεκτήματα σε θέματα φυσικού περιβάλλοντος, οργάνωσης, ασφάλειας και εξυπηρέτησης, αλλά από την άλλη με "περιορίζει" σε ένα επίπεδο την "ελευθερία" των κατοίκων και φαντάζει "γκέτο" συγκεκριμένων οικονομικών και κοινωνικών στρωμάτων.

Μία τέτοια ανάπτυξη, από τη στιγμή που θα αρχίσει να λειτουργεί, είναι σίγουρο πως θα έχει βραχυχρόνιες και μακροχρόνιες επιπτώσεις, τόσο στο χώρο όσο και στο κοινωνικό σύνολο της ίδιας της αναπτύξεως αλλά και του ευρύτερου χωρικού και κοινωνικού συνόλου. Οι επιπτώσεις αυτές αφορούν πολλά και διαφορετικά επίπεδα, ενώ θα αποτελέσουν τα πρώτα βήματα μίας αλλαγής και εξέλιξης της οικιστικής ανάπτυξης και πολιτικής (με τη μορφή ενός νέου προτύπου) που μόλις άρχισε να πραγματοποιείται στην Ελλάδα και αναμένεται να λάβει σημαντικές διαστάσεις τα επόμενα χρόνια (κυρίως οι αναπτύξεις οικισμών με ιδιωτική πρωτοβουλία).

Περίπτωση Μελέτης

9.10 Εμπορικό κέντρο “The Mall Athens”

Έχοντας κάνει την ανάλυση της οικιστικής ανάπτυξης στις προηγούμενες υποενότητες, αυτό που μένει είναι η ανάλυση του τμήματος, της συνολικής παρέμβασης που εξετάζουμε, που αφορά τις δραστηριότητες εμπορείου και ψυχαγωγίας και ουσιαστικά αποτελεί σήμερα το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο με την ονομασία “The Mall Athens” (Σχήμα 21).

Η αφορμή για την κατασκευή του ήταν οι ολυμπιακοί αγώνες του 2004, ως τμήμα της γενικότερης ανάπτυξης του οικιστικού συγκροτήματος του Χωριού Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων. Ενώ όμως το αρχικό “σχέδιο” προέβλεπε την κατασκευή υποδομών που θα φιλοξενούσαν τις βοηθητικές υπηρεσίες (εμπόριο, υπηρεσίες και ψυχαγωγία) εντός του χωριού τύπου, τελικά αποφασίστηκε η συγκέντρωση αυτών σε ένα εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο σε διπλανή έκταση (έκταση που άνηκε στον ΟΕΚ), κάτι που έγινε, μόνο που ολοκληρώθηκε σχεδόν ενάμιση χρόνο μετά το τέλος των Ολυμπιακών αγώνων.

Σχήμα 21. Το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο “The Mall Athens”



Η νομιμότητα ή όχι αυτής της ανάπτυξης όπως και η ύπαρξη ή όχι σχεδιασμού βάσει του οποίου αυτή πραγματοποιήθηκε, αποτελούν πολύ σημαντικά ζητήματα και επιδέχονται μακράν ανάλυση. Αυτό όμως στο οποίο θα επικεντρωθούμε στην παρούσα εργασία αφορά, το εμπορικό αυτό κέντρο ως τμήμα μίας γενικότερης τάσης και φιλοσοφίας ανάπτυξης λιανικού εμπορίου και δραστηριοτήτων ψυχαγωγίας που συνδέεται άμεσα και με το πρότυπο των οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων (οικισμός + εμπορικές δραστηριότητες - υπηρεσίες - ψυχαγωγία) και μόλις τώρα έχει αρχίσει να ανθεί με τις διάφορες μορφές του στην χώρα μας. Βάση αυτού του σκεπτικού θα γίνει και η ανάλυση του.

Η φιλοσοφία λοιπόν, που χαρακτηρίζει αυτού του είδους τις εμπορικές αναπτύξεις, στηρίζεται στη λογική ότι «μπορείς να τα κάνεις όλα σε ένα χώρο»: κατανάλωση, ψυχαγωγία, επικοινωνία κ.α. Στοχεύουν κυρίως στο υποσυνείδητο και το συναίσθημα και απευθύνονται μάλλον σε μεσαία και ανώτερα εισοδήματα (αν και με τα καταστήματα "άγκυρες" π.χ. Zara γεφυρώνουν το χάσμα μεταξύ των τιμών κάνοντας αυτές προσιτές και για χαμηλότερα εισοδήματα), όπως επίσης στις νέες γενιές (15-25 ετών) που δεν έχουν διαμορφώσει ακόμη καταναλωτικές συνήθειες και μπορούν να αποτελούν "πελατεία" για δεκαετίες (αν και τα επισκέπτονται άτομα κάθε ηλικίας). Ταυτόχρονα στηρίζουν την επιτυχία τους και στις σημερινές κοινωνικές και εργασιακές συνθήκες (έλλειψη χρόνου, άγχος, κίνηση κ.α.) δίνοντας τη δυνατότητα σε κάποιον να κάνει πολλά πράγματα σε μία μόνο έξοδο (Σχήμα 22).

Σχήμα 22. Ο εσωτερικός χώρος του The Mall εκφράζει και τη φιλοσοφία που αντιπροσωπεύει.



Έτσι και το “ The Mall” ως πολυδύναμο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο, προσφέρει την εναλλακτική αυτή “πρόταση” στους καταναλωτές και γίνεται σύμβολο του σύγχρονου τρόπου ζωής και κατανάλωσης και στην Ελλάδα. Το ζήτημα που τίθεται όμως αφορά τη βιωσιμότητα αυτού του είδους των αναπτύξεων και κατά πόσο είναι εφήμερη ή όχι η επιτυχία που γνωρίζει σήμερα (όπως συνέβη στον ελληνικό χώρο με ορισμένα παλαιότερα παραδείγματα εμπορικών κέντρων μικρότερης κλίμακας). Επίσης υπάρχει και η εντύπωση ότι τα εμπορικά καταστήματα δεν θα έχουν την αναμενόμενη επιτυχία, σε αντίθεση με τους χώρους εστίασης και ψυχαγωγίας.

The Mall Athens

Με αφορμή λοιπόν, τους Ολυμπιακούς αγώνες, η ιδιωτική εταιρία Lamda Olympia Village (θυγατρική της Lamda Development), αναπτύσσει στο Μαρούσι το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο “ The Mall Athens” σε έκταση περίπου 58.500 τ.μ. με 90.000 τ.μ. υπόγειων χώρων (ουσιαστικά καταλαμβάνει έκταση 120.000 τ.μ.).

Το εμπορικό κέντρο αναπτύσσεται στο βορειότερο τμήμα του Χωριού τύπου (Ηλιδας), στην ενότητα που περιλαμβάνει τις χρήσεις Τουρισμού και Αναψυχής, σε έκταση μεταξύ των γραμμών του ΗΣΑΠ, τις ιδιοκτησίες ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ. και της Αττικής Οδού (αποκομμένης από τη χρήση κατοικίας).

Η θέση του αποτελεί στρατηγικό σημείο, καθώς συνδέεται με τις σημαντικότερες οδικές αρτηρίες, όπως η Αττική οδός και η Λεωφόρος Κηφισίας, ενώ έχει πρόσβαση στα μέσα μαζικής μεταφοράς, όπως ο ηλεκτρικός σιδηρόδρομος και ο Προαστιακός (χωροθετείται δίπλα από το σταθμό της Νερατζιωτίσσης, με τον οποίο συνδέεται με πεζογέφυρα), τις λεωφορειακές συγκοινωνίες του ΟΑΣΑ και τη δημοτική συγκοινωνία του Δήμου (Χάρτης 8).

Χάρτης 8: Προσβάσεις του Εμπορικού Κέντρου “The Mall Athens”



Πηγή: Lamda Olympia Village

Η έναρξη της λειτουργίας του έγινε στις 25 Νοεμβρίου του 2005 και αποτελεί ένα από τα μεγαλύτερα εμπορικά κέντρα στην Νοτιοανατολική Ευρώπη. Όλες οι δραστηριότητες και οι υπηρεσίες που περιλαμβάνει αναπτύσσονται σε 5 επίπεδα (Σχήμα 23) με 3 υπόγειους χώρους στάθμευσης (2.065 θέσεις στάθμευσης), ενώ το κτίριο κατασκευάστηκε με μελετημένο καταμερισμό και αρχιτεκτονικό σχεδιασμό βασισμένο σε πρότυπα εξωτερικού (ΗΠΑ).

Σχήμα 23. Επίπεδα που αναπτύσσεται το Mall



Επίπεδο 0



Επίπεδο 1



Επίπεδο 2



Επίπεδο 3

Περιλαμβάνει περισσότερα από 200 καταστήματα (π.χ. Zara, Morgan, Χαραλάς, Frozen Wave, Ρεζέρβα, Goodies, Gallerie de Beaute, Adidas, Nac, Miss Raxevsky, Max Mara, Fnac) 25 εστιατόρια και καφέ (π.χ. Goody's, KFC, Flocafe Pizza Fun, Haagen Dazs, Starbucks, Palmie Bistro, Blender Music Cafe) και 15 κινηματογράφους (Σχήμα 24).

Σχήμα 24. Πολλά σημαντικά επιχειρηματικά ονόματα χωροθετούνται στο Mall.



Μερικά από τα σημαντικότερα επιχειρηματικά ονόματα που χωροθετούνται στο "The Mall Athens" είναι:

- Αναγνωστόπουλος
- Champion Μαρινόπουλος
- Comfuzio
- Fnac
- Galerie de Beaute
- Glou
- Intersport
- Koton
- Marks & Spencer
- Mega Κωτσόβολος by Dixon's
- Multirama
- Πλαίσιο
- Sephora
- Sfera
- Vardas/BCBG
- Village Cinemas and Bowling
- Zara

Αναμένεται να έχει υπερτοπικό χαρακτήρα και να αποτελέσει πόλο έλξης για τους κατοίκους της Αττικής, καθώς χαρακτηρίζεται από υψηλή προσβασιμότητα και φιλοξενεί μεγάλες και επώνυμες εμπορικές μάρκες (εθνικό και διεθνές επίπεδο), σε συνδυασμό με χώρους εστίασης, κινηματογραφικές αίθουσες, χώρους αναψυχής, ειδικά διαμορφωμένους χώρους για παιδιά, πληθώρα βοηθητικών υπηρεσιών, αποθηκευτικών χώρων και περισσότερες από 2.065 υπόγειες θέσεις στάθμευσης¹⁰² (Υπολογίζεται ότι 3.792.189 άτομα έχουν άμεση και εύκολη πρόσβαση από κάθε γωνιά της Αθήνας, μέσω των διευκολύνσεων που παρέχουν ο προαστιακός, ο ηλεκτρικός και η Αττική οδός, ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ, 8/1/06).

Τη διαχείριση του κέντρου έχει αναλάβει η εταιρεία ECE - Lamda Hellas, κοινοπραξία των εταιρειών Lamda Development και ECE Projectmanagement GMBH, που αποτελεί μία από τις μεγαλύτερες εταιρείες διαχείρισης εμπορικών κέντρων στην Ευρώπη, η οποία κατέχει και την πλειοψηφία, το 66%.

Το Mall αποτέλεσε ένα έργο προϋπολογισμού 320 εκατ. ευρώ. Απασχολεί 2.500 εργαζομένους ενώ αναμένεται να αποφέρει έσοδα στην εταιρία 30 εκατομμυρίων ευρώ ετησίως (απόδοση 10% της επένδυσης), με αναμενόμενο "τζίρο" μόνο από τα εμπορικά καταστήματα και τους κινηματογράφους 300 εκατ. ευρώ το χρόνο¹⁰³ (Σχήμα 25).

Σύμφωνα με στοιχεία της εταιρίας, ο αριθμός των επισκεπτών αναμένεται να είναι 12 εκατομμύρια ετησίως. Αυτό σημαίνει ότι καθημερινά οι επισκέπτες του εμπορικού κέντρου θα είναι περί τις 32.000, από τους οποίους εκτιμάται ότι σε ποσοστό 70% θα χρησιμοποιούν το αυτοκίνητό τους και οι υπόλοιποι τα μέσα μαζικής μεταφοράς. Την πρώτη ημέρα της λειτουργίας του, επισκέφθηκαν το Mall πάνω από 60.000 επισκέπτες, ενώ οι αντίστοιχοι αριθμοί κατά τις εορταστικές ημέρες των Χριστουγέννων και της πρωτοχρονιάς υπολογίστηκαν στις 500.000. Σύμφωνα με την εταιρία ανάπτυξης (Lamda Development), οι έως τώρα πωλήσεις έχουν ξεπεράσει τις αρχικές προσδοκίες της, ενώ αναμένουν το ενδιαφέρον των καταναλωτών να συνεχιστεί με την ίδια ένταση.

¹⁰² <http://www.pressreleases.gr/company/53109183/34991.html>

¹⁰³ <http://www.economics.gr/articleData/News/2005/06/05-06-28-LAMDA.htm>

Σχήμα 25. Μακέτα του Εμπορικού κέντρου “The Mall Athens”



Το Mall όμως πέρα από τα σημερινά “νούμερα” σε αριθμό επισκεπτών και κέρδη που έχει να επιδείξει, αποτελεί μία παρέμβαση στο χώρο που κινείται μεταξύ τ νομιμότητας και αυθαιρεσίας. Σύμφωνα λοιπόν με δημοσιευμένα άρθρα και με καταγγελίες κινήσεων πολιτών, η διαδικασία απόκτησης του οικοπέδου από τον ΟΕΚ και το δήμο Αμαρουσίου, αλλά και η ανέγερσή του από την εταιρεία Lamda Development συνιστούν ένα σύνολο παρατυπιών και παρεμβάσεων (το ΣτΕ έκρινε ότι οι ρυθμίσεις του ν. 2947/01 επιφέρουν μη αναστρέψιμη επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και των όρων διαβίωσης των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής, ενώ με απόφασή του επιτρέπει μόνο τις χρήσεις αμιγούς κατοικίας στην περιοχή).

Ταυτόχρονα επισημαίνονται σοβαρά προβλήματα από τη λειτουργία του: Εξακολουθούν να λειτουργούν χωρίς άδεια καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος (από την αρμόδια επιτροπή της Νομαρχίας, δηλ. δεν έχουν ελεγχθεί για θέματα υγιεινής, ασφάλειας, πυρασφάλειας κ.α.)¹⁰⁴, ο ΟΕΚ δεν έχει μεταβιβάσει την έκταση πάνω στην οποία χτίστηκε το Mall (δηλ. λειτουργεί χωρίς τίτλος ιδιοκτησίας), η εταιρεία δεν έχει ακόμη καταβάλει στο δήμο Αμαρουσίου όλο το

¹⁰⁴ Λεοντόπουλος Ν.(2006), Η λέξη αυθαιρεσία γράφεται με δύο Lamda..., Site: <http://galera.gr/magazine/modules/articles/article.php?id=68/5/1/2006>

τίμημα εξαγοράς της δημοτικής επιχείρησης σύμφωνα με το διαγωνισμό του 2001 και αντ' αυτού πρότεινε αλλαγή των συμφωνηθέντων, πράγμα το οποίο απεδέχθη ο δήμος, μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει κανένας πολεοδομικός έλεγχος στο Εμπορικό Κέντρο.

Συνοψίζοντας τα προβλήματα αυτά πρέπει να αναφέρουμε ότι ενώ η ύπαρξη και λειτουργία του εν λόγω εμπορικού κέντρου επιφέρει κρίσιμες αλλαγές στην πόλη και πέραν των άλλων επιβαρύνει το περιβάλλον και την ποιότητα ζωής των κατοίκων της περιοχής, καθιστώντας την περιοχή ως την πιο επιβαρημένη σε ρύπους στην Αθήνα, δεν έχουν ληφθεί μέτρα για την αναβάθμιση της ποιότητας της ζωής των κατοίκων της περιοχής από την επιβάρυνση που δημιουργεί η λειτουργία του κέντρου.

Το σημαντικότερο όμως που μας απασχολεί (και πέρα από την επιτυχία ή όχι αυτής της εμπορικής ανάπτυξης), έχει να κάνει με τον χαρακτήρα της ως μεγάλη κλίμακα παρέμβαση στον αστικό χώρο με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Καθώς η ανάπτυξη και λειτουργία του, αναμένεται να έχει ένα σύνολο σημαντικών επιπτώσεων στην περιοχή π.χ. επιβάρυνση του οικιστικού περιβάλλοντος, αλλαγές στο συντελεστή δόμηση, η μεγάλη έλευση επισκεπτών μπορεί να οδηγήσει σε καταστάσεις κυκλοφοριακής φόρτισης και κορεσμού, αύξησης των πυκνοτήτων, περιβαλλοντικής ρύπανσης κ.α.

Αν τώρα εξετάσουμε το εμπορικό κέντρο σε συνδυασμό με το οικιστικό συγκρότημα Ήλιδα και αυτές τις παρεμβάσεις τις συνδέσουμε με το ευρύτερο περιβάλλον στο οποίο χωροθετούνται, θα διαπιστώσουμε ότι οδηγούν σε ένα σύνολο επιπτώσεων πολλές από τις οποίες είναι "κοινές" για τις δύο (Χάρτης 8). Το Οικιστικό συγκρότημα, το εμπορικό κέντρο, οι τάσεις και η δυναμική της ευρύτερης περιοχής, εντάσσονται σε ένα γενικότερο πλαίσιο και μπορούν να οδηγήσουν σε συγκεκριμένες επιπτώσεις πολύ σημαντικές σε χωρικό και κοινωνικό επίπεδο.

Χάρτης 9: Διάταξη Οικιστικού Συγκροτήματος και του Εμπορικού Κέντρου



Πηγή: Lamda Olympia Village

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 10: ΕΠΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

10.1 Οι επιπτώσεις του Οργανωμένου οικιστικού συγκροτήματος: "Ήλιδα"

10.1.1 Γενική θεώρηση

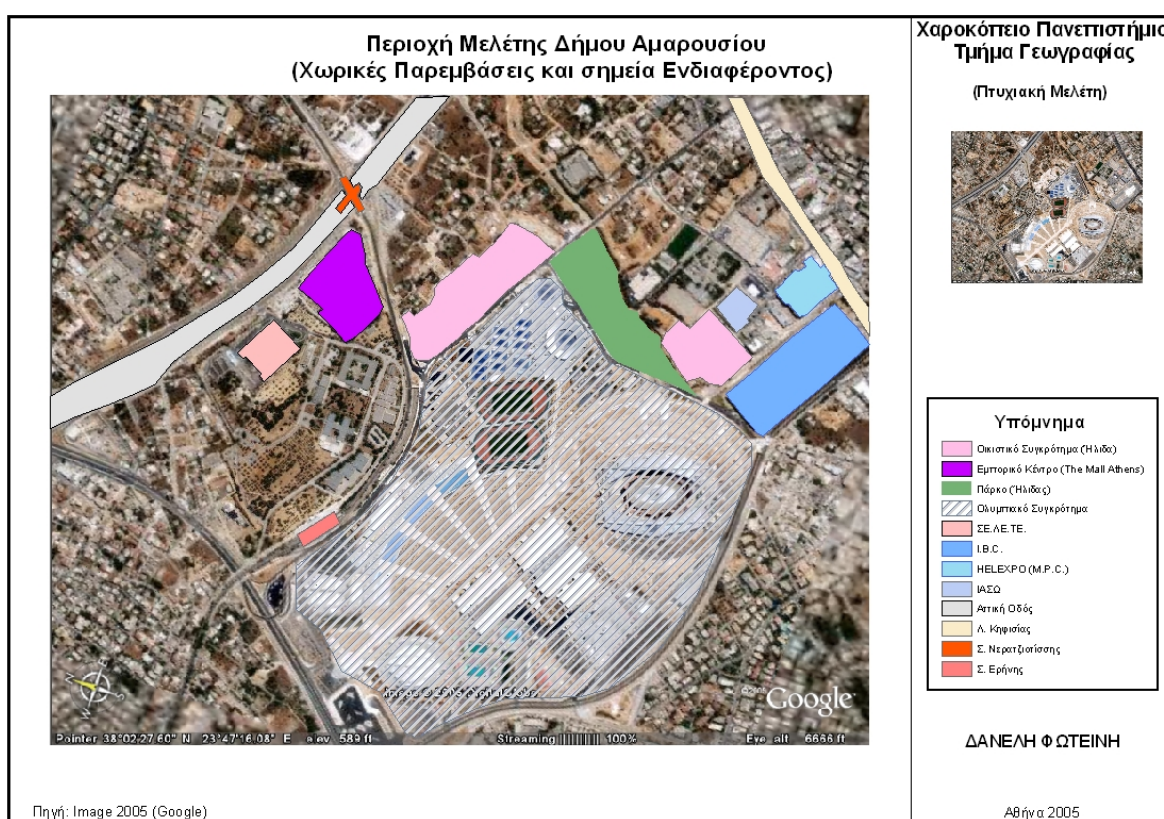
Η ανάπτυξη του οργανωμένου οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας, αποτελεί μία μεγάλης κλίμακας παρέμβαση στο χώρο, η οποία αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις, τόσο εξαιτίας των ιδιαίτερων χαρακτηριστικών της, όσο και των χαρακτηριστικών του άμεσου και ευρύτερου περιβάλλοντος που χωροθετείται.

Από τη μία, αποτελεί μία οικιστική ανάπτυξη η οποία βασιζόμενη σε οικιστικά πρότυπα του εξωτερικού κατασκευάστηκε εξ ολοκλήρου από την αρχή, από μία ιδιωτική εταιρία, αποτελώντας ξεκάθαρα μία ιδιωτική επένδυση. Από την άλλη, η παρέμβαση αυτή πραγματοποιήθηκε (στα πλαίσια διεξαγωγής της Ολυμπιάδας του 2004 και αποτέλεσε το χωριό τύπου των Ολυμπιακών αγώνων), σε μία περιοχή ιδιαίτερου ενδιαφέροντος.

Η ευρύτερη περιοχή χωροθέτησης της Ήλιδας (το Μαρούσι), αποτελεί μία ταχέως αναπτυσσόμενη και δυναμική περιοχή με σημαντικές υποδομές και επενδύσεις, που τη καθιστούν κέντρο υπερτοπικών δραστηριοτήτων, ταυτόχρονα όμως αυτή η δυναμική δημιουργεί τάσεις που μπορεί να οδηγήσουν σε συγκεκριμένα προβλήματα και καταστάσεις. Χαρακτηρίζεται από σημαντικό αριθμό ιδιωτικών επενδύσεων και επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα, καθώς και υποδομών υπερτοπικού χαρακτήρα (π.χ. Ολυμπιακές εγκαταστάσεις, νοσοκομειακές μονάδες κ.α.), ενώ παράλληλα αποτελεί περιοχή με μεγάλη προσβασιμότητα (π.χ. Αττική οδός, ηλεκτρικός σιδηρόδρομος, προαστιακός κ.α.). Θεωρείται περιοχή χαμηλών πυκνοτήτων δόμησης (όχι σε όλες τις ΠΕ της), υψηλών αξιών γης και υψηλών εισοδημάτων, με σημαντικά όμως προβλήματα κυκλοφοριακού φόρτου και στάθμευσης, ενώ η αύξηση της ζήτησης για κατοικίες και χωροθέτηση επιχειρήσεων δημιουργεί συγκεκριμένες τάσεις στον αστικό χώρο και προβλήματα στο έγγειο απόθεμα. Στον χάρτη 10 απεικονίζεται η περιοχή μελέτης και παρατηρούμε ορισμένες από τις σημαντικότερες υποδομές, που χωροθετούνται σε μικρή απόσταση από την εξεταζόμενη παρέμβαση (π.χ. Ολυμπιακό συγκρότημα, ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ μαζί με το Υπουργείο παιδείας, Αττική οδός κ.α.)

Το νέο οικιστικό συγκρότημα επηρεάζει και επηρεάζεται από τα γενικά χαρακτηριστικά και τις συνθήκες της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης του, έτσι θα πρέπει να το εξετάσουμε σε σχέση με αυτές. Ταυτόχρονα τα διλήμματα που δημιουργούνται από την έλλειψη εμπειρίας σχετικά με το νέο αυτό πρότυπο, τη λειτουργία και ενσωμάτωση του στο ευρύτερο περιβάλλον, καθιστούν απαραίτητη τη διερεύνηση των επιπτώσεων σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο.

Χάρτης 10. Περιοχή Μελέτης και χωροθέτηση σημαντικών Υποδομών Υπερτοπικού χαρακτήρα



Οι πιθανές επιπτώσεις αυτής της παρέμβασης (τόσο από την τοπική αυτοδιοίκηση όσο και από την ιδιωτική αναπτυξιακή εταιρία) έχουν εξεταστεί μόνο σε γενικό επίπεδο, εστιάζοντας σε μία θετική προοπτική της οικονομικής ανάπτυξης, της αισθητικής αναβάθμισης και αξιοποίησης του χώρου και των κοινωνικών αλλαγών που πιθανόν να επιφέρει (π.χ. κάτοικοι υψηλών εισοδηματικών στρωμάτων), λαμβάνοντας υπόψη τις γενικότερες τάσεις μίας τέτοιας παρέμβασης και αγνοώντας την τοπική δυναμική. Η συστηματική σύνδεση και εξέταση αυτής της

με την υπάρχουσα κατάσταση και τις τάσεις στο Μαρούσι, θα οδηγήσει στην αναζήτηση συγκεκριμένων επιπτώσεων που συνδέονται με την ανάπτυξη και λειτουργία της περιοχής.

Τέλος, υπάρχουν επιπτώσεις οι οποίες μπορούν να χαρακτηρισθούν άμεσες, εφόσον είναι εμφανείς από την ολοκλήρωση της ανάπτυξης και στα πρώτα στάδια λειτουργίας του συγκροτήματος (π.χ. μεταβολή των αξιών γης, αύξηση πυκνοτήτων, "αναβάθμιση" της περιοχής κ.α.), από την άλλη όμως εκ φύσεως αποτελεί μία παρέμβαση που απαιτεί το πέρασμά ενός σημαντικού χρονικού διαστήματος, ώστε να γίνουν εμφανείς ορισμένες επιπτώσεις (π.χ. η ενσωμάτωση του στο ευρύτερο περιβάλλον, η επιτυχία της λειτουργίας του ως οικιστική περιοχή κ.α.). Εμείς στη παρούσα έρευνα θα επικεντρωθούμε κυρίως στις πιο άμεσες (βραχυχρόνιες) επιπτώσεις.

10.1.2 Επιπτώσεις φόρτισης και κορεσμού

Μία από τις βασικότερες κατηγορίες πιθανών επιπτώσεων του Οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας, αφορά τις επιπτώσεις φόρτισης και κορεσμού της περιοχής. Η προσέγγιση για τη διερεύνηση αυτής της θεώρησης, γίνεται βάσει της υπάρχουσας κατάστασης και των τάσεων στην ευρύτερη περιοχή καθώς και των χαρακτηριστικών της ίδιας της παρέμβασης. Με τις έννοιες φόρτιση και κορεσμός, αναφερόμαστε κυρίως στην αύξηση των πυκνοτήτων, συνδυαστικά πάντα με τους ελεύθερους χώρους, τις υπάρχουσες υποδομές, τα ύψη των κτιρίων κ.α.

Η περιοχή στην οποία χωροθετείται η Ήλιδα (πολεοδομική ενότητα Αγ. Θωμά, ΠΕ 6) χαρακτηριζόταν ως μία από τις περιοχές του Δήμου Αμαρουσίου με τις χαμηλότερες πυκνότητες δόμησης, το ίδιο ίσχυε και για τις άμεσα γειτνιάζουσες με αυτή περιοχές, όπως η Πολεοδομική ενότητα των ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ (ΠΕ 17) και η περιοχή των αθλητικών εγκαταστάσεων του Ο.Α.Κ.Α.. Η διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων άλλαξε άρδην την κατάσταση, καθώς οι νέες αθλητικές εγκαταστάσεις (Ολυμπιακό Συγκρότημα), αλλά κυρίως τα νέα κτίρια που κατασκευάστηκαν, όπως το κέντρο Ραδιοτηλεόρασης (I.B.C.), το κέντρο γραπτού τύπου (M.P.C.), το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο (The Mall Athens), μείωσαν την διαθέσιμη γη, αυξάνοντας την πυκνότητα δόμησης. Πέρα από τα προαναφερθέντα κτίρια, καθοριστικός παράγοντας για την αύξηση της πυκνότητας δόμησης της περιοχής, ήταν και η

ανάπτυξη της Ήλιδας, η οποία κατασκευάστηκε σε μία σχεδόν αδόμητη περιοχή, που δεν ήταν ενταγμένη στο σχέδιο πόλης. Τόσο το μέγεθος της ανάπτυξης (τουλάχιστον 40.000-50.000 τ.μ. αντιστοιχούν σε κατοικίες) όσο και ο χρόνος κατασκευής (λιγότερο από μία τετραετία) οδήγησαν σε μία γρήγορη αλλαγή στη πυκνότητα δόμησης της περιοχής.

Ταυτόχρονα, οι γενικότερες τάσεις που επικρατούν στο Μαρούσι, με την ολοένα και αυξανόμενη δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα και την αύξηση της ζήτησης διαθέσιμου χώρου από επιχειρήσεις και νοικοκυριά (εμπορικές δραστηριότητες, γραφεία, ανάπτυξη κατοικιών κ.α.), έχουν ήδη αυξήσει κατά πολύ τις πυκνότητες σε παραδοσιακά πυκνοδομημένες περιοχές του δήμου (π.χ. εκατέρωθεν την Λ. Κηφισίας) και στρέφονται σε άλλες λιγότερο δομημένες περιοχές και με χωροθετικά πλεονεκτήματα (π.χ. υψηλή προσβασιμότητα), όπως η περιοχή περιμετρικά του Ολυμπιακού συγκροτήματος που αφορά και την περιοχή μελέτης μας.

Βάσει αυτών και δεδομένου ότι το Οικιστικό συγκρότημα αποτελεί πόλο έλξης δραστηριοτήτων (π.χ. εμπορίου, αναψυχής, υπηρεσίες κ.α.) και παρέμβαση αναβάθμισης της περιοχής (αισθητική αναβάθμιση, κυκλοφοριακών δικτύων κ.α.), μπορούμε να υποθέσουμε ότι εκτός από την αύξηση των πυκνοτήτων δόμησης εξαιτίας της ίδιας της ανάπτυξης του, μπορεί να προκαλέσει μία ακόμη μεγαλύτερη αύξηση με την προσέλκυση τέτοιων χρήσεων στο περιβάλλοντα χώρο, οδηγώντας σε κάλυψη των ελεύθερων οικοπέδων, μείωση του πρασίνου, αύξηση του συντελεστή δόμησης και τελικά σε αύξηση των πυκνοτήτων, δημιουργώντας έτσι καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού στην περιοχή.

Από την άλλη όμως, υπάρχει η άποψη ότι πέρα από την αύξηση της πυκνότητας δόμησης που ήδη προκάλεσε στην περιοχή, μελλοντικά η ανάπτυξη του οικιστικού συγκροτήματος θα αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα σε μία περαιτέρω ανεξέλεγκτη αύξηση των πυκνοτήτων, που θα μπορούσε να συντελεστεί στην περιοχή αν δεν υπήρχε η Ήλιδα. Η άποψη αυτή, αφενός βασίζεται στο γεγονός ότι η περιοχή αναπτύχθηκε βάση προκαθορισμένων πυκνοτήτων δόμησης οι οποίες δεν μεταβάλλονται (περιλαμβάνει και μία μεγάλη έκταση, περίπου 80.000 τ.μ. που θα αποτελέσει πάρκο) και αφετέρου στο ότι επειδή πρόκειται για μία οικιστική ανάπτυξη μπορεί να αποτελέσει ανασταλτικό παράγοντα στη χωροθέτηση συγκεκριμένων δραστηριοτήτων (π.χ. όχλουςες χρήσεις).

Δημιουργείται λοιπόν ένα ζήτημα σχετικά με το αν τελικά η παρέμβαση αυτή θα αποτελέσει παράγοντα περαιτέρω αύξησης των πυκνοτήτων δόμησης ή θα δράσει

ανασταλτικά σε αυτή τη διαδικασία. Η απάντηση στο ερώτημα αυτό εξαρτάται σε σημαντικό βαθμό από τις δραστηριότητες των υπολοίπων υποδομών της περιοχής (π.χ. του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου) αλλά και από τη μελλοντική λειτουργία του οικιστικού συγκροτήματος, όταν θα εγκατασταθούν οι κάτοικοι και θα δημιουργηθεί μία κοινωνία με ανάγκες και δραστηριότητες.

Παράλληλα με την αύξηση των πυκνοτήτων δόμησης, η οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας αναμένεται να συντελέσει σημαντικά στην αύξηση της πληθυσμιακής πυκνότητας της περιοχής. Οι υπάρχουσες τάσεις στο Μαρούσι, προϊδεάζουν για μία σημαντική αύξηση του πληθυσμού της περιοχής, καθώς η ζήτηση για κατοικία συνεχώς αυξάνει. Ήδη αρκετές περιοχές έχουν πληθυσμιακά κορεσθεί, όπως το πολεοδομικό κέντρο του Αμαρουσίου, και δεν επιδέχονται περαιτέρω πληθυσμιακές αυξήσεις, έτσι το ενδιαφέρον στρέφεται στις λιγότερο πληθυσμιακά φορτισμένες περιοχές που σταδιακά όμως κι αυτές αν η ζήτηση εξακολουθήσει να είναι πολύ υψηλή θα οδηγηθούν σε καταστάσεις κορεσμού.

Η Ήλιδα, αποτέλεσε μία σημαντική παρέμβαση για το οικιστικό κέλυφος της περιοχής (δημιουργήθηκαν 215 νέες κατοικίες) και συγκεκριμένα σε μία περιοχή ιδιαίτερα χαμηλών πυκνοτήτων. Λαμβάνοντας υπόψη το μέγεθός του οικιστικού συγκροτήματος, αλλά και το γεγονός ότι ακόμη δεν έχουν ολοκληρωθεί οι πωλήσεις των κατοικιών και οι κάτοικοι δεν έχουν εγκατασταθεί, και θεωρώντας όμως ότι σε κάποιο χρονικό διάστημα όλες οι κατοικίες θα πουληθούν (δεν ξέρουμε αν τελικά θα γίνει ή ποτέ θα ολοκληρωθεί αυτή η διαδικασία, το μόνο σίγουρο είναι ότι κάποια στιγμή θα αρχίσει η λειτουργία του ακόμα και ας μην έχει ολοκληρωθεί η πώληση όλων των κατοικιών), συμπεραίνουμε ότι θα αποτελέσει πόλο έλξης πληθυσμού, και η λειτουργία της μπορεί να αυξήσει σημαντικά τις πληθυσμιακές πυκνότητες της περιοχής (υπολογίζεται ότι στο σύνολο τους οι κάτοικοι θα ανέρχονται περίπου σε 750-800 άτομα με την πώληση όλων των διαμερισμάτων). Τι θα προκαλέσει όμως αυτή η "απότομη" εισροή ενός τέτοιου πληθυσμιακού μεγέθους, σε μία μέχρι των προτέρων σχεδόν αδόμητη περιοχή, αποτελεί ένα ερώτημα που πρέπει να απαντηθεί λαμβάνοντας υπόψη και τις αντίστοιχες πληθυσμιακές τάσεις από τις περιβάλλουσες δραστηριότητες του συγκροτήματος.

Από μόνη της αυτή η πληθυσμιακή αύξηση και αύξηση των πυκνοτήτων που θα προκαλέσει η Ήλιδα, δεν οδηγεί σε προβληματικές καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού (ήπια δομημένη, σε μία περιοχή προς το παρόν χαμηλών πυκνοτήτων κ.α.). Αν όμως λάβουμε υπόψη τις περιβάλλουσες αυτής υποδομές, η πλειοψηφία των

οποίων αφορά δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα, όπως το Ολυμπιακό συγκρότημα, το νέο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο (που αλληλεπιδρά με την οικιστική ανάπτυξη), το Μαιευτήριο ΙΑΣΩ, ο εκθεσιακός χώρος της HELEXPO, το I.B.C. (Μουσείο παγκόσμιου αθλητισμού και γραφεία), οι ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ, το Υπουργείο παιδείας κ.α. η κατάσταση αλλάζει. Στην πλειοψηφία τους οι προαναφερθείσες υποδομές έχουν μόλις ξεκινήσει ή δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη την λειτουργία τους (π.χ. το εμπορικό κέντρο, το I.B.C.) ή δεν έχουν αξιοποιηθεί πλήρως (π.χ. οι αθλητικές εγκαταστάσεις του ολυμπιακού συγκροτήματος), με την προοπτική όμως ότι θα αξιοποιηθούν στο προσεχές μέλλον (π.χ. το εμπορικό κέντρο ήδη λειτουργεί, το Ολυμπιακό συγκρότημα θα φιλοξενεί πλήθος αθλητικών και πολιτιστικών εκδηλώσεων όπως έγινε με το πρόγραμμα "Ανοιχτά Στάδια") και σε συνδυασμό με τις πληθυσμιακές πυκνότητες που προκαλούν οι ήδη υπάρχουσες δραστηριότητες (ΙΑΣΩ, ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ., HELEXPO), η ύπαρξη και λειτουργία της Ήλιδας μπορεί να επιβαρύνει σημαντικά τις πληθυσμιακές πυκνότητες της περιοχής.

Συμπερασματικά, το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας, με βάσει τις υπάρχουσες υποδομές που την περιβάλλουν, έχοντας ως προϋπόθεση την πλήρη αξιοποίηση τους και δεδομένου του επιπέδου ανάπτυξης (ιδιωτικές επενδύσεις) και της ζήτησης στη περιοχή μπορεί να επιβαρύνει τις υπάρχουσες πυκνότητες και να οδηγήσει σε καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού, προκαλώντας προβλήματα στην λειτουργία της περιοχής και επιβαρύνοντας σε κάποιο βαθμό το περιβάλλον.

10.1.3 Κυκλοφοριακές επιπτώσεις

Το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας, αποτελεί μία παρέμβαση που αναμένεται να επηρεάσει σημαντικά τις κυκλοφοριακές συνθήκες της περιοχής. Η ανάπτυξη και λειτουργία του οικισμού αναμένεται να δημιουργήσει μία νέα δυναμική μετακινήσεων, τόσο στο άμεσο όσο και στο ευρύτερο περιβάλλον χωροθέτησης του, η εξέλιξη αυτή όμως, μπορεί να επιβαρύνει την ήδη υπάρχουσα κυκλοφοριακή συμφόρηση στο σύνολο του δήμου αλλά και να οδηγήσει σε καταστάσεις κυκλοφοριακού φόρτου το άμεσο περιβάλλον.

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα που αντιμετωπίζει στο σύνολο του το Μαρούσι, είναι η κυκλοφοριακή φόρτιση. Η ζήτηση για μετακινήσεις προς και από την περιοχή του δήμου, όπως και στο εσωτερικό του (κίνηση στις κύριες οδούς και διαμπερή κίνηση), συνδέεται άμεσα με τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του. Πέρα από την

κατοικία, οι πολλές εγκαταστάσεις υπερτοπικής εμβέλειας (π.χ. κτίρια γραφείων μητροπολιτικής και εθνικής εμβέλειας, υπηρεσίες και κέντρα λιανικού εμπορίου, νοσοκομεία και μαιευτήρια, τεχνικό-επαγγελματικές σχολές, ιδιωτικά εκπαιδευτήρια κ.α.) που διαθέτει έχουν ως αποτέλεσμα την καθημερινή προσέλκυση μεγάλου αριθμού τακτικών και περιστασιακών επισκεπτών από όλο το Λεκανοπέδιο.

Σύμφωνα με στοιχεία μελέτης του δήμου¹⁰⁵, πριν τη διεξαγωγή των ολυμπιακών αγώνων, οι καθημερινές μετακινήσεις των κατοίκων του δήμου ανέρχονταν συνολικά σε 128.000 από και προς όλα τα μέσα (το 62% αυτών αφορούσε εσωτερικές μετακινήσεις, ενώ από τις εξωτερικές το 46.5% γινόταν με ΙΧ και μόνο το 18.3% με συγκοινωνία). Οι μετακινήσεις που οφείλονταν στην ύπαρξη των υπερτοπικών δραστηριοτήτων (επιχειρηματικών- εμπορικών, υπηρεσιών, πρόνοιας κ.α.) ανέρχονταν σε 135.000 ημερησίως (οι 32.000 αφορούν τους απασχολούμενους, συμπεριλαμβανομένων και των κατοίκων που εργάζονται στο Μαρούσι και οι 103.000 τους συναλλασσόμενους και επισκέπτες, συμπεριλαμβανομένων 8.000 κατοίκων). Οι μετακινήσεις τόσο των απασχολούμενων στις επιχειρήσεις της περιοχής όσο των επισκεπτών και των συναλλασσομένων πραγματοποιούνται σε ιδιαίτερο υψηλό ποσοστό με ΙΧ (περίπου 60%).

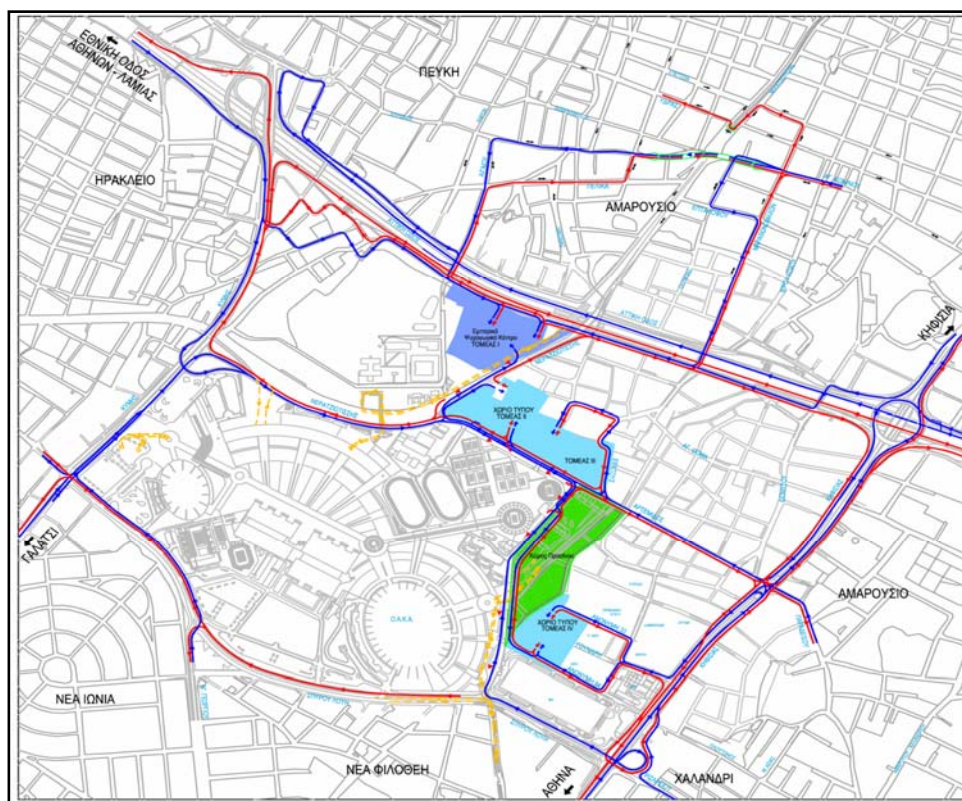
Αυτά τα στοιχεία, αναδεικνύουν το υψηλό ποσοστό των μετακινήσεων στην περιοχή, οι οποίες στην πλειοψηφία τους πραγματοποιούνται με ΙΧ. Αυτή η κατάσταση σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης οδήγησε στο πρόβλημα του κυκλοφοριακού φόρτου που αντιμετωπίζει σήμερα το Μαρούσι. Οι Ολυμπιακοί αγώνες με τις νέες υποδομές (που αφορούν κυρίως δραστηριότητες υπερτοπικού χαρακτήρα), την αύξηση της ζήτησης και την δραστηριοποίηση του ιδιωτικού τομέα, αύξησαν την κυκλοφορία και το πρόβλημα της κυκλοφοριακής φόρτισης. Παράλληλα τα νέα έργα συγκοινωνιακής υποδομής που έγιναν (π.χ. Αττική οδός) αύξησαν την προσβασιμότητα αλλά και τη διαμπερή κίνηση της περιοχής.

Βάσει αυτής της δεδομένης κατάστασης, η ανάπτυξη της Ήλιδας αποτελεί μία από τις βασικές παρεμβάσεις που ενδέχεται να επηρεάσει σημαντικά την κυκλοφοριακή κίνηση της περιοχής. Το οικιστικό συγκρότημα αναπτύχθηκε σε "στρατηγική" θέση με χωρικά πλεονεκτήματα, κυρίως αυτό της προσβασιμότητας. Σε μικρή απόσταση από την ανάπτυξη βρίσκονται σημαντικοί οδικοί άξονες υπερτοπικής

¹⁰⁵ Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+*, Α Φάση 1999

σημασίας, όπως η Αττική Οδός, η Λ. Κηφισίας και η Λ. Κύμης, ενώ συνδέεται με ένα σύστημα δευτερευόντων οδικών αξόνων με αυτές και την ευρύτερη περιοχή του δήμου (π.χ. οδός Νερατζιωτίσσης, Αρτέμιδος, Σπύρου Λούη κ.α.), ταυτόχρονα πολύ κοντά στην Ήλιδα βρίσκεται ο σταθμός Νερατζιώτισσα του Ηλεκτρικού και του Προαστιακού σιδηροδρόμου. Αναμένεται λοιπόν, όταν πλέον το οικιστικό συγκρότημα θα αρχίσει να λειτουργεί (με την εγκατάσταση των νέων κατοίκων), η κυκλοφορία στο οδικό δίκτυο της περιοχής να αυξηθεί κατά πολύ, καθώς οι κάτοικοι της Ήλιδας στην πλειοψηφία θα μετακινούνται με ΙΧ (κάτοικοι υψηλών εισοδημάτων κ.α.) και οι μετακινήσεις τους θα αφορούν σε μεγάλο ποσοστό μετακινήσεις εντός των ορίων του δήμου (π.χ. ενδέχεται να εργάζονται στην περιοχή). Ο Χάρτης 11 περιγράφει τις πιθανές μετακινήσεις στη περιοχή μελέτης όταν λειτούργησε ως “Χωριό τύπου” των Ολυμπιακών αγώνων και δίνει μία ενδεικτική εικόνα των μετακινήσεων στην περιοχή με την έναρξη της λειτουργίας του οικισμού και του εμπορικού κέντρου.

Χάρτης 11. Πιθανές Κυκλοφοριακές μετακινήσεις με την έναρξη της λειτουργίας της Ήλιδας και του Mall.



Μία τέτοια εξέλιξη θα επιβαρύνει το συνολικό κυκλοφοριακό πρόβλημα στο Μαρούσι, αλλά κυρίως θα προκαλέσει κυκλοφοριακή συμφόρηση στο άμεσο

περιβάλλον χωροθέτησης του οικιστικού συγκροτήματος, ιδίως αν συνδυαστεί και με τις δραστηριότητες των υπολοίπων υποδομών του άμεσου περιβάλλοντος της. Τόσο η λειτουργία του Ολυμπιακού συγκροτήματος (π.χ. αθλητικές και πολιτιστικές εκδηλώσεις) που αναμένεται με την μεταολυμπιακή αξιοποίηση του, με τους επισκέπτες που θα προσελκύσουν αυτές οι δραστηριότητες, όσο και η λειτουργία του εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου (υπολογίζεται ημερησίως στους 32.000 επισκέπτες που σε ποσοστό 70% θα χρησιμοποιούν το αυτοκίνητό τους) σε συνδυασμό πάντα με την κυκλοφορία των κατοίκων της Ήλιδας μπορούν να οδηγήσουν σε τρομακτικό κυκλοφοριακό φόρτο την περιοχή.

Τώρα αν συνδυάσουμε αυτή την προοπτική με περισσότερες μεταβλητές, όπως την μετακίνηση των εργαζομένων στο Mall (2.500 εργαζόμενοι) αλλά και των επισκεπτών, την κίνηση οχημάτων από και προς τον σταθμό της Νερατιωτίσσης (π.χ. ατόμων που επιθυμούν να μην χρησιμοποιήσουν για συγκεκριμένη διαδρομή-απόσταση το αυτοκίνητο τους αλλά τον ηλεκτρικό ή προαστιακό σιδηρόδρομο), την κίνηση από και προς τις εγκαταστάσεις των ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ. και του Υπουργείου Παιδείας, την κίνηση επισκεπτών από και προς το μαιευτήριο ΙΑΣΩ, το I.B.C. και τον εκθεσιακό χώρο της HELEXPO αλλά και τις μετακινήσεις των εργαζομένων στις επιχειρήσεις του υπερτοπικού κέντρου της Λ. Κηφισίας (ειδικά σε ώρες αιχμής π.χ. το μεσημέρι, με πολύ πιθανό προορισμό το εμπορικό κέντρο ή Σάββατο βράδυ που μπορεί να συμπέσει και κάποια αθλητική εκδήλωση στις εγκαταστάσεις του ΟΑΚΑ), οδηγούμαστε στο συμπέρασμα ότι στην περιοχή μελέτης μας αν τελικά δράσουν όλοι αυτοί οι παράγοντες, στους οποίους σημαντικό ρόλο έχει η Ήλιδα, θα οδηγηθεί σε σημαντικές καταστάσεις κυκλοφοριακής φόρτισης που μπορεί να οδηγήσουν και σε περιβαλλοντική υποβάθμιση και πτώση του βιοτικού επιπέδου (επιβάρυνση της ζωής των κατοίκων).

Υπάρχει βέβαια και η αντίθετη άποψη. Βάση αυτής ο σχεδιασμός του οδικού δικτύου της περιοχής που έγινε με αφορμή τους Ολυμπιακούς αγώνες (ελεύθερη σύνδεση με την Αττική οδό και τις υπόλοιπες Λεωφόρους, ολοκλήρωση περιφερειακού δακτυλίου του ΟΑΚΑ κ.α.) έγινε έτσι ώστε να προσδίδει μία ικανοποιητική οδική εξυπηρέτηση για τις λειτουργίες της περιοχής και κατά την μετά-ολυμπιακή περίοδο συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας του οικιστικού συγκροτήματος. Αποτελεί έτσι ένα οδικό σύστημα που σχεδιαστικέ να αντιμετωπίσει ιδιαίτερα αυξημένα κυκλοφοριακά φορτία, έτσι ώστε η επιβάρυνση του δικτύου με τις νέες λειτουργίες να είναι εντός των ορίων εκείνων που δεν συνιστούν αρνητική επίπτωση. Η άποψη αυτή

όμως, βασίστηκε κατά πολύ στη προσδοκία ότι ένα σημαντικό ποσοστό των μετακινήσεων θα πραγματοποιούνται με τα μέσα μαζικής μεταφοράς και δεν είναι και η πιο πιθανή (π.χ. τον ηλεκτρικό και τον προαστιακό σιδηρόδρομο).

10.1.4 Επιπτώσεις στις Αξίες γης

Από τις σημαντικότερες ίσως επιπτώσεις του Οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας, είναι η μεταβολές που αναμένεται να φέρει η παρέμβαση αυτή στις αξίες γης της ευρύτερης περιοχής χωροθέτησης της. Η ανάπτυξη του οργανωμένου αυτού συγκροτήματος αναμένεται να επηρεάσει θετικά την εξέλιξη των αξιών γης της περιοχής, μία εξέλιξη που ίσως οδηγήσει σε πολύ υψηλές τιμές, δεδομένων και των γενικότερων τάσεων ανάπτυξης της (π.χ. τάση αύξησης των πυκνοτήτων).

Οι υπάρχουσες τάσεις στο δήμο Αμαρουσίου, αφορούν τη σημαντική αύξηση της ζήτησης για κατοικία και χωροθέτηση επιχειρήσεων. Αυτή η ζήτηση σε συνδυασμό με τη μείωση του ελεύθερου χώρου, το χαμηλό Συντελεστή Δόμησης και την τάση αύξησης των πυκνοτήτων, έχει οδηγήσει σε μία τάση αύξησης των τιμών γης (μία τάση που κορυφώθηκε την προ-ολυμπιακή περίοδο και συνεχίζει και σήμερα). Βασικό παράγοντα διαμόρφωσης αυτής της κατάστασης αποτελεί το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας. Αποτελώντας καθαρά μία ιδιωτική επένδυση (ιστορικά οι αυξήσεις στις τιμές γης διαμορφώθηκαν και από κύματα ιδιωτικής απόκτησης περιουσίας) που έχει ως βασικό σκοπό την μεγιστοποίηση της απόδοσης της (του κέρδους), διαμορφώνει την τιμή πώλησης των κατοικιών της (οι οποίες θεωρούνται υψηλών προδιαγραφών) σε υψηλά επίπεδα, κατά μέσο όρο στα 2.650 ευρώ ανά τ.μ. με τη χαμηλότερη να κυμαίνεται περί τις 2.450 και την υψηλότερη στα 3.000 ευρώ. (Οι αντίστοιχες μέσες αξίες ακινήτων για το Μαρούσι γενικά κυμαίνονται σε παρόμοια και λίγο χαμηλότερα επίπεδα, ανάλογα την περιοχή). Οι αξίες αυτές του οικιστικού συγκροτήματος, επηρεάζουν και διαμορφώνουν τις γενικότερες τάσεις στην περιοχή, οδηγώντας έτσι σε μία συνολική στις αξίες ακινήτων.

Αυτή η χωρική παρέμβαση, δεδομένης της χρήσης της (αμιγής κατοικία και χώροι πρασίνου), του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (ιδιωτική επένδυση) και της τελικής μορφής που θα λάβει με την ολοκλήρωση και τη λειτουργία της, αναμένεται να αναβαθμίσει σημαντικά την περιοχή, τόσο λειτουργικά (οι κάτοικοι θα δώσουν “ζωή” στη περιοχή) όσο και αισθητικά (το συγκεκριμένο σχέδιο ανάπτυξης της και οι χώροι

πρασίνου θα βελτιώσουν την εικόνα του γενικού περιβάλλοντος). Αυτή η αναβάθμιση, σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες τάσεις και το ολοένα και αυξανόμενο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για την περιοχή, αναμένεται να οδηγήσει στην προσέλκυση υψηλού επιπέδου υπηρεσιών και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα που θα επιθυμούν την χωροθέτηση τους στο ευρύτερο περιβάλλον, μία τέτοια εξέλιξη θα είχε ως αποτέλεσμα την μείωση των ελεύθερων χώρων με ταυτόχρονη αύξησης των αξιών γης στην περιοχή.

Εξάλλου, η δεδομένη κατάσταση στη περιοχή, σε ότι αφορά τις αξίες γης χαρακτηρίζεται από μία γενικότερη τάση αύξησης των τιμών γης ιδίως σε σημεία με χωρικά πλεονεκτήματα (οι τιμές αυτές την τελευταία πενταετία έχουν σχεδόν τετραπλασιαστεί και ανέρχονται περίπου σε 1-2 εκατ. ευρώ./ στρέμμα). Η Ήλιδα ενισχύει ακόμη περισσότερο τις προϋπάρχουσες τάσεις και σε συνδυασμό με τις υπόλοιπες υποδομές τις περιοχές αναμένεται να οδηγήσει μελλοντικά σε ακόμη μεγαλύτερες αυξήσεις τις αξίες γης. Υπάρχει βέβαια και το ενδεχόμενο, το συγκρότημα να μην έχει τελικά την "επιτυχία" και την ανταπόκριση που αναμένεται και η ανάπτυξη του να μην αποτελέσει παράγοντα αναβάθμισης, αλλά στασιμότητας στην περιοχή επηρεάζοντας έτσι αντίστοιχα και τις τιμές γης. Αυτή όμως η προοπτική δεν φαίνεται τόσο πιθανή, καθώς τόσο οι υπάρχουσες τάσεις όσο και το ιδιωτικό κεφάλαιο πιθανότατα θα ανέτρεπαν μία τέτοια εξέλιξη, περιορίζοντας τις επιπτώσεις της.

10.1.5 Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις

Η διερεύνηση και ο εντοπισμός των οικονομικών και κυρίως των κοινωνικών επιπτώσεων του οργανωμένου οικιστικού συγκροτήματος της Ήλιδας, αποτελεί μία ιδιαίτερα δύσκολη διαδικασία, δεδομένου ότι το συγκρότημα βρίσκεται ακόμα στο στάδιο της διαμόρφωσης και η λειτουργία του δεν έχει αρχίσει, καθώς οι κάτοικοι δεν έχουν εγκατασταθεί.

Οι οικονομικές επιπτώσεις, αναφερόμενοι αποκλειστικά στην οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας και όχι στις χρήσεις εμπορίου και αναψυχής (του εμπορικού κέντρου), αφορούν κυρίως τη γενική αναβάθμιση της περιοχής που χωροθετείται, η οποία μπορεί να οδηγήσει σε πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα στη χωροθέτηση δραστηριοτήτων στην ευρύτερη περιοχή και κατ' επέκταση σε μία γενική οικονομική ανάπτυξη. Αυτή η "αναβάθμιση", μπορεί να αποτελέσει παράγοντα έλξης για ορισμένες

δραστηριότητες που σχετίζονται με τη λειτουργία μίας οικιστικής περιοχής (π.χ. όπως υπηρεσίες ή δραστηριότητες ψυχαγωγίας) μεγεθύνοντας έτσι την οικονομική βάση της ευρύτερου περιβάλλοντος. Όσο αφορά στη δημιουργία θέσεων εργασίας, μπορούμε να πούμε ότι αποτέλεσε μία διαδικασία, η οποία αφορούσε κυρίως την περίοδο κατασκευής του συγκροτήματος (και η δημιουργία αυτών των προσωρινών θέσεων εργασίας δεν αφορούσε αποκλειστικά την τοπική κοινωνία). Με τη λειτουργία του το συγκρότημα, αναμένεται να οδηγήσει στην δημιουργία ορισμένων νέων θέσεων εργασίας (κυρίως θέσεων που σχετίζονται με την διαχείριση του π.χ. φύλακες, κηπουροί, τεχνίτες κ.α.) οι οποίες πάλι όμως δεν θα ενισχύσουν την τοπική εργασία.

Εν αντιθέσει, οι κοινωνικές επιπτώσεις που θα προκύψουν από τη λειτουργία του οργανωμένου αυτού συγκροτήματος αναμένονται να είναι περισσότερες και σημαντικότερες. Καταρχήν, η "φύση" αυτής της παρέμβασης είναι τέτοια, που θέτει σε πρώτη βάση ζητήματα σχετικά με τη δυνατότητα ένταξης και ενσωμάτωσης της στο γενικότερο περιβάλλον. Η ανάπτυξη ενός οικιστικού συγκροτήματος εξολοκλήρου από την αρχή του οποίου όλες οι δομές είναι προσχεδιασμένες, όπως συμβαίνει και με την Ήλιδα, αποτελεί ένα σχετικά νέο πρότυπο οικιστικής ανάπτυξης για την Ελλάδα. Αυτή η έλλειψη εμπειρίας αλλά και επαρκών εφαρμόσιμων θεσμικών εργαλείων για το σχεδιασμό και την λειτουργία της ιδιότυπης αυτής ανάπτυξης, μπορεί να οδηγήσει σε μία "αβίαστη" υιοθέτηση ξένων προτύπων, που όμως η επιτυχία και η αποτελεσματικότητα των οποίων μπορεί να μη συμβαδίζει με τις ανάγκες και τις ιδιαιτερότητες της Ελληνικής κοινωνίας.

Η "αποτυχία" ή όχι αυτής της παρέμβασης, αντικατοπτρίζεται και στη ζήτηση που υπάρχει για τις κατοικίες του συγκροτήματος. Σε διάψευση των προσδοκιών της ιδιωτικής αναπτυξιακής εταιρείας, ένα σημαντικό ποσοστό των κατοικιών του συγκροτήματος δεν έχει πωληθεί (περισσότερο από το 60% των διαμερισμάτων). Αυτή η κατάσταση μπορεί να οφείλεται εν μέρη στη δυσπιστία της Ελληνικής κοινωνίας, η οποία έχει διαμορφώσει ένα ιδιαίτερο πολιτισμικό χαρακτήρα σε σχέση με την έννοια της ιδιοκτησίας, όπως επίσης χαρακτηρίζεται από ένα ιδιαίτερο τρόπο ζωής, συνήθειες, νοοτροπία και γενικά πολιτισμικά χαρακτηριστικά. Αποτελεί γεγονός, ότι τα τελευταία χρόνια και η Ελληνική κοινωνία έχει στραφεί σε πρότυπα του εξωτερικού, υιοθετώντας νοοτροπίες και τρόπους ζωής, αυτό όμως δεν σημαίνει ότι μπορεί να υιοθετηθεί αβίαστα και χωρίς επιπτώσεις, μία παρέμβαση που αφορά τη συνολική οργάνωση της ζωής των κατοίκων, όπως είναι αυτού του είδους τα οργανωμένα συγκροτήματα. Ακριβώς εξαιτίας αυτών και της σχετικής έλλειψης

εμπειρίας, οι κοινωνικές επιπτώσεις τόσο για τους κατοίκους της νέας περιοχής όσο και για την ευρύτερη κοινωνία που χωροθετούνται θα είναι σημαντικές.

Παράλληλα, οι κάτοικοι του νέου αυτού συγκροτήματος αναμένεται να έχουν συγκεκριμένα κοινωνικά και οικονομικά χαρακτηριστικά. Οι αξίες των κατοικιών κυμαίνονται σε συγκεκριμένα επίπεδα (κατά μέσο όρο 2.500 ευρώ ανά τ.μ.) καθορίζοντας έτσι την οικονομική σύνθεση των κατοίκων, οι οποίοι αναμένεται να είναι άτομα μεσαίων και κυρίως ύψιλον εισοδημάτων. Ταυτόχρονα ένα μεγάλο ποσοστό αυτών θεωρείται ότι θα είναι άτομα που εργάζονται στο Μαρούσι (όπως στις επιχειρήσεις του υπερτοπικού κέντρου της περιοχής π.χ. στελέχη επιχειρήσεων, άτομα που τα γραφεία τους χωροθετούνται στην περιοχή, εργαζόμενοι στις υψηλού επιπέδου υπηρεσίες κ.α.). Αυτή η σύνθεση του πληθυσμού, σε συνδυασμό με την όλη φιλοσοφία και τα χαρακτηριστικά αυτού του οικιστικού προτύπου (περίφραξη, "ελεγχόμενη" πρόσβαση, ιδιωτική ασφάλεια, κεντρική ιδιωτική διαχείριση κ.α.) μπορεί να οδηγήσει στη δημιουργία μίας "κλειστής" κοινωνίας, αποκομμένης από το ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον με στοιχεία κοινωνικού αποκλεισμού, τη δημιουργία δηλαδή μίας κοινωνίας που με χαρακτήρα "γκέτο". Τέλος, Αυτά τα χαρακτηριστικά παραπέμπουν και στη δημιουργία μίας "υπνούπολης", που ο πληθυσμός της θα ζει και θα κινείται βάσει συγκεκριμένου οραρίου, ενώ οι δραστηριότητες θα κυμαίνονται σε προκαθορισμένα πλαίσια (π.χ. οι χώροι πρασίνου μέσα στην οικιστική ενότητα δεν επιτρέπεται να αποτελούν χώρους παιχνιδιού για τα παιδιά αλλά μόνο συγκεκριμένα σημεία που δημιουργήθηκαν αποκλειστικά γι αυτό το σκοπό, τα κτίρια δεν επιτρέπεται να διαμορφωθούν εξωτερικά ή να γίνει κάποια παρέμβαση μεγάλης κλίμακας κ.α.).

Η αντίθετη άποψη υποστηρίζει ότι ο οικισμός ανταποκρίνεται στις ανάγκες της σύγχρονης ζωής, και δημιουργεί ένα περιβάλλον το οποίο χαρακτηρίζεται από σημαντικά πλεονεκτήματα, που βελτιώνουν τη ποιότητα ζωής των κατοίκων (π.χ. χαμηλές πυκνότητες, σημαντικός αριθμός ελεύθερων και κοινόχρηστων χώρων, χωρίς κίνησης αυτοκινήτων, ασφάλεια κ.α.). Σύμφωνα με αυτή την άποψη δεν θα υπάρξει δημιουργία "γκέτο" καθώς το συγκρότημα θα ενσωματωθεί σταδιακά στην τοπική κοινωνία, φέρνοντας μάλιστα θετική επιρροή στο κοινωνικό σύνολο με την "κοινωνική" ανανέωση της περιοχής.

Ποια θα είναι όμως η τελική επίδραση του συγκροτήματος στην κοινωνική (όπως και στην οικονομική) ζωή της περιοχής, αποτελεί ένα ερώτημα που μπορεί να

απαντηθεί μόνο με την λειτουργία του συγκροτήματος και το πέραςμα ενός χρονικού διαστήματος, στο οποίο θα αρχίσουν να γίνονται εμφανείς οι επιπτώσεις.

10.1.6 Επιπτώσεις Φυσικού σχεδιασμού

Η ανάπτυξη της Ήλιδας αποτελεί επίσης μία παρέμβαση που επηρεάζει τον φυσικό σχεδιασμό και την διαμόρφωση του αστικού περιβάλλοντος της περιοχής.

Αναπτύχθηκε στη βάση ρυμοτομικού σχεδίου, προσδίδοντας έτσι μία συγκεκριμένη φυσιογνωμία στην περιοχή. Αποτελεί μία "αποκομμένη" περιοχή σε σχέση με τη γενική αστική ανάπτυξη του ευρύτερου περιβάλλοντος, με συγκεκριμένα χαρακτηριστικά. Η διάταξη και η γενική οργάνωση του οικισμού, τα κτίρια, οι κοινόχρηστοι χώροι, οι χώροι πρασίνου κ.α. χαρακτηρίζονται από ομοιομορφία στο σχεδιασμό τους (π.χ. αν και κάθε μία από τις πέντε γειτονίες, που αποτελούν τον οικισμό, έχει συγκεκριμένα χαρακτηριστικά όπως κάποιες διαφορές στη μορφή των κατοικιών και στη διαμόρφωση του περιβάλλοντα χώρου, στο σύνολο του το συγκρότημα χαρακτηρίζεται από ομοιογένεια). Αυτά τα χαρακτηριστικά δημιουργούν μία συγκεκριμένη εικόνα σχεδιασμού της περιοχής, η οποία θα ήταν τελείως διαφορετική αν αντί του συγκροτήματος, υπήρχε μία φυσική εξέλιξη στο σχεδιασμό βάσει της αστικής ανάπτυξης (π.χ. επεκτάσεις του αστικού ιστού, μεμονωμένες παρεμβάσεις ιδιωτών κ.α.).

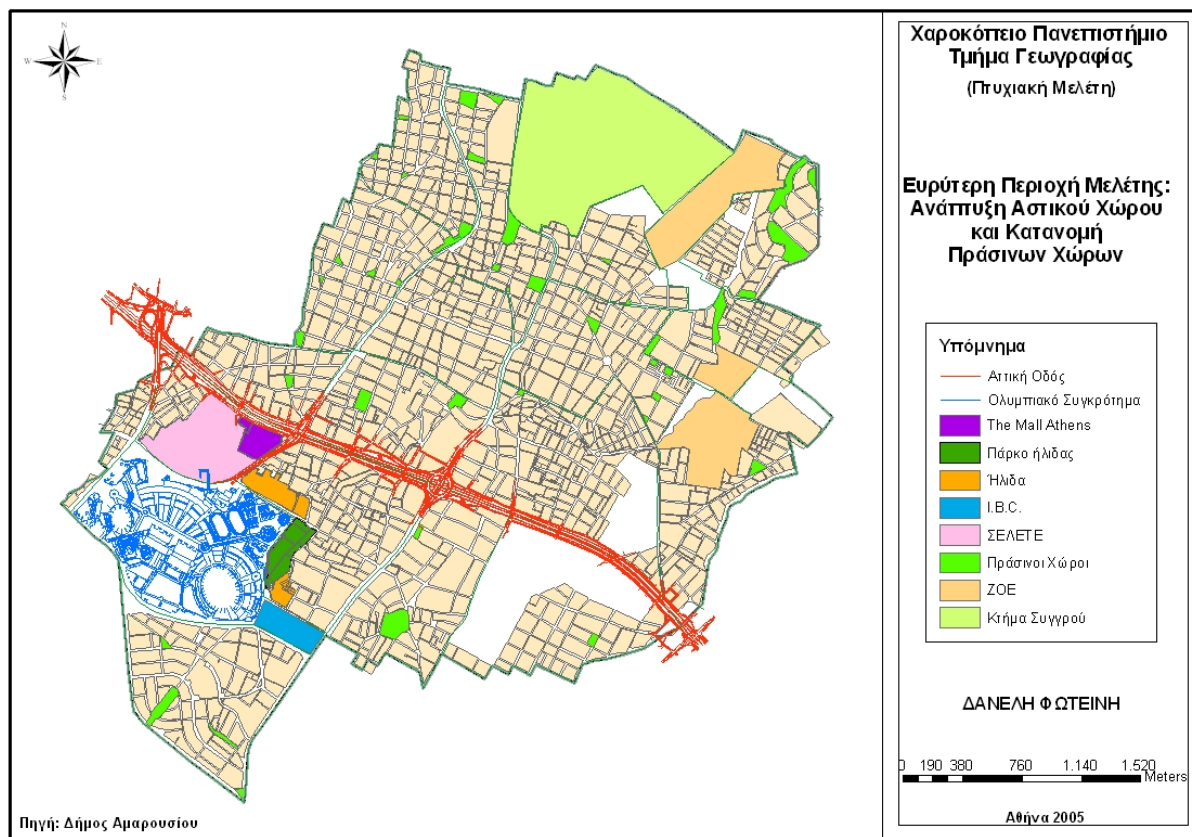
Παράλληλα σημαντική παρέμβαση στο χώρο και τον σχεδιασμό του, θα αποτελέσει και το πάρκο των 80.000 τ.μ. που προβλέπεται να αναπτυχθεί ενδιάμεσα του οικιστικού συγκροτήματος (μεταξύ των τεσσάρων πρώτων και της πέμπτης γειτονιάς). Οι διεργασίες για τη κατασκευή του πάρκου δεν έχουν ξεκινήσει ακόμα, ενώ σήμερα αποτελεί χώρο στάθμευσης οχημάτων, αν και εφόσον τελικά η ιδιωτική εταιρία ανάπτυξης της Ήλιδας (Lamda Olympia Village A.E), ολοκληρώσει το έργο αυτό, θα αποτελέσει σημαντική παρέμβαση στον φυσικό σχεδιασμό της περιοχής. Θα προορίζεται όχι μόνο για τους κατοίκους της Ήλιδας αλλά για το σύνολο των κατοίκων του Αμαρουσίου (βάσει συμφωνίας που έγινε με τον Δήμο Αμαρουσίου).

Αυτή όμως η προοπτική, να αποτελέσει αυτό το πάρκο τμήμα των κοινόχρηστων χώρων της περιοχής που θα εξυπηρετεί τους κατοίκους όλου του δήμου, είναι μάλλον ουτοπική, καθώς παρότι το Μαρούσι διαθέτει πολύτιμους περιβαλλοντικούς χώρους (κοινόχρηστοι και χώροι πρασίνου), αυτοί παραμένουν ανεκμετάλλετοι για την βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων αλλά και των

εργαζομένων στην περιοχή, ενώ ταυτόχρονα υποβαθμίζονται σταδιακά, καθώς δεν συνδέονται, ενώ οι περισσότεροι αποτελούν μεμονωμένα τμήματα μέσα στον αστικό χώρο (Χάρτης 12) επίσης η σύνδεση και συντήρηση αυτών θα απέτρεπε τις τάσεις αποδιάθρωσης του αστικού χώρου, ενώ θα μπορούσε να συμβάλει σε μία περισσότερο “βιώσιμη” ανάπτυξη των υπερτοπικών δραστηριοτήτων της περιοχής).

Βάσει αυτού που συνεπάγεται και τη μειωμένη ικανότητα πρόσβασης των κατοίκων στο πάρκο της Ήλιδας, μπορούμε να υποθέσουμε ότι αυτή η κατά τα άλλα θετική παρέμβαση στο σχεδιασμό του χώρου δεν θα αποτελέσει μία τόσο λειτουργική περιοχή όσο προοριζόταν (κυρίως θα απευθύνεται στους κατοίκους του συγκροτήματος).

Χάρτης 12. Χωροταξική οργάνωση και κατανομή πράσινων χώρων στον Δήμο Αμαρουσίου



10.1.7 Επιπτώσεις στον ίδιο τον οικισμό

Ένα διαφορετικό είδος επιπτώσεων, εξίσου σημαντικό όμως, αφορά τη λειτουργικότητα και τη ζωή στο οικιστικό συγκρότημα για τους ανθρώπους που θα εγκατασταθούν εκεί δημιουργώντας μία νέα μικρή “κοινωνία”. Οι επιπτώσεις αυτές

μακροχρόνια θα κρίνουν σε ένα βαθμό της επιτυχία ή όχι του συγκροτήματος (αν και κάτι τέτοιο αποτελεί σε κάποιο βαθμό υποκειμενική άποψη).

Λαμβάνοντας υπόψη, τα προβλήματα που δημιουργήθηκαν σε παρόμοιες αναπτύξεις (αντιστοίχων προτύπων του εξωτερικού) μπορούμε να επισημάνουμε ορισμένες πιθανές επιπτώσεις και προβλήματα στη λειτουργία του συγκροτήματος, αρκετά από τα οποία απαιτούν το πέρασμά σημαντικού χρονικού διαστήματος για να γίνουν εμφανή.

Συγκεκριμένα, δημιουργούνται ερωτήματα σχετικά με τη μελλοντική διαχείριση του συγκροτήματος και τη συμμετοχή της τοπικής αυτοδιοίκησης σε θέματα που αφορούν τον οικισμό. Δηλαδή, μελλοντικά τι αρμοδιότητες και υποχρεώσεις θα επιδοθούν στον δήμο όσο αφορά το συγκρότημα; και πως θα εξελιχθεί η διαχείριση του μετά από μία δεκαετία; (η ιδιωτική εταιρία διαχείρισης έχει αναλάβει την διαχείριση του συγκροτήματος για την επόμενη δεκαετία).

Άλλα προβλήματα αφορούν, τη χαμηλή πυκνότητα δόμησης σε συνδυασμό με την έλλειψη κυκλοφορίας οχημάτων μέσα στον οικισμό που μπορεί να οδηγήσει σε προβλήματα μετακινήσεων των κατοίκων εντός αυτού. Παράλληλα η ύπαρξη μόνο κατοικιών στο συγκρότημα και η έλλειψη άλλων κοινωνικών υποδομών (π.χ. σχολείο), παρά τις διαβεβαιώσεις της ιδιωτικής εταιρίας ότι μελλοντικά θα καλυφθούν πιθανές τέτοιες ανάγκες (δεν είναι σίγουρο καθώς η κύρια επιδίωξη είναι η μεγιστοποίηση του κέρδους μέσω των πωλήσεων και δευτερευόντως η κάλυψη των τοπικών αναγκών), μπορεί να οδηγήσει σε λειτουργικά προβλήματα την περιοχή. Άλλη μία επίπτωση που σχετίζεται και με τη προηγούμενη, αφορά την έλλειψη δραστηριοτήτων ψυχαγωγίας μέσα στο οικιστικό συγκρότημα, που μπορεί να προκαλέσει προβλήματα στις νεότερες ομάδες του πληθυσμού.

Ταυτόχρονα, ο "καινοτόμος" σχεδιασμός και η αρχιτεκτονική βάση των οποίων κατασκευάστηκε ο οικισμός, αν και σήμερα ανταποκρίνεται στις ανάγκες και τα πρότυπα της εποχής, μελλοντικά θα υπάρξει η ανάγκη της αναδιαμόρφωσης και του επανασχεδιασμού ώστε να ανταποκρίνεται στις νέες ανάγκες που προκύπτουν, η διαδικασία αυτή και ο τρόπος που θα γίνει αποτελεί ένα ερώτημα.

Επιπτώσεις: Ήλιδας

Θετικές

- Αξιοποίηση και αισθητική αναβάθμιση της περιοχής. Με τη δημιουργία της Ήλιδας, μία ανεκμετάλλευτη και σχεδόν αδόμητη περιοχή μετατράπηκε σε οικισμό υψηλών προδιαγραφών, ενισχύοντας την γενικότερη εικόνα της περιοχής.
- Προσέλκυση υψηλού επιπέδου δραστηριοτήτων τους τριτογενούς τομέα (π.χ. υπηρεσίες) και ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης του δήμου (άμεση εισροή κεφαλαίου από τον ιδιωτικό τομέα).
- Ενίσχυση του οικιστικού κελύφους της περιοχής, ειδικά σε μία περιοχή που η τάση για χωροθέτησης γραφείων και επιχειρήσεων είναι μεγάλη.
- Αύξηση χώρων πράσινου και ενίσχυση των υποδομών της περιοχής (π.χ. βελτίωση οδικού δικτύου)
- Εισροή πληθυσμού που θα δώσει “ζωή” στη περιοχή δίπλα από το Ολυμπιακό συγκρότημα.

Αρνητικές

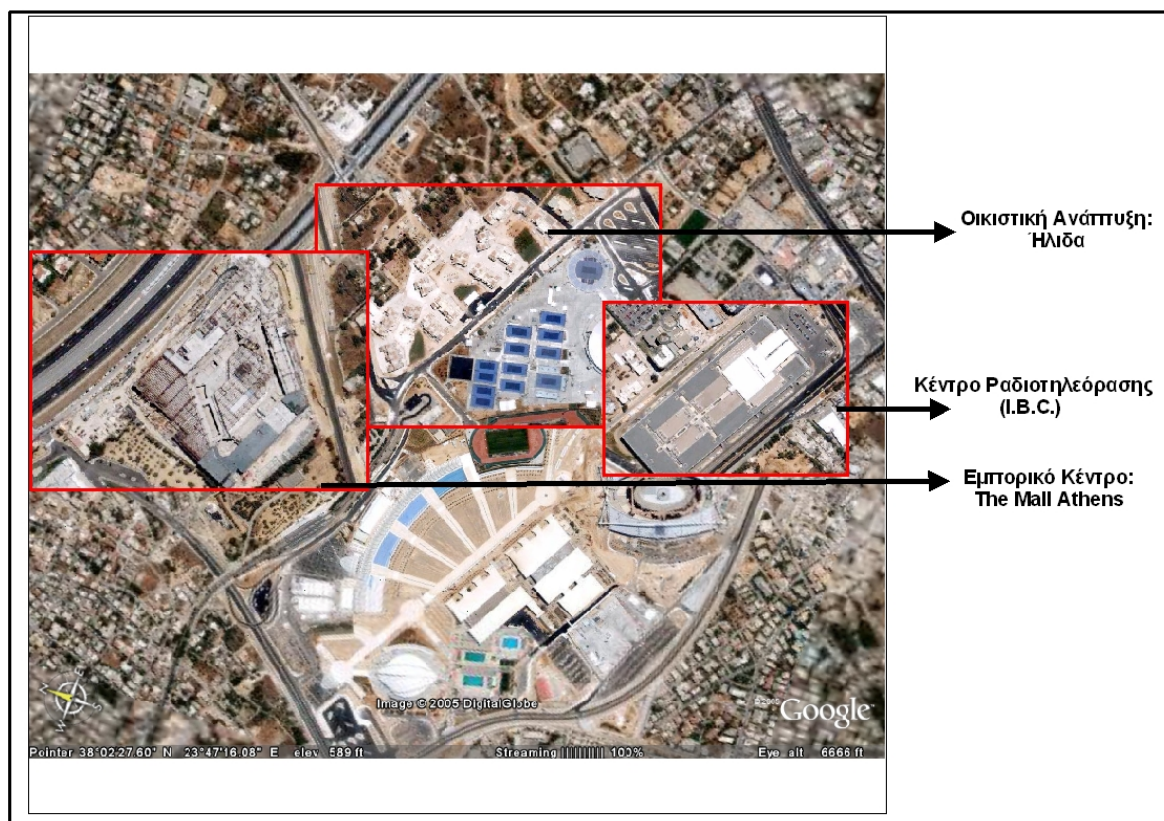
- Αύξηση πυκνοτήτων δόμησης και πληθυσμιακών πυκνοτήτων στην περιοχή, που μπορεί να οδηγήσουν σε καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού, επιβαρύνοντας την περιοχή.
- Αύξηση αξιών γης και τιμών ακινήτων.
- Επιδείνωση του προβλήματος της κυκλοφοριακής συμφόρησης με την αύξησης του κυκλοφοριακού φόρτου στην περιοχή.
- Δημιουργία μία κλειστή κοινωνίας, τύπου “γκέτο”. Απομονωμένης τόσο από τον περιβάλλοντα χώρο, όσο και από το κοινωνικό σύνολο της περιοχής.

10.2 Επιπτώσεις Εμπορικού Κέντρου "The Mall Athens"

10.2.1 Γενική θεώρηση

Η ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου "The Mall Athens" αποτελεί μία παρέμβαση που συσχετίζεται άμεσα και συμπληρώνει το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας. Οι επιπτώσεις που θα επιφέρει στην περιοχή είναι εξίσου και περισσότερο σημαντικές με τις επιπτώσεις της Ήλιδας, ενώ ορισμένες από αυτές είναι κοινές (Χάρτης 13).

Χάρτης 13. Το εμπορικό κέντρο και το οικιστικό συγκρότημα αποτελούν αναπτύξεις που αλληλεπιδρούν.



Πέρα από τις κρίσιμες αλλαγές που θα επιφέρει στην ίδια την πόλη, την περιβαλλοντική και συγκοινωνιακή επιβάρυνση, από την υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων, διαμορφώνει και ένα νέο μοντέλο "κοινωνικής συνείδησης" (π.χ. φιλοσοφία κατανάλωσης, ωράρια εργασίας, εισαγόμενη "κουλτούρα" κ.α.).

Η ανάπτυξη του αποτελεί μία μεγάλου ύψους ιδιωτική επένδυση υπερτοπικής σημασίας, με σκοπό την εκμετάλλευση των χωροθετικών πλεονεκτημάτων της περιοχής και μεγιστοποίηση της απόδοσης της (κέρδος), ενώ δρα συμπληρωματικά για το οικιστικό συγκρότημα της Ήλιδας (οικιστική ανάπτυξη-ανάπτυξη εμπορίου και ψυχαγωγίας). Επίσης οι δραστηριότητες που περιλαμβάνει θα αποτελέσουν τις συνοδευτικές χρήσεις του Ολυμπιακού συγκροτήματος, στη λογική αυτή στηρίχθηκε η χωροθέτηση στο σημείο που εντοπίζεται και προτιμήθηκε η ομαδοποίηση αυτών των χρήσεων σε θέση αποκομμένη από τον οικιστικό ιστό, μεταξύ των γραμμών του ΗΣΑΠ και του χώρου των ΣΕΛΕΤΕ, (αντί της χωροθέτησης στο σύνολό ή σε ένα τμήμα του οικιστικού συγκροτήματος ή ακόμα και κατά μήκος του ΟΑΚΑ)

Ως εξήγηση δίνεται η απάντηση ότι ακολουθήθηκε το "σχήμα" αυτό, έτσι ώστε να ελαχιστοποιηθούν οι αρνητικές επιπτώσεις από τη χωροθέτησης αυτών των δραστηριοτήτων, στις γειτονικές περιοχές κατοικίας και να συνδυάζει την υψηλή προσβασιμότητα και συγκοινωνιακή κάλυψη με την χρήση των μέσων μαζικής μεταφοράς από τους επισκέπτες. Βέβαια αυτή είναι η μία άποψη, η άλλη (και η εμφανέστερη ίσως) είναι ότι η όλη επένδυση ικανοποιεί τις απαιτήσεις ενός επενδυτικού σχεδίου και τη φιλοδοξία για μεγιστοποίηση του κέρδους της ιδιωτικής εταιρίας ανάπτυξης και όχι μόνο.

Ως ιδιωτική επένδυση και βάσει της "φύσης" της (λιανικό εμπόριο) εκμεταλλεύτηκε ορισμένα πλεονεκτήματα της περιοχής. Η μεγάλη προσβασιμότητα (ΗΣΑΠ, Προαστιακός, σημαντικές οδικές αρτηρίες- Αττική Οδός και Λ. Κηφισίας, ΟΑΣΑ κ.α.), το ήδη υπάρχον υπερτοπικό εμπορικό και επιχειρηματικό κέντρο της Λ. Κηφισίας του Αμαρουσίου, η περιοχή αυτή καθ' αυτή (το Μαρούσι ως βόρειο προάστιο των Αθηνών), η γειτνίαση με το Ολυμπιακό Συγκρότημα (με τις αθλητικές, πολιτιστικές κ.α. εκδηλώσεις που θα φιλοξενεί), η εγγύτητα με το κέντρο της πόλης, αποτελούν μερικούς μόνο από τους παράγοντες που οδήγησαν στην ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου στο Μαρούσι και στους οποίους (σε συνδυασμό βέβαια με το μέγεθος και τις υπηρεσίες που το ίδιο προσφέρει) στηρίζονται οι προβλέψεις των οικονομικών αποδόσεων και της προσέλευσης επισκεπτών.

Αποτελεί λοιπόν μία πολύ σημαντική επένδυση, για το σύνολο της Αθήνας (υπερτοπικής εμβέλειας), αλλά κυρίως για την περιοχή που χωροθετείται. Η ανάπτυξη και λειτουργία του θα επηρεάσει τόσο τη συνολική οικονομική ανάπτυξη

της περιοχής (προσελκύονται ξένες επενδύσεις και διεθνείς εμβέλειες όμιλοι εταιριών), ενώ ταυτόχρονα θα προκαλέσει ένα σύνολο επιπτώσεων που σχετίζονται με το χώρο και την κοινωνικό-οικονομική δομή και την λειτουργία της περιοχής.

10.2.2 Οικονομικές και κοινωνικές Επιπτώσεις

Η χωροθέτηση και λειτουργία του "Mall" στο Μαρούσι, αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις και στην οικονομική ανάπτυξη της περιοχής.

Καταρχήν χωροθετείται σε μία ιδιαίτερα οικονομικά ανεπτυγμένη περιοχή (υπερτοπικές δραστηριότητες, ιδιωτικές επενδύσεις, γραφεία κ.α.) από την οποία όμως έλειπε μία ουσιαστική ανάπτυξη λιανικού εμπορίου και δραστηριοτήτων αναψυχής (υπάρχουν κυρίως στο παραδοσιακό κέντρο του δήμου, έχοντας τοπικό χαρακτήρα και τώρα έχουν αρχίσει να αναπτύσσονται ορισμένες επί της Λ. Κηφισίας π.χ. Kosmopolis), έτσι ενισχύεται, η υπερτοπική σημασία αυτών των δραστηριοτήτων (καθώς το Υπερτοπικό κέντρο της Λ. Κηφισίας αποτελεί κυρίως επιχειρηματικό κέντρο ενώ η ανάπτυξη του λιανικού εμπορίου συναντά περιοριστικούς παράγοντες, αντίστοιχα και κατά μήκος της Αττικής Οδού). Ταυτόχρονα, η ανάπτυξη του αναβαθμίζει το σύνολο της περιοχής και ιδίως σε μία περιοχή του δήμου (ΠΕ 6, ΠΕ 17 κ.α.) που στην ουσία ήταν ανεκμετάλλευτη, παρά τα σημαντικά χωροθετικά πλεονεκτήματα της.

Επίσης, ως ανάπτυξη δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου και ψυχαγωγίας αποτελεί μία επένδυση τα κέρδη της οποίας αναμένεται να είναι τεράστια (τουλάχιστον αυτό δείχνει η έως τώρα λειτουργία του). Για το 2006 αναμένεται να έχει κέρδη 300 εκατ. ευρώ. Όμως το σημαντικότερο που θα πρέπει να αναφέρουμε, είναι τα έσοδα που αποφέρει αυτή η ανάπτυξη στο Δήμο Αμαρουσίου από τα δημοτικά τέλη και τα οποία κυμαίνονται σε πολύ υψηλά επίπεδα (εκατομμύρια ευρώ), ενώ ταυτόχρονα ο δήμος έχει πολλαπλασιαστικά οφέλη από το εμπορικό κέντρο. Το ζήτημα λοιπόν είναι με ποιο τρόπο θα αξιοποιήσει ο δήμος τα χρήματα αυτά και αν θα γίνουν έργα υποδομής στην περιοχή που θα εξυπηρετούν τους πολίτες.

Η εισροή των επισκεπτών του Mall θα επηρεάσει θετικά και την ανάπτυξη του γειτονικού Ολυμπιακού Συγκροτήματος, καθώς θα λειτουργούν αλληλοσυμπληρωματικά (δηλαδή οι επισκέπτες του εμπορικού μπορεί να επισκέπτονται ή να παρακολουθούν τις εκδηλώσεις του Ολυμπιακού Συγκροτήματος

και το αντίστροφο). Ενώ, το πλήθος των επισκεπτών του εμπορικού κέντρου μπορεί να έχει θετικά πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα σε και σε άλλες λειτουργίες, για το σύνολο της πόλης (π.χ. αύξησης τουρισμού). Όλα αυτά βέβαια με την προοπτική της μελλοντικής αξιοποίησης του Ολυμπιακού συγκροτήματος.

Από την άλλη όμως, μια από τις σημαντικότερες επιπτώσεις του Mall αφορά το Παραδοσιακό εμπορικό κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου και τις συνέπειες στις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις. Η νέα αυτή εμπορική ανάπτυξη αναμένεται να αυξήσει τον ανταγωνισμό για τις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις του παραδοσιακού κέντρου του Αμαρουσίου επιταχύνοντας έτσι τις διαδικασίες απαξίωσης της τοπικής αγοράς (υπερσυγκέντρωση δυνάμεων σε πολλούς κλάδους: ένδυση, εστιατόρια, οικιακός εξοπλισμός κ.α.).

Στα πλαίσια διεξαγωγής του προγράμματος Intensive Programme (2004-2005), "*Starategis Spatial Planning II: Impact of Mega Events on Metropolitan Economies & Societies – The Olympic Games In Athens*", πραγματοποιήθηκε έρευνα πεδίου κατά την οποία οι κάτοικοι της περιοχής ρωτήθηκαν μεταξύ άλλων και για το νέο εμπορικό κέντρο. Σύμφωνα με τις απαντήσεις τους, οι καταστηματάρχες της περιοχής πιστεύουν ότι με την έναρξη της λειτουργίας του εμπορικού κέντρου η εμπορική κίνηση στις δικές τους επιχειρήσεις θα μειωθεί αισθητά καθώς οι υπηρεσίες, η συγκέντρωση και τα "επώνυμα" προϊόντα που θα προσφέρει το εμπορικό κέντρο, θα αποτελέσουν πηγή έλξης και για τους κατοίκους του Δήμου που στην ουσία αποτελούν το αγοραστικό κοινό της τοπικής αγοράς. Από την άλλη τόσο η εταιρία ανάπτυξης του εμπορικού κέντρου όσο και ο Δήμος Αμαρουσίου θεωρούν ότι η λειτουργία του θα είναι συμπληρωματική της τοπικής αγοράς και όχι ανταγωνιστική.

Παράλληλα από την ίδια έρευνα, προέκυψε και ένα άλλο θέμα που συνδέεται με τη λειτουργία του εμπορικού κέντρου και αφορά τα έργα πλακόστρωσης και τις μονοδρομήσεις που πραγματοποίησε ο Δήμος στο παραδοσιακό κέντρο. Τα έργα αυτά είχαν ως αποτέλεσμα το ξέσπασμά διαμάχης μεταξύ των εμπόρων της περιοχής και του Δήμου Αμαρουσίου, καθώς οι καταστηματάρχες θεώρησαν ότι αυτές οι επεμβάσεις στη πραγματικότητα "αποκλείουν" το εμπορικό κέντρο της πόλης για τους πολίτες των γειτονικών δήμων (μειώνουν την προσβασιμότητα). Επίσης αρκετοί από αυτούς (όπως και κάτοικοι της πόλης) συνέδεσαν την πλακόστρωση των δρόμων και τη διαπλάτυνση των πεζοδρομίων με πιθανή μελλοντική έκδοση αδειών για

καταστήματα «υγειονομικού ενδιαφέροντος» (μπαρ, καφετέριες), αλλά και με την μελλοντική λειτουργία του νέου εμπορικού κέντρου, εκφράζοντας φόβους για τη λειτουργία και ανάπτυξη του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου της πόλης και τις περαιτέρω επιπτώσεις που θα έχουν αυτές οι αλλαγές στο λιανικό εμπόριο (όπως και κυκλοφοριακά προβλήματα). Από την άλλη, ο Δήμος Αμαρουσίου αντικρούει τις αντιδράσεις των κατοίκων υποστηρίζοντας ότι τα έργα αυτά είναι απαραίτητα για την ανάπτυξη της περιοχής και θα έχουν μακροπρόθεσμα οφέλη για την πόλη και ότι δεν πρόκειται να δράσουν σε βάρος της τοπικής αγοράς.

Με την έναρξη όμως της λειτουργίας του, οι καταστηματάρχες του παραδοσιακού εμπορικού κέντρου, υποστηρίζουν ότι τελικά η εμπορική κίνηση δεν μειώθηκε στα καταστήματα τους, παρά τη μεγάλη προσέλευση επισκεπτών στο εμπορικό κέντρο. Ο πρόεδρος του εμπορικού συλλόγου κ. Παπαχρυσάνθου (στα πλαίσια συνέντευξης) επιβεβαίωσε ότι το παραδοσιακό εμπορικό κέντρο του Αμαρουσίου δεν επηρεάστηκε από την έως τώρα λειτουργία του Mall και τόνισε ότι η τοπική αγορά, αποτελεί μία καταξιωμένη αγορά με ποικιλία προϊόντων και εύρος τιμών, αλλά κυρίως "τοπική" πελατεία που δεν θα προτιμήσει το νέο εμπορικό κέντρο από το παραδοσιακό. Επίσης τόνισε τον χαρακτήρα της (ως ελεύθερο χώρο) και τα συγκριτικά "πλεονεκτήματα" της, απέναντι στο Mall (δική της φυσιογνωμία, χωρίς να στερείται τα επώνυμα ή και πιο φθηνά προϊόντα) και την πεποίθηση ότι τελικά το εμπορικό κέντρο θα έχει εφήμερη επιτυχία η οποία σταδιακά θα φθίνει (βάσει αντίστοιχων παραδειγμάτων στον Ελληνικό χώρο), ενώ τα εμπορικά καταστήματα δεν θα έχουν την αναμενόμενη κίνηση. Το μόνο που μένει είναι ο χρόνος να επιβεβαιώσει ή να διαψεύσει αυτές τις υποθέσεις.

Παράλληλα, το εμπορικό κέντρο συμβάλει στη δημιουργία νέων θέσεων εργασίας (περίπου 2.500 μόνιμες θέσεις εργασίας), ένα ποσοστό των οποίων προέρχεται από το εργατικό δυναμικό του δήμου. Στην ουσία όμως οι νέες αυτές εργασιακές θέσεις αφορούν κατά κύριο λόγο ανειδίκευτο εργατικό δυναμικό, κυρίως γυναικείο και με πολύ χαμηλά επίπεδα μισθών, που μπορεί να οδηγήσουν στη διαμόρφωση προβληματικών συνθηκών απασχόλησης. Ταυτόχρονα όμως επιβαρύνει σημαντικά το οικιστικό περιβάλλον και μπορεί να οδηγήσει σε αύξηση των περιβαλλοντικών προβλημάτων στη γύρω περιοχή.

Τέλος, η λειτουργία του Mall θα είναι αλληλοσυμπληρωματική, για την οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας, καθώς οι βασικές λειτουργίες της (εμπορικές και

δραστηριότητες ψυχαγωγίας) θα στηρίζονται από το εμπορικό κέντρο εφόσον αποτελεί καθαρά περιοχή αμιγούς κατοικίας, ενώ παράλληλα δίνει νέα ώθηση στην ανάπτυξη και τη βιωσιμότητα της, δίνοντας “ζωή” στο ευρύτερο περιβάλλον του οικισμού (ενισχύοντας την πληθυσμιακή κινητικότητα, κάνοντας την Ήλιδα να μην μοιάζει “νεκρή” πόλη).

10.2.3 Κυκλοφοριακές Επιπτώσεις

Το ζήτημα των κυκλοφοριακών προβλημάτων, αποτελεί μία από τις βασικότερες επιπτώσεις του νέου εμπορικού κέντρου στη περιοχή. Από απλές και μόνο παρατηρήσεις, αλλά και από τα πρώτα ποσοτικά στοιχεία που έχουμε στη διάθεσή μας, μπορούμε να λάβουμε μία πρώτη εικόνα και να αντιληφθούμε τα σημαντικά κυκλοφοριακά προβλήματα που πιθανότατα θα αντιμετωπίσει η περιοχή με την λειτουργία του Mall.

Με την έναρξη της λειτουργίας του επισκέφθηκε το Mall ένας μεγάλος αριθμός ατόμων περίπου 60.000 επισκέπτες την πρώτη ημέρα, ενώ κατά τη διάρκεια των εορταστικών ημερών των Χριστουγέννων και της πρωτοχρονιάς οι επισκέπτες ανήλθαν στους 500.000. Η αναμένεται λοιπόν οι επισκέπτες του να ανέρχονται σε 30.000 κατά μέσω όρο ημερησίως, με ότι αυτό μπορεί να συνεπάγεται. Παράλληλα σύμφωνα με εκτιμήσεις της τροχαίας, κατά 30% αυξήθηκε η κίνηση στην Λ. Κηφισίας από την ημέρα των εγκαίνίων του. Επίσης, κυρίως το πρώτο διάστημα παρατηρήθηκε έντονα το φαινόμενο της παρόδιας στάθμευσης στη περιβάλλουσα περιοχή του Mall, παρά την ύπαρξη των υπόγειων χώρων στάθμευσης (2.065 θέσεις στάθμευσης, είτε λοιπόν δεν χρησιμοποίησαν αρκετοί τους χώρους αυτούς είτε υπήρξε μεγάλη προσέλευση με Ι.Χ. που είναι και το πιο πιθανό) ενώ παρουσιάστηκαν και περιβαλλοντικά προβλήματα στην γύρω περιοχή από αυτή την κατάσταση.

Αν υποθέσουμε τώρα, ότι ένα σημαντικό ποσοστό των επισκεπτών θα συνεχίσει να επισκέπτεται το Mall με Ι.Χ. (και ιδίως σε ώρες κυκλοφοριακής αιχμής π.χ. μεσημέρι ή Σάββατο βράδυ) λαμβάνοντας υπόψη τους βασικούς οδικούς άξονες υπερτοπικής σημασίας και τις αναπτύξεις του γειτονικού περιβάλλοντος (Ολυμπιακό Συγκρότημα, το Υπερτοπικό επιχειρηματικό κέντρο της Λ. Κηφισίας, τις εγκαταστάσεις πρόνοιας, τις υποδομές διοίκηση, την οικιστική ανάπτυξη κ.α.) όπως και τον αριθμό των πιθανών επισκεπτών σε αυτές (που αυτόματα τους καθιστά εν δυνάμει επισκέπτες και του εμπορικού) αλλά και τους κατοίκους της περιοχής (αν σε

αυτούς προστεθούν και οι νέοι κάτοικοι της Ήλιδας) και δεδομένου του υπάρχοντος κυκλοφοριακού προβλήματος (ήδη το Μαρούσι εξυπηρετεί καθημερινά έναν αριθμό άμεσων και έμμεσων χρηστών που ξεπερνά τις 120.000), μπορούμε να αντιληφθούμε το πρόβλημα της κυκλοφοριακής συμφόρησης που μπορεί να δημιουργηθεί στην άμεση περιοχή (έλλειψη χώρων στάθμευσης στο σταθμό της Νερατζιωτίσσης και πιθανή ανεπάρκεια των χώρων στάθμευσης του εμπορικού σε συνδυασμό με το υπάρχον τοπικό δίκτυο).

Ο συνδυασμός επισκεπτών και εργαζομένων σε όλες αυτές τις υποδομές, σε ώρες αιχμής και δεδομένου των προβλημάτων και των ελλείψεων που χαρακτηρίζουν το Μαρούσι ως προς την κυκλοφορία (κυκλοφοριακή συμφόρηση τόσο σε βασικές οδικές αρτηρίες, όσο και στην διαμπερή κίνηση σε μικρότερες οδούς) και την στάθμευση, οδηγεί σχεδόν στην βεβαιότητα ότι η κυκλοφοριακή συμφόρηση και τα προβλήματα στις μετακινήσεις και την στάθμευση στην περιοχή θα ενταθούν κατά πολύ.

Η διαχείριση της κυκλοφορίας και η επίλυση του προβλήματος της στάθμευσης, αποκτούν μέγιστη σημασία για την περιοχή. Η στάθμευση εξαρτάται από τις δυνατότητες της περιοχής να δεχτεί οχήματα, και οι διατιθέμενοι χώροι δεν πρέπει να υπερβαίνουν το όριο αντοχής της περιοχής σε κυκλοφορία. Η έλλειψη της περιοχής ως προς την δυναμική στάθμευσης οδηγούν σε μεγάλο βαθμό στην παρόδια στάθμευση και την συντήρηση του κυκλοφοριακού προβλήματος αντί της ριζικής αντιμετώπισης του.

Τα μέτρα που σκοπεύει να λάβει η τοπική αυτοδιοίκηση για την αντιμετώπιση αυτής της κατάστασης, αφορούν σε νέες παρεμβάσεις με πεζοδρομήσεις και ανατροπή της τοπικής κυκλοφορίας από τις τοπικές στις κεντρικότερες οδικές αρτηρίες, ενώ παράλληλα έχει εξαγγείλει την κατασκευή δύο νέων υπόγειων Parking (5.300 και 5.700 τ.μ. αντίστοιχα). Κατά πόσο αυτά τα έργα θα αποτελέσουν ουσιαστική λύση στο σημαντικό αυτό πρόβλημα και θα αποτρέψουν καταστάσεις φόρτισης και κορεσμού στην περιοχή είναι ένα πολύ σημαντικό ζήτημα που τίθεται.

10.2.3 Επιπτώσεις στις αξίες γης

Η χωροθέτηση δραστηριοτήτων λιανικού εμπορίου σε μία περιοχή, επηρεάζει σημαντικά τις αξίες γης. Μία τέτοιας κλίμακας παρέμβαση, όπως είναι το

νέο εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στις τιμές γης στην ευρύτερη περιοχή.

Το μέγεθος της επένδυσης, ο χαρακτήρας της (μεγάλα εμπορικά ονόματα, δραστηριότητες ψυχαγωγίας κ.α.) και τα πλεονεκτήματα προσβασιμότητας της περιοχής που χωροθετείται, σε συνδυασμό με τις υπάρχουσες υποδομές της ευρύτερης περιοχής, μπορεί να οδηγήσουν σε μεγάλες αυξήσεις τις τιμές γης γύρω από το κέντρο.

Παράλληλα, συντέλεσε στην αύξηση της πυκνότητας δόμησης και στη μείωση του ελεύθερου χώρου, πιέζοντας ακόμη περισσότερο την αύξηση των τιμών γης. Ήδη οι αξίες γης της περιοχής βρίσκονται στα ύψη, μία περαιτέρω αύξηση (ιδίως μετά την έναρξη της λειτουργίας του εμπορικού κέντρου) είναι πιθανό να οδηγήσει σε τιμές, απαγορευτικές για τη χωροθέτηση ορισμένων δραστηριοτήτων και χρήσεων, αλλά και σε πιέσεις για την ανάπτυξη άλλων (π.χ. χρήσεις εμπορίου και γραφείων έναντι της κατοικίας).

Επιπτώσεις: "The Mall Athens"

Θετικές

- Ενίσχυση της οικονομικής ανάπτυξης και της υπερτοπικής σημασίας και εικόνας της περιοχής (ουσιαστική εισροή κεφαλαίων, προσέλκυση σημαντικών επιχειρήσεων διεθνής εμβέλειας κ.α.).
- Αναβάθμιση της περιοχής με την δημιουργία ενός σύγχρονου εμπορικού και ψυχαγωγικού κέντρου μεγάλου μεγέθους και υψηλών προδιαγραφών.
- Εισροή πληθυσμού που πιθανόν να υποστηρίξει την ανάπτυξη δραστηριοτήτων στο σύνολο του δήμου (π.χ. τουρισμός).
- Δημιουργία νέων θέσεων εργασίας με την έναρξη της λειτουργίας του (περίπου 2.500 μόνιμες θέσεις εργασίας).
- Ενίσχυση της λειτουργίας του Ολυμπιακού συγκροτήματος και της Οικιστικής ανάπτυξης της Ήλιδας.

Αρνητικές

- Αύξηση του ανταγωνισμού για τις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις του παραδοσιακού κέντρου της περιοχής, επιταχύνοντας έτσι τις διαδικασίες απαξίωσης της τοπικής αγοράς.
- Αύξηση των αξιών γης στην περιοχή, αλλά και των πληθυσμιακών πυκνοτήτων και των πυκνοτήτων δόμησης.
- Επιβάρυνση οικιστικού και φυσικού περιβάλλοντος.
- Αύξηση της κυκλοφοριακής κίνησης, οδηγώντας σε καταστάσεις κυκλοφοριακού φόρτου και κορεσμού της περιοχής.

Συμπεράσματα

Η οικιστική ανάπτυξη της Ήλιδας και το εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο “Mall”, αποτελούν τμήματα μίας συνολικής “φιλοσοφίας” παρεμβάσεων στο αστικό χώρο. Αποτελούν “εισαγόμενα” προϊόντα που φιλοδοξούν να κυριαρχήσουν σε ένα σημαντικό κομμάτι της Ελληνικής κτηματαγοράς και του αστικού χώρου. Στην ουσία, αλληλοσυνδέονται και αλληλεπιδρούν (καθώς βασικές λειτουργίες της οικιστικής περιοχής θα εξαρτώνται από το εμπορικό κέντρο και η ανάπτυξη του εμπορικού κέντρου “δικαιολογείται” από την ανάπτυξη του οικισμού για την κάλυψη των λειτουργιών του στη βάση των οργανωμένων συγκροτημάτων: οικισμός – εμπορικές δραστηριότητες και υπηρεσίες) οδηγώντας σε συγκεκριμένες επιπτώσεις.

Αρκετές από τις επιπτώσεις κάθε παρέμβασης, προκύπτουν βάσει των συγκεκριμένων χαρακτηριστικών της και είναι μοναδικές, καθώς περιγράφουν καταστάσεις που μπορούν να προκύψουν βάσει της ιδιομορφίας τους (π.χ. οι νέες θέσεις εργασίας στο εμπορικό κέντρο και οι καταστάσεις κοινωνικού αποκλεισμού στην οικιστική ανάπτυξη). Υπάρχουν όμως και ορισμένες επιπτώσεις που ανεξαρτήτως τα αίτια που τις προκαλούν είναι κοινές και για τις δύο παρεμβάσεις.

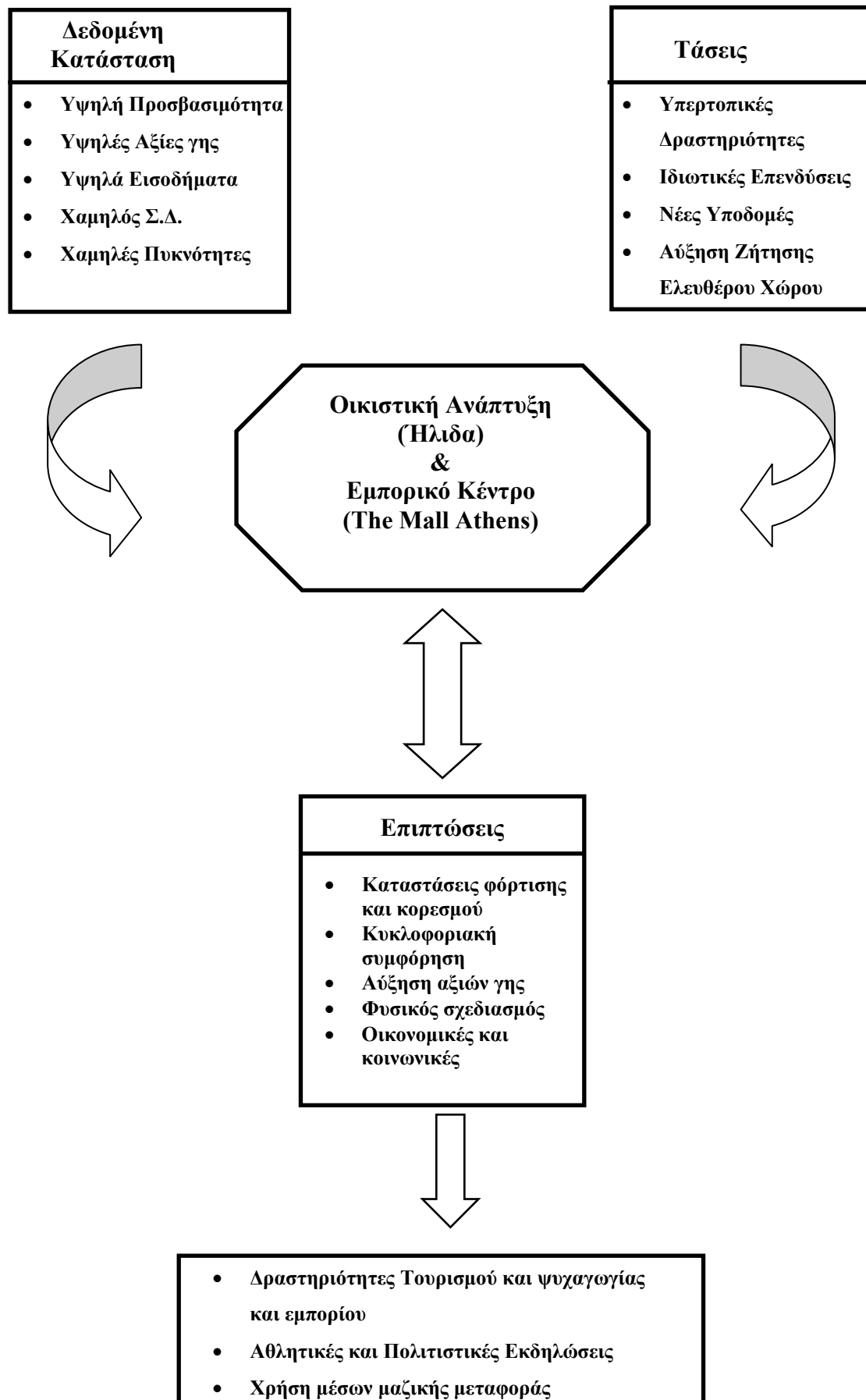
Το σημαντικότερο όμως είναι να δούμε την ουσία που προκύπτει από την εξέταση αυτή των επιπτώσεων και η οποία δεν είναι άλλη από τα ερωτήματα που ανακύπτουν λαμβάνοντας υπόψη αυτές κάθε μία ξεχωριστά ή και συνδυαστικά. Τι

λοιπόν θα συμβεί στην περιοχή στη περίπτωση που δράσουν όλοι ή έστω ένα μέρος των παραγόντων που αναλύσαμε στο δεύτερο μέρος της μελέτης, με έμφαση πάντα στην επίδραση της οικιστικής ανάπτυξης και του εμπορικού κέντρου; Πως θα επηρεασθεί η ανάπτυξη του αστικού χώρου αλλά και η ζωή των κατοίκων; Η παρέμβαση ενισχύει την οικονομική ανάπτυξη της με το εμπορικό κέντρο; "αναβαθμίζει" αισθητικά και κοινωνικά την περιοχή με το οικιστικό συγκρότημα; ή τελικά οδηγεί σε υπερσυγκέντρωση δραστηριοτήτων, δυσμενής αλλαγές στην διαμόρφωση του αστικού χώρου, κορεσμό και φόρτιση στην περιοχή, σε προβληματικές καταστάσεις τον αστικό ιστό και περιβαλλοντική υποβάθμιση;

Τα παραπάνω αποτελούν ερωτήματα στα οποία είναι δύσκολο να δοθεί συγκεκριμένη απάντηση, ιδίως αν λάβουμε υπόψη ότι όλα αυτά δρουν δεδομένης της ανεπάρκειας ή ακόμη και ανυπαρξίας ουσιαστικών πολιτικών (είτε από το κεντρικό κράτος, είτε από την τοπική αυτοδιοίκηση), οι οποίες θα έπρεπε, λειτουργώντας συνδυαστικά, να εξετάζουν τα θέματα αυτά υπό το πρίσμα ενός συνολικού και παραγωγικού προβληματισμού, έτσι ώστε να υπάρχει ο σωστός σχεδιασμός που θα αποτρέπει τις καταστάσεις αυτές ή θα να δίνει τις κατάλληλες λύσεις, κάτι που όμως δεν συμβαίνει.

Δυστυχώς, μέσα σε αυτό το πλαίσιο αντιμετώπισης αναπτύσσεται το πρότυπο αυτό. Ενώ θα έπρεπε να εντάσσεται σε ένα διαφορετικό πλαίσιο ανάπτυξης και σχεδιασμού (π.χ. Νομοθεσίας, θεσμικών εργαλείων), με τη διαμόρφωση κατάλληλων οικονομικών, αναπτυξιακών και χωροταξικών πολιτικών, ικανών να διασφαλίσουν την ορθή ανάπτυξη του στον αστικό χώρο όχι μόνο με κριτήρια οικονομικής αποτελεσματικότητας (του ιδιωτικού τομέα) αλλά και κοινωνικού οφέλους.

Σχήμα 26. Οργανωμένο συγκρότημα: Οικιστική ανάπτυξη και Εμπορικό κέντρο



10.3 Συμπεράσματα

Με την ολοκλήρωση της διερεύνησης των επιπτώσεων που αναμένεται να προκαλέσουν οι δύο παρεμβάσεις που εξετάσαμε στη περιοχή μελέτης, οδηγούμαστε στην εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων της έρευνας.

Από την ανάλυση που προηγήθηκε διαπιστώθηκε ότι η ευρύτερη περιοχή μελέτης (Δήμος Αμαρουσίου), αποτελεί μια περιοχή ιδιαίτερης “δυναμικής”. Χαρακτηρίζεται από ένα σύνολο παραγόντων που την καθιστούν υπερτοπικό κέντρο, ενώ αποτελεί μία από τις ταχέως οικονομικά αναπτυσσόμενες περιοχές του λεκανοπεδίου. Βρίσκεται σε συνεχή μεταβολή και οι υπάρχουσες τάσεις, προϊδεάζουν για εντονότερες μεταβολές και σημαντικές εξελίξεις σχεδόν σε όλα τα επίπεδα ανάπτυξης (χωρικό, οικονομικό, κοινωνικό κ.α.).

Μέσα λοιπόν σε αυτό το δυναμικό περιβάλλον, “εισάγεται” μία παρέμβαση, ένα οργανωμένο συγκρότημα δύο αναπτύξεων που αν και διαφέρουν σημαντικά μεταξύ τους (οργανωμένο οικιστικό συγκρότημα Ήλιδα – εμπορικό και ψυχαγωγικό κέντρο The Mall) αλληλοεπηρεάζονται και αλληλοσυμπληρώνονται.

Ταυτόχρονα, το γεγονός ότι αποτελεί ένα νέο πρότυπο για τον Ελληνικό χώρο, το οποίο χαρακτηρίζεται όχι μόνο από έλλειψη εμπειρίας, θεσμικών εργαλείων αλλά και ελλιπή εφαρμόσιμη νομοθεσία, είναι ενδεικτικό και για το “κενό” που υπάρχει στη μεθοδολογική προσέγγιση των επιπτώσεων βάσει των δεδομένων και των αναγκών της χώρας μας. Γι αυτό άλλωστε και η “θεσμική” ρευστότητα πάνω στην οποία στηρίχθηκαν (π.χ. το “Mall”).

Στη παρούσα μελέτη, έγινε μία προσπάθεια εντοπισμού των επιπτώσεων που προκαλεί ήδη ή ενδέχεται να προκαλέσει το οργανωμένο συγκρότημα που εξετάζουμε, μέσω μίας ολοκληρωμένης μεθοδολογικής προσέγγισης. Η προσέγγιση αυτή ακολουθεί μία λογική ροή βάσει της οποίας δομήθηκε η ανάλυση της περιοχής μελέτης. Στηρίζεται σε βασικές μεθόδους και τεχνικές ενώ ταυτόχρονα αξιοποιεί (κυρίως για την ανάπτυξη προβληματικής γύρω από τα εξεταζόμενα θέματα) και πιο εξειδικευμένες και σύγχρονες μεθοδολογίες. Το αποτέλεσμα αυτής, ήταν η αντιμετώπιση του θέματος των επιπτώσεων με ένα συνδυαστικό τρόπο, δίνοντας έμφαση στην “επιρροή” τόσο του οικισμού της Ήλιδας όσο και του εμπορικού κέντρου, ενώ ταυτόχρονα εξετάστηκε η όλη παρέμβαση βάση του “υπόβαθρου” του ευρύτερου αστικού περιβάλλοντος και των τάσεων που το χαρακτηρίζουν (δηλ. το

Μαρούσι ως σύνολο, το υπερτοπικό κέντρο της Λ. Κηφισίας, το Ολυμπιακό συγκρότημα, των υπαρχόντων υποδομών κ.α.)

Οι επιπτώσεις που εξετάσαμε αφορούν την ανάπτυξη του αστικού χώρου (π.χ. πυκνότητα δόμησης, φυσικό σχεδιασμό κ.α.), την οικονομική ανάπτυξη (π.χ. επενδύσεις, λιανικό εμπόριο, αξίες γης κ.α.), την λειτουργικότητα της περιοχής (π.χ. κυκλοφοριακή φόρτιση, πληθυσμιακές αυξήσεις κ.α.) και την κοινωνικά χαρακτηριστικά της (π.χ. εισοδήματα, προφίλ κατοίκων, "γκετοποίηση", νέα φιλοσοφία κατανάλωσης κ.α.). Ενώ αφορούν ένα σύνολο σημαντικών στοιχείων της "ζωής" και της "λειτουργικότητας" της περιοχής μελέτης.

Πιο συγκεκριμένα αναφερθήκαμε:

- **Επιπτώσεις φόρτισης και κορεσμού.** Αναφερόμαστε σε ζητήματα που έχουν να κάνουν με την ένταση της ανάπτυξης και τη δόμηση του αστικού χώρου π.χ. αύξηση πυκνοτήτων δόμησης, σε περιοχές που βρίσκονταν αδόμητες εκτάσεις και γειτονίες με χαμηλές μονοκατοικίες τώρα επικρατούν μεγάλα κτίρια γραφείων και εγκαταστάσεις όπως οι δύο παρεμβάσεις μελέτης. Αύξηση πληθυσμιακών πυκνοτήτων από την ύπαρξη υπερτοπικών δραστηριοτήτων και την αυξημένη προσέλευση επισκεπτών στην περιοχή, επιβαρύνοντας έτσι την λειτουργικότητα της πόλης.
- **Κυκλοφορικές επιπτώσεις.** Η αύξηση των πληθυσμιακών πυκνοτήτων προκαλεί κατά συνέπεια και αύξηση του κυκλοφοριακού φόρτου, τόσο από τις πρόσκαιρες μετακινήσεις εργαζομένων και επισκεπτών στις υπερτοπικές υποδομές της περιοχής (σημαντικοί προορισμοί π.χ. νοσοκομεία, μεγάλες επιχειρήσεις και εμπορικές αναπτύξεις, προσελκύουν μεγάλους αριθμούς οχημάτων που υπερφορτίζουν τις οδούς), όσο και από τις μονιμότερες μετακινήσεις των κατοίκων. επιδεινώνοντας τα υπάρχοντα κυκλοφοριακά προβλήματα που αντιμετωπίζει η περιοχή και επιδεινώνουν το πρόβλημα της στάθμευσης.
- **Επιπτώσεις στις αξίες γης.** Η υπερεκμετάλλευση γης, στην περιοχή έχει ως άμεση συνέπεια την αύξηση των αξιών γης. Η ζήτηση για διαθέσιμη γη συνεχώς αυξάνει (αύξηση δραστηριοτήτων ιδιωτικού τομέα), ενώ ο διαθέσιμος χώρος μειώνεται ως άμεσο αποτέλεσμα οι αξίες γης και οι τιμές ακινήτων να αυξάνουν.

Η δόμηση εξαντλείται σε “προνομιούχες” θέσεις χωρίς να λαμβάνονται υπόψη τα περιβαλλοντικά και οικιστικά χαρακτηριστικά και δεδομένα της περιοχής.

- **Οικονομικές και κοινωνικές επιπτώσεις.** Οι υπερτοπικές δραστηριότητες στο Μαρούσι τα έργα υποδομής και το έντονο ενδιαφέρον του ιδιωτικού τομέα για επενδύσεις στην περιοχή, προκαλούν μία γενική οικονομική ανάπτυξη, η οποία όμως παρά τα “επιφανειακά” θετικά που αποφέρει (π.χ. μείωση ανεργίας, αύξηση εσόδων από δημοτικά τέλη), έχει σημαντικές επιπτώσεις. Επιβαρύνεται τόσο το οικιστικό περιβάλλον της περιοχής, το βιοτικό επίπεδο των κατοίκων “πέφτει” ενώ προκύπτουν και περιβαλλοντικά προβλήματα. Παράλληλα οι νέες εμπορικές αναπτύξεις είναι πιθανό να προκαλέσουν τον “μαρασμό” της τοπικής αγοράς στο παραδοσιακό κέντρο του Αμαρουσίου.

Η συνδυαστική δράση των δύο αναπτύξεων της εξεταζόμενης παρέμβασης (Ηλιδας και Mall) αναμένεται να επιδεινώσει τις εν λόγω τάσεις στην ευρύτερη περιοχή μελέτης (Μαρούσι). Ενώ αναμένεται να οδηγήσουν σε πρόσθετα προβλήματα τόσο τον αστικό χώρο, όσο και το κοινωνικό σύνολο της περιοχής.

Από την ανάλυση της περιοχής μελέτης, της εξεταζόμενης παρέμβασης και της μελέτης των επιπτώσεων, οδηγούμαστε στην εξαγωγή των τελικών συμπερασμάτων τις έρευνας.

Μία αρχική γενική διαπίστωση για το σύνολο της εξεταζόμενης περιοχής είναι ότι στην ουσία, η “εξέλιξη” της (του Αμαρουσίου) είναι αρνητική. Η περιοχή αυτή τη περίοδο, “διανθίζεται” από ένα σύνολο παρεμβάσεων και υποδομών (εντυπωσιακά νέα κτίρια, πολυκινηματογράφοι, εμπορικά κέντρα κ.α.) οι οποίες δίνουν μία εικόνα “ανάπτυξης”. Η εικόνα αυτή όμως δεν περιγράφει την αντικειμενική πραγματικότητα, δηλαδή στην ουσία τι σημαίνουν όλες αυτές οι μεγάλης κλίμακας παρεμβάσεις και η χωροθέτηση των υπερτοπικών δραστηριοτήτων στην περιοχή. Οι δραστηριότητες αυτές μπορεί να έχουν από τη μία ένα σύνολο οικονομικών οφελών, από την άλλη όμως έχουν και σημαντικό αντίκτυπο στον αστικό χώρο και στο κοινωνικό περιβάλλον (π.χ. πτώση βιοτικού επιπέδου, δυσλειτουργίες στον αστικό ιστό, περιβαλλοντική μόλυνση κ.α.).

Από τη μελέτη της περιοχής εξάγουμε τα βασικότερα συμπεράσματα:

➤ Στην πιο σύγχρονη μορφή επενδύσεων στην χώρα μας (π.χ. τα οργανωμένα οικιστικά συγκροτήματα και τις εμπορικές αναπτύξεις) διαπιστώνεται ένα ανεπαρκές σύστημα σχεδιασμού και διαχείρισης των επιπτώσεων τους. Τόσο το κεντρικό κράτος, όσο και η τοπική αυτοδιοίκηση αντιμετωπίζουν τις νέες αυτές τάσεις αποσπασματικά, ενώ η έλλειψη συγκεκριμένων πολιτικών μπορεί να οδηγήσει σε προβληματικές καταστάσεις.

➤ Διαπιστώνουμε επίσης τη σαφέστατη αδυναμία ουσιαστικών παροχών και δημιουργίας οφελών στην περιοχή, όσο αφορά την τοπική ανάπτυξη και την ποιότητα ζωής των κατοίκων. Η δυναμική, τα πλεονεκτήματα και οι "πόροι" της περιοχής, δεν αξιοποιούνται στην κατεύθυνση της βελτίωσης της ζωής των κατοίκων (π.χ. δημιουργία ενός πάρκου), εν αντίθεση τα πάντα χαρακτηρίζονται από μία υπερτοπικότητα.

Σχεδόν σε όλες τις εκφάνσεις της ανάπτυξης στο Μαρούσι, επικρατεί η έννοια του υπερτοπικού: ο χαρακτήρας των συγκοινωνιακών υποδομών, η χωροθέτηση επιχειρήσεων, τα έργα υποδομής π.χ. το Ολυμπιακό συγκρότημα, αλλά κυρίως οι νέες μορφές επενδύσεων, όπως τα εμπορικά κέντρα, οι πολυκινηματογράφοι, οι χώροι αναψυχής, ακόμα και οι παρεμβάσεις στο κέντρο της πόλης. Όλα αυτά απευθύνονται κατά κύριο λόγο στους επισκέπτες της περιοχής δείχνοντας έτσι μία αδιαφορία για το "συμφέρον" του τοπικού περιβάλλοντος και των άμεσα ενδιαφερόμενων που είναι οι κάτοικοι του Αμαρουσίου.

➤ Ένα ακόμη συμπέρασμα που συνδέεται και με τα προηγούμενα, είναι ότι οι επενδύσεις και το σύνολο των παρεμβάσεων δεν εντάσσονται σε ένα πλαίσιο σχεδιασμού και σε μία οργανωμένη πολιτική ανάπτυξης του χώρου.

Οι αποφάσεις που παίρνονται για το Μαρούσι, αποτελούν ουσιαστικά μία "πολιτική" προσέλκυσης όλο και περισσότερων επενδύσεων (που θα αποφέρουν κατά κύριο λόγο οικονομικά οφέλη), χωρίς όμως να γίνεται ουσιαστική "αποτίμηση" του κόστους (κοινωνικού, λειτουργικού, περιβαλλοντικού) για την περιοχή.

➤ Ένα συμπέρασμα στο οποίο αξίζει να σταθούμε είναι, ο τρόπος με τον οποίο λαμβάνονται οι αποφάσεις για την περιοχή και το γεγονός ότι σε κανένα στάδιο

της λήψης αποφάσεων δεν λαμβάνεται υπόψη η γνώμη των πολιτών, με αποτέλεσμα να αγνοούνται η θέληση και οι πραγματικές ανάγκες του κοινωνικού συνόλου της περιοχής.

Θα μπορούσαμε λοιπόν να πούμε ότι οι αποφάσεις που λαμβάνονται έχουν επιτελικό χαρακτήρα, καθώς δεν υφίσταται ούτε κατά έννοια η διαμεσολάβηση των πολιτών. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αποτελούν τόσο οι πεζοδρομήσεις στο κέντρο του Αμαρουσίου, που προκάλεσε έντονες αντιδράσεις πολιτών και καταστηματαρχών, όσο και ένα μεγαλύτερης κλίμακας έργο, η χωροθέτηση στην περιοχή του εμπορικού κέντρου Mall που προκάλεσε αντίστοιχες αντιδράσεις (π.χ. προσφυγές στο ΣτΕ).

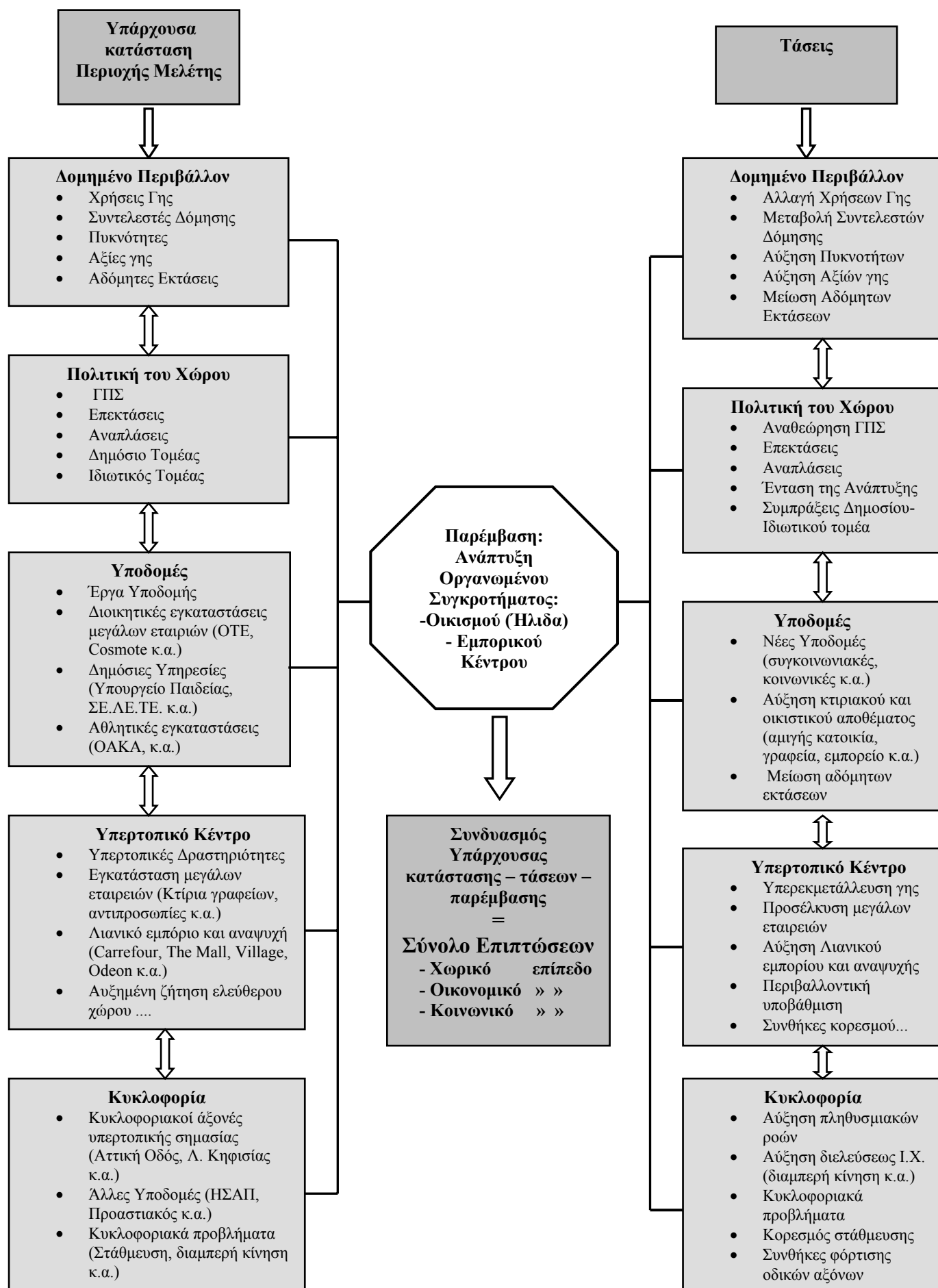
Οι αποφάσεις αυτές παίρνονται χωρίς καμία συμμετοχή των τοπικών συλλόγων (π.χ. εμπορικός σύλλογος) ή των κατοίκων της πόλης, κάτι που θα μπορούσε να έχει πολλά οφέλη, από την εξάλειψη των αντιδράσεων έως την καλύτερη επιλογή των αποφάσεων μέσω της επισήμανσης των προβλημάτων και των προτεινομένων λύσεων από τους κατοίκους, σε θέματα που αφορούν και επηρεάζουν άμεσα την τοπική κοινωνία¹⁰⁶.

Στην ουσία λοιπόν, δεν υπάρχει ένα σύστημα, βάση του οποίου να παίρνονται αποφάσεις για την περιοχή, αξιολογώντας όλες τις παραμέτρους αλλά και την άποψη των πολιτών. Αυτό είναι εμφανές και στη περίπτωση του οργανωμένου συγκροτήματος που μελετήθηκε στα πλαίσια της παρούσας εργασίας. Η Ήλιδα και το Mall αποτελούν ουσιαστικά μία μορφή νέας επένδυσης που χωροθετείται στο Μαρούσι, από τη μία βάσει των επιδιώξεων του ιδιωτικού κεφαλαίου από την άλλη βάσει των ακολουθούμενων αναπτυξιακών "πολιτικών" της τοπικής αυτοδιοίκησης. Οι έννοιες του τοπικού σχεδιασμού, των πραγματικών οφελών αλλά και των συνεπειών στον αστικό για την τοπική κοινωνία όπως και η γνώμη των πολιτών δεν αποτελούν θέματα που να λήφθηκαν σοβαρά υπόψη σε αυτή την παρέμβαση.

Κλείνοντας τη μελέτη αυτή, θεωρούμε ότι δίνει τη δυνατότητα ανάπτυξης προβληματισμού και ένα περιθώριο για περαιτέρω μελέτη παρομοίων παρεμβάσεων, (οργανωμένων συγκροτημάτων και εμπορικών αναπτύξεων), καθώς αποτελούν μία νέα μορφή επένδυσης στον Ελληνικό χώρο, δυναμική και πολυδιάστατη η οποία αναμένεται να έχει σημαντική ανάπτυξη τα επόμενα χρόνια.

¹⁰⁶ Η μη διαμεσολάβηση των πολιτών στη λήψη αποφάσεων σε τοπικά θέματα, αποτελεί μία από τις βασικές αδυναμίες της Ελλάδας εν αντιθέσει άλλων Ευρωπαϊκών κρατών (π.χ. Αγγλία).

Σχήμα 27. Συνδυασμός παραγόντων που οδηγούν σε ένα σύνολο επιπτώσεων



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Αραβαντινός Ι. Α., (1997), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Για μία βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα: Εκδόσεις Συμμετρία.
- Αραβαντινός Ι. Α., (1986), *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Θέματα από τη θεωρία και την πρακτική*, Αθήνα: Β΄ Έκδοση.
- Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, 2^η Έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Οδυσσέας.
- Γετίμης Π., Καυκαλάς Γ., Μαραβέγιας Ν. (επιμ.), (1994), *Αστική Και Περιφερειακή Ανάπτυξη, Θεωρία-ανάλυση και πολιτική*, Αθήνα: Θεμέλιο.
- Γιαννακούρου Γ., Οικονόμου Δ., (1993), «Η οικιστική πολιτική μετά τους νόμους 2145/1993, 2052/1992 και 1947/1991», *Τόπος*, 6/1993, σσ. 173-190.
- Γιαννακούρου Γ., « Πολιτική γης. Ιστορική αναδρομή ρυθμίσεων πολιτικής γης ιδιοκτησιακού καθεστώτος και πολιτική γης», Επιμορφωτικό πρόγραμμα για ΠΕ Μηχανικούς, Εθνικό Κέντρο Δημόσιας Διοίκησης & Αυτοδιοίκησης, Μάρτιος 2004, Αθήνα.
- Δελλαδέτση Π. Μ., « Αναβάθμιση του αστικού περιβάλλοντος, η μικρή και η μεγάλη κλίμακα της πόλης», *Τεχνικά Χρονικά*, ΤΕΕ, 5/90.
- Δελλαδέτση Π. Μ., « Η έννοια της Βιώσιμης Ανάπτυξης, ο Σχεδιασμός του Χώρου και η Περίπτωση της Ελλάδας», *Τόπος*, 12/1997, σσ. 31-53.
- Δελλαδέτση Π. Μ., «Η τρέχουσα δυναμική της ανάπτυξης της Αθήνας: συμβατικό-νέο πρότυπο και έργα υποδομής», *Γεωγραφίες*, Τεύχος 7, Καλοκαίρι 2004, Αθήνα: Εξάντας, σελ.50-51.

- Δελλεδέτσιμας Π. Μ., Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο, τμήμα Γεωγραφίας, *Σημειώσεις μαθήματος «Χρήσεις γης και διαχείριση εγγείου αποθέματος»*, εαρινό εξάμηνο (2003-2004).

- Δημητρακόπουλου Α. Ζ., *Η κηπούπολης Φιλοθέη και ο οικοδομικός συνεταιρισμός των εν Φιλοθέη υπαλλήλων Εθνικής Τραπέζης* (Φιλοθέη: 1973).

- Derriau M. (2001), *Ανθρωπογεωγραφία*, 2^η έκδοση, Αθήνα: Μορφωτικό Ίδρυμα Εθνικής Τραπέζης (μεταφ. Πρεβελάκης Γ.).

- Ελαφρός Γ., «Εμπορικά “Κολοσσαία” για άρτων και θεάματα. Μεγαθήρια τύπου Mall και Attica φέρνουν νέα ήθη σε ψυχαγωγία και κατανάλωση», *ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ*, 1/1/2006.

- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Τομέας Πολεοδομίας & Χωροταξίας, Ερευνητικό Πρόγραμμα: «*Στρατηγικό Πλαίσιο Χωρικής Ανάπτυξης Για Την Αθηνά-Αττική*», Υ.ΠΕ.ΧΩ.ΔΕ., Αθήνα, Ιούνιος 2004.

- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, *Συμπληρωματικές Σημειώσεις για το Μάθημα «Πολεοδομία Ι»*, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Χειμερινό εξάμηνο 1996-97.

- Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τμήμα Πολεοδομίας και Χωροταξίας, *Ανάλυση Προοπτικών του Δήμου Αμαρουσίου στον Ορίζοντα 200+* , Α Φάση 1999.

- Εφημερίς της κυβερνήσεως (2003), , Νόμος υπ’ αριθ. 3207, Αρ. Φύλλου 302, Άρθρο 6: *Θέματα Ολυμπιακής φιλοξενίας στον υπερτοπικό Ολυμπιακό πόλο του Ολυμπιακού Αθλητικού Κέντρου της Αθήνας*, τεύχος πρώτο.

- Κανέλλης Β., « Ισχυρό Επενδυτικό Ενδιαφέρον Γύρω από το Μαρούσι: Οι τιμές των ακινήτων», *RED (Real estate & Development)*, Τεύχος 26-27, Ιούλιος-Αύγουστος 2002, σελ. 50-55.

- Κοσμάκη Π., (1991), *Σχεδιασμένοι οικισμοί στην Αθήνα του Μεσοπολέμου-πρότυπα, εξέλιξη και επιδράσεις στο μεταβαλλόμενο αστικό χώρο*, Διδακτορική διατριβή, ΕΜΠ, Τμ. Αρχιτεκτόνων, Αθήνα.

- Λαμπροπούλου Χ., «Mallmania, φεστιβαλ shopping σε ναό "mede in USA"» ΠΡΩΤΟ ΘΕΜΑ, 8/1/06.

- Λάμπρου Κ., *Ελεύθερο ωράριο ο στόχος των μεγάλων εμπορικών κέντρων* ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ- 05/02/2005

- Λάμπρου Κ., *Εμπορικά Κέντρα 220.000 τ.μ. ανατρέπουν το σκηνικό αγοράς*, ΕΛΕΥΘΕΡΟΤΥΠΙΑ - 21/05/2005

- Μαλούτας Θ., (2000), *Κοινωνικός και Οικονομικός Άτλας της Ελλάδας: Οι Πόλεις*, Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών, Αθήνα, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας.

- Μοδινός Μ., Ευθυμιόπουλος Η., (2000), *Βιώσιμη Πόλη*, Αθήνα: Στοχαστής, Διεπιστημονικό Ινστιτούτο Περιβαλλοντικών Ερευνών.

- Οικονόμου Δ., Πετράκος Γ. (επιμ.), (1999), *Η ανάπτυξη των Ελληνικών πόλεων. Διεπιστημονικές προσεγγίσεις αστικής ανάλυσης και πολιτικής*, Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

- Παναγιώτατου Ε. (1983), *Θέματα Ανάπτυξης Του Χώρου*, Αθήνα: Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.

- Pinol J. L., (2000), *Ο κόσμος των πόλεων τον 19^ο αιώνα*, Αθήνα: Πλέθρον (μεταφ. Δουράμπεη Ι., Κάννερ Ε., Μπουρνόβα Ε.).

- Ράπτη Θ. Ν.,(2004), *Γεωγραφικά δίκτυα πολυεθνικών βιομηχανικών επιχειρήσεων: Η περίπτωση της PECHINEY στην Ελλάδα*, Διδακτορική Διατριβή, Πανεπιστήμιο Αιγαίου, Τμήμα Γεωγραφίας, Μυτιλήνη.

- Σπυριδωνίδης Κ.Β., «Ο αστικός σχεδιασμός από το μοντερνισμό στο μεταμοντερνισμό», *Τόπος*, 2/1991, σσ. 3-32.

- Σταματίου Ε., (2002), *Πολεοδομικός σχεδιασμός και οικιστική ανάπτυξη- Η εξέλιξη της 'Ιδιωτικής Πολεοδόμησης ' από την έναρξη του θεσμού έως σήμερα*, Σειρά Ερευνητικών Εργασιών, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

- Σοφούλης Κ. Μ., (1989), *Προγράμματα ενεργού πολεοδομίας Ξάνθης και Κομοτηνής: Μελέτη Εκτίμησης Αποτελεσμάτων*, Οριστική Έκθεση, Αθήνα.

- Τσαγκαράτος Σ. (επιμ.), ΑΣΠΑ α.ε., « *Τεύχος Μελέτης για την υποστήριξη των τελικών νομοθετικών ρυθμίσεων που προωθούνται και αφορούν πολεοδομικά θέματα του έργου: Χωριό Τύπου Ολυμπιακών Αγώνων, στο Δήμο Αμαρουσίου*», Αθήνα, Μάιος 2003.

- Φατούρος Δ., Αξαρλή Κ., Αραχωβίτης Γ., Χατζημιχάλης Κ., (1979), *Μελέτες για την Κατοικία στην Ελλάδα*, Θεσσαλονίκη: Παρατηρητής.

- Φιλιππίδης Δ., (1990), *Για την Ελληνική πόλη. Μεταπολεμική εμπειρία και μελλοντικές προοπτικές*, Αθήνα: Θεμέλιο.

- Φωτιάδης Μ., Μασουρίδης Π., «Άσπρα Σπίτια Βοιωτίας. Πρώτη εφαρμογή του νέου ρυθμιστικού σχεδίου: 160 κατοικίες», *Θέματα χώρου & Τεχνών*, 16/1985, σελ.129.

- Χρυσικόπουλου Ν., *Κατοικία: Κερδίζουν πόντους τα οργανωμένα συγκροτήματα*
ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ - 03/04/2005

ΞΕΝΟΓΛΩΣΣΗ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

- Adams D., (1994), *Urban Planning and the Development Process*, London and New York: Routledge.
- Beriatos E., Colman J., (2002), *The Pulsar Effect in Urban Planning*, University of Thessaly, Volos: University of Thessaly Press.
- Couch C., Fraser C., Percy S. (ed), (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Oxford:Blackwell.
- Chorafofoulous, K. and Karvounis, A. (2005): “*Strategic spatial planning: Impact of Mega-Events on metropolitan economies and societies – the Olympic Games in Athens II*”, The Impact of the Olympic Games in Municipality of Amaroussion – an initial assessment, Municipality of Maroussi.
- Delladetsimas P. M., (2004), “The Olympic Village: A Redevelopment Marathon in Greater Athens”, in A, Moulaert F. (ed.), *The Globalized City: Economic Restructuring and Social Polarization in European Cities*, Oxford: Oxford University Press pp. 65-89.
- Downs A., (1999), “Some Realities about Sprawl and Urban Decline”, *Housing Policy Debate*, Volume 10, Issue 4, Fannie Mae Foundation pp. 955-974.
- Edwards M., Karadimitriou N., Magalhães C, (ed.), (2003), *London Borough of Tower Hamlets Central Stepney SRB: Final Evaluatio*, London.
- Edwards M., (2001), “City Design: What Went Wrong at Milton Keynes”, *Journal of Urban Design*, Vol. 6, No. 1, 87-96
- Emglan J., *Retail Impact Assessmen. A guide to best practice*, London and New York: Routledge.

- European New Towns Platform, (2003), *Community intervention instruments for a European Cohesion Policy beyond 2006*, Belgium.

- Government's Responce to the Transport, Local Government and the Regions Committee Report: "The New Towns: Their Problems and Future", Presented to Parliament November 2002, Published: TSO(The Stationery Office).

- Hall P., (2002), *Cities of tomorrow: an intellectual history of urban planing and desing in the twentieth century*, 3rd ed., Oxford: Blackwell.

- Hall P. (1975), *Urban and regional planing*, London:Penguin Books.

- Hansen N., Higgins B., Savoie D. J. (ed), (1990), *Regional Policy in a Changing World: Regional Change and Regional Development Planning in Postwar France*, New York & London: Plenum Press.

- Intensive Programme (IP) (2003-2004),"*Starategis Spatial Planning I: Impact of Mega Events on Metropolitan Economies & Societies – The Olympic Games In Athens*", Department of Geography, Harokopio University, Athens.

- Intensive Programme (IP) (2004-2005),"*Starategis Spatial Planning II: Impact of Mega Events on Metropolitan Economies & Societies – The Olympic Games In Athens*", Department of Geography, Harokopio University, Athens.

- Mitchell R. S., Vickers J. M., (2003), Working Paper: *The Impact of the Jubilee Line Extension of the London Underground Rail Network on Land Values*, Lincoln Institute of Land Policy.

- Municipality of Maroussi "Olympic Games and Maroussi", January 2004, Maroussi Towards 2004.

- Ward S. V., (2004), *Planing and urban change*, London: Sage Publications.

- Zifou M., Serraios K., (2005), “*The impacts of major transportation infrastructure on the form and function of the urban spaceQ the case of the Athens urban freeway*”, National Technical University of Athens, Department of Urban and Regional Planning.

ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

-ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ,

<http://www.greekarchitects.gr/reportaz.2005/hellenik.architecture/hellenik.architecture.1/hellenik.architecture.1.htm>

- Θεοδωράτου Μ.(2003), *Η φιλοσοφία των οργανωμένων συγκροτημάτων*

Site:

http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_economy_60452_25/10/2003_81701

- Λεοντόπουλος Ν.(2006), *Η λέξη αυθαιρεσία γράφεται με δύο Lamda...*,

Site: <http://galera.gr/magazine/modules/articles/article.php?id=68/5/1/2006>

- Παπαγγελοπούλου Π., *Η θεωρία των κηπουπόλεων ανά τον κόσμο. Οι σχεδιαστές της κηπούπολης,*

Site: <http://www.sociology.gr/pages/articles/Varticles/kipoupolis.htm>

- Παπακωνσταντίνου Π. (2002), *Γκέτο πλουσίων στις πολιτείες του φόβου. Σπίτια - φρουρία, ιδιωτικά χωριά και οχυρωμένες πόλεις για την προνομιούχο μειοψηφία του σύγχρονου κοινωνικού απαρτχάιντ,*

Site: http://news.kathimerini.gr/4dcgi/_w_articles_politics_100007_15/12/2002_47277

- Σιωμόπουλος Κ., 20/6/06, Δεν έχουμε τρόπους οργανωμένης δόμησης

Site:

http://tovima.dolnet.gr/demo/owa/tobhma.print_unique?e=B&f=14195&m=D21&a=1&cookie=

- Τσακίρη Τ. (2005), *Τα νέα εμπορικά κέντρα της Αθήνας: Θα διαθέτουν και εστιατόρια, καφετέριες, γυμναστήρια, κινηματογράφους, προκειμένου να κρατούν τους καταναλωτές όλες τις ώρες.*

Site: http://tovima.dolnet.gr/print_article.php4574D102_25/09/2005

- Ολυμπιακό Χωριό,

Site:

http://www.oek.gr/index.php?option=com_content&task=category§ionid=15&id=58&Itemid=102

- Ebenezer Howard,

Site: www.Gmu.edu/library/specialcollections/plancomm.html

-Ebenezer Howard, *GARDEN CITIES OF TO-MORROW*,

Site:<http://www.tompkins.co.org/planning/vct/tool/plannedunitdevelopments.html>

-Letchworth Garden City: The First Garden City in the World,

<http://www.leitchworthgardencity.net/>

- New Towns,

Site: www.Crauley_online.eurobellco.uk/inquiry/chapterthree.html

- News About New Towns for the General Audience

Site: [www.tndtownpaper.com/ images/newtowns.jpg](http://www.tndtownpaper.com/images/newtowns.jpg)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΗ ΔΟΜΗΣΗ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ-ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

1. Εισαγωγή

Η ανεπάρκεια, οι ελλείψεις και η μη εφαρμόσιμη νομοθεσία είναι τα κύρια στοιχεία που χαρακτηρίζουν το θεσμικό πλαίσιο που αφορά την οργανωμένη δόμηση στην Ελλάδα. Τόσο η Ενεργός Πολεοδομία, όσο και η Ιδιωτική Πολεοδόμηση αποτελούν βασικά θεσμικά εργαλεία στα ποία στηρίζεται η ανάπτυξη οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων. Η "Ιδιωτική Πολεοδόμηση" ουσιαστικά εισήχθη τις τελευταίες δεκαετίες στην Ελλάδα με το Νόμο 1003/1971 "περί Ενεργού Πολεοδομίας". Ο θεσμός αυτός που έδινε στις ανώνυμες εταιρίες ιδιωτικής οικονομίας τη δυνατότητα ανάληψης κατασκευαστικών έργων σε περιοχές που θα ορίζονταν ως ΖΕΠ (Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας), στην ουσία δεν ενεργοποιήθηκε¹⁰⁷ (Σε εφαρμογή του ΝΔ. 1003/71 επιχειρήθηκε η δημιουργία δύο νέων πολεοδομικών συγκροτημάτων, στη βάση πλήρους πολεοδομικού σχεδιασμού, το 1972 και αφορούσε στα προγράμματα τριών πρότυπων οικιστικών μονάδων στην Αθήνα, στη Θήβα και στο Λαύριο αντίστοιχα).

Πρέπει να αναφέρουμε ότι τα περισσότερα παραδείγματα οργανωμένης δόμησης στον τομέα της Α' κατοικίας είχαν κοινωνικό περιεχόμενο και σκοπό την κάλυψη στεγαστικών αναγκών συγκεκριμένων κοινωνικών ή επαγγελματικών ομάδων, με την σημερινή της μορφή όμως η ιδιωτική πολεοδόμηση έχει καθαρά επενδυτικό χαρακτήρα. Παρακάτω, παρατίθεται ο θεσμός της Ενεργού Πολεοδομίας και η Ιδιωτική Πολεοδόμηση.

1.1 Ενεργός πολεοδομία

Η Ενεργός πολεοδομία αποτελεί βασικό θεσμό της οικιστικής ανάπτυξης. Αφορά στην αναμόρφωση ή τη δημιουργία νέων οικιστικών συγκροτημάτων (π.χ. οργανωμένη δόμηση) στη βάση πλήρους πολεοδομικού σχεδιασμού από το κράτος ή

¹⁰⁷ Φιλίππιδης Δ., (1990), *Για την Ελληνική πόλη. Μεταπολεμική εμπειρία και μελλοντικές προοπτικές*, Αθήνα: Θεμέλιο

από εξουσιοδοτημένο αρμόδιο φορέα, με σκοπό την εξυπηρέτηση της οργανωμένης κοινωνικής διαβίωσης ή απασχόλησης των κατοίκων και τα οποία ανταποκρίνονται στα φυσικά, οικονομικά και αισθητικά δεδομένα της περιοχής (Ν. 947/79)¹⁰⁸.

Ο τρόπος αυτός της οικιστικής ανάπτυξης γίνεται σε ειδικά προσδιορισμένες ζώνες, έτσι η περιοχή η οποία προορίζεται για αναμόρφωση ή ανάπτυξη με τους τρόπους που περιγράφει η ενεργός πολεοδομία, καλείται Ζώνη Ενεργού Πολεοδομίας (ΖΕΠ). Η ενεργός πολεοδομία, διαφέρει ουσιαστικά από το συνηθισμένο τρόπο ανάπτυξης με κανονιστικούς όρους δόμησης, αφού προϋποθέτει την επέμβαση ειδικού φορέα (Δημόσιο, Εταιρίες Μικτής Οικονομίας, αναγκαστικός οικοδομικός συνεταιρισμός κ.α.). Στις ΖΕΠ το σύνολο των ενεργειών της διαμόρφωσης του χώρου, της εκτέλεσης των έργων υποδομής και της οργανωμένης δόμησης συνιστούν δημόσια ωφέλεια.

Με ειδικές διατάξεις, καθορίζονται οι προϋποθέσεις και υποχρεώσεις των φορέων, οι διαδικασίες κτηματογράφησης των ζωνών, και της κτήσης των ακινήτων, όπως και οι διαδικασίες εκπόνησης, έγκρισης και εφαρμογής της πολεοδομικής μελέτης. Οι ΖΕΠ καθορίζονται με προεδρικό διάταγμα που εκδίδεται με πρόταση του Υπουργού Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), μετά από γνώμη του οικείου δημοτικού ή κοινοτικού συμβουλίου, ενώ μπορεί να καταλαμβάνουν το σύνολο ή ορισμένα τμήματα της περιοχής του ΓΠΣ (Ν. 1892/1990).

Η κίνηση της διαδικασίας, για τον καθορισμό μιας περιοχής ως ΖΕΠ μπορεί να γίνει α) από τον Υπουργό Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων ή β) μετά από πρόταση του οικείου ΟΤΑ ή δημοτικής επιχείρησης ή γ) από τη ΔΕΠΟΣ ή εταιρεία μικτής οικονομίας ή δ) μετά από αίτηση νομικού

¹⁰⁸ Γετίμης Π. (1994), *Οικιστική Πολιτική Στην Ελλάδα, τα όρια της μεταρρύθμισης*, 2^η Έκδοση, Αθήνα: Εκδόσεις Οδυσσέας

προσώπου δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου που συνοδεύεται από δήλωση της πλειοψηφίας του συνολικού αριθμού των ιδιοκτητών της περιοχής που οι ιδιοκτησίες τους καλύπτουν τα 3/4 τουλάχιστον της επιφάνειας της, ότι συμφωνούν για το χαρακτηρισμό της περιοχής ως ΖΕΠ.

Η βασική επιδίωξη της Ενεργού πολεοδομίας ήταν η κινητοποίηση του ιδιωτικού κατασκευαστικού κεφαλαίου σε επιχειρηματική δραστηριότητα προσανατολισμένη στην οργανωμένη δόμηση (Εταιρίες Ενεργού Πολεοδομίας, Μικτής Οικονομίας κ.α.) αλλά και των δημόσιων φορέων, όπως τη Δημόσια Επιχείρηση Πολεοδομήσεως, Οικισμού και Στέγασης (ΔΕΠΟΣ), τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (ΟΕΚ), την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ κ.α. έτσι ώστε να εντάξουν τα προγράμματά τους σε ένα ενιαίο πλαίσιο οικιστικής ανάπτυξης (Γετίμης Π., 1994).

Η εφαρμογή και ενεργοποίηση αυτών των νομικών διατάξεων (κατοχυρώθηκαν ήδη την δεκαετία του '70), συνάντησε προβλήματα καθώς ελάχιστες περιοχές αναπτύχθηκαν βάση αυτών των τρόπων οικιστικής ανάπτυξης. Την δεκαετία του '70 έγιναν ορισμένες προσπάθειες από πλευράς δημοσίου για την ανάπτυξη οικιστικών προγραμμάτων με οργανωμένη δόμηση (όπως στο Λαύριο, στη Θήβα, στο Ναύπλιο από την ΕΚΤΕΝΕΠΟΛ, αλλά και του προγράμματος κατοικιών στην Κομοτηνή και την Ξάνθη). Ταυτόχρονα αποσπασματικά διεξάγονταν και προγράμματα του Υπουργείου Υγείας και Πρόνοια (Λαϊκή Κατοικία) και του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας χωρίς να εντάσσονται στο θεσμικό πλαίσιο της ενεργού πολεοδομίας. Από την ιστορία της εφαρμογής του θεσμού στην Ελλάδα τα αποτελέσματα υπήρξαν ελάχιστα, καθώς η απαραίτητη στήριξη του θεσμού από μία ολοκληρωμένη πολιτική για την κατοικία δεν υπήρξε, οδηγώντας τον σε αναποτελεσματικότητα ή ανενεργία.

την ιστορία της εφαρμογής του θεσμού στην Ελλάδα, της οποίας τ' αποτελέσματα υπήρξαν σχεδόν μηδαμινά. Προφανώς, η μέθοδος χρειάζεται την στήριξη μιας ολοκληρωμένης πολιτικής για την κατοικία, που θα εναρμονίζει στους σκοπούς και τους στόχους της καίριους τομείς της δημοσιονομικής κυρίως πολιτικής. Αλλιώς,

μέσα σε αντιφατικό περιβάλλον πολιτικής, ο θεσμός της Ενεργού Πολεοδομίας παραμένει αναποτελεσματικός ή ανενεργός.

1.2 Ιδιωτική Πολεοδόμηση

Η ‘‘Ιδιωτική Πολεοδόμηση’’ αποτελεί θεσμό και πολεοδομική μέθοδο κατά την οποία ιδιώτες, ΝΠΔΔ και ΝΠΙΔ έχουν τη δυνατότητα δημιουργίας οικιστικών ενοτήτων σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλεως, βασιζόμενοι και τηρώντας τις νομοθετικές διατάξεις των νόμων 1947/91 και 2052/92.

Η διαδικασία σχεδιασμού που αφορά την Ιδιωτική Πολεοδόμηση εκπονείται σε δύο στάδια:

➤ Έγκριση οικιστικής καταλληλότητας

Στο πρώτο στάδιο με απόφαση του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ), μετά από αίτηση ιδιώτη ή νομικού προσώπου δημόσιου ή ιδιωτικού δικαίου, εγκρίνεται οικιστική καταλληλότητα της υπό μελέτη περιοχής. Οι εκτάσεις αυτές που προτείνονται για ιδιωτική πολεοδόμηση, πρέπει να έχουν ελάχιστη ενιαία επιφάνεια μεγαλύτερη ή ίση των 50 στρεμμάτων (το ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων δεν μπορεί να είναι μικρότερο του 30% της έκτασης, ο δε συντελεστής δόμησης στο σύνολο της έκτασης δεν μπορεί να υπερβαίνει το 0,4) και να βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης και εκτός ορίων οικισμών που υπάρχουν πριν το έτος 1923, καθώς και εκτός ορίων οικισμών κάτω των 2.000 κατοίκων.

Η έγκριση παρέχεται ύστερα από εκτίμηση της θέσης της έκτασης, της ιδιομορφίας του εδάφους, των συνθηκών που επικρατούν στον άμεσο και ευρύτερο περιβάλλοντα χώρο, των προβλέψεων εγκεκριμένων ΓΠΣ ή ΖΟΕ ή τυχόν άλλων χωροταξικών ή πολεοδομικών μελετών, καθώς και των γενικών αρχών της πολεοδομικής επιστήμης. Στην περίπτωση που η έκταση υπάγεται σε νομικό καθεστώς (π.χ. δάση, αρχαιολογικοί χώροι), το οποίο αποκλείει τη χρήση της για

οικιστικούς σκοπούς, αποκλείεται η έγκριση οικιστικής καταλληλότητας, όπως επίσης και στην περίπτωση που αυτό θα ήταν επιβλαβές για την εθνική οικονομία ή το φυσικό ή το πολιτιστικό περιβάλλον.

Ειδικά για τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης κατά την έγκριση της οικιστικής καταλληλότητας αντί για τη γνώμη του Κεντρικού Συμβουλίου Χωροταξίας νοείται η γνώμη της Εκτελεστικής Επιτροπής των Οργανισμών Αθήνας και Θεσσαλονίκης αντιστοίχως.

Επίσης, εάν στην περιοχή υπάρχουν δασικές εκτάσεις ή εδάφη υψηλής παραγωγικότητας ή γειτνιάζει με αρχαιολογικούς χώρους, κρίνονται απαραίτητες οι γνωμοδοτήσεις των Υπουργείων Γεωργίας και Πολιτισμού. Η έγκριση αυτής ως οικιστικής περιοχής επιτρέπεται μόνο υπό τον όρο διατήρησης του δασικού χαρακτήρα των εκτάσεων και σύμφωνα με τις υπόλοιπες νομικές διατάξεις.

Με την απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας, καθορίζονται επίσης:

- Το ποσοστό της έκτασης, το οποίο θα διατεθεί για χώρους κοινόχρηστους και κοινωφελών σκοπών, καθώς και τυχόν άλλες σχετικές δεσμεύσεις
- Οι γενικές χρήσεις γης
- Ο μέγιστος συντελεστής δόμησης που μπορεί να αναπτυχθεί στο σύνολο της έκτασης.
- Κάθε άλλη αναγκαία δέσμευση ή υποχρέωση σχετική με τους όρους ανάπτυξης της έκτασης.

Η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνοδεύεται από τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο φαίνονται τα όρια της έκτασης και οι τυχόν άλλες δεσμεύσεις χρήσεων γης και περιορισμών δόμησης.

➤ Έγκριση πολεοδομικής μελέτης

Στο στάδιο αυτό, το οποίο αποβλέπει στην οργάνωση και την εύρυθμη λειτουργία της περιοχής μελέτης, η πολεοδομική μελέτη εγκρίνεται με προεδρικό διάταγμα μετά από πρόταση του Υπουργείου ΠΕΧΩΔΕ, από το οποίο καθορίζονται και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά. Προϋπόθεση για την έγκριση της πολεοδομικής μελέτης αποτελεί η υποχρέωση του ενδιαφερόμενου να καταβάλλει στο Ειδικό ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων (ΕΤΕΡΠΣ) ειδική εισφορά σε χρήμα ίση προς την αξία της γης κατά το χρόνο έγκρισης της απόφασης οικιστικής καταλληλότητας και συνάρτηση του τελικά οριζόμενου Συντελεστή Δόμησης. Σε περίπτωση τροποποίησης της πολεοδομικής μελέτης ο ενδιαφερόμενος υποχρεούται να καταβάλει εκ νέου εισφορά μόνο αν αυξηθεί ο ΣΔ , ενώ μόνος αρμόδιος για τροποποίηση της πολεοδομικής μελέτης είναι το Υπουργείο ΠΕΧΩΔΕ.

Επίσης, το χρονικό διάστημα μεταξύ έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας της έκτασης και έγκρισης της πολεοδομικής μελέτης δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερο της διετίας, καθώς, μετά την πάροδο του χρόνου αυτού η απόφαση έγκρισης οικιστικής καταλληλότητας ανακαλείται

υποχρεωτικά. Ταυτόχρονα ορίζεται ότι, η μέριμνα για τη συντήρηση, την καθαριότητα και ανανέωση του κοινόχρηστου τεχνικού εξοπλισμού, η συντήρηση των έργων υποδομής, η φροντίδα για τη βελτίωση και προστασία των χώρων πρασίνου, ανήκει σε όλους τους ιδιοκτήτες των ακινήτων της έκτασης από κοινού, πέρα των υποχρεώσεων του οικείου ΟΤΑ.

Με την έγκριση της Πολεοδομικής Μελέτης, καθορίζονται επίσης :

- Οι χρήσεις γης και οι ενδεχόμενες πρόσθετες απαγορεύσεις
- Το διάγραμμα των δικτύων υποδομής
- Οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι και οικοδομήσιμοι χώροι
- Οι γενικοί και ειδικοί όροι/ περιορισμοί δόμησης

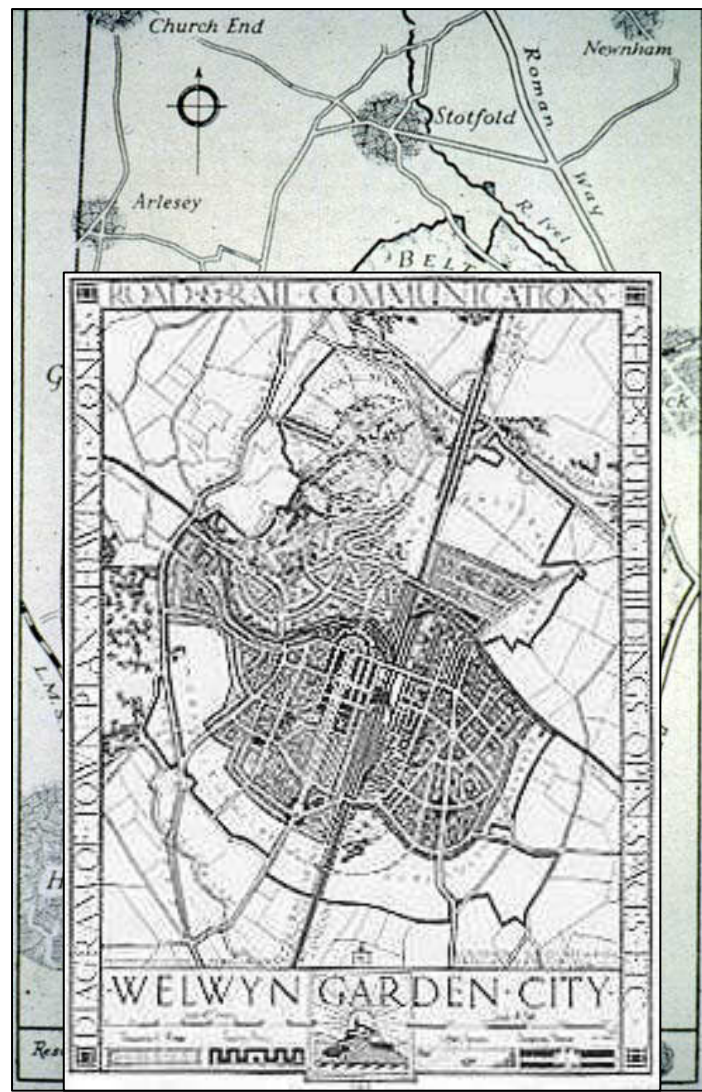
ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 2

ΕΙΚΟΝΕΣ "ΟΡΓΑΝΩΜΕΝΑ ΟΙΚΙΣΤΙΚΑ ΣΥΓΚΡΟΤΗΜΑΤΑ"



1. Σχέδιο της Μίλητου που θεωρείται μία από τους πρώτους προσχεδιασμένους οικισμούς

Source: [Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page.](#)



2. Σχέδιο της Welwyn στη (1919)

Κηπούπολης
Μ. Βρετανία

Bottom: Letchworth Garden City

3. Σχέδιο μία από τις πρώτες Κηπουπόλεις στην Μ. Βρετανία. Letchworth (1903)

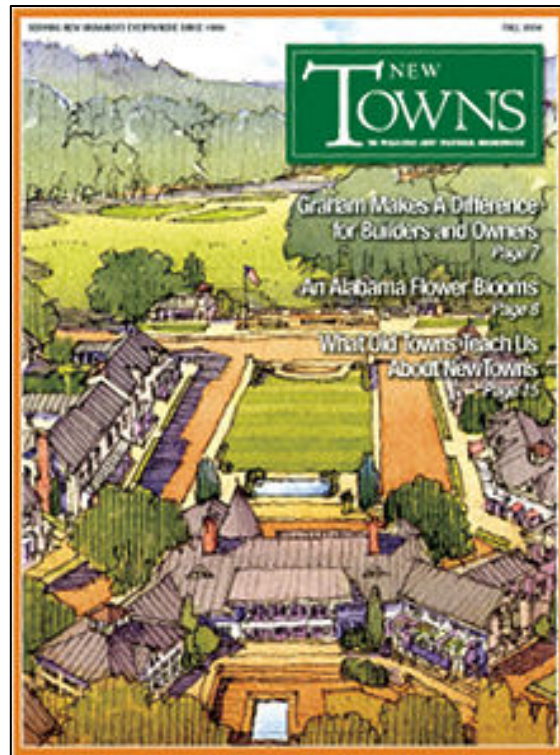
Source: [*Professor Simon Atkinson's Urban Design Theory Seminar Web Page, University of Texas*](#)

4. Μορφή των
Οργανωμένων
Συγκροτημάτων



πρώτων
(Κηπούπολη)

Welwyn)



5. Οι Νέες πόλεις θα αποτελέσουν το αρχικό πρότυπο των Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων



6. Το πρότυπο των Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων έχει διεθνή χαρακτήρα
π.χ. συναντάται και την Αμερική



7. Garden City, Kansas



Greenbelt, MD, ca. 1938

8. Μορφή Προσχεδιασμένου Οικιστικού Συγκροτήματος



- 9.Μορφή Κατοικιών Οργανωμένου Οικιστικού Συγκροτήματος
10.Παραδείγματα Μορφής Κατοικιών Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων









10. Παραδείγματα Σύγχρονων Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων



Cameron Place





11. Παραδείγματα Οργανωμένων Οικιστικών Συγκροτημάτων στον Ελληνικό Χώρο



Ολυμπιακό Χωρίο



Ιδιωτικό Οικιστικό Συγκρότημα

Μοντέλα και σχέδια Νέων πόλεων και Οικιστικών συγκροτημάτων



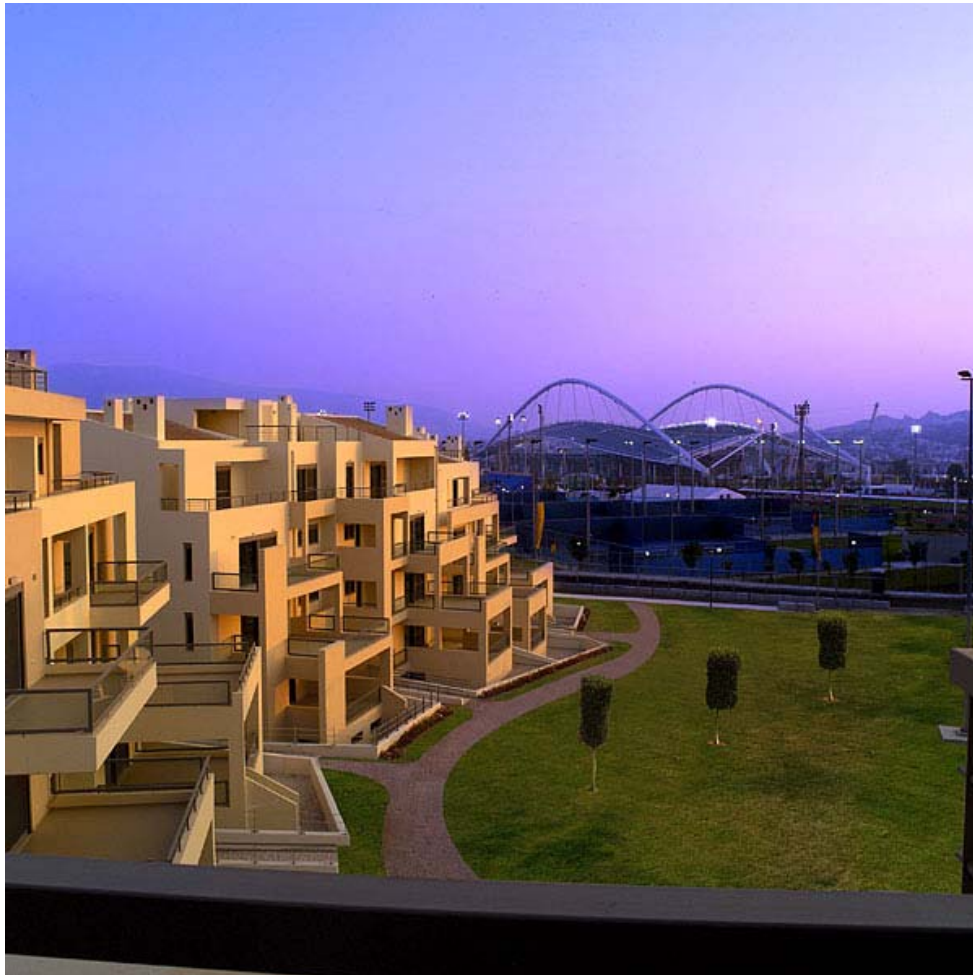
Georgetown Village

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 3

ΕΙΚΟΝΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗΣ ΜΕΛΕΤΗΣ



Εικόνα 1. Μακέτα οικιστικής ανάπτυξης “Ηλιδας” (περίπτωση μελέτης).



Εικόνα 2. Η Ήλιδα ως “ιδανικό” οικιστικό περιβάλλον



Εικόνα 3. Μορφή κατοικιών γειτονιάς Α





Εικόνα 4. Μορφή κατοικιών γειτονιάς Β



Εικόνα 5. Μορφή κατοικιών γειτονιάς C



Εικόνα 6. Μορφή κατοικιών γειτονιάς D



Εικόνα 7. Η φιλοσοφία του Οικιστικού συγκροτήματος είναι κοινή με τα αντίστοιχα πρότυπα του εξωτερικού.



Εικόνα 8. Σήμερα η Ήλιδα βρίσκεται ακόμη στη φάση διαμόρφωσης ενώ όταν τελικά κατοικηθεί θα αποτελέσει μια "περιφραγμένη" κοινωνία



Εικόνα 9. Η Ήλιδα χωροθετείται σε πλεονεκτική θέση στο Μαρούσι δίπλα από το ΟΑΚΑ



Εικόνα 10. Η Ήλιδα και το Εμπορικό κέντρο "The Mall" χωροθετούνται σε μικρή απόσταση μεταξύ τους



Εικόνα 11. Μακέτα Εμπορικού και Ψυχαγωγικού Κέντρου "The Mall Athens" (περίπτωση μελέτης)



Εικόνα 12. Το Εμπορικό κέντρον "The Mall Athens" αποτελεί το μεγαλύτερο στην Νότιο-ανατολική Ευρώπη

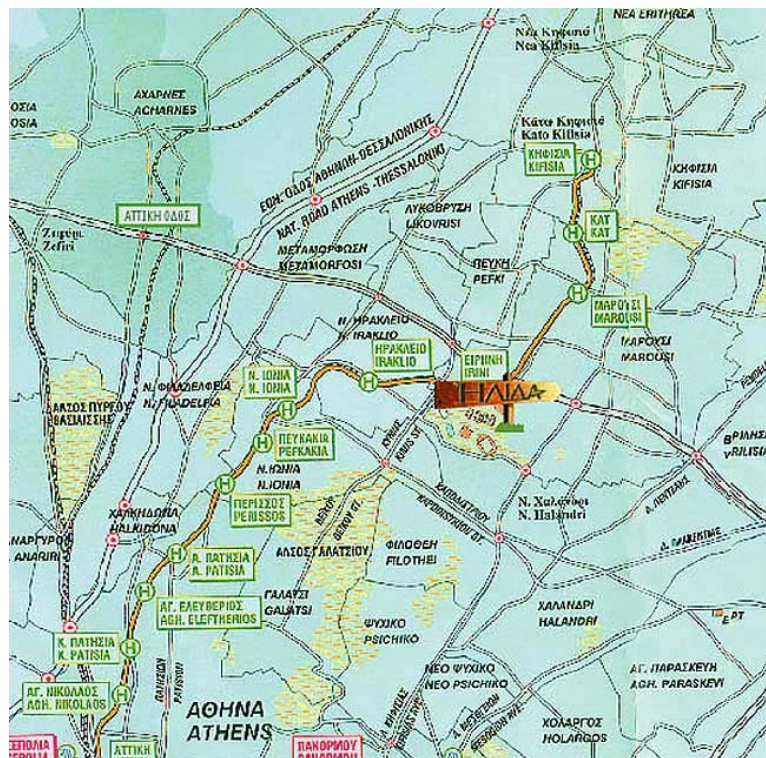


Εικόνα 13. Το Mall Χωροθετείται δίπλα από το σταθμό Νερατζιότισσα και περιλαμβάνει μεγάλα εμπορικά ονόματα

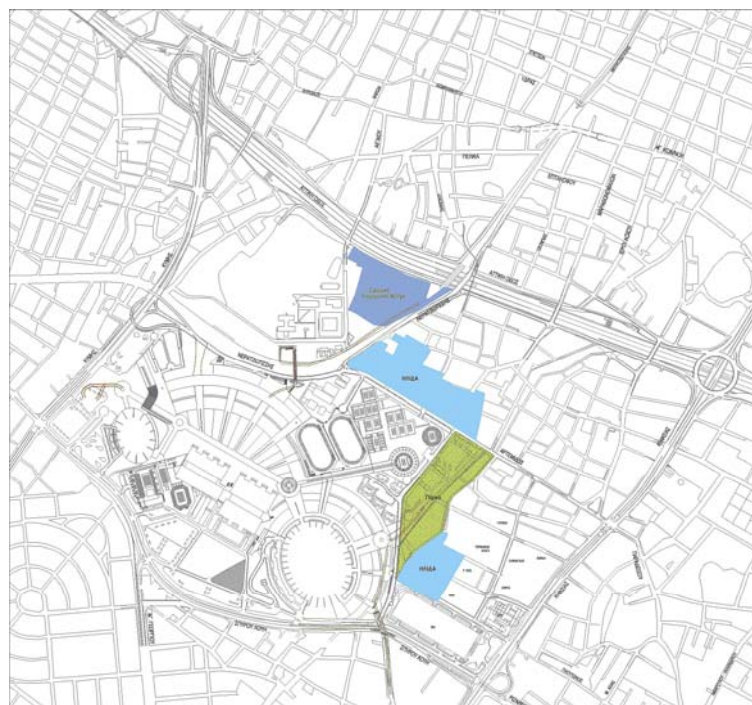


Εικόνα 14. Η λειτουργία του Mall συνδυαστικά με την Ήλιδα αναμένεται να έχει σημαντικές επιπτώσεις στη περιοχή χωροθέτησης τους

Ευρύτερη περιοχή μελέτης: Δήμος Αμαρουσίου



Εικόνα 15. Το Μαρούσι αποτελεί την περιοχή που χωροθετείται το Οργανωμένο συγκρότημα (Ηλίδα και Mall)



Εικόνα 16. Το Μαρούσι αποτελεί μία περιοχή με ιδιαίτερη "δυναμική" αλλά και με προβλήματα



**Εικόνα 17. Περιλαμβάνει σημαντικές συγκοινωνιακές υποδομές
(Σταθμός Νερατζιοτίσσης)**



**Εικόνα 18. Το υπερτοπικό κέντρο της Λ. Κηφισίας περιλαμβάνει μεγάλο αριθμό
επιχειρήσεων, γραφείων και γενικά σημαντικές υποδομές (π.χ. το εκθεσιακό
κέντρο HELEXPO)**



Εικόνα 19. Χαρακτηρίζεται από έντονα κυκλοφοριακά προβλήματα και προβλήματα στάθμευσης



Εικόνα 20. Περιλαμβάνει σημαντικό ποσοστό κοινόχρηστων και πράσινων χώρων οι οποίοι όμως δεν χαρακτηρίζονται από κάποια συνέχεια ή σύνδεση στον αστικό ιστό



Εικόνα 21. Το Παραδοσιακό εμπορικό κέντρο αποτελεί μία δυναμική αγορά η οποία όμως κινδυνεύει να πληγεί από τη λειτουργία του νέου εμπορικού κέντρου (The Mall)

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 4

ΕΡΩΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΑ

LAMDA OLYMPIA VILLAGE : 20 Ιανουαρίου 2005

(Θομαδάκης Α., Υπεύθυνος πωλήσεων κατοικιών Ήλιδας, Μπελεσιότης Χ.)

1. Χωροθέτηση της Ήλιδας (γιατί, πλεονεκτήματα ...).
2. Ποια η μορφή του νέου οικισμού. Θεωρείτε ότι έχει χαρακτηριστικά "Νέας πόλης";
3. Ποια η σχέση του με τον δήμο Αμαρουσίου.
4. Το ιστορικό της επένδυσης και το οργανωτικό σχήμα .
5. Σε ποια νομοθεσία στηρίχθηκε;
6. Περιγραφή της συνεργασίας Δήμου- Εταιρίας.
7. Ποια θα είναι η συμμετοχή του δήμου;
8. Ποια η φιλοσοφία του έργου;
9. Τεχνικές υποδομές, κοινωνικές υποδομές, τρόπος υλοποίησης.
10. Ο τρόπος διαχείρισης του οικισμού (Ήλιδας).
11. Χρηματοδότηση
12. Αξία πώλησης γης/ διαμερισμάτων.
13. Στοιχεία για την πώληση των διαμερισμάτων π.χ. υπήρχαν ευκολίες δανειοδότησης (συνεργασία με τράπεζες π.χ. Eurobank);
14. Κόστος συντήρησης (ποίος αναλαμβάνει: Εταιρία, κάτοικοι, Δήμος -κατοικίες –υποδομές).
15. Σχέσεις με γειτονικούς δήμους (και Δ. Αμαρουσίου): προσπελασιμότητα, δίκτυα.
16. Προφίλ κατοίκων (μεσαία τάξη, μικτό σχήμα);
17. Πιθανές επιπτώσεις (θετικές- αρνητικές).
18. Πιθανές χρήσεις γης (πρόσθετες, μικτές χρήσεις ή γραφεία).

ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ: 11 Ιανουαρίου 2006

(Καρβούνης Α.: Αστικός παρατηρητής του Δήμου, Κονδυλάτος Ν. Τοπογράφος –
Πολεοδόμος)

1. Υπάρχουσα γενική κατάσταση στο Μαρούσι (αλλαγές τους τελευταίους έξι μήνες).
2. Μεταβολές στις χρήσεις γης, συντελεστή δόμησης, στη ζήτηση, στις αξίες γης, στις πυκνότητες, οικονομικές δραστηριότητες, στην ύπαρξη ελευθέρων χώρων, εισοδήματα, ανεργία κ.α.
3. Νέες αναπτύξεις, χωροθέτησης μεγάλων εταιριών, γραφεία, υπηρεσίες, γενικές μεταβολές και που;

ΗΛΙΔΑ

4. Σημερινή κατάσταση. Έχει ολοκληρωθεί το Project; Οι νέοι κάτοικοι; Τι γίνεται με τις υποδομές κοινωνικές υποδομές; Τις μεταφορές;
5. Υπάρχουν νέες αναπτύξεις μικρότερων οργανωμένων οικιστικών συγκροτημάτων; και πού;
6. Προβλήματα/ προοπτικές Ήλιδα και γενικά στη νέα κατοικία στο Δήμο;

Εμπορικό κέντρο: THE MALL ATHENS

7. Υπάρχουσα κατάσταση και αλλαγές στο Μαρούσι από την έναρξη της λειτουργίας του;
8. πληθυσμιακές μετακινήσεις, κυκλοφοριακή φόρτιση (βάσει των αρχικών υποθέσεων της πτυχιακής):
9. Επιπτώσεις – μεταβολές στην τοπική παραδοσιακή αγορά και εμπορική κίνησης στο Μαρούσι, θετικά- αρνητικά,
10. Ολυμπιακά έργα [τα κτίρια I.B.C. (μουσείο παγκόσμιου αθλητισμού και γραφιά), M.P.C. (εκθεσιακός χώρος), την HELEXPO, το Υπουργείο Παιδείας (διοίκησης και ΣΕ.ΛΕ.ΤΕ)], η σημερινή χρήση τους :
11. Γενική πρόβλεψη (στοιχεία για επιχειρήσεις στη περιοχή, οικοδομική δραστηριότητα).
12. Μεγαλύτερες επιπτώσεις / στάση Δήμου.

ΔΗΜΟΣ ΑΜΑΡΟΥΣΙΟΥ: 12 Ιανουαρίου 2006

(Κ. Παπαχρυσάνθου: Πρόεδρος Εμπορικού Συλλόγου Αμαρουσίου)

1. Ο Εμπορικός Σύλλογος Δήμου Αμαρουσίου (Γενικά στοιχεία)
2. Εμπορικά καταστήματα στο Μαρούσι, ορισμένα στατιστικά στοιχεία; Που χωροθετούνται;
3. Η αγορά του Αμαρουσίου ήταν πόλος έλξης και για καταναλωτές εκτός των ορίων του δήμου, σήμερα τι ισχύει (ποια η δυναμική των εμπορικών καταστημάτων;
4. Πόσο επηρέασε την εμπορική κίνηση η διεξαγωγή των Ολυμπιακών αγώνων του 2004 και τα έργα υποδομής που έγιναν στην περιοχή (μεταφορά/ συγκοινωνίες, χωροθέτηση νέων επιχειρήσεων κ.α.);
5. Πως επηρέασαν την εμπορική κίνηση τα έργα που έγιναν στο ιστορικό εμπορικό κέντρο (πεζοδρομήσεις);

Εμπορικό κέντρο: THE MALL ATHENS

6. Το νέο εμπορικό κέντρο The Mall Athens αποτελεί μία μεγάλη κλίμακα παρέμβαση στην περιοχή. Πως πιστεύετε η λειτουργία ότι θα επηρεάσει την τοπική αγορά και ποιες θα είναι οι συνέπειες στο Παραδοσιακό εμπορικό κέντρο του Δήμου Αμαρουσίου και στις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις.;
7. Η νέα αυτή εμπορική ανάπτυξη αναμένεται να αυξήσει τον ανταγωνισμό για τις μικρομεσαίες εμπορικές επιχειρήσεις του παραδοσιακού κέντρου, επιταχύνοντας έτσι τις διαδικασίες απαξίωσης της τοπικής αγοράς (υπερσυγκέντρωση δυνάμεων από πολλούς κλάδους και ομίλους διεθνούς εμβέλειας: ένδυση, εστιατόρια, οικιακός εξοπλισμός κ.α.).

8. Θεωρείται ότι το εμπορικό κέντρο, θα επιφέρει μείωση στην εμπορική κίνηση στις επιχειρήσεις καθώς οι υπηρεσίες, η συγκέντρωση και τα "επώνυμα" προϊόντα που θα προσφέρει το εμπορικό κέντρο, θα αποτελέσουν πηγή έλξης και για τους κατοίκους του Δήμου που στην ουσία αποτελούν το αγοραστικό κοινό της τοπικής αγοράς;
9. Έχει παρατηρηθεί κάτι τέτοιο στην αγορά από την ημέρα έναρξης;
10. Θεωρείται ότι θα κρατήσει ένα υπερτοπικό χαρακτήρα χωρίς να επηρεάζει την εμπορική κίνηση στην τοπική αγορά;
11. Πιστεύεται ότι μπορεί να λειτουργήσει συμπληρωματικά για την τοπική αγορά και όχι ανταγωνιστικά;
12. Το Mall έχει "πάρει" την τοπική πελατεία. Θεωρείται ότι η κινητικότητα αυτή στο εμπορικό κέντρο είναι προσωρινή;
13. Ποιες πιστεύεται ότι θα είναι οι σημαντικότερες επιπτώσεις του The Mall
14. Τι πιστεύουν οι καταστηματάρχες για την μελλοντική πορεία των επιχειρήσεων τους;
15. Υπάρχουν και ορισμένες νέες αναπτύξεις, όπως το νέο Kosmopolis, επηρεάζει την τοπική αγορά;

