



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ &
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Αστική Ανάπλαση και Βιώσιμη Ανάπτυξη: Η περίπτωση του κτήματος
Τατοΐου

Τσιμπούλης Γεώργιος



Αθήνα, 2022



HAROKOPIO UNIVERSITY
SCHOOL OF ENVIRONMENT, GEOGRAPHY AND
APPLIED ECONOMICS
DEPARTMENT OF ECONOMICS AND
SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Urban Regeneration and Sustainable Development
Case study: The Tatoí estate

Bachelor thesis

Tsimpoulis Georgios

Athens, 2022



ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ, ΓΕΩΓΡΑΦΙΑΣ &
ΕΦΑΡΜΟΣΜΕΝΩΝ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΤΜΗΜΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΒΙΩΣΙΜΗΣ
ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

Τριμελής Εξεταστική Επιτροπή

Καραμέτου Παναγιώτα (Επιβλέπουσα)
ΕΔΙΠ, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Οικονομίας & Βιώσιμης
Ανάπτυξης

Μητούλα Ρόιδω
Καθηγήτρια, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Οικονομίας &
Βιώσιμης Ανάπτυξης

Θεοδωροπούλου Ελένη
Καθηγήτρια, Χαροκόπειο Πανεπιστήμιο Αθηνών, Τμήμα Οικονομίας &
Βιώσιμης Ανάπτυξης

Εγώ, ο Τσιμπούλης Γεώργιος, δηλώνω υπεύθυνα ότι:

- 1) Είμαι ο κάτοχος των πνευματικών δικαιωμάτων της πρωτότυπης αυτής εργασίας και από όσο γνωρίζω η εργασία μου δε συκοφαντεί πρόσωπα, ούτε προσβάλλει τα πνευματικά δικαιώματα τρίτων.
- 2) Αποδέχομαι ότι η ΒΚΠ μπορεί, χωρίς να αλλάξει το περιεχόμενο της εργασίας μου, να τη διαθέσει σε ηλεκτρονική μορφή μέσα από τη ψηφιακή Βιβλιοθήκη της, να την αντιγράψει σε οποιοδήποτε μέσο ή/και σε οποιοδήποτε μορφότυπο καθώς και να κρατά περισσότερα από ένα αντίγραφα για λόγους συντήρησης και ασφάλειας.
- 3) Όπου υφίστανται δικαιώματα άλλων δημιουργών έχουν διασφαλιστεί όλες οι αναγκαίες άδειες χρήσης ενώ το αντίστοιχο υλικό είναι ευδιάκριτο στην υποβληθείσα εργασία.

ΕΥΧΑΡΙΣΤΙΕΣ

Με την ολοκλήρωση της παρούσας πτυχιακής μελέτης κλείνει ένας ακαδημαϊκός κύκλος ο οποίος σημαδεύτηκε από ιδιαίτερα όμορφες στιγμές. Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κ. Παναγιώτα Καραμέτου για την αμέριστη συμπαράσταση, τις ουσιώδεις παρατηρήσεις της, καθώς και για τη συνεχή καθοδήγηση προκειμένου να επιτευχθεί το καλύτερο δυνατό αποτέλεσμα. Τέλος, να ευχαριστήσω την οικογένειά μου και τους κοντινούς μου ανθρώπους για την κατανόηση, υπομονή και την υποστήριξη που μου προσέφεραν.

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Περίληψη στα Ελληνικά.....	8
Περίληψη στα Αγγλικά.....	9
Κατάλογος Εικόνων, Πινάκων και Σχημάτων.....	10
Εισαγωγή.....	11

Κεφάλαιο 1^ο: Αστική ανάπτυξη

1.1. Αστική ανάπτυξη: Εννοιολογική Προσέγγιση.....	13
1.2. Τύποι Αστικών Αναπλάσεων.....	14
1.3. Ευρωπαϊκός χώρος.....	15
1.4. Ελλάδα.....	16

Κεφάλαιο 2^ο: Έργα Αστικής Ανάπτυξης

2.1. Έργα Αστικής Ανάπτυξης: Εννοιολογική Προσέγγιση.....	18
2.2. Ελλάδα.....	18
2.3. Περιφέρεια Αττικής.....	19

Κεφάλαιο 3^ο: Αστική Ανάπτυξη και Βιώσιμη Ανάπτυξη

3.1. Τα έργα αστικής ανάπτυξης και η συμβολή τους στην Βιώσιμη Ανάπτυξη.....	21
3.2. Έργα αστικής ανάπτυξης και Οικονομική βιωσιμότητα.....	22
3.3. Έργα αστικής ανάπτυξης και Περιβαλλοντική βιωσιμότητα.....	23
3.4. Έργα αστικής ανάπτυξης και Κοινωνική βιωσιμότητα.....	24

Κεφάλαιο 4^ο : Αξιοποιήσιμα Ανάκτορα που πληρούν τις προϋποθέσεις της Βιώσιμης Ανάπτυξης

4.1. Ελλάδα.....	26
4.1.1. Πύργος Βασιλίσσης.....	26
4.2. Ευρώπη.....	29
4.2.1. Ανάκτορα Σένμπρουν, Αυστρία.....	29

4.3. Υπόλοιπος Κόσμος.....	30
4.3.1. Παλάτι Changdeokgung, Νότια Κορέα.....	30
4.4. Εξειδικευμένες πρακτικές Βιωσιμότητας σε ανακτορικές ενότητες.....	31
4.4.1. Ανάκτορο Μπάκιγγαμ - Κάστρο Ουίνδσορ, Αγγλία.....	31
4.4.2. Ανάκτορο Πέτερχοφ, Ρωσία.....	31
4.4.3. Ανάκτορο της Καζέρτα, Ιταλία.....	32
4.4.4. Ανάκτορο Μπλένιμ, Αγγλία.....	33

Κεφάλαιο 5^ο : Μελέτη περίπτωσης: Η περίπτωση ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου

5.1. Η Ιστορία του κτήματος Τατοΐου.....	35
5.2. Χαρακτηριστικά του κτήματος Τατοΐου.....	43
5.2.1. Χωρικός και γεωγραφικός προσδιορισμός-Κλίμα.....	43
5.2.2. Έδαφος- Χλωρίδα-Πανίδα.....	44
5.2.3. Πρόσβαση.....	44
5.3.4 Καταγραφή του κτιριακού αποθέματος.....	45
5.3. Αξιοποίηση του Brand «Τατοί», ως πιστοποιημένος βιώσιμος παραγωγικός φορέας- Green Branding.....	53
5.4. Το ζήτημα της δασοπροστασίας.....	55
5.5. Περιγραφή του πλάνου ανάπλασης.....	57

Κεφάλαιο 6^ο: Βιώσιμη Τουριστική Ανάπτυξη Τατοΐου, Εξειδίκευση προτάσεων

6.1. Οινoturιστικές δραστηριότητες.....	66
6.2. Αγροτουριστικές δραστηριότητες.....	68
6.3. Τουρισμός Υγείας & Ευεξίας.....	69
6.4. Συνεδριακός Τουρισμός.....	71

Κεφάλαιο 7^ο: Μεθοδολογία έρευνας

7.1. Περιγραφή της μεθοδολογίας.....	73
7.2. Παρουσίαση του μεθοδολογικού εργαλείου.....	74

Κεφάλαιο 8^ο : Επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων.....	75
Κεφάλαιο 9^ο : Συμπεράσματα-Προτάσεις.....	91
Βιβλιογραφία.....	96
Παράρτημα.....	101

Περίληψη στα Ελληνικά

Στην μακρά ιστορία του, το κτήμα Τατοΐου καθώς και οι επί έναν αιώνα ιδιοκτήτες του έδρασαν καταλυτικά στην ιστορία της σύγχρονης Ελλάδας. Σήμερα, η ελληνική Βασιλεία ανήκει στο παρελθόν και αφορά μόνο ιστορικούς μελετητές, αλλά το κτήμα αποτελεί ένα ιδιαίτερο αναπτυξιακό στοίχημα καθώς συγκεντρώνει πολύτιμους φυσικούς πόρους, σημαντικό κτηριακό απόθεμα και αξιοσημείωτα αρχιτεκτονικά και πολιτισμικά μνημεία, η αξιοποίηση δε και η προβολή τους θα πρέπει να γίνει σύμφωνα με τις αρχές και τους στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης. Μετά από μελέτες ετών, διαφαίνεται ότι επιτέλους θα τελεσφορήσουν τα έργα ανάδειξης και αξιοποίησης του εν λόγω κτήματος. Μάλιστα, σε ορισμένα σημεία αυτού, έχουν ήδη αρχίσει να υλοποιούνται. Στην παρούσα έρευνα, γίνεται αναφορά στην έννοια της αστικής ανάπλασης, με παραδείγματα τόσο από την Ελλάδα όσο και από την Ευρώπη. Επιπρόσθετα, τονίζεται η άρρηκτη σχέση των αστικών αναπλάσεων με την έννοια της βιωσιμότητας, καθώς η τελευταία αποτελεί μια σύνθετη έννοια, που εξειδικεύεται σε οικονομική, περιβαλλοντική και κοινωνική διάσταση, με διακριτές διαφορές. Στην συνέχεια, αναφέρονται παραδείγματα ανακτορικών ενοτήτων που μπόρεσαν να είναι αυτάρκη αξιοποιώντας βιώσιμα χαρακτηριστικά και λειτουργίες φιλικές προς το περιβάλλον. Η μελέτη περίπτωσης, το κτήμα Τατοΐου, αναλύεται εκ βάθρων τόσο από ιστορικής πλευράς, όσο και από τα χαρακτηριστικά που το καθιστούν μοναδικό αλλά και τις προοπτικές βιώσιμης αξιοποίησης που σχεδιάζει το Υπουργείο Πολιτισμού. Στο εμπειρικό κομμάτι, μέσω ερωτηματολογίου που απαντήθηκε από 132 άτομα, διαφάνηκε η θετική στάση των κατοίκων της Αττικής αναφορικά με την ανάπλαση και αξιοποίηση του κτήματος. Επίσης, τονίστηκε η σημασία της τελευταίας για την ενίσχυση του αισθήματος ασφάλειας, αλλά και την προστασία του δάσους, καθώς η χρόνια εγκατάλειψη έβλαψε αυτούς τους δείκτες. Ορισμένες οικονομικές παράμετροι, όπως για παράδειγμα, ο βαθμός στον οποίο το έργο θα συμβάλει στην οικονομική αναγέννηση της ευρύτερης περιοχής, αντιμετωπίστηκαν με σκεπτικισμό, δεδομένης και της παγκόσμιας οικονομικής κρίσης.

Λέξεις κλειδιά: Ανάπλαση, Βιωσιμότητα, Αστικό Περιβάλλον, Αξιοποίηση, Βασιλικά Ανάκτορα, Τατόι.

Abstract

In its long history, the Tatoí estate and its owners for a century had a catalytic effect on the history of modern Greece. Today, the Greek Monarchy is a thing of the past and concerns only historical scholars, but the estate is a special development bet as it brings together valuable natural resources, significant building stock and important architectural and cultural monuments, their exploitation and promotion should be done in accordance with the principles and the objectives of sustainable development. After years of studies, it appears that the projects for the promotion and development of the estate will finally come to fruition. Indeed, in some parts of the estate, work has already begun. In this research, reference is made to the concept of urban regeneration, with examples from both Greece and Europe. In addition, the inseparable relationship between urban regeneration and the concept of sustainability is highlighted, as the latter is a complex concept, specialized in economic, environmental and social dimensions, with distinct differences. Examples of palatial units that have been able to be self-sufficient by utilizing sustainable features and eco-friendly functions are given below. The case study, the Tatoí estate, is analyzed in depth, both from a historical point of view and in terms of the characteristics that make it unique and the prospects for sustainable exploitation planned by the Ministry of Culture. In the empirical part, through a questionnaire answered by 132 people, the positive attitude of the residents of Attica regarding the redevelopment and exploitation of the estate was revealed. Also, the importance of the latter was stressed to enhance the sense of security, as well as the protection of the forest, as chronic abandonment has damaged these indicators. Some economic parameters, such as, for example, the extent to which the project will contribute to the economic revival of the wider region, were viewed with skepticism, given the global economic crisis.

Keywords: Regeneration, Sustainability, Urban Area, Utilization, Royal Palaces, Tatoí

Κατάλογος εικόνων

Εικ.1: Πύργος Βασιλίσσης, Ίλιον. Εσωτερικό και εξωτερικό Ανακτόρου, Οινοπαραγωγική μονάδα κτήματος.....	28
Εικ.2: Ετικέτα «Τατόν» από παραγόμενα κρασιά του κτήματος.....	53
Εικ.3: Επιπτώσεις πυρκαγιάς 2021 στο κτιριακό απόθεμα του κτήματος.....	56
Εικ.4: Ανάκτορο Τατοΐου, εσωτερικό 19 ^{ος} – 20 ^{ος} αιώνα- σήμερα.....	64
Εικ.5: Αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης Βουτυροκομείου (Σκεπή).....	65

Κατάλογος πινάκων

Πίν.1: Κατάλογος κτιριακού αποθέματος & εγκεκριμένες χρήσεις κτιρίων από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων.....	45
Πίν.2: Θεματικές ανάπτυξης κτήματος Τατοΐου & οικονομικές δραστηριότητες εντός του χώρου ανάπλασης.....	59

Κατάλογος διαγραμμάτων

Δ.1: Επιλογή συγκρίσιμων καλών πρακτικών για ανακτορικές ενότητες, μελέτη Βιωσιμότητας κτήματος Τατοΐου (2021), Υπουργείο Πολιτισμού & Αθλητισμού.....	57
--	----

Εισαγωγή

Το κτήμα Τατοΐου, υπήρξε συνδεδεμένο με όλες εκείνες τις στιγμές όπου η Ελλάδα ήρθε αντιμέτωπη με την ιστορία. Κληρονόμησε την βαριά σκιά και ιστορία του Βασιλικού θεσμού, την οποία όμως περιβάλλει ένα πλούσιο δάσος με έντονη αγροτική και παραγωγική δραστηριότητα. Τα χρόνια της εγκατάλειψης βρήκαν το κτήμα «έρμαιο» της πολιτικής αναποφασιστικότητας και ίσως της προκατάληψης απέναντι στους παλαιούς του ιδιοκτήτες. Οι συζητήσεις και οι προβληματισμοί αναφορικά με την έννοια της ανάπλαση του Τατοΐου δεν είναι κάτι πρόσφατο, καθώς και στο παρελθόν είχαν προταθεί διάφορα αναπτυξιακά έργα που όμως δεν τελεσφόρησαν. Όμως για πρώτη φορά, υπάρχει η αίσθηση ότι ωρίμασε η ιδέα υλοποίησης της ανάπλασης του περιβάλλοντα χώρου αλλά και των κτιρίων ώστε ο χώρος να ανακτήσει την παλαιά ένδοξη μορφή του, αποτελώντας ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα βιώσιμης ανάπτυξης.

Η αναφορά στο Τατόι ως χώρο χωρίς την σύνδεση του με το πρότερο ιδιοκτησιακό καθεστώς θα ήταν αδόκιμη. Η παρούσα εργασία δεν θα κρίνει την ελληνική βασιλεία ως θεσμό ή για τις πολιτικές που ακολούθησε στον ταραγμένο προηγούμενο αιώνα, παρά μόνο θα αναφερθούν δεδομένα που σχετίζονται με τον χώρο που ζούσε η βασιλική οικογένεια. Ορισμένα ιστορικά τεκμήρια ή αναφορές σε βασιλείς, θα σχετίζονται με τις παρεμβάσεις τους στο κτήμα ενώ οι σύνδεση τους με την πολιτική σκηνή ή την ελληνική ιστορία θα απορρέει πάλι από το κτήμα Τατοΐου.

Η αστική ανάπλαση αποτελεί μια δύσκολη εξίσωση που χρειάζεται ενδελεχή μελέτη προκειμένου να μπορεί να αποδώσει τα προσδοκώμενα αποτελέσματα και ιδίως στην περίπτωση του Τατοΐου, όπου υπάρχει μια πληθώρα παραγόντων και ιδιαιτεροτήτων οι οποίες θα πρέπει να ληφθούν υπόψη συμπεριλαμβανομένης και της διαχείρισης της πυρκαγιάς του Αυγούστου του 2021. Η θέση του κτήματος στον Αττικό χώρο, το κλίμα και όλα εκείνα τα στοιχεία που το καθιστούν μοναδικό αποτελούν σημαντικές προϋποθέσεις ώστε αυτό να αποτελέσει, μέσα βέβαια από τους κατάλληλους χειρισμούς ένα πολλά υποσχόμενο ελκυστικό τουριστικό προορισμό. Η χρονική στιγμή που υλοποιείται το εν λόγω project σε συνδυασμό με άλλα σημαντικά έργα αστικής ανάπλασης στην Αττική όπως η ανάπλαση του Ελληνικού, του Φαληρικού Όρμου, του ΟΑΚΑ και ακόμη και μικρότερων έργων όπως το Μικρολίμανο αντανακλούν το γενικότερο ενδιαφέρον και τη συστηματική προσπάθεια να καταστεί η πρωτεύουσα βιώσιμος χώρος διαβίωσης.

Οι σύγχρονες κοινωνίες παρότι ακολουθούν τις αρχές της αστικοποίησης όπως και στο παρελθόν, διαφοροποιούνται σε μεγάλο βαθμό ως προς τις υπάρχουσες συνθήκες διαβίωσης στην πόλη και αυτό οφείλεται κυρίως στην εξέλιξη του αστικού σχεδιασμού. Μεγάλες πόλεις του εξωτερικού και της Ελλάδας, βίωσαν και βιώνουν τις δυσμενείς τις συνέπειες της συγκέντρωσης ενός όλο και αυξανόμενου πληθυσμού σε σχέση με το μέγεθος του πληθυσμού που θα μπορούσαν να υποστηρίξουν. Οι παρεμβάσεις αστικής ανάπλασης προσπάθησαν να ανακουφίσουν σε σημαντικό βαθμό τις αστικές περιοχές από τις επιδράσεις της υπερσυγκέντρωσης του πληθυσμού σε αυτές δίδοντας μεγάλη βαρύτητα στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση τους.

Η πόλη της Αθήνας, αποτελώντας την μεγαλύτερη ελληνική πόλη, ήταν και η πρωτοπόρος στα έργα αστικής ανάπλασης έναντι άλλων επαρχιακών πόλεων, υλοποιώντας εκτεταμένα προγράμματα, σε μια προσπάθεια βελτίωσης της καθημερινότητας αλλά και επίλυσης προβλημάτων που προκάλεσε η εκτεταμένη άναρχη δόμηση ως συνέπεια της αντιπαροχής. Η απουσία της πολιτείας και η αδυναμία επιβολής του ρυθμιστικού σχεδίου σε συνδυασμό με την ίδρυση μεγάλου αριθμού οικοδομικών συνεταιρισμών επιδείνωσαν την κατάσταση. Οι τελευταίοι ουσιαστικά στην πράξη, αναλάμβαναν να διεκπεραιώσουν μέσα από «νόμιμες» διαδικασίες, τη μετατροπή της αγροτικής γης σε αντίστοιχη αστική, χωρίς να βασίζονται σε κάποιο γενικότερο χωροταξικό και πολεοδομικό σχεδιασμό (Κριαράς, 1999).

Άμεση συνέπεια αυτού ήταν η δημιουργία ενός αστικού περιβάλλοντος με παθογένειες στο οποίο επικρατούσε παντελής σχεδόν έλλειψη επαρκούς οδικού δικτύου, επιφανειών στάθμευσης, ελεύθερων εκτάσεων (πλατειών, πρασίνου κ.λπ.) και κοινωφελών εξυπηρετήσεων (επιφανειών για σχολικά κτίρια, παιδικών σταθμών και λοιπών εγκαταστάσεων συλλογικής κατανάλωσης).

Στην παρούσα εργασία, αφού γίνει μια εκτεταμένη αναφορά σε ζητήματα που άπτονται του πολεοδομικού σχεδιασμού αλλά και σε οικονομικά, περιβαλλοντικά ή κοινωνικά δεδομένα, αλλά κυρίως στην μελέτη κοινωνικών επιπτώσεων, θα γίνει μια ουσιαστική προσπάθεια να εξηγηθεί η περίπτωση της ανάπλασης των πρώην βασιλικών κτημάτων Τατοΐου.

Κεφάλαιο 1^ο : Αστική ανάπλαση

1.1. Αστική ανάπλαση: εννοιολογική προσέγγιση

Στην βιολογία ο όρος «ανάπλαση» σημαίνει αναζωογόνηση χαμένων ή κατεστραμμένων ιστών ή αποκατάσταση ενός συστήματος στην αρχική του μορφή. Έτσι συμβαίνει και στον αστικό ιστό όπου αναζωογονούνται οι οικονομικές δραστηριότητες, αποκαθίστανται οι κοινωνικές λειτουργίες και βελτιώνεται η ποιότητα του περιβάλλοντος (Αβραάμ, 2004). Με βάση αυτά τα δεδομένα, εννοιολογικά, η αστική ανάπλαση θα μπορούσε να προσδιοριστεί ως τη φυσική αλλαγή στον αστικό χώρο ή η αλλαγή στη χρήση ή στην ένταση της χρήσης της γης ή των κτιρίων, διεργασίες που είναι το αποτέλεσμα μιας σειράς οικονομικών και κοινωνικών δεδομένων στις αστικές περιοχές. Η αστική ανάπλαση (ή ανανέωση) πραγματοποιείται τις περισσότερες φορές αποσκοπώντας να κάνει τη ζωή των κατοίκων πιο ασφαλή και άνετη να προσελκύσει νέους και πιο εύπορους κατοίκους στην περιοχή ή για να ενισχύσουν την οικονομική βάση ή τις δραστηριότητες στον τόπο που συμβαίνει η ανάπλαση. Η αστική ανανέωση, η οποία μπορεί επίσης να είναι γνωστή ως αστική ανάπλαση, είναι μια πραγματική τεχνική αναζωογόνησης της κοινωνίας (Egolum, et al 2017).

Ο ρυθμός έκρηξης της αστικοποίησης αποτελεί ένα από τα σημαντικότερα ζητήματα/προκλήσεις τα οποία καλούνται να αντιμετωπίσουν πολλές εθνικές και τοπικές αρχές στις αναπτυσσόμενες κυρίως χώρες/οικονομίες. Οι κύριες προκλήσεις της αστικοποίησης στις περισσότερες αστικές πόλεις είναι η σημαντική έλλειψη στέγασης, η διαχείριση των απορριμμάτων, η κυκλοφοριακή συμφόρηση ή και η άθλια κατάσταση των δρόμων σε ορισμένες περιπτώσεις, οι πλημμύρες, η εγκληματικότητα και άλλες κοινωνικές αδικίες, τονίζει ο Egolum (2017).

Υπό αυτές τις συνθήκες, προκειμένου να θεωρείται πετυχημένη κάθε παρέμβαση αστικής ανάπλασης, θα πρέπει να όλες οι παρεμβάσεις να γίνονται στο πλαίσιο των στόχων της βιώσιμης ανάπτυξης. Κάθε παρέμβαση αστικής ανάπλασης αποτελεί μια σύνθετη διαδικασία, καθώς δεν είναι μια απλή ανακατασκευή ενός δημοσίου χώρου. Πρέπει να λαμβάνει υπόψιν πολλούς παράγοντες, όπως τα κοινωνικά χαρακτηριστικά, τα οικονομικά δεδομένα σε βάθος χρόνων, αν όχι δεκαετιών, και πλήθος άλλων παραγόντων προκειμένου να επιτύχει τους στόχους της.

1.2. Τύποι αστικών αναπλάσεων

Είναι δεδομένο ότι η έννοια της ανάπλασης δεν είναι παντού ίδια και δεν υλοποιείται με τους ίδιους όρους, καθώς η ταυτότητα της περιοχής στην οποία πραγματοποιείται μια αναπτυξιακή παρέμβαση καθώς και η ένταση αυτής καθορίζει την ταυτότητα της ανάπλασης. Επιγραμματικά, μπορούν να διακριθούν σε δύο είδη ανάπλασης: η ριζική και η μερική, που τις αναλύει σε βάθος ο Αραβαντινός (1997). Όσον αφορά τη ριζική ανάπλαση, αυτή αποτελεί την πιο δραστική μορφή παρέμβασης, και έχει ως στόχο την πλήρη αναμόρφωση, ανασυγκρότηση και εν τέλει εξυγίανση της περιοχής ενώ λαμβάνει χώρα σε ιδιαίτερες προβληματικές και υποβαθμισμένες περιοχές.

Αυτού του είδους οι προσπάθειες και οι παρεμβάσεις όπως είναι φυσικό έρχονται συχνά αντιμέτωπες με την τοπική κοινωνία, καθώς απαιτείται απαλλοτρίωση ολόκληρων οικοπέδων ή ακόμη και τετραγώνων, αλλαγή του συντελεστή δόμησης, αλλά και της δομής της ιδιοκτησίας με ταυτόχρονη αλλαγή του πληθυσμιακού μείγματος (Αραβαντινός, 1997). Η δε μερική ανάπλαση άρχισε να εφαρμόζεται από τα μέσα του 1970, με πολύ συγκεκριμένες παρεμβάσεις που θα βελτίωναν την καθημερινότητα των πολιτών χωρίς την μεγάλη όχληση που θα προκαλούσε μια ριζική ανακαίνιση.

Αξίζει να επισημανθεί πως στο μακρινό παρελθόν υπήρξαν και άλλες μορφές αστικής ανάπλασης, όπως αυτή που εφαρμόστηκε κατά την πρώτη περίοδο της αστικής ανασυγκρότησης και αφορούσε στην αποκατάσταση της λειτουργίας των πόλεων μετά τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο.

Φτάνοντας στο σήμερα, η αστική ανάπλαση, αποτελεί την κορυφή μιας μακράς πορείας - ή οποία ενίοτε δέχτηκε σφοδρή κριτική για τα αποτελέσματά της- που ενσωμάτωσε τα στοιχεία της βιώσιμης ανάπτυξης, και αποτελεί την βασική οδό αντιμετώπισης οποιασδήποτε αστικής πρόκλησης. Στην περίπτωση του κτήματος Τατοΐου, παράγοντες όπως η ιστορία, η φθορά και το παραγωγικό μοντέλο στοιχειοθετούν μια μοναδική περίπτωση ανάπλασης όπου, η πείρα τόσων δεκαετιών αναμένεται ότι θα αποδειχθεί ιδιαίτερος χρήσιμη.

1.3. Στον ευρωπαϊκό χώρο

Ήδη από τις αρχές του 20^{ου} αιώνα υπήρχαν εξελίξεις που μπορούν να θεωρηθούν ως απαρχή μιας προσπάθειας ανανέωσης του πολεοδομικού σχεδιασμού στην Ευρώπη. Από το 1900 μέχρι και το 1945, κυριαρχούσε μια επαναστατική άποψη που διατυπώνεται από τους Φουτουριστές στο αρχιτεκτονικό τους μανιφέστο το 1914, με βασικό στρατηγικό πλάνο την καινοτομία και την αλλαγή (Αβραάμ 2016). Ο Φουτουρισμός ήταν ιταλικό κίνημα του 1909 που βασικό της στοιχείο ήταν η έντονη αντίδραση σε καθετί παραδοσιακό και η ολοκληρωτική απόρριψη του παρελθόντος και όλων όσων το αντιπροσωπεύουν, δημιουργώντας μια νέα, μοντέρνα αισθητική επηρεάζοντας το σύνολο των τεχνών (White, 2019).

Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται από τον Αβραάμ, οι φουτουριστές απορρίπτουν το παραδοσιακό προφίλ των κτηρίων και υποστηρίζουν την πλήρη καταστροφή του προ υπάρχοντος αστικού τοπίου και την αντικατάστασή του από κτίρια τα οποία θα εκφράζουν και θα αντανakλούν τις νέες αρχιτεκτονικές τυπολογίες. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η πρόταση του Ελβετού αρχιτέκτονα Le Corbusier, η «Plan Voisin» (1925), που προέβλεπε την κατεδάφιση ολόκληρων συνοικιών στο Παρίσι με σκοπό την αντικατάστασή τους από ομοιόμορφους ουρανοξύστες. Η μεταπολεμική περίοδος βρήκε κυρίως την Ευρώπη μπροστά σε νέα διλήμματα, καθώς τα αστικά κέντρα έχρηζαν μιας πλήρους ανοικοδόμησης. Σε αυτήν την λογική, ακολουθήθηκαν δύο εκ διαμέτρου αντίθετες πολιτικές, με έμφαση είτε στην πλήρη κατεδάφιση (Λονδίνο) είτε στην αναστήλωση (Βαρσοβία), με επιτυχημένα αποτελέσματα και στις δύο περιπτώσεις.

Περίπου στα μέσα της δεκαετίας του 1960, έγινε πλήρως αντιληπτό ότι αυτές οι πολεοδομικές παρεμβάσεις, το μόνο που κατάφεραν τελικά ήταν απλώς να αναμοχλεύουν και να τροποποιούν τα υπάρχοντα πολεοδομικά προβλήματα, χωρίς ωστόσο να επιφέρουν την επίλυση τους. Συνεπώς ήταν απαραίτητη η τροποποίηση των προτεινόμενων παρεμβάσεων. Μάλιστα, την δεκαετία του '70 άρχισαν να πραγματοποιούνται παρεμβάσεις νέου τύπου οι οποίες έδιναν έμφαση στην βελτίωση και ανανέωση και όχι απλά στην ανακατασκευή.

Κατά την δεκαετία του '80 οι αναπλάσεις εμπλουτίστηκαν με νέα στοιχεία και άρχισαν να αντιμετωπίζονται περισσότερο ως μεμονωμένες παρεμβάσεις, εκφράζοντας και αντανakλώντας πλέον τις ειδικές συνθήκες και δυνατότητες της περιοχής στην οποία υλοποιούνταν. Επίσης την περίοδο αυτή άρχισε να δίνεται μεγαλύτερη έμφαση στο ρόλο των συνεργασιών με την τοπική αυτοδιοίκηση και με τον ιδιωτικό τομέα για την ευκολότερη και πιο

αποτελεσματική εξασφάλιση των αναγκαίων πόρων. Έτσι σταδιακά άρχισε να καταρρίπτεται η αντίληψη ότι το κράτος είναι υπεύθυνο για την κάλυψη των αναγκών (Οικονόμου, 2004).

Σύμφωνα με τον Οικονόμου (2004) η ειδοποιός διαφορά μεταξύ των δεκαετιών του 1980 και του 1990, ήταν ο πλήρης μετασχηματισμός στην πολεοδομική πολιτική, καθώς εισήλθαν νέα στοιχεία τα οποία προέκυψαν από τις σημαντικές εξελίξεις στον αστικό ιστό. Μεταξύ των οποίων, οι συμπράξεις ιδιωτικού και δημοσίου τομέα, η επανεκτίμηση του ρόλου των μητροπόλεων, τα κοινωνικά ζητήματα, ο κοινωνικός διαχωρισμός και τέλος, τα περιβαλλοντικά προβλήματα.

1.4. Στην Ελλάδα

Η αστική ανάπτυξη σε εκτεταμένη μορφή έγινε ευρέως γνωστή τις τελευταίες δεκαετίες, απότοκο του αστικού μαρasmus των δεκαετιών του 1970-80 που συνδεόταν με τις πόλεις του δυτικού κυρίως πολιτισμού, στη Νότια Αμερική και στις πόλεις της. Κατά την περίοδο αυτή, πολλά σημαντικά γεγονότα όπως οι ευρείες μεταβολές στις διεθνείς οικονομίες- η πετρελαϊκή κρίση του 1973- αλλά και άλλες σημαντικές πολιτικές και κοινωνικές μεταβολές, επιτάχυναν την ανάγκη για ανασχεδιασμό των πόλεων.

Η Ελλάδα αποτέλεσε ένα ιδιαίτερο παράδοξο, καθώς στις υπάρχουσες καταστροφές που προκάλεσε ο Β' παγκόσμιος πόλεμος, προστέθηκαν τα Δεκεμβριανά (1944) στην Αθήνα, ο εμφύλιος (1946-1949)-με ιδιαίτερες επιπτώσεις και στις επαρχιακές πόλεις- καθώς επίσης, την μαζική εισροή νέου εργατικού δυναμικού την δεκαετία του 1950 που αναζητούσε δουλειά στα αστικά κέντρα.

Αυτό, σε συνδυασμό με το προσφυγικό ζήτημα του 1922 που ακόμη -κατά την δεκαετία του 1950- είχε ανάγκη από καλύτερα σπίτια και παροχές, δημιούργησε μια εκρηκτική κατάσταση, που δυστυχώς για την Αθήνα και τις άλλες πόλεις δεν ακολούθησε το πρότυπο της Βαρσοβίας. Τα μεγάλα «θύματα» στην επίλυση των αυξημένων στεγαστικών αναγκών αποτέλεσαν, οι νεοκλασικές και οι παλιές κατοικίες οι οποίες κατεδαφίστηκαν και στη θέση τους κατασκευάστηκαν πολυκατοικίες, με βάση απλά σχεδιαστικά πρότυπα, που έδιναν ελάχιστη βαρύτητα σε θέματα αισθητικής, με αποτέλεσμα να αποπνέουν και να επιδεικνύουν μια καταθλιπτική ομοιομορφία και μια μορφολογική φτώχεια (Πίττου, 2019).

Από την μεταπολίτευση δε και μεταγενέστερα, άρχισαν να εντείνονται οι προσπάθειες ανοικοδόμησης και επίλυσης προβληματικών στοιχείων που άπτονταν του πολεοδομικού σχεδιασμού, αρχής γενομένης από έργα μικρής κλίμακας για αρχή, όπως οι μερικές πεζοδρομήσεις στα κέντρα των πόλεων (η πρώτη πεζοδρόμηση που έγινε στο κέντρο των Αθηνών ήταν η οδός Βουκουρεστίου το 1978).

Με σημαντική καθυστέρηση ακολούθησαν σχετικές παρεμβάσεις και σε άλλες ελληνικές μικρότερες πόλεις, στηριζόμενες κυρίως στην αξιοποίηση ευρωπαϊκών κονδυλίων ή άλλων χρηματοδοτικών εργαλείων με ορισμένες μάλιστα πόλεις- όπως τα Τρίκαλα- να επιτυγχάνουν σημαντικούς στόχους βιωσιμότητας και να σχεδιάζουν και να υλοποιούν εκτεταμένες νέες αστικές παρεμβάσεις. Κατά το τέλος της δεκαετίας του 1980 θεσμοθετείται η έννοια της ανάπλασης στο ελληνικό νομοθετικό πλαίσιο μέσα στην γενικότερη πολιτική της περιβαλλοντικής προστασίας και αναβάθμισης (Πίττου, 2019).

Ιστορικά στον Ελλαδικό χώρο οι αναπλάσεις περάσανε από διάφορες μορφές. Στην αρχή αποτελέσαν παρεμβάσεις επανάχρησης και αποκατάστασης μνημειακών κτιρίων και συγκροτημάτων, τα οποία ήρθαν αντιμέτωπα με τον χρόνο και έχρηζαν παρεμβάσεων προκειμένου να ελαχιστοποιηθούν οι όποιες φθορές τους από την μη ορθή χρήση τους από τους εκάστοτε επισκέπτες με αποτέλεσμα να κινδυνεύουν με αλλοίωση των ιδιαίτερων μορφολογικών τους χαρακτηριστικών. Η έλλειψη όμως οργανωμένης ιδιοκτησιακής κατάστασης σε συνδυασμό με την πληθώρα μικρών ιδιοκτησιών στον Ελλαδικό χώρο δυσκόλεψε την εφαρμογή οργανωμένων προγραμμάτων οικιστικών συνόλων με μόνη αναγκαστικά διέξοδο τη λύση της απαλλοτρίωσης (Λουκόπουλος κ.α. 1990).

Αξίζει δε να επισημανθεί ότι η ελληνική επαρχία υπήρξε θύμα της Αθηναϊκής μονομέρειας σε χρηματοδοτικά ζητήματα, κάτι που φαντάζει λογικό αν αναλογιστεί κανείς ότι σχεδόν το ήμισυ του πληθυσμού διαμένει στο «Κλεινόν Άστυ». Με αυτά τα δεδομένα ο ελλαδικός χώρος και ιδίως πόλεις της περιφέρειας που έχουν μείνει αρκετά πίσω σε ζητήματα αναπλάσεων, μπορούν να αποτελέσουν έναν σημαντικό πεδίο αστικού ανασχεδιασμού με έμφαση στην ενσωμάτωση, επαναξιοποίηση και αναμόρφωση παλαιότερων κτηρίων ή χώρων.

Κεφάλαιο 2^ο: Έργα αστικής ανάπλασης

2.1. Έργα αστικής ανάπλασης: Εννοιολογική Προσέγγιση

Προκειμένου σήμερα ένα έργο να μπορεί να χαρακτηριστεί ως έργο αστικής ανάπλασης, οι παράμετροι που υπεισέρχονται στον σχεδιασμό διευρύνονται, έτσι ώστε να καλύπτονται όλες οι απαιτήσεις που συναρτώνται με την βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου. Επομένως κατά τον σχεδιασμό θα πρέπει να δίδεται βαρύτητα στην εναρμόνιση των επιδιωκόμενων στόχων της ανάπλασης με συγκεκριμένους σημαντικούς στόχους της βιώσιμης ανάπτυξης. Οι εν λόγω στόχοι βιώσιμης ανάπτυξης σχετίζονται με την προστασία του περιβάλλοντος, τη βελτίωση της λειτουργικότητας του αστικού χώρου και την αστική κινητικότητα, την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, δηλαδή την μείωση των κοινωνικών εντάσεων με την εξασφάλιση στις αναπλάσεις των αναγκών προϋποθέσεων για την ανάπτυξη. Επιπλέον σημαντικοί στόχοι είναι η εξασφάλιση των απαραίτητων συνθηκών για την ενίσχυση της επιχειρηματικότητας και την αποτροπή της εγκατάλειψης περιοχών από τους μόνιμους κατοίκους τους. Κατά συνέπεια, ένα έργο αστικής ανάπλασης, είναι κάτι πολύ πιο σημαντικό από μια απλή ανακατασκευή, καθώς μπορεί να ορίσει και να χαρακτηρίσει μια ολόκληρη κοινωνία γύρω του (Αβραάμ, 2016).

2.2. Ελλάδα

Η Ελλάδα, σε σχέση με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, αποτελεί ουραγό αναφορικά με τα ζητήματα των αστικών αναπλάσεων. Παρότι ήδη από την εποχή του Όθωνα υπήρξε μια προσπάθεια ώστε το νεοσύστατο ελληνικό κράτος να διαθέτει έναν πολεοδομικό σχεδιασμό στα πρότυπα των χωρών του εξωτερικού, αυτό εν τελεί δεν ευδοκίμησε εξαιτίας μιας πληθώρας οικονομικών και ιστορικών λόγων και ειδικών συμφερόντων. Σήμερα ωστόσο πολλές επαρχιακές πόλεις έχουν υλοποιήσει σημαντικά προγράμματα αστικής ανάπλασης τα οποία κατάφεραν σε μεγάλο βαθμό να αναβαθμίσουν την καθημερινότητα των πολιτών. Χαρακτηριστικά αναφέρεται η ανάπλαση της οδού Ρήγα Φεραίου στο ιστορικό κέντρο της Πάτρας, η οποία αποτελεί μία μορφή αστικής ανάπλασης – παρέμβασης, καθώς αποτελεί κεντρική οδό που διαπερνάει οριζόντια τον ιστορικό αστικό ιστό της πόλης παράλληλα με το

θαλάσσιο μέτωπο (Πιττού, 2019). Στόχος της, ήταν να αποσυμφορήσει το κέντρο της πόλης από την κυκλοφοριακή πίεση και να αναδείξει σημαντικά ιστορικά νεοκλασικά κτίρια της πόλης συνδέοντας επιπλέον τις γνωστότερες πλατείες της Πάτρας όπως π.χ. την πλατεία Βασιλίσσης Όλγας και την πλατεία Βασιλέως Γεωργίου του Α΄.

Μια ακόμη σημαντική περίπτωση αστικής ανάπλασης, υλοποιήθηκε στη Θεσσαλονίκη και είναι η νέα παραλία της πόλης. Η εν λόγω παρέμβαση αποτελεί τη μεγαλύτερη αστική ανάπλαση της ευρύτερης περιφερειακής ενότητας, ενώ το θαλάσσιο μέτωπο απέκτησε για πρώτη φορά αρχιτεκτονικό σχεδιασμό και ξεχωριστή ταυτότητα. Η ανάπλαση περιλαμβάνει ολάνθιστους κήπους, γήπεδα και τρεχούμενα νερά, ειδικές θεματικές διαδρομές για ποδηλάτες, πέργκολες, κιόσκια, γυάλινα μικρά αναψυκτήρια, πολλές παιδικές χαρές και μεγάλα παγκάκια εξαιρετικής αισθητικής. Η αστική ανάπλαση της παραλίας, όχι μόνο έδωσε μια ανάσα στην πόλη, αλλά μπόρεσε να προσδώσει τουριστικό χαρακτήρα στην παραλία, καθώς έγινε αναπόσπαστο κομμάτι της Θεσσαλονίκης.

2.3. Περιφέρεια Αττικής

Η πρώτη και ολοκληρωμένη αστική ανάπλαση που έλαβε χώρα στην περιφέρεια Αττικής και συγκεκριμένα στο κέντρο της Αθήνας ήταν στην ευρύτερη περιοχή της Πλάκας το 1979. Οι πρώτες σημαντικές προσπάθειες για την ανάπλαση της Πλάκας ξεκίνησαν μετά τον Β΄ Παγκόσμιο πόλεμο καθώς ο χρόνος είχε επιδράσει καταλυτικά στην αποδιοργάνωση και αποδόμηση της πασίγνωστης συνοικίας. Καταλυτικό ρόλο έπαιξε και η γενικότερη παρακμή της περιοχής λόγω της εγκατάλειψης αλλά και οι αυξανόμενες απαιτήσεις -ως συνέχεια της γενικότερης εξέλιξης του αστικού ιστού της πόλεως των Αθηνών- με αποτέλεσμα να κρίνεται επιτακτική η ανάγκη για μία ολοκληρωμένη ανάπλαση της Πλάκας (Πίττου, 2019).

Η ανάπλαση αυτή στηρίχθηκε στους εξής άξονες: στην αποκατάσταση των διατηρητέων της περιοχής και τον καθολικό επανασχεδιασμό του κυκλοφοριακού χάρτη. Πιο συγκεκριμένα, η μελέτη στηρίχθηκε σε μία βασική φιλοσοφία διατήρησης της αρχιτεκτονικής μορφολογίας των κτιριακών κελυφών με επεμβάσεις συντήρησης και αποκατάστασης των κτιρίων και δημιουργία πεζοδρόμων. Το εν λόγω εγχείρημα μόνο εύκολο δεν μπορεί να θεωρηθεί, καθώς το υπέδαφος ήταν ιδιαίτερα αφιλόξενο για παρεμβάσεις, ενώ τα αρχαιολογικά ευρήματα δυσκόλευαν πολύ τον πολεοδομικό σχεδιασμό.

Αξιίζει να αναφερθεί ότι η ανάπλαση της Πλάκας υπήρξε η πρώτη πετυχημένη αστική ανάπλαση στον ελλαδικό χώρο, βραβευμένη με το μετάλλιο της Europa Nostra, το 1982. Τα αποτελέσματα του έργου αυτού είναι καθολικώς αναγνωρισμένα, καθώς η Πλάκα όχι μόνο ανέκτησε το λαμπρό της παρελθόν, αλλά και καθιερώθηκε ως μία από τις πιο κλασικές τουριστικές περιοχές της Ευρώπης. Αυτό, σε συνδυασμό με τις ιδιωτικές-κυρίως ξενοδοχειακές-επενδύσεις στο κέντρο, την ανακατασκευή και διατήρηση των υφιστάμενων κτηρίων, έδωσε νέα πνοή σε κτήρια χαμηλής αισθητικής συμβάλλοντας στην ενεργειακή αναβάθμιση και στην καλαισθησία του κέντρου.

Στον ευρύτερο αττικό χώρο μπορούν επίσης να ξεχωρίσουν η ανάπλαση του Ελληνικού, η ανάπλαση του Φαληρικού Όρμου και του μικρολίμανου, η διπλή ανάπλαση Αλεξάνδρας-Βοτανικού και η αποκατάσταση των προσφυγικών της, η αποκατάσταση και η βιωσιμότητα των πρώην βασιλικών Ανακτόρων στο Τατόι που αποτελεί και τη μελέτη περίπτωσης της παρούσας μελέτης καθώς επίσης η μελέτη για την ανάπλαση της παραλίας της Νέας Μάκρης και άλλα μικρότερης κλίμακας έργα όπως η πλατεία Ομονοίας.

Για το Ελληνικό μπορούν επιγραμματικά να αναφερθούν τα εξής δεδομένα. Σύμφωνα με την ετήσια αναφορά της Lamda Development (2019), ανάδοχο του έργου, στον χώρο του παλαιού αεροδρομίου θα κατασκευαστεί ένα Μητροπολιτικού Πάρκου διεθνούς εμβέλειας, συνολικής έκτασης 2.000.000 τ.μ. . Ο αειφόρος σχεδιασμός που προσεγγίζει το έργο, θα παρέχει παγκόσμιας εμβέλειας υπηρεσίες και υποδομές, ενώ θα αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των πολιτών της Αττικής.

Η επένδυση περιλαμβάνει εκτεταμένη οικιστική ανάπτυξη, μονάδες ξενοδοχειακού και εμπορικού ενδιαφέροντος, χώρους για όλη την οικογένεια – κέντρα διασκέδασης και πολιτισμού, μουσεία, κέντρα υγείας και ευεξίας, αθλητικές εγκαταστάσεις και χώρους αναψυχής, ένα πρότυπο επιχειρηματικό πάρκο εκπαίδευσης, έρευνας και επιχειρηματικότητας, όπως επίσης και την πλήρη διαμόρφωση της ήδη υπάρχουσας μαρίνας καθώς και την αναβάθμιση και ανάδειξη ολόκληρου του παραλιακού μετώπου, που μαζί με το πάρκο θα αποτελέσουν τον μεγαλύτερο πόλο έλξης του έργου.

Η ανάπλαση του φαληρικού Δέλτα, μεταξύ άλλων περιλαμβάνει την ενοποίηση της πόλης με την παραλία, κάτι που εδώ και δεκαετίες δεν υφίσταται. Η ολοκλήρωσή του εν λόγω έργου αναμένεται να επηρεάσει θετικά την ανάπτυξη στα νότια προάστια της Αττικής, καθώς αναμένεται ότι θα αυξήσει την αξία της γης των γειτονικών περιοχών της ανάπλασης.

Κεφαλαίο 3^ο: Αστική Ανάπλαση και Βιώσιμη Ανάπτυξη

3.1. Τα έργα αστικής ανάπλασης και η συμβολή τους στην Βιώσιμη Ανάπτυξη

Μια ιδιαιτέρως σημαντική παράμετρος στα έργα αστικής ανάπλασης είναι η σύνδεση τους με την αειφορία. Η επίτευξη βιώσιμης αστικής ανάπτυξης (Sustainable Urban Development, SUD) παραμένει ένας από τους σημαντικότερους στόχους για πολλές χώρες (Hassan, 2015), χωρίς όμως να λείπουν και τα εμπόδια. Αυτά επιγραμματικά μπορούν να περιλαμβάνουν την έντονη αστική επέκταση, την κυκλοφοριακή συμφόρηση, τα προβλήματα με τις μεταφορές, τις εκπομπές αερίων θερμοκηπίου και τον κοινωνικό διαχωρισμό. Προκειμένου να γίνει κατανοητό πως η βιωσιμότητα μπορεί να επιτευχθεί στον αστικό ιστό, θα πρέπει να παρουσιασθούν ορισμένα επιτυχημένα παραδείγματα βιώσιμης αστικής ανάπλασης.

Η Κίνα, υιοθέτησε την δεκαετία του 1990, αρχικά ένα αυταρχικό πρόγραμμα κατεδάφισης κτηρίων τα οποία αποτέλεσαν τα θύματα της αποκέντρωσης και της εγκατάλειψης των παλαιών πόλεων, που διαφοροποιούνται σημαντικά από τα πιο σύγχρονα προάστια τους. Το πρόγραμμα αυτό πυροδότησε αρκετές αντιδράσεις, κυρίως από τους κατοίκους που θα εκτοπίζονταν από τις πατρογονικές τους εστίες, προκειμένου αυτές να μετατραπούν σε σύγχρονες κατοικίες αλλά και για τη διάνοιξη νέων δρόμων και άλλων σχετικών παρεμβάσεων. Χαρακτηριστικό παράδειγμα αποτελεί η παλιά πόλη Guangzhou. Ως συμβιβαστική λύση -έπειτα από μια δεκαετία διαβουλεύσεων-, επιλέχθηκε σε αυτή διατήρηση των παλαιών κτισμάτων, όμως, με ουσιώδεις παρεμβάσεις που θα καθιστούσαν την Guangzhou μια βιώσιμη πλέον πόλη (Ye et al, 2021).

Οι παρεμβάσεις αφορούσαν την πλήρη αποκατάσταση των όψεων των κτηρίων, την αποκατάσταση των δρόμων και τη χρήση πιο βιώσιμων υλικών όπως ειδικό ξύλο, τερέν και φύτευση, φωτισμό, roof gardens, pocket parks αλλά την παροχή ισχυρών κίνητρων προκειμένου να ανοίξουν νέες επιχειρήσεις στην περιοχή οι οποίες θα έδιναν ζωντάνια στο πρώην εγκαταλελειμμένο κέντρο.

3.2. Έργα αστικής ανάπλασης και Οικονομική βιωσιμότητα

Σύμφωνα με τους Chan, et al (2008), τα έργα αστικής ανάπλασης που υλοποιούνται σε μια περιοχή έχουν κυρίως οικονομικά κίνητρα. Έτσι και τα προαναφερθέντα παραδείγματα της Πλάκας και της Guangzhou, τα οποία αν και πληρούσαν τα κριτήρια της βιωσιμότητας ωστόσο τα οικονομικά κίνητρα (όπως η τουριστική προβολή, η προσέλκυση νέων επιχειρήσεων κλπ.) αποτέλεσαν τους ισχυρότερους παράγοντες υλοποίησής τους. Ωστόσο είναι πολύ σημαντικό να διαχωριστούν οι όροι «κέρδος» και η οικονομική βιωσιμότητα. Πολλές φορές υπήρξαν παραδείγματα αναπλάσεων, όπως π.χ. τα Ολυμπιακά έργα, που μπορεί να έδωσαν οικονομική ανάσα στις περιοχές στις οποίες υλοποιήθηκαν, ωστόσο υπήρξε σημαντικός περιβαλλοντικός αντίκτυπος από την υλοποίησή τους.

Εννοιολογικά, η οικονομική βιωσιμότητα ορίζεται ως η ικανότητα μιας οικονομίας να διατηρεί επ' αόριστο το επίπεδο παραγωγής της, επιτρέποντας στους περιβαλλοντικούς πόρους της να ανανεώνονται. Συνεπώς, αν οι τελευταίοι κατασπαταλούνται και καταστρέφονται στο πλαίσιο πολεοδομικών σχεδίων που δεν στηρίζονται στις παραπάνω αρχές, δεν μπορεί να γίνεται λόγος για οικονομική βιωσιμότητα (economic sustainability). Οι Chan et al (2007) κάνει λόγο για μεγάλη τόνωση της οικονομίας του Χονγκ -Κονγκ -ως απόρροια των μεγάλων των αστικών αναπλάσεων- όπου πλέον τα κέρδη των επιχειρήσεων γύρω από τους ανακατασκευασμένους χώρους έχουν αυξηθεί κατά πολύ. Όμως, τονίζει ότι προκειμένου να επιτευχθεί αυτός ο στόχος, θα πρέπει εξασφαλισθεί η παρουσία ορισμένων παραγόντων όπως οι εξής: ποιοτικός & προνοιακός σχεδιασμός 'quality welfare planning and provisions', συντήρηση και διατήρηση 'conservation and preservation', στρατηγική αξιοποίηση της γης 'land strategic utilization', κοινοτική συνεισφορά 'community contributions', ολοκληρωμένος σχεδιασμός 'integrated design' και ρυθμίσεις των μεταφορών 'transport arrangements'. Η ιδανική δε συνθήκη είναι η αστική ανάπλαση να μπορεί να επιτύχει την οικονομική ανάπτυξη στις περιοχές όπως πραγματοποιείται, χωρίς όμως να θυσιάζονται σημαντικοί περιβαλλοντικοί και κοινωνικοί πόροι οι οποίοι είναι απαραίτητοι για την των σημερινών και των μελλοντικών γενεών.

Σημαντική δε παράμετρο αποτελεί και το κόστος του ίδιου του έργου μακροχρόνια, καθώς το κόστος συντήρησής του αποτελεί σημαντικό δείκτη του κατά πόσο αυτό είναι οικονομικά βιώσιμο. Σύμφωνα με τους Chan et al (2007) τα ζητήματα αστικού σχεδιασμού που συμβάλλουν στην αειφόρο ανάπτυξη και στην επίτευξη περιβαλλοντικών και κοινωνικών στόχων, μπορούν επίσης να επιφέρουν θετικά αποτελέσματα στην οικονομία και συνεπώς, μόνο σε αυτή την περίπτωση μπορεί να γίνει λόγος για οικονομική βιωσιμότητα.

3.3. Έργα αστικής ανάπλασης και Περιβαλλοντική βιωσιμότητα

Η σημαντικότερη διάσταση μιας αστικής ανάπλασης αδιαμφισβήτητα είναι η περιβαλλοντική, καθώς και ο αντίκτυπος που θα έχει στο τοπικό οικοσύστημα. Σύμφωνα με τα Ηνωμένα Έθνη, η περιβαλλοντική αειφορία αφορά στη δράση κατά την οποία διασφαλίζεται ότι οι μελλοντικές γενιές θα έχουν επαρκείς φυσικούς πόρους για να ζήσουν έναν ίδιο, εάν όχι καλύτερο, τρόπο ζωής με τις σημερινές γενιές. Εύλογα μπορεί δε να αναρωτηθεί κάποιος, σε ποιο βαθμό μια αστική ανάπλαση -όπως της Πλάκας- μπορεί να διαφοροποιεί τόσο πολύ το γύρω από αυτήν περιβάλλον.

Σε μελέτη του υπουργείου οικονομικών το 2008 -αναφορικά με τις θετικές επιπτώσεις της χρήσης πράσινης στέγης στην τaráτσα του υπουργείου- ένα από τα αποτελέσματα ήταν ότι τόσο το μικρόκλιμα όσο και η βιοποικιλότητα της πλατείας Συντάγματος είχαν διαφοροποιηθεί θετικά λόγω της συγκεκριμένης παρέμβασης. Με άλλα λόγια, μια εκτεταμένη αστική ανάπλαση μπορεί να αλλάξει καθοριστικά τους περιβαλλοντικούς όρους που διέπουν μια περιοχή είτε θετικά, είτε αρνητικά. Σύμφωνα με τον Yildiz (2017) η περιβαλλοντική βιωσιμότητα μπορεί να επιτευχθεί με διάφορους τρόπους, τονίζοντας τη σημασία της αύξησης, της διατήρησης -ή αναπλήρωσης- των φυσικών πόρων.

Η παροχή κινήτρων και κανονισμών για την κατασκευή πιστοποιημένων πράσινων κτιρίων από το κράτος και τις τοπικές κυβερνήσεις, φαίνεται σύμφωνα με τον Yildiz (2017) ο πιο αποτελεσματικός τρόπος για τη διατήρηση του περιβάλλοντος. Υποχρεωτικά, θα πρέπει να καθοριστεί μια ελεγχόμενη κατανάλωση πόρων όπως το νερό και η ενέργεια, ενώ είναι ιδιαίτερα συμφέρον να μην κατεδαφιστούν τα κτήρια τα οποία θα μπορούσαν να ανακαινισθούν. Ιδιαίτερος κρίσιμος κρίνεται το γεγονός των μεταφορών, καθώς η υλοποίηση των έργων αστικής ανάπλασης σχετίζεται σημαντικά με ζητήματα κυκλοφοριακής επιβάρυνσης. Στόχος, είναι η ενθάρρυνση της χρήσης φιλικών προς το περιβάλλον μέσων μεταφοράς (πχ. ποδήλατο, τραμ) και αποθάρρυνση της χρήσης του αυτοκινήτου.

Ο Yildiz (2017) καταλήγει ότι μια αστική ανάπλαση θα μπορούσε να αυξήσει κατακόρυφα την ποιότητα του αστικού περιβάλλοντος και να εξαλείψει τις αρνητικές επιπτώσεις στο περιβάλλον διαβίωσης, όμως χρειάζεται ιδιαίτερη μελέτη του τοπικού μικροκλίματος προκειμένου οι στόχοι αυτοί να επιτευχθούν.

3.4. Έργα αστικής ανάπλασης και Κοινωνική βιωσιμότητα

Η κοινωνική βιωσιμότητα αποτελεί μια ιδιαιτέρως σημαντική παράμετρο, που συχνά δεν έχει την προβολή που της αρμόζει, ως πτυχή μιας αστικής ανάπλασης. Εννοιολογικά, η κοινωνική βιωσιμότητα ορίζεται ως η διατήρηση και η βελτίωση της ποιότητας ζωής των τωρινών αλλά και των επομένων γενεών. Κατά συνέπεια, ένα έργο αστικής ανάπλασης χαρακτηρίζεται κοινωνικά βιώσιμο όταν δημιουργεί ένα αρμονικό περιβάλλον διαβίωσης και αμβλύνει τις κοινωνικές ανισότητες και το κοινωνικό χάσμα, με αποτέλεσμα να βελτιώνει την ποιότητα ζωής των κατοίκων (Chan et al, 2007) . Αν και η έννοια της αειφόρου ανάπτυξης αρχικά περιλάμβανε μια σαφή κοινωνική εντολή, για δύο τουλάχιστον δεκαετίες η κοινωνική αυτή διάσταση έχει παραμεληθεί εν μέσω συντομευμένων αναφορών στην αειφορία που επικεντρώθηκαν σε περιβαλλοντικά κυρίως ζητήματα ή εντασσόμενη σε έναν λόγο που συνδύαζε την έννοια της ανάπτυξης αποκλειστικά με την οικονομική της διάσταση. Η εκτεταμένη αποτυχία αυτής της προσέγγισης να δημιουργήσει ουσιαστική αλλαγή έχει οδηγήσει σε ένα αυξανόμενο σήμερα ενδιαφέρον για την έννοια της «κοινωνικής βιωσιμότητας» και τις βασικές της διαστάσεις.

Ωστόσο όπως προκύπτει μέσα από την ανασκόπηση της σχετικής βιβλιογραφίας η έννοια της κοινωνικής βιωσιμότητας αποτελεί μια σύνθετη και πολυδιάστατη έννοια (Vallance, 2021). Αναλυτικότερα σύμφωνα με την Vallance (2021) η κοινωνική βιωσιμότητα εστιάζει στην επίτευξη τριών βασικών στόχων όπως: α) στην επίτευξη της «αναπτυξιακής βιωσιμότητας» (development sustainability) με στόχο την μέγιστη δυνατή ικανοποίηση των βασικών αναγκών των ανθρώπων, την ενίσχυση του κοινωνικού κεφαλαίου και την εξασφάλιση της δικαιοσύνης για το μεγαλύτερο μέρος των πολιτών, β) στην «γέφυρα βιωσιμότητας» (bridge sustainability) με στόχο τις αναγκαίες μεταβολές στη συμπεριφορά των ατόμων για την επίτευξη βιοφυσικών περιβαλλοντικών στόχων και γ) η "βιωσιμότητα της συντήρησης" (maintenance sustainability) αναφέρεται στη διατήρηση των κοινωνικών και πολιτισμικών χαρακτηριστικών εν όψει της αλλαγής και στους τρόπους με τους οποίους οι άνθρωποι υιοθετούν ή αντιστέκονται ενεργά στις αλλαγές αυτές.

Η υποδαύλιση κοινωνικών συγκρούσεων και αναταραχών σχετίζεται με την εσφαλμένη κατανόηση των κοινωνικών ζητημάτων μιας περιοχής. Σε έρευνα που πραγματοποιήθηκε στην Δανία, έδειξε ότι τα κοινωνικά ζητήματα είναι μεταξύ των παραμέτρων που δυναμώνουν διάφορες αντιδραστικές φωνές ενάντια σε νέα έργα και εξελίξεις. Εάν το σύστημα διακυβέρνησης δεν παρέχει το απαραίτητο πλαίσιο για συζήτηση, είναι πολύ πιθανό να

ξεκινήσει μια σύγκρουση μεταξύ των εμπλεκόμενων φορέων (Larsen, et al 2016). Είναι ενδιαφέρον ότι η έλλειψη κατανόησης και άμεσης αντιμετώπισης των αντιληπτών κινδύνων, συμπεριλαμβανομένων των κοινωνικών επιπτώσεων, είναι αιτία σύγκρουσης και ματαίωσης πολλών αναπτυξιακών έργων. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση, οι περιβαλλοντικές επιπτώσεις αξιολογούνται δεόντως, με τις κοινωνικές επιπτώσεις να αποτελούν παρακλάδι τους. Κύριες μεταβλητές αποτελούν ο πληθυσμός και η ανθρώπινη υγεία, η πολιτιστική κληρονομιά και άλλα.

Αναμφισβήτητα τα έργα αστικής ανάπλασης όποια και εάν είναι η ιδιαιτερότητά τους ενδέχεται να επιφέρουν σημαντικές επιδράσεις, είτε θετικές είτε αρνητικές στον τοπικό πληθυσμό, οι οποίες έχουν αποτελέσει αντικείμενο μελέτης αρκετών επιστημονικών μελετών. Σύμφωνα μάλιστα με τους Chan et al (2007) προκειμένου ένα έργο αστικής ανάπλασης να χαρακτηριστεί ως κοινωνικά βιώσιμο είναι απαραίτητο να δίδει μεγάλη βαρύτητα στην πρόβλεψη χρήσης και αξιοποίησης των όποιων παρεμβάσεων από άτομα με αναπηρία, ηλικιωμένους και παιδιά που αποτελούν τμήματα του πληθυσμού ιδιαίτερος πολύτιμα και με ιδιαίτερες ανάγκες οι οποίες θα πρέπει να τίθενται σε προτεραιότητα. Κρίσιμο ζητούμενο αποτελεί ο σχεδιασμός των όποιων παρεμβάσεων αστικής ανάπλασης, καθώς πρέπει να διασφαλίζει τη χρήση τους από το σύνολο του πληθυσμού. Θα πρέπει έτσι να στοχεύει σε παρεμβάσεις όπως φιλικές και εύκολα προσβάσιμες από όλους, καλαίσθητες, αρμονικές και χρηστικές, προστατευμένες και ασφαλείς. Η αστική ανάπλαση οφείλει να έχει θετικό αντίκτυπο και στην ενίσχυση της απασχόλησης καθώς η μείωση της ανεργίας συμβάλει στην διατήρηση και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής.

Επιπλέον σημαντική παράμετρο στην οποία θα πρέπει να εστιάζουν οι παρεμβάσεις αστικής ανάπλασης είναι η διευκόλυνση υλοποίησης των όποιων επιχειρηματικών πλάνων καθώς και διατήρηση της πολιτιστικής κληρονομιάς και των ιδιαίτερων τοπικών στοιχείων τα οποία θα δώσουν ταυτότητα μιας σε κάθε παρέμβαση. Εάν δεν διασφαλιστούν τα ανωτέρω, τα έργα αστικής ανάπλασης μοιραία έρχονται αντιμέτωπά με ποικίλες κοινωνικές αντιδράσεις και αναδυόμενα κοινωνικά προβλήματα όπως η καταστροφή των υπαρχόντων κοινωνικών δικτύων, η εκδίωξη ευάλωτων ομάδων του πληθυσμού και τη διόγκωση των δυσκολιών της καθημερινότητας.

Κεφαλαίο 4º: Αξιοποιήμενα Ανάκτορα που πληρούν τις προϋποθέσεις της Βιώσιμης Ανάπτυξης

4.1. Ελλάδα

4.1.1. Πύργος Βασιλίσσης

Το 1833, δύο χρόνια μετά την δολοφονία του Ιωάννη Καποδίστρια και την ταραγμένη περίοδο που ακολούθησε, αποβιβάζεται στο Ναύπλιο ο νεαρός Όθων συνοδευόμενος από μια τριμελή Αντιβασιλεία Βαυαρών, εν μέσω επευφημιών και λαϊκών δοξασιών. Το 1837, ο Βασιλιάς πια της Ελλάδος θα παντρευτεί την δούκισσα του Ολδεμβούργου Αμαλία, ενώ περίπου την ίδια περίοδο θα μεταφερθεί και η πρωτεύουσα του νεοσύστατου κράτους στην Αθήνα. Το ζεύγος ασχολήθηκε έντονα με την κατασκευή του Βασιλικού κήπου των Αθηνών, καθώς και την αναδιαμόρφωση και κατασκευή χώρων πρασίνου εντός της ιστορικής πόλης. Ταυτόχρονα, η Αμαλία θα αγοράσει μια έκταση νότια από τα σημερινά Λιόσια, προκειμένου να δημιουργήσει ένα πρότυπο κέντρο γεωργίας και κτηνοτροφίας, τον Πύργο Βασιλίσσης, όπως ονομάστηκε αργότερα.

Όπως αναφέρεται χαρακτηριστικά στην ιστοσελίδα του κτήματος, ο Πύργος Βασιλίσσης είναι η βασιλική έπαυλη που κατασκευάστηκε στη θέση ενός παλιού πύργου και είναι γοτθικού ρυθμού, πιστό αντίγραφο του Hochenschwangau στην Βαυαρία όπου γεννήθηκε ο νεαρός βασιλιάς. Χωροταξικά, στο ισόγειο βρίσκεται μια μεγάλη και εντυπωσιακή αίθουσα υποδοχής καθώς και οι βασιλικές κρεβατοκάμαρες, ενώ στον όροφο υπάρχει ακόμα μία μεγάλη αίθουσα με τα εμβλήματα της Ελλάδας, της Βαυαρίας και του Όλντενμπουργκ πάνω σε έντονο γαλάζιο φόντο με χρυσές διακοσμήσεις (Κουτσαβλής, 2022).

Επιγραμματικά πρέπει να αναφερθεί ότι μετά την έξωση του Όθωνα και της Αμαλίας, το κτήμα πέρασε στο δημόσιο όπου έπειτα από διαδοχικές πωλήσεις σε πλούσιες οικογένειες της εποχής, κατέληξε να παραχωρηθεί και πάλι στο κράτος. Ο πύργος κράτησε στην κυριότητα του 250 στρέμματα, και το υπόλοιπο κτήμα αποτελεί το σημερινό Πάρκο Αντώνης Τρίτσης. Στόχος της Βασίλισσας Αμαλίας ήταν η δημιουργία ενός αγροκηπίου, μιας πρότυπης δηλαδή

κτηνοτροφικής και αγροτικής μονάδας, στο πλαίσιο μιας τάσης των ευρωπαϊών ηγεμόνων της εποχής να διατηρούν μεγάλα κτήματα.

Το όραμα της ήταν απλό, αλλά πρωτοποριακό για τα ελληνικά δεδομένα, με την δημιουργία μιας πρότυπης αγροτικής εγκατάστασης, στην οποία θα δοκιμάζονται καινούριες παραγωγικές μέθοδοι για τον εκσυγχρονισμό της ελληνικής γεωπονίας που εκείνη την εποχή ήταν σε πολύ χαμηλά επίπεδα. Όπως είναι φυσικό, τα αμπέλια ήταν μια από τις πρώτες καλλιέργειες του κτήματος. Η έννοια της βιωσιμότητας και της πρότυπης παραγωγικής μονάδας χαρακτηρίζει μέχρι και σήμερα το κτήμα του Πύργου Βασιλίσσης. Με αυτό το δεδομένο, το σύνολο των καλλιεργειών (αμπελώνας, φιστικιές, ελιές) είναι βιολογικές. Πρέπει να επισημανθεί ότι στον ευρύτερο χώρο υπάρχει μεγάλη ποικιλία δένδρων και οικόσιτων ζώων, αναφέρει η ιστοσελίδα του κτήματος.

Πέρα από την βιολογική καλλιέργεια, δίνεται έμφαση σε εγχώριες φυτείες κρασιού, που είναι σημαντικές προκειμένου να τονωθεί ο ελληνικός αμπελώνας. Αξίζει να αναφερθεί ότι ο αμπελώνας -συνολικής έκτασης 40 στρεμμάτων- βρίσκεται σε φάση επέκτασης, γεγονός που καταδεικνύει ότι οι προσπάθειες τόσο της Αμαλίας, όσο και της σημερινής διοίκησης έχουν στεφθεί με επιτυχία. Ως βασικός στόχος παραμένει η όσο το δυνατόν υψηλότερη παροχή ποιοτικών υπηρεσιών προκειμένου να ικανοποιεί και τον πιο απαιτητικό επισκέπτη, ο οποίος έχει την ευκαιρία να δοκιμάσει και να αγοράσει τα εξαιρετικά κρασιά του κτήματος, συνοδεία εκλεκτών εδεσμάτων.



Εικόνα 1: Πύργος Βασιλίσσης, Ίλιον. Εσωτερικός και εξωτερικός χώρος ανακτόρου, Οινοπαραγωγική μονάδα κτήματος

*Εικόνα επάνω δεξιά, πηγή: www.pyrgosvasilissis.gr

4.2. Ευρώπη

4.2.1. Ανάκτορα Σένμπρουν, Αυστρία

Το Ανάκτορο του Σένμπρουν, είναι ένα από τα πιο γνωστά ανάκτορα στην Ευρώπη. Ήταν το θερινό παλάτι των Αψβούργων στη Βιέννη και διέθετε 1.440 δωμάτια σε στυλ ροκοκό, ενώ το χειμερινό ανάκτορο βρίσκεται λίγα χιλιόμετρα μακριά (Χόφμπουργκ). Το πρώτο σχέδιο του Johann Bernhard Fischer von Erlach για το κτίριο, που προοριζόταν να ανταγωνιστεί το γαλλικό παλάτι των Βερσαλλιών, δημιουργήθηκε, σύμφωνα με την ιστοσελίδα Britannica το 1690 . Ωστόσο τελικά υιοθετήθηκε ένα δεύτερο λιγότερο περίτεχνο σχέδιο, που χρονολογείται μεταξύ 1695–96 και η ανέγερση του παλατιού ολοκληρώθηκε το 1711. Το ανάκτορο και οι κήποι του χαρακτηρίστηκαν ως Μνημείο Παγκόσμιας Κληρονομιάς της UNESCO το 1996. Ολόκληρο το συγκρότημα του πάρκου, το οποίο είναι ανοιχτό στο κοινό από το 1918, καλύπτει περισσότερα από 2 τετραγωνικά χιλιόμετρα (3/4 τετραγωνικά μίλια).

Οι δραστηριότητες που πραγματοποιούνται στο Σένμπρουν, αποτελούν οδηγό βιώσιμης διαχείρισης για τις ανακτορικές ενότητες παγκοσμίως. Η ορχήστρα του ανακτόρου πραγματοποιεί τακτικά παραστάσεις στην κεντρική αίθουσα του Orangery Schoenbrunn, ενώ επιπλέον λαμβάνουν χώρα συναυλίες στο White and Gold Rooms και στη Μεγάλη Πινακοθήκη (πηγή: η ιστοσελίδα Music of Vienna). Από την ίδρυση του Παλατιού Schoenbrunn, οι καθημερινές παραστάσεις της ορχήστρας του διαδραματίζουν ουσιαστικό ρόλο στην πολιτιστική και μουσική ζωή της Βιέννης.

Στο Orangery Schoenbrunn, ένα μέρος πλούσιο σε παράδοση, η ορχήστρα του Schoenbrunn Palace και το Schoenbrunn Palace Ensemble ερμηνεύουν τις πιο όμορφες μελωδίες κλασικών συνθετών όπως οι Wolfgang Amadeus Mozart και Johann Strauss. Φυσικά, είναι ευρέως γνωστή η ετήσια θερινή συναυλία που είναι δωρεάν για το κοινό. Αυτές οι εκδηλώσεις πολιτισμού, αποτελούν μια ξεχωριστή πτυχή βιωσιμότητας και το κτήμα Τατοΐου οφείλει να αντιγράψει τις πετυχημένες αυτές πρακτικές.

4.3. Υπόλοιπος Κόσμος

4.3.1. Παλάτι Changdeokgung, Νότια Κορέα

Με βάση ιστορικά αρχεία, τα κορεατικά ανάκτορα (παλάτι Gyeongbokgung, παλάτι Changdeokgung και παλάτι Changgyeonggung) της δυναστείας Joseon διέθεταν κήπους καθώς επίσης καλλιεργούμενες γεωργικές εκτάσεις και περιβόλια ενώ αποφεύγονταν η παραδοσιακή, πλούσια διακόσμηση στο συγκρότημα του παλατιού. Η Δυναστεία των Τζοσόν ή Τζοσούν ήταν κορεατικό βασίλειο, που διήρκησε από το 1392 μέχρι και το 1897 (πηγή: www.britannica.com). Η συμβολή τους στην σημερινή κορεατική πολιτισμική και κοινωνική ταυτότητα κρίνεται σημαντική, ενώ τα εντυπωσιακά παλάτια τους αποτελούν κορυφαίο αξιοθέατο. Ο κήπος του παλατιού ήταν ένας πολυλειτουργικός χώρος με πολλά χρήσιμα στοιχεία και χρησιμοποιήθηκε ως έναν ζωντανός λειτουργικός κήπος και όχι απλά ως διακοσμητικό στοιχείο, όπως θα ανέμενε κανείς από μια βασιλική αρχή.

Σε ζωγραφικό πίνακα της εποχής που αναπαριστά το Changdeokgung, εικονίζονται 11 ορυζώνες, ένα κανάλι ύδρευσης με δεξαμενή, πλούσια φυλλοβόλα δέντρα για χαλάρωση και κτίρια που προορίζονταν για τους εργάτες της φάρμας (Kim, 2021). Η δημιουργία ενός ξεχωριστού χώρου στο παλάτι για λειτουργικούς και παραγωγικούς σκοπούς εξέφραζε την σπουδαιότητα που αποδίδονταν από τη δυναστεία στη γεωργία, η οποία ήταν σημαντική για την οικονομία της χώρας (Kim et al, 2021).

Συνεπώς, το παλάτι δεν αντιπροσώπευε απλώς την εξουσία και την λάμψη, αλλά επίσης, τη βιωσιμότητα στην παραγωγή τροφής, η οποία ήταν απαραίτητη για τη ζωή. Αυτό είναι πολύ σημαντικό καθώς φαίνεται πως υπήρξε από τότε η πρόβλεψη και η κατανόηση του αγροδιατροφικού τομέα.

Όταν δε πρόσφατα αποφασίστηκε η ανακαίνιση του Chandeokgung, οι κορεατικές αρχές αποφάσισαν να καταστήσουν το παλάτι ως ένα φάρο βιωσιμότητας με πολλές δραστηριότητες για τους πολίτες και τους τουρίστες. Αυτό συνέβη καθώς το ανάκτορο δεν είχε την αναμενόμενη επισκεψιμότητα, παρά τα έργα που πραγματοποιήθηκαν. Κάτω από το Slogan “Highly Exquisite, Highly Accessible”, καταρτίστηκαν εξατομικευμένα τουριστικά προγράμματα πολιτισμικής και ιστορικής αξίας για τα παλάτια της εποχής των Τζοσόν (Seok, 2018).

4.4. Εξειδικευμένες πρακτικές βιωσιμότητας σε επιμέρους ανακτορικές ενότητες

4.4.1. Ανάκτορο Μπάκιγχαμ- Κάστρο Ουίνδσορ, Αγγλία

Στο Παλάτι του Μπάκιγχαμ, η θέρμανση και το ζεστό νερό παράγονται από τη μονάδα συνδυασμένης παραγωγής θερμότητας-ηλεκτρισμού σε συνδυασμό με τους λέβητες, χρησιμοποιώντας επίπεδους εναλλάκτες θερμότητας που αυξάνουν την αποτελεσματικότητα της μεταφοράς θερμότητας. Η ηλεκτρική ενέργεια παράγεται επίσης για χρήση στο Κάστρο του Ουίνδσορ από ένα σύστημα υδροηλεκτρικής ενέργειας στον ποταμό Τάμεση στο Ρόμνεϊ Γουίρ. Δύο τουρμπίνες παράγουν ηλεκτρική ενέργεια αξιοποιώντας τη δύναμη του κινούμενου νερού, καλύπτοντας το 40% των απαιτήσεων ηλεκτρικής ενέργειας του Κάστρου, όπως αναφέρει στην ιστοσελίδα της η βασιλική οικογένεια (πηγή: www.royal.uk).

Η κατανάλωση ενέργειας παρακολουθείται μέσω ενός δικτύου άνω των 60 έξυπνων μετρητών που είναι εγκατεστημένοι σε όλο το κτήμα, επιτρέποντας τον εντοπισμό βλαβών ή άλλων σημείων που χρειάζονται βελτίωση, σε συνεργασία με υπαλλήλους και εργολάβους σε ολόκληρο τον οργανισμό. Ένα ηλεκτρονικό σύστημα διαχείρισης κτιρίων ελέγχει τη θέρμανση, την ψύξη και το ζεστό νερό που παρέχεται στα κτίρια του ανακτόρου.

4.4.2. Ανάκτορο Πέτερχοφ, Ρωσία

Ο Αυτοκράτορας Νικόλαος Α΄ προσπάθησε να εφαρμόσει πολιτισμικές μεταρρυθμίσεις που επηρέασαν ολόκληρη την ρωσική κοινωνία. Μία από αυτές, ήταν ένα πείραμα για εκτεταμένο πολιτιστικό εξωραϊσμό αρχής γενομένης από το Ανάκτορο του Peterhof την περίοδο 1820-1840. Ο αυτοκράτορας είχε στενούς οικογενειακούς δεσμούς με την Πρωσία και συνεπώς παρακολουθούσε στενά το τα πάρκα του Πότσταμ. Ο αρχιτέκτονας της αυλής, Andrei Stackenschneider, στάλθηκε στο Πότσταμ για να μάθει εμπειρικά την τέχνη της κατασκευής πάρκων. Στη δεκαετία του 1820, αποφασίστηκε να χρησιμοποιηθεί το κανάλι που μεταφέρει νερό στα σιντριβάνια μέσα στο Πέτερχοφ και να δημιουργήσει ένα εντυπωσιακό σύστημα μεγάλων λιμνών (Sokolov, 2019). Το σύστημα ύδρευσης του Νικολάου διευρύνεται χωρίς να

ξοδευτεί επιπλέον νερό, καθιστώντας το ήδη από εκείνη την εποχή βιώσιμο. Σε αυτό το σημείο πρέπει να γίνει μνεία στον αυτοκράτορα Πέτρο Α'. Το Ανάκτορο Πέτερχοφ («Αυλή του Πέτρου»), παραγγέλθηκε από τον Μέγα Πέτρο ως άμεση απάντηση στο Παλάτι των Βερσαλλιών από τον Λουδοβίκο ΙΔ' της Γαλλίας.

Ο Αυτοκράτορας, γνώριζε για τα τεράστια προβλήματα της ύδρευσης των σιντριβανιών στις Βερσαλλίες και για αυτό τον λόγο, έδωσε εντολή να ψάξουν για ένα ψηλό μέρος πάνω από την ακτή του Κόλπου της Φινλανδίας, όπου το νερό θα μπορούσε να ρέει με τη βαρύτητα. Κατά τις δεκαετίες 1730 – 1740, το σύστημα ύδρευσης του πάρκου συμπληρώνεται από πρόσθετες λίμνες και σιντριβάνια. Οι εγκαταστάσεις ύδρευσης του Πέτερχοφ υπερβαίνουν κατά πολύ αυτές των Βερσαλλιών εκτεινόμενο σε μήκος 24 χιλιομέτρων και διαθέτοντας 22 φράγματα, 18 λεκάνες ενώ το συνολικό μήκος των υδάτινων αγωγών του ήταν περίπου 40 χιλιόμετρα (Sokolon, 2019). Για τα ελληνικά δεδομένα, το ανάκτορο είναι γνωστό καθώς κρύβει στον κήπο του το Farm Palace κατ' ομοίωση του οποίου κτίσθηκε το ανάκτορο Τατοΐου.

Σήμερα το σύστημα του νερού έγινε ακόμη πιο αξιόπιστο καθώς υπάρχουν πλέον αποθεματικές λίμνες για να τροφοδοτήσουν τα σιντριβάνια, ενώ το πάρκο διαθέτει ένα μοναδικό σύστημα που δεν απαιτεί αντλίες. Το νερό για τα σιντριβάνια παρέχεται από ένα μηχανισμό που τροφοδοτείται με βαρύτητα, όπως αναφέρθηκε πριν, σχεδιασμένο ώστε να «εκμεταλλεύεται» τη φυσική κλίση του εδάφους (Sokolon, 2019). Αυτός ο μηχανισμός, παρέχει αρκετό νερό στα σιντριβάνια και τους καταρράκτες του Πέτερχοφ ώστε αυτοί να λειτουργούν έως και δέκα ώρες την ημέρα. Το σύστημα αυτό, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ως η επιτομή της βιωσιμότητας.

4.4.3. Ανάκτορο της Καζέρτα, Ιταλία

Το Βασιλικό Παλάτι της Καζέρτα και οι χώροι του αποτελούν απόδειξη της αποφασιστικότητας του Καρόλου των Βουρβόνων να δημιουργήσει την πρώτη μοναρχία στην Ιταλία με αληθινά ευρωπαϊκό πνεύμα, μια νεοϊδρυθείσα αυλή στην Καμπανία Φέλιξ, μεταξύ του Βεζούβιου και του ποταμού Volturno, όχι μακριά από την πρωτεύουσα του Βασιλείου της Νάπολης (Maffei, 2020).

Στην συνολική του έκταση, περιλαμβάνονται το Παλάτι, με επιφάνεια άνω των 61.000 m², το πάρκο 123 εκταρίων και το υδραγωγείο Caroline που εκτείνεται σε απόσταση 38 χιλιομέτρων. Το υδραγωγείο, συλλέγει νερά από τις πηγές Fizzo και τα διοχετεύει πίσω στο

παλάτι, με μεγαλοπρεπείς υποδομές, συμπεριλαμβανομένων των γεφυρών που εκτείνονται στην κοιλάδα Maddaloni. Αυτές είναι οι εγκαταστάσεις που διέπουν το όραμα για ένα Πράσινο Ανακτορικό Μουσείο: ένα μοναδικό συγκρότημα, βασικό συστατικό του οποίου είναι το Πάρκο με τα εύθραυστα οικοσυστήματα του για προστασία και ενίσχυση. Σύμφωνα με τους στόχους της Ατζέντα 2030, το όραμα αυτό, πρέπει να επιτευχθεί μέσω της αειφόρου διαχείρισης του συγκροτήματος καθώς και η αναγνώριση του πολιτιστικού και κοινωνικοοικονομικού ρόλου του στην κοινότητα, αναφέρει η Maffei (2020).

Τα στοιχεία του Πράσινου Μουσείου είναι όλα αναπόσπαστα στην ολότητά του, ενώ η βασική αρχή του είναι το νερό, επιτρέποντας μια θεαματική σειρά από σιντριβάνια να λειτουργούν απρόσκοπτα. Το πιο σημαντικό είναι το έξυπνο σύστημα που έχει κατασκευαστεί έτσι ώστε να διασφαλίζει την παροχή νερού για τους διάφορους σκοπούς που απαιτεί η αυλή. Αυτοί, είναι το πότισμα της γης ώστε αυτή να καταστεί κατάλληλη για αγροτοβιομηχανικές δραστηριότητες, όπως η γεωργία, οι πολυάριθμοι μύλοι και τα μεταξουργεία (Maffei, 2020). Είναι εντυπωσιακό ότι στα ανάκτορα του Πέτερχοφ και της Καζέρτα το νερό είναι ο πρωταγωνιστής που καθιστά εδώ και αιώνες τα ανάκτορα βιώσιμα, για τα δεδομένα της εποχής.

4.4.4. Ανάκτορο Μπλένιμ, Αγγλία

Το Ανάκτορο του Blenheim βρίσκεται στο Woodstock, λίγα χιλιόμετρα έξω από την Οξφόρδη. Πολλά από τα προϊόντα που πωλούνται εκεί, συμπεριλαμβανομένων των ειδών συσκευασίας κατασκευάζονται χωρίς ίχνος πλαστικού. Τα μαχαιροπίρουνα που παρέχονται στα καφέ και στα εστιατόρια είναι βιοδιασπώμενα και τα ετήσια εισιτήρια για το παλάτι παράγονται από 100% φυτικά προϊόντα. Εντός του κτήματος χρησιμοποιούνται ηλεκτρικά φορτηγά και αυτοκίνητα, ενώ υπάρχει και ένας συμπιεστής ανακύκλωσης. Όπου είναι δυνατόν, τα αγαθά και οι υπηρεσίες προέρχονται από απόσταση που δεν υπερβαίνει τα 20 μίλια από το παλάτι, ώστε να μην υπάρχει επιβάρυνση του περιβάλλοντος λόγω των ρύπων. Εκτός από τη μείωση του αποτυπώματος του άνθρακα, αυτό αποτέλεσε μια σημαντική ευκαιρία ώστε να προβληθούν τα τοπικά προϊόντα και χειροτεχνήματα στο κατάστημα δώρων, στα εστιατόρια και στις καφετέριες (πηγή: www.historichouses.org).

Το Blenheim κατάφερε να ελαχιστοποιήσει τα περιττά απόβλητα τροφίμων που παράγονται στα καφέ της, διαθέτοντας τις απούλητες ποσότητες των σάντουιτς, των γλυκών, των φρούτων και του ψωμιού, σε ντόπιους πελάτες σε πολύ πιο μειωμένη τιμή. Το παλάτι

ενθαρρύνει ενεργά τους επισκέπτες του να επιλέξουν πιο πράσινες επιλογές για να ταξιδέψουν στην τοποθεσία. Σε συνεργασία με το Good Journey, το ανάκτορο πέτυχε το 2020 αύξηση 300% στους επισκέπτες του που επιλέγουν πιο να το επισκεφθούν χρησιμοποιώντας βιώσιμα μεταφορικά μέσα. Το Ανάκτορο του Blenheim έχει βραβευτεί επίσης με το Βραβείο Υπεύθυνου, Ηθικού και Αειφόρου Τουρισμού στα Beautiful South Awards for Excellence. Έχει δε λάβει και το Χρυσό Βραβείο Πράσινου Τουρισμού τονίζει η ιστοσελίδα historic houses.

Κεφάλαιο 5^ο: Μελέτη περίπτωσης: Η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου

5.1. Ιστορία του κτήματος Τατοΐου

I. Αρχαιότητα και Ύστερα Χρόνια

Το Τατόι, καλύπτει, κατά προσέγγιση, την επικράτεια του αρχαίου δήμου Δεκέλεια. Η περιοχή ήταν ιδιαιτέρως γνωστή στην αρχαιότητα τόσο από τα αρχαιολογικά ευρήματα, καθώς και από το γεγονός ότι σε μία από τις τελευταίες πράξεις του αδελφοκτόνου Πελοποννησιακού πολέμου, το οποίο αφηγείται ο Θουκυδίδης με μεγάλη ακρίβεια, γράφοντας ότι οι Λακεδαιμόνιοι, υπό τον βασιλέα Άγι, προκειμένου να αποκλείσουν αποτελεσματικότερα την Αθήνα, οχύρωσαν το καλοκαίρι του 413 π.Χ. την Δεκέλεια (Σταματόπουλος, 2011). Αποτελούσε πολύ σημαντικό κόμβο ανεφοδιασμού για την Αρχαία Αθήνα ώστε όταν ο Σπαρτιάτης Βασιλιάς απέκοψε την Δεκέλεια από την Αττική, ο Θουκυδίδης γράφει, Ίστορίαι (7.25.9-7.28.4):

«ἢ τε τῶν ἐπιτηδείων παρακομιδὴ ἐκ τῆς Εὐβοίας, πρότερον ἐκ τοῦ Ὠρωποῦ κατὰ γῆν διὰ τῆς Δεκελείας θάσσωσιν οὕσα, περὶ Σούνιον κατὰ θάλασσαν πολυτελὴς ἐγίγνετο· τῶν τε πάντων ὁμοίως ἐπακτῶν ἐδεῖτο ἢ πόλιν, καὶ ἀντὶ τοῦ πόλιν εἶναι φρούριον κατέστη [...] δι' ἃ καὶ τότε ὑπὸ τε τῆς Δεκελείας πολλὰ βλαπτούσης καὶ τῶν ἄλλων ἀναλωμάτων μεγάλων προσπιπτόντων ἀδύνατοι ἐγένοντο τοῖς χρήμασιν».

Μετάφραση Άγγελου Βλάχου (1965): Η μεταφορά του ανεφοδιασμού από την Εύβοια, που πρωτίτερα γινόταν γρήγορα από στεριά, από τον Ωρωπό, και περνούσε από την Δεκέλεια, τώρα γινόταν από θάλασσα, από το Σούνιο, και ήταν πολύ δαπανηρή. Και τώρα η πολιτεία ήταν αναγκασμένη να φέρνει απ' έξω όλα όσα είχε ανάγκη και είχε γίνει περισσότερο φρούριο παρά πόλη [...] Για τον λόγο αυτόν, τότε, και από τις ζημιές που πάθαιναν εξαιτίας της Δεκέλειας, όσο και από τα άλλα μεγάλα βάρη που έπρεπε ν' αντιμετωπίσουν, τα οικονομικά τους δυσκολεύτηκαν πολύ.

Η ευρύτερη περιοχή εκείνη την εποχή κρινόταν ως ιδιαιτέρως σημαντική, καθώς εντοπίζονται οχυρωματικά έργα η φρούρια, όπως το παλαιόκαστρο. Οι επόμενοι αιώνες

μπορούν να χαρακτηριστούν ως αφανείς, καθώς δεν υπάρχει καμία ιστορική αναφορά για τον χώρο.

II. Η έλευση του Γεωργίου Α΄- Χρυσή Εποχή

Το 1842, τα τρία αρχικά τσιφλίκια θα ενοποιηθούν σε μια νέα ιδιοκτησιακή ενότητα με το όνομα: Τατόι. Οι Σούτσοι κατέχουν εκτεταμένες ιδιοκτησίες στην ευρύτερη περιοχή, συνολικής εκτάσεως περί τα 150.000 στρέμματα και θα χτίσουν ένα απλό ισόγειο σπίτι, στη θέση του σημερινού υπασπιστηρίου. Αργά το απόγευμα της 6ης Απριλίου 1865, θα διανυκτερεύσει εκεί, καθοδόν προς την Χαλκίδα, ο βασιλεύς Γεώργιος Α΄, ως φιλοξενούμενος του Σκαρλάτου Σούτσου που είναι ο αυλάρχης του. Το Τατόι είναι ο πρώτος σταθμός, της πρώτης περιοδείας του νεαρού βασιλέως για να γνωρίσει την χώρα του, στην οποία αφίχθηκε το φθινόπωρο του 1863 (Σταματόπουλος, 2011).

Η μόνιμη πολιτική αστάθεια έκανε τον Γεώργιο να ψάχνει ένα ησυχαστήριο και την πρόθεση αυτή την πληροφορήθηκε το 1870, ο Ερνέστος Τσίλλερ ο οποίος του πρότεινε το Τατόι ως την ιδανική περιοχή, έχοντας παράλληλα την γνώση ότι ο Σούτσος είχε την πρόθεση να το πουλήσει. Παράλληλα, λειτούργησε ως μεσάζων τονίζοντας του τα θετικά στοιχεία της περιοχής, όπως το κλίμα, η ύπαρξη νερού λόγω των πηγών της Πάρνηθας καθώς και το γεγονός ότι ήταν πολύ κοντά στην Αθήνα.

Με την αλλαγή του ιδιοκτησιακού καθεστώτος, ξεκίνησε ένα μοναδικό έργο δημιουργίας ενός πρότυπου δάσους, καθώς και με την οργάνωση της οικονομίας του κτήματος, με έμφαση στην παραγωγή λαδιού και οίνου. Σχεδόν ταυτόχρονα, θα ξεκινήσει και ένα μεγάλο οικοδομικό πρόγραμμα ανέγερσης κτιρίων όπως η Οικία Στουρμ, το ιπποστάσιο και οι στάβλοι. Ο Τσίλλερ είχε δε ήδη ξεκινήσει να σχεδιάζει μεγαλεπήβολες προτάσεις για το ανάκτορο, οι οποίες όμως απορρίφθηκαν από τον Γεώργιο καθώς ήθελε κάτι λιτό, ταιριαστό στην φιλοσοφία και στα οικονομικά του κράτους.

Η πρώτη εξοχική ανακτορική κατοικία ήταν ελληνοελβετικού ρυθμού σε σχέδια του Τσίλλερ (1874), που όμως, οι όλο αυξανόμενες απαιτήσεις της βασιλικής οικογένειας και η έλευση νέων μελών σύντομα την κατέστησαν ανεπαρκής. Ο Γεώργιος Α΄ σύντομα θα αποφασίσει να χτίσει ένα καινούριο και έτσι έστειλε τον αρχιτέκτονα Σάββα Μπούκη στην Αγία Πετρούπολη, προκειμένου να αντιγράψει μια από τις δύο μικρές νεογοθτικές επαύλεις που ήταν

μέσα στο πάρκο του ανακτόρου Πέτερχοφ. Με πολύ μικρές διαφορές από το πρωτότυπο, το νέο ανάκτορο θα εγκαινιαστεί τον Μάιο του 1889.

Η οικοδομική δραστηριότητα θα συνεχιστεί μέχρι περίπου το 1900, με το βουστάσιο, το βουτυροκομείο, το υπασπιστήριο, ενώ θα αρχίσει να θεμελιώνεται και το ταφικό σύμπλεγμα, καθώς οι πρώτες απώλειες των πριγκιπισσών Όλγας (1880) και Αλεξάνδρας (1890) ήταν γεγονός, με τον ναό της Αναστάσεως, να ολοκληρώνεται το 1899. Ο κήπος φυτεύτηκε το 1878, αλλά προσθήκες συνέχισαν να γίνονται και τα επόμενα χρόνια. Στο δάσος φιλοξενούνται εκατοντάδες ελάφια, τα οποία είχαν εισαχθεί από την Ουγγαρία, με την πλούσια βιοποικιλότητα να είναι χαρακτηριστικό του κτήματος.

Ταυτόχρονα, εισάγονται σταδιακά νέες καινοτόμες μέθοδοι καλλιέργειας και προστασίας των δασών καθώς και ακόμη ελαφρότερες αναρτήσεις για την ξεκούραση των ζώων (Σταματόπουλος, 2011). Από το 1890 μέχρι το 1910, το κτήμα διένυσε τους πιο ήσυχους και ανέμελους χρόνους του, καθώς έσφυζε από ζωή, ενώ η όλο και πιο ακμάζουσα παραγωγική του φύση σε συνδυασμό με τους εντυπωσιακούς κήπους προσέδιδε στοιχεία μοναδικά για τον ελληνικό χώρο. Αυτή, ήταν η λεγόμενη Χρυσή εποχή του κτήματος και ευτυχώς υπάρχουν σημαντικά φωτογραφικά τεκμήρια που την αποτυπώνουν. Σύντομα όμως, αυτό άλλαξε σημαντικά υπό την επίδραση του κινήματος στο Γουδί, τους βαλκανικούς πολέμους, την δολοφονία του Γεωργίου και τις μετέπειτα πολιτικές και ευρωπαϊκές εξελίξεις.

III. Το κτήμα Τατοΐου την κρίσιμη δεκαετία 1912-1922

Ο Κωνσταντίνος χρησιμοποιούσε το σημερινό Προεδρικό Μέγαρο, το οποίο είχε χτιστεί το 1897 ως το παλάτι του διαδόχου. Μετά την δολοφονία του πατέρα του, το παλάτι αποτέλεσε τη βασιλική κατοικία (Νέα Ανάκτορα), ενώ ανεπίσημως στέγαζε περιστασιακά την βασιλική οικογένεια μετά την πυρκαγιά των παλαιών ανακτόρων (1909). Εν τούτοις, πραγματοποιήθηκε στο Τατόι μια σωρεία έργων επεκτατικού κυρίως χαρακτήρα, με την κατασκευή του κτιρίου του προσωπικού καθώς και των στρατώνων. Το 1915 ο Κωνσταντίνος θα αρρωστήσει βαριά από πλευρίτιδα και το κτήμα το καλοκαίρι του ίδιου έτους θα μετατραπεί σε αναρρωτήριο. Όμως, η χώρα αρχίζει να κλονίζεται σημαντικά από τον Εθνικό Διχασμό, με το Τατόι να αποτελεί ξανά το κύριο κέντρο αποφάσεων για μια σειρά εσωτερικών και εθνικών ζητημάτων.

Την περίοδο εκείνη λόγω της ασθενείας του Βασιλιά θα ορκιστεί στο Τατόι η κυβέρνηση του Ελευθερίου Βενιζέλου τον οποίο στη συνέχεια, σχεδόν ένα μήνα μετά, ο Κωνσταντίνος θα εξαναγκάσει σε παραίτηση βάζοντας τέλος στις όποιες -φρούδες- ελπίδες είχε να μειώσει το χάσμα των δύο πλευρών. Κύρια αιτία του Εθνικού Διχασμού, ήταν η διάσταση απόψεων μεταξύ του Βασιλιά και του Κρητικού πολιτικού, σχετικά με την στάση που έπρεπε να κρατήσει η Ελλάδα στον Α΄ Παγκόσμιο Πόλεμο, καθώς και οι πραγματικές εξουσίες του πρώτου στη χάραξη και την άσκηση της εξωτερικής πολιτικής της χώρας.

Η τεράστια πυρκαγιά του 1916 είχε οδυνηρό αντίκτυπο για το κτήμα, με 33.000 στρέμματα να καίγονται, καθώς και μια σωρεία ιστορικών κτιρίων να καταστρέφονται, όπως ο Πύργος στο Ρολόι, το Ανάκτορο του Κωνσταντίνου και οι στάβλοι. Αυτό, ήταν το τέλος της πρώτης χρυσής εποχής.

Η χώρα έχει κοπεί στα δύο, με την Αθήνα και την νότια Ελλάδα να μένει πιστή στον Βασιλιά, ενώ η Θεσσαλονίκη, η Μακεδονία, η Κρήτη και το Ανατολικό Αιγαίο διοικούνταν από επαναστατική κυβέρνηση (Κυβέρνηση Εθνικής Αμύνης). Λίγους μήνες μετά, τα Νοεμβριανά θα αποτελέσουν ένα μαύρο κεφάλαιο στην ιστορία της χώρας, με την μάχη της Αθήνας μεταξύ του φιλοβασιλικού στρατού και των συμμαχικών δυνάμεων, οι οποίες προέβησαν σε πλήρη αποκλεισμό του Πειραιά και άλλων λιμανιών της Νότιας Ελλάδας, λυγίζοντας τον πληθυσμό από την πείνα. Οι συμμαχικές δυνάμεις μ' αυτόν τον τρόπο θα απαιτήσουν την έξωση του Κωνσταντίνου, πιέζοντας για μια συμβιβαστική λύση, την οποία θα πετύχουν την άνοιξη του 1917. Ο τελευταίος, -χωρίς να παραιτηθεί- αποσύρθηκε από τον θρόνο, και στις 15 Ιουνίου 1917 αναχώρησε για την Ελβετία.

Ο Αλέξανδρος δεν είχε ποτέ βλέψεις για το στέμμα. Με βάση τους κανόνες διαδοχής, ο μεγάλος αδερφός του, ο Γεώργιος, έπρεπε να ανέβει στον θρόνο, μετά την έξωση του πατέρα τους. Όμως, θεωρείτο υποστηρικτής των γερμανικών θέσεων και έτσι, απορρίφθηκε από τις μεγάλες δυνάμεις. Με την σύμφωνη γνώμη του πρωθυπουργού, άνοιξε ο δρόμος για τον Αλέξανδρο που θεωρείτο μετριοπαθής, ενωτικός, διαλλακτικός και κοντά στις θέσεις των συμμάχων και έτσι ανέβηκε στον θρόνο στις 17 Ιουνίου του 1917, ενώ το Τατόι διατήρησε τον χαρακτήρα της θερινής κατοικίας.

Η σχέση του με τον Ε. Βενιζέλο στην αρχή ήταν τραυματική, καθώς οι μνήμες της έξωσης του πατέρα του ήταν σκληρές. Παρόλα αυτά η λήξη του μεγάλου πολέμου σύσφιξε τόσο τις σχέσεις τους, που ο κόσμος μιλούσε για ένα πολιτικό ειδύλλιο μεταξύ βασιλέως και πρωθυπουργού (Ζαούσης, 2001), ενώ τον Μάιο του 1920 θα συναντιούνται συνεχώς στο Παρίσι προκειμένου να συζητούν από κοντά τις διπλωματικές εξελίξεις. Η πολυπόθητη ενότητα μεταξύ

στέμματος και φιλελευθέρων έπειτα από έναν διχασμό που θα μπορούσε να θεωρηθεί και εμφύλιος, ήταν απαραίτητη για να ευοδωθούν οι εθνικές προσπάθειες, πράγμα που αποτυπώθηκε στις εδαφικές προσαρτήσεις της Ελλάδας. Μετά την υπογραφή των Σεβρών (28 Ιουλίου 1920), η χώρα οδηγήθηκε σε εκλογές.

Όμως, στις 17 Σεπτεμβρίου του 1920, θα συμβεί το αδιανόητο. Κάνοντας την πρωινή του βόλτα στο κτήμα ο βασιλιάς μαζί με τον σκύλο του, ο τελευταίος ενεπλάκη σε μια αψιμαχία με έναν πίθηκο που βρισκόταν έξω από την είσοδο της οικίας Στούρμ και ο Αλέξανδρος προσπάθησε να τους χωρίσει. Ένας δεύτερος πίθηκος που ερχόταν από πίσω προκειμένου να υπερασπιστεί τον πρώτο, επιτέθηκε άγρια στον βασιλιά, τραυματίζοντας τον στο πόδι και στο χέρι (Ζαούσης, 2001). Παρότι στην αρχή τα τραύματα φαίνονταν επιπόλαια, εν τούτοις τα μολυσμένα δόντια του πίθηκου προκάλεσαν σηψαιμία, με την αντιβίωση να παραμένει ακόμη άγνωστη στην ιατρική κοινότητα.

Στις 12 Οκτωβρίου και παρά τις τιτάνιες προσπάθειες Ελλήνων και ξένων ιατρών, πεθαίνει στο δωμάτιό του στο Τατόι, μετά από εβδομάδες φρικτής αγωνίας, μόλις 27 ετών. Ο απροσδόκητος θάνατος του θεωρείτο σημείο καμπής για τα γεγονότα που ακολούθησαν. Όπως ήταν αναμενόμενο οι πολιτικές εξελίξεις ήταν ραγδαίες, με πρώτη την αναβολή της εκλογικής διαδικασίας. Ο θάνατος του εν μέσω προεκλογικής περιόδου αποσταθεροποίησε την κατάσταση και άλλαξε τους όρους του παιχνιδιού, καθώς μετέτρεψε τις επικείμενες εκλογές σε ένα άτυπο δημοψήφισμα υπέρ ή κατά της επιστροφής του Κωνσταντίνου (Παπαδάκης, 2020).

Το εκρηκτικό κλίμα που δημιουργήθηκε απεδείχθη καταστροφικό για τον Ε. Βενιζέλο, καθώς ηττήθηκε στις εκλογές της 1^{ης} Νοεμβρίου του 1920 -σε μια ήδη δύσκολη εκλογική αναμέτρηση, λόγω των γεγονότων των προηγούμενων ετών και φυσικά του πολέμου -, αλλά ακόμη και την βουλευτική έδρα. Η νέα ηγεσία, ορκίστηκε στο Τατόι από την Βασιλομήτωρ Όλγα, καθιστώντας την, την δεύτερη κυβέρνηση από τις τρεις συνολικά που ορκίστηκαν εκεί.

Με δημοψήφισμα, η κυβέρνηση φέρνει πίσω θριαμβευτικά τον Κωνσταντίνο, αγνοώντας πλήρως τις ρητές διακοινώσεις των συμμάχων που θα επέβαλλαν σκληρούς όρους σε περίπτωση επιστροφής του. Βέβαια, πρέπει να τονιστεί ότι έψαχναν αφορμή να απεμπλακούν από το ανατολικό ζήτημα, παρέμενε όμως γεγονός πως έβλεπαν ιδιαίτερος εχθρικά τον ίδιο και την νέα ηγεσία.

Η άρνηση αποδοχής του τελεσίγραφου από την ελληνική κυβέρνηση, σήμανε οικονομικό αποκλεισμό, πάγωμα όλων των δανείων και διπλωματική απομόνωση. Ο επίλογος θα γραφτεί στην αποβάθρα της Σμύρνης με το οριστικό τέλος του ελληνισμού στην Μικρά Ασία. Το κτήμα του Τατοΐου, άθελα του έγινε πρωταγωνιστής και σε μια εθνική τραγωδία. Για την

Μικρασιατική Καταστροφή, θα γράψει αργότερα ο Winston Churchill την εξής διαβόητη φράση: "it is perhaps no exaggeration to remark that a quarter of a million persons died of this monkey's bite" (Pentzopoulos, 2002).

IV. Εποχή Μεσοπολέμου- Β' Παγκόσμιος Πόλεμος

Η δεύτερη και οριστική παραίτηση του Κωνσταντίνου, τον Σεπτέμβριο του 1922, κατέστησαν αβέβαιη την συνέχιση της Βασιλείας. Η ανάρρηση στον θρόνο του πρωτότοκου γιού του, δεν βελτίωσε τα πράγματα και στις 24 Μαρτίου 1924, η Εθνοσυνέλευση κηρύσσει την εγκαθίδρυση της Αβασίλευτης Δημοκρατίας, με τον Γεώργιο Β' να έχει αναχωρήσει ήδη για το εξωτερικό λίγους μήνες πριν. Σε μια χώρα χωρίς βασιλεία, η τύχη του κτήματος Τατοΐου ήταν συνδεδεμένη πια με την πολιτική βούληση.

Τα του κτήματος Τατοΐου ρυθμίζει ο Νόμος 3213/1924, αποσκοπώντας αφενός στη διατήρηση της σχετικής θεσμικής του αυτοτέλειας καθώς και της μοναδικής φυσιογνωμίας του και αφετέρου στην εξέλιξή του, ώστε να καταστεί μια πρότυπη δασική και γεωργική εκμετάλλευση (Παντέλογου, 2021). Το σύνολο του προσωπικού του κτήματος παρέμεινε στη θέση του, με την στο εξής ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου. Η βασιλική έπαυλη λειτουργούσε ως άτυπο μουσείο της βασιλικής δυναστείας, ανοιχτό στο κοινό ορισμένες ημέρες και ώρες την εβδομάδα, ενώ σε όλους τους τουριστικούς οδηγούς της εποχής, το Τατόι παρουσιάζεται ως ένα από τα κύρια αξιοθέατα της ευρύτερης περιοχής των Αθηνών τονίζει ο Παντέλογου.

Η παλινόρθωση του Γεωργίου Β' και η έλευση του στο Τατόι την 1^η Δεκεμβρίου 1935 σηματοδότησε το πέρασμα στην νέα εποχή, με πρώτο μέλημα την επιστροφή των σωρών της Όλγας, του Κωνσταντίνου και της Σοφίας, αλλά και την ένταξη των δύο τελευταίων σε μαυσωλείο καθώς και του Αλέξανδρου που ήταν θαμμένος μπροστά από τον Ναό της Αναστάσεως. Μετά την αποκατάσταση των ταφικών μνημάτων, ο Γεώργιος ασχολήθηκε με το κτήμα. Πολλά κτήρια ανακαινίζονται ριζικά ή αλλάζουν χρήση, ενώ η εγκατάσταση κεντρικής θέρμανσης είναι πιά γεγονός. Επίσης, η ελεύθερη διάβαση του κοινού μέσα στο κτήμα, απαγορεύεται. Βέβαια, αμφιλεγόμενες κρίνονται οι παρεμβάσεις του στο κεντρικό ανάκτορο με την προσθήκη τσιμεντένιων προθέσεων. Την κατασκευή μεγαλεπήβολων νέων έργων, θα ματαιώσει η κήρυξη του Β' Παγκοσμίου πολέμου, με την πλειοψηφία της βασιλικής οικογένειας να φεύγει στο εξωτερικό.

Με την έλευση της κατοχής το κτήμα σφραγίστηκε, ενώ περιστασιακά ξεκουράζονταν εκεί Γερμανοί αξιωματικοί. Στις 1 έως τις 3 Αυγούστου του 1945, το κτήμα θα καεί ολοκληρωτικά, διαλύοντας το τελευταίο που του είχε απομείνει, το δάσος, μετά την απώλεια κάθε παραγωγικής μορφής. Μόνο τα κτίρια επέζησαν από την πυρκαγιά, ενώ για πρώτη φορά η πείνα μπήκε στην καθημερινότητα του Τατοΐου. Προκειμένου να ανταπεξέλθει, η τοπική κοινωνία – οικογένειες που συχνά εργάζονταν στο Τατόι, από πατέρα σε γιο, επί τρεις γενιές – αναγκάζεται να το εγκαταλείψει (Σταματόπουλος, 2011).

V. Μεταπολεμικά

Η επάνοδος του Γεωργίου Β' στον θρόνο τον Σεπτέμβριο του 1946 έπειτα από δημοψήφισμα θα αποδειχθεί ιδιαιτέρως σύντομη, καθώς θα πεθάνει αιφνιδίως λίγους μήνες μετά. Από το 1948 και μέχρι και το τέλος της βασιλείας το Τατόι θα είναι η επίσημη κατοικία της βασιλικής οικογένειας.

Το κτήμα είναι σε κακή κατάσταση, ενώ οι πολιτικές εξελίξεις με τον εμφύλιο πόλεμο να βρίσκεται σε πλήρη διάσταση δεν βοηθούν στην ανασυγκρότηση του. Παρόλα αυτά, επιχειρείται η αναδάσωση του δάσους, η τόνωση της παραγωγής κρασιού και λαδιού καθώς και το άνοιγμα μικρών κτηνοτροφικών μονάδων, όπως το χοιροστάσιο (1948). Λίγο αργότερα θα κατασκευαστεί το Νέο Βουστάσιο καθώς και η γαλακτοκομική μονάδα.

Η παραγωγική ανασυγκρότηση πολύ σύντομα απέδωσε καρπούς, με τα οικονομικά του κτήματος να γίνονται όλο και πιο ανθηρά και συνεχώς να γίνονται νέες προσθήκες κτιρίων τονίζει ο Σταματόπουλος (2011). Τα επόμενα χρόνια, θα προστεθεί στο μεσαίο επίπεδο του κήπου των ανακτόρων η πισίνα, υπόγειος κινηματογράφος καθώς και ένα θερμοκήπιο για λαχανικά, με τον κατασκευαστικό και παραγωγικό οργασμό να μπορεί να χαρακτηρίσει τα χρόνια εκείνα, ως την δεύτερη χρυσή εποχή του κτήματος.

Όπως τονίστηκε και πριν, το ανάκτορο ήταν αυστηρά ιδιωτικός χώρος, όμως λάμβαναν συχνά χώρα επίσημα γεύματα προς τιμήν ξένων αρχηγών κρατών, πολιτικών ή διάσημων προσωπικοτήτων. Στα προγεύματα δε, καλούνταν συχνά κοινωνικοί παράγοντες ή άνθρωποι των επιστημών και των τεχνών. Ο θάνατος του επί 36 χρόνων διευθυντή Βασιλείου Δρούβα το 1961, καθώς και οι ταραγμένες πολιτικές εξελίξεις θα κλείσουν οριστικά αυτήν την χρυσή εποχή.

VI. Το τέλος της βασιλείας- Μέχρι σήμερα

Για άλλη μια φορά, η πολιτική κρίση που ακολούθησε δεν θα μπορούσε να αφήσει ανεπηρέαστο το Τατόι. Τα Ιουλιανά του 1965 καθώς και οι ταραχώδεις στιγμές που ακολούθησαν κλονίζουν την χώρα, με τις κοινωνικές εκδηλώσεις εντός του κτήματος να περιορίζονται αισθητά. Στις 21 Απριλίου, τανκς θα προσεγγίσουν και τον χώρο του κτήματος.

Μετά την φυγή των βασιλέων στο εξωτερικό, τα ανάκτορα σφραγίστηκαν και ο χώρος άρχισε να παρακμάζει, ενώ οι προσπάθειες του Βασιλιά να σωθούν παραγωγικά μέρη δεν είχαν κάποιο ιδιαίτερο αποτέλεσμα. Την 1^η Ιουνίου του 1973, η Χούντα κατήγγησε την Βασιλεία και τα κτίρια του Τατοΐου πέρασαν στο κράτος. Η Τουρκική εισβολή στην Κύπρο σήμανε το τέλος της Χούντας, όμως άφησε το πολιτειακό ζήτημα ανοιχτό. Στις 8 Δεκεμβρίου του 1974, το δημοψήφισμα ήταν αρνητικό για την επάνοδο της Βασιλείας και σήμανε οριστικά και αμετάκλητα το τέλος μιας εποχής. Η επόμενη μέρα βρήκε το κτήμα μετέωρο όπως και το 1924. Η ειδοποιός διαφορά όμως ήταν ότι εκείνη την εποχή υπήρξε η πολιτική βούληση για την διατήρηση του κτήματος στην καλύτερη δυνατή κατάσταση, κάτι που δεν κατέστη δυνατό όπως διαφάνηκε στην μεταπολίτευση. Η περίοδος της αβασίλευτης δημοκρατίας, υπήρξε οδηγός για την ορθή αξιοποίηση του κτήματος και αυτό το κεκτημένο δεν αξιοποιήθηκε.

Οι κυβερνήσεις που ακολούθησαν υπήρξαν φοβικές και άτολμες στο ζήτημα της αξιοποίησης του κτήματος με το ενδιαφέρον να παραμένει μόνο σε διαπραγματεύσεις με την τέως βασιλική οικογένεια για ιδιοκτησιακά και οικονομικά ζητήματα (1984-1993). Παράλληλα, υπήρξε συνέχιση της διαμάχης μεταξύ των παλαιών ιδιοκτητών του κτήματος και του κράτους που έφτασε μέχρι τα ευρωπαϊκά δικαστήρια. Εν τέλει, το Τατόι θα περάσει επίσημα στην κυριότητα του κράτους στις 23 Μαρτίου 2003. Κάποια αναστηλωτικά έργα μικρής κλίμακας πραγματοποιήθηκαν, μαζί και ο ορισμός διάφορων διεπιστημονικών επιτροπών. Η οικονομική κρίση του 2008 και η είσοδος σε μνημονιακό καθεστώς πάγωσε οποιαδήποτε σκέψη για αξιοποίηση.

Το 2016 συστάθηκε επιτροπή με στόχο την αποκατάσταση, την παρακολούθηση και την σύνταξη μελετών (Οικία Αρχικηπουρού, Δασοφύλακα κ.α.), η σύνταξη οριστικής στατικής και Η/Μ μελέτης για το ανάκτορο, καθώς και η μεταφορά του αρχαιικού υλικού (Δελτίο Τύπου ΥΠΠΟΑ, 2019). Πραγματοποιήθηκαν έργα όπως η αποκατάσταση της στέγης του ξενοδοχείου «Τατόιον» καθώς και άλλα έργα σωστικού χαρακτήρα. Το 2021 παρουσιάστηκε το πλάνο αξιοποίησης και αποκατάστασης του κτήματος Τατοΐου, με στοιχεία που θα αναλυθούν εκτενώς σε επόμενες ενότητες.

Ως κατακλείδα στην ιστορική διαδρομή, είναι αδιαμφισβήτητο ότι το κτήμα διαδραμάτισε σπουδαίο και ενίοτε καταλυτικό ρόλο στην ιστορία της χώρας. Θα μπορούσε ακόμη και να ταυτιστεί συμβολικά με την αυτήν, καθώς τόσο η χώρα όσο και το κτήμα, πέρασαν από την δημιουργία και την επέκταση, στην καταστροφή και στην αναγέννηση. Η επιτυχία του στοιχήματος της βιωσιμότητας αποτελεί το μέλλον που θέλει η Ελλάδα να διαμορφώσει για την ίδια, όπως και για το κτήμα.

5.2. Χαρακτηριστικά κτήματος Τατοΐου

5.2.1. Χωρικός και γεωγραφικός προσδιορισμός-Κλίμα

Το Δασόκτημα Τατοΐου, ή Δεκέλειας -όπως ήταν παλαιότερα γνωστό- βρίσκεται στους πρόποδες της νοτιοανατολικής Πάρνηθας με συνολική έκταση που προσεγγίζει τα 42.000 στρέμματα. Η προνομιακή του θέση, μολονότι βρίσκεται λίγα χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας, το καθιστά ιδυλλιακό μέρος για αναψυχή όπου κάποιος θα μπορούσε να αναρωτηθεί αν όντως βρίσκεται τόσο κοντά στον αστικό ιστό, καθώς δίνει την αίσθηση της ησυχίας και της γαλήνης. Το κλίμα χαρακτηρίζεται ως μεσογειακό, όπως και στην υπόλοιπη Αττική, με ξηρά καλοκαίρια και ήπιους χειμώνες, όμως πρέπει να τονιστεί ότι λόγω της θέσης του, πλήττεται από ανέμους άνω των 6 Beaufort τουλάχιστον στο ¼ του ημερολογιακού έτους.

Το Τατόι, μαζί με την Ελευσίνα κατέχει επίσης το ρεκόρ για την υψηλότερη θερμοκρασία που έχει καταγραφεί ποτέ στην Ευρώπη, το 1977 με 48 βαθμούς κελσίου (Πηγή: Arizona State University).

5.2.2. Έδαφος-Χλωρίδα-Πανίδα

Παρότι η Πάρνηθα ως βουνό αποτελείται κυρίως από βράχους με ασβεστολιθικό ή σχιστολιθικό υπόβαθρο, εν τούτοις στο δασόκτημα Τατοΐου υπάρχουν λιβάδια με ποώδη βλάστηση καθώς και μέρη ικανά για αξιόλογη γεωργική χρήση. «Σήμερα στην έκταση των 42 χιλιάδων στρεμμάτων κυριαρχεί το δάσος της Χαλεπίου Πεύκης. Στην περιοχή αυτή υπάρχουν επίσης θαμνώδεις εκτάσεις αείφυλλων – πλατύφυλλων (σχίνος, πουρνάρι, κουμαριά, σπάρτο κ.λπ.), μεμονωμένα και διάσπαρτα άτομα δρυός, κουτσουπιάς, κεφαλληνιακής ελάτης, κυπαρισσιών, πλατάνου, ιτιάς, λεύκης, καθώς και σπάνια ενδημικά φυτά όπως κυκλάμινα, κρόκο, καμπανούλα κ.λπ.» (Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας).

Επίσης, ο φορέας ενημερώνει ότι από τα αντιπροσωπευτικότερα είδη θηλαστικών της περιοχής είναι το κόκκινο ελάφι. Υπάρχει επίσης σημαντικός αριθμός μικρότερων θηλαστικών αλλά και πλούσιας ορνιθοπανίδας όπου διακρίνονται το ξεφτέρι, ο γκιώνης, η καρδερίνα, ο κοκκινολαίμης και το αηδόνι.

5.2.3. Πρόσβαση

Το κτήμα του Τατοΐου είναι ελεύθερο για το κοινό καθ' όλη την διάρκεια της εβδομάδας, ενώ υπάρχει αστυνομικός σταθμός εντός του κτήματος, για λόγους ασφαλείας και το βράδυ πραγματοποιούνται περιπολίες. Η μεγάλη πλειοψηφία των επισκεπτών φθάνουν στον χώρο με Ι.Χ. από την οδό Τατοΐου, καθώς και από την Π.Α.Θ.Ε. (Εξοδος Βαρυμπόμπης), πράγμα που οδηγεί σε συμφόρηση του δρόμου και η εικόνα των σταθμευμένων αυτοκινήτων δεν είναι η αρμόζουσα στον χώρο.

Υπάρχει επαφή με το σιδηροδρομικό δίκτυο, αλλά λόγω της μεγάλης απόστασης των κοντινότερων σταθμών του Προαστιακού δεν προκρίνεται ως ο βασικός τρόπος έλευσης στο κτήμα, όπως και οι λεωφορειακές διαδρομές. Παρ' όλα αυτά, τόσο από το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος όσο και από το Λιμάνι του Πειραιά, που η έλευση είναι γρήγορη είτε μέσω της Εθνικής/Αττικής Οδού είτε μέσω Προαστιακού/Μετρό/Ηλεκτρικού, υπάρχει η μέριμνα να βοηθηθεί το κτήμα στο ζήτημα των συγκοινωνιών από τους κοντινούς σταθμούς (Π.χ. Κηφισιά).

5.2.4. Κτιριακό απόθεμα κτήματος Τατοΐου & Εγκεκριμένες χρήσεις κτιρίων από το Κεντρικό συμβούλιο Νεότερων Μνημείων

Το κτήμα χωρίζεται σε μικρές υποενότητες ανάλογα με το είδος των δραστηριοτήτων που ελάμβαναν χώρα. Επιγραμματικά, είναι η Ανακτορική & η υποστηρικτική (των ανακτόρων) ενότητα, η διοικητική, το «Χωριό» ή επισήμως η Γεωκτηνοτροφική/Οικιστική ενότητα (κτηνοτροφία, αγροτική παραγωγή) και τέλος η ταφική ενότητα. Αρχιτεκτονικά όμως, ανάλογα με το ύψος και την περίοδο κατασκευής τους χωρίζονται σε διαφορετικές φάσεις, ενώ στον χώρο υπάρχουν 55 κτίρια. Η ιστοσελίδα φίλων του κτήματος Τατοΐου (<https://www.tatoi.org/>) δίνει μια αναλυτική περιγραφή των κτιρίων και των χρήσεων τους ανά τις δεκαετίες, ενώ με απόφαση του κεντρικού συμβουλίου νεότερων μνημείων καθορίζονται οι νέες χρήσεις τους (βλέπε πίνακα 1):

ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ	Ενότητα
ΒΑΣΙΛΙΚΗ ΕΠΑΥΛΗ Αντίγραφο της έπαυλης Ferme (Αγροικία), όπου ο Τσάρος Αλέξανδρος Β' συνήθιζε να κατοικεί. Εγκαινιάστηκε το 1889. Εγκεκριμένη Χρήση: Μουσείο	Ανακτορική
ΜΑΓΕΙΡΕΙΑ Αντικατέστησαν τα παλαιά μαγειρεία, με έτος κατασκευής το 1939. Πλήρως εξοπλισμένο με χωριστό τμήμα μαγειρικής και ζαχαροπλαστικής, δωμάτια για το προσωπικό και αποθηκευτικούς χώρους. Μέσω ενός υπογείου διαδρόμου, επικοινωνούν με το παλάτι. Εγκεκριμένη Χρήση: Εκδοτήρια-Πωλητήριο-Αναψυκτήριο	Ανακτορική

ΥΠΑΣΠΙΣΤΗΡΙΟ Κατασκευασμένο το 1892, χρησιμοποιήθηκε ως μέρος διαμονής των υπασπιστών υπηρεσίας, ενώ ενίοτε πραγματοποιούνταν οι σχολικές εξετάσεις των βασιλοπαίδων. Εγκεκριμένη Χρήση: Γραφεία Διοίκησης κτήματος	Ανακτορική
ΚΤΗΡΙΟ ΠΡΟΣΩΠΙΚΟΥ Χτίστηκε το 1914 και περιλαμβάνει 12 δωμάτια για τις ανάγκες του προσωπικού καθώς και ένα εντευκτήριο σε κάθε όροφο. Εγκεκριμένη Χρήση: Ξενώνας VIP	Ανακτορική
ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΦΡΟΝΤΙΣΤΗ Χρονολογείται την προπολεμική περίοδο και στέγαζε τον επικεφαλής του ανδρικού υπηρετικού προσωπικού. Εγκεκριμένη Χρήση: Αστυνομικό τμήμα	Ανακτορική
ΟΙΚΙΑ ΣΤΟΥΡΜ Τοπογραφικά εμφανίζεται ως η κατοικία του οινοποιού το 1874 όπου κατασκευάστηκε και κατοικήθηκε από τον Βερολινέζο Στούρμ μαζί με την γυναίκα του, δασονόμο-οινοποιό του κτήματος για πολλά χρόνια. Άλλαξε πολλές χρήσεις μετά τον θάνατο του. Εγκεκριμένη Χρήση: Εκθεσιακοί χώροι	Ανακτορική
ΚΤΙΡΙΟ ΤΗΛΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ Χρησίμευσε ως το κτίριο του πρώτου τηλεγραφητή, ενώ στις επόμενες δεκαετίες μεταμορφώθηκε ως το τηλεφωνικό κέντρο του κτήματος. Εγκεκριμένη Χρήση: Εκθεσιακοί χώροι	Ανακτορική

ΓΚΑΡΑΖ Έπειτα από την πυρκαγιά του 1916 όπου έκαψε τους βασιλικούς στάβλους, στην θέση τους ανεγέρθηκαν το 1937-1939 γκαράζ για να φυλάσσουν τα όλο και αυξανόμενα αυτοκίνητα της Βασιλικής οικογένειας. Εγκεκριμένη Χρήση: Εργαστήρια	Ανακτορική
ΣΤΡΑΤΩΝΕΣ Χτίστηκαν στην πρώτη περίοδο βασιλείας του Κωνσταντίνου Α', αλλά επισκευάστηκαν ή αναμορφώθηκαν την μεταπολεμική περίοδο. Στέγαζαν τους θαλάμους για την Ανακτορική Φρουρά, καθώς και όλο το προσωπικό ασφαλείας του κτήματος. Σήμερα λειτουργεί ως βάση για τον σύλλογο «φίλοι του δάσους». Εγκεκριμένη Χρήση: Εστιατόριο και χώρος κοινωνικών εκδηλώσεων	Ανακτορική
ΟΙΚΙΑ ΑΡΧΗΚΗΠΟΥΡΟΥ Τις πρώτες δεκαετίες λειτουργίας του (κατασκευασμένο το 1880), το κτίριο αυτό προοριζόταν για να στεγάσει την οικία του Αρχικηπουρού, όπου και έτσι έγινε. Σε μεταγενέστερο χρόνο λειτουργούσε ως βοηθητικό οίκημα, ως λογιστήριο ακόμη και ως σχολείο. Εγκεκριμένη Χρήση: Κέντρο ελέγχου του κτήματος (τηλεπικοινωνίες, ασφάλεια, διοίκηση)	Ανακτορική

ΟΙΚΙΑ ΔΑΣΟΦΥΛΑΚΑ Η Οικία Δασοφύλακα χρονολογείται στα τέλη του 19ου αιώνα. Το αρχικό οίκημα αποτελούνταν από τον κύριο όγκο της κατοικίας στο ισόγειο, όροφο και χαγιάτι και ήταν χτισμένο με εμφανή λιθοδομή, όπως και τα περισσότερα κτίρια των ανακτόρων. Εγκεκριμένη Χρήση: Κέντρο πληροφόρησης	Ανακτορική
ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΡΙΟ Χτισμένο (1939) στην θέση του παλιού διευθυντηρίου (1878-9), με αγγλοσαξονικές αρχιτεκτονικές καταβολές. Στέγαζε μαζί με την κατοικία του διευθυντή επίσης το λογιστήριο, το αρχείο, καθώς και τον χώρο εργασίας του δασονόμου. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική
ΔΑΣΟΝΟΜΕΙΟ Κατασκευάστηκε στην πρώτη περίοδο του Κωνσταντίνου Α' και στέγαζε την κατοικία και το σπίτι του υπεύθυνου για την συντήρηση του δάσους. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική
ΚΤΙΡΙΟ ΑΞΙΩΜΑΤΙΚΩΝ ΦΡΟΥΡΑΣ Λειτουργούσε ως κατάλυμα για τους αξιωματικούς της ανακτορικής φρουράς. Κατασκευάστηκε την δεκαετία του 1890. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική
ΣΤΑΘΜΟΣ ΧΩΡΟΦΥΛΑΚΗΣ Χτίστηκε στα χρόνια της αβασίλευτης Δημοκρατίας και λειτουργούσε ως τον σταθμό της χωροφυλακής Τατοΐου. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική

ΕΡΓΑΤΙΚΕΣ ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ Α'-Β'-Γ' Οι πρώτες κτίσθηκαν το 1878, ενώ το δεύτερο συγκρότημα περίπου το 1920. Στον ευρύτερο χώρο βρίσκεται ακόμη ένα κτίριο εργατικών κατοικιών. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική
ΞΕΝΟΔΟΧΕΙΟ «ΤΑΤΟΙΟΝ» Ξεκίνησε να λειτουργεί το 1890-1892. Έχει τρεις χώρους στο ισόγειο, καθώς και 6 δωμάτια για τους πελάτες του. Αργότερα λειτούργησε ως παράρτημα του ξενοδοχείου ΣΕΣΙΑ της Κηφισιάς, ενώ μετά από το 1936 σταμάτησε την λειτουργία του. Έκτοτε και μέχρι την κατάργηση της Βασιλείας ήταν πολλαπλών χρήσεων. Εγκεκριμένη Χρήση: Παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας	Διοικητική
ΦΥΛΑΚΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΗΣ ΠΥΛΗΣ Μετά την τελική οριοθέτηση του βασιλικού κήπου το 1889-90, το φυλάκιο που κατασκευάστηκε τότε οριοθετούσε την αυλική ενότητα από το υπόλοιπο κτήμα. Περιλαμβάνει τζάκι καθώς και μεταλλική οπλοθήκη για τους φύλακες του κτήματος. Εγκεκριμένη Χρήση: Κέντρο πληροφόρησης	Διοικητική
ΠΑΛΑΙΟ ΒΟΥΣΤΑΣΙΟ Κτίριο της δεκαετίας του 1870, συνολικής χωρητικότητας 48 ζώων, έμεινε σε λειτουργία μέχρι την κατασκευή του Νέου Βουστάσιου. Έκτοτε λειτουργεί ως αποθηκευτικός χώρος. Εγκεκριμένη Χρήση: Έκθεση Αμαζών	«Χωριό»

ΝΕΟ ΒΟΥΣΤΑΣΙΟ Κτισμένο το 1952, αντικατέστησε το παλιό Βουστάσιο. Είχε χωρητικότητα για 90-100 ζώα, ενώ απασχολούσε και 4 σταβλίτες. Εγκεκριμένη Χρήση: Έκθεση αγροτικής παραγωγής-Έκθεση αυτοκινήτων-Συνεδριακό κέντρο-Αναψυκτήριο	«Χωριό»
ΟΙΝΟΠΟΙΕΙΟ Χτισμένο μεταξύ του 1879-1885. Αποτελείτο από 3 διακριτά τμήματα, ενώ δίπλα του βρίσκεται το εμφιαλωτήριο και ο χώρος στάθμευσης του οινοποιείου. Εγκεκριμένη Χρήση: Λειτουργία Οινοποιείου	«Χωριό»
ΒΟΥΤΥΡΟΚΟΜΕΙΟ Το βουτυροκομείο κτίσθηκε μετά το 1895 και πιθανότατα εντός του 1898, ενώ λειτούργησε αδιαλείπτως ως το 1944. Είναι το παλαιότερο σωζόμενο βουτυροκομείο στην Ελλάδα. Εγκεκριμένη Χρήση: Μουσείο Βουτυροκομείου-Ιατρείο	«Χωριό»
ΕΛΑΙΟΤΡΙΒΕΙΟ Σώζονται μερικά εξαρτήματα του ελαιοτριβείου, το οποίο έχει καταρρεύσει εντελώς. Ήταν ενωμένο με μια κατοικία ενώ παρεμβαλλόταν και μια αποθήκη. Εγκεκριμένη Χρήση: Ελαιουργείο	«Χωριό»
ΓΑΛΑΚΤΟΚΟΜΕΙΟ Κατασκευάστηκε το 1950 και στα οκτώ χρόνια της λειτουργίας του, απασχολούσε δέκα άτομα ως προσωπικό: τέσσερις γαλακτοκόμους, , μια εργάτρια και τέσσερις οδηγούς των αυτοκινήτων διανομής γάλακτος. Εγκεκριμένη Χρήση: Αναψυκτήριο	«Χωριό»

ΧΟΙΡΟΣΤΑΣΙΟ Κτίστηκε το 1948 και είχε χωρητικότητα περίπου 40 ζώων. Εγκεκριμένη Χρήση: Πώληση αναμνηστικών ειδών	«Χωριό»
ΙΠΠΟΣΤΑΣΙΟ Υπολογίζεται γύρω στο 1875. Η αντικατάσταση της αρχικής στέγης λίγο πριν το 1930 είχε ως αποτέλεσμα την δημιουργία χώρων ανάπαυσης των σταβλιτών και του ίππαρχου. Είχε ακόμη πολλούς χώρους αποθήκευσης. Εγκεκριμένη Χρήση: Καφέ, πωλητήριο, χώρος δημιουργικής απασχόλησης παιδιών, ψηφιακού κέντρου ενημέρωσης για άλογα	«Χωριό»
ΕΡΓΑΣΤΗΡΙΟ ΕΡΓΑΤΩΝ Χαρακτηριστικό αξιοθέατο του κτήματος, η κόκκινη regular βάνα που τροφοδοτούσε τα αυτοκίνητα της εποχής, έξω από το εργαστήριο των εργατών. Εγκεκριμένη Χρήση: Πρατήριο καυσίμων	«Χωριό»
ΚΤΙΡΙΟ ΕΠΟΧΙΚΩΝ ΕΡΓΑΤΩΝ/ΕΣΤΙΑΤΟΡΕΙΟ Πρόκειται για χρηστικό κτήριο που κτίσθηκε το 1937-38 για να στεγάσει τους εποχικούς εργάτες του κτήματος. Περιλάμβανε τρεις κοιτώνες, ένα εστιατόριο, μια κουζίνα και χώρους υγιεινής Εγκεκριμένη Χρήση: Εκπαιδευτικές χρήσεις μικρής κλίμακας και χρήσεις με συνεργασία Πανεπιστημίων	«Χωριό»

ΣΙΔΗΡΟΥΡΓΕΙΟ/ΞΥΛΟΥΡΓΕΙΟ-ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΜΑΝΤΡΑ) Η «μάνδρα», δηλαδή μια περίφρακτη αυλή, χτίστηκε την δεκαετία του 30', γύρω από την οποία μεταφέρθηκαν διάφορα εργαστήρια του κτήματος, καθώς και οι κατοικίες εργατών. Εγκεκριμένη Χρήση: Διάθεση Αγροτικών Προϊόντων	«Χωριό»
ΦΥΛΑΚΙΟ ΤΩΝ ΤΑΦΩΝ Χτίστηκε το 1950 στην θέση προγενέστερου φυλακίου (1870). Εγκεκριμένη Χρήση: Έκθεση αρχαιοτήτων Δεκέλειας και ιστορίας του Βασιλικού κοιμητηρίου	Ταφική
ΝΑΟΣ ΤΗΣ ΑΝΑΣΤΑΣΕΩΣ Ο ναός -σταυροειδής μορφής με κεντρικό τρούλο- κατασκευάστηκε το 1898-1899, επ'αφορμή τον θάνατο της πριγκίπισσας Αλεξάνδρας (1891). Αποπερατώθηκε πλήρως το 1952.	Ταφική
ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΜΑΥΣΩΛΕΙΟ Ανεγέρθηκε τα έτη 1936-1938 και είναι νεοβυζαντινής αρχιτεκτονικής. Φιλοξενεί τους τάφους του Κωνσταντίνου Α', της Σοφίας και του Αλέξανδρου Α'.	Ταφική
ΒΑΣΙΛΙΚΟ ΚΟΙΜΗΤΗΡΙΟ Όλα τα μνήματα είναι από μασίφ πεντελίσιο μάρμαρο. Στον ευρύτερο χώρο του λόφου «Παλαιόκαστρο» εντοπίζονται διάσπαρτοι οι τάφοι της βασιλικής οικογένειας.	Ταφική

Πίνακας 1: Κατάλογος κτιριακού αποθέματος & εγκεκριμένες χρήσεις κτιρίων από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεότερων Μνημείων

Στα υπάρχοντα κτίρια πρέπει να προστεθούν και άλλα ή μικρά βοηθητικά, όπως το φυλάκιο Βαρυμπόμπης και Κιθάρας, τα παγόσπιτα, η λίμνη Κιθάρα, το θερμοκήπιο, καθώς και καινούριες ή ανακατασκευασμένες προσθήκες για τις ανάγκες της ανάπτυξης. Κτίρια που υπήρχαν στο παρελθόν αλλά καταστράφηκαν λόγω της πυρκαγιάς του 1916 ή από άλλα αίτια είναι το πανδοχείο, ο Ανάκτορο του -τότε διαδόχου- Κωνσταντίνου Α', το παρεκκλήσι του Προφήτη Ηλία, το σχολείο των Βασιλοπαίδων, ο Πύργος στο Ρολόι.

5.3. Αξιοποίηση του brand Τατόι, ως πιστοποιημένος βιώσιμος παραγωγικός φορέας-green branding



Εικόνα 2: Ετικέτα «Τατόι» από παραγόμενα κρασιά του κτήματος

Πηγή: <https://www.mixanitouxronou.com>

Όπως αναφέρθηκε στα προηγούμενα κεφάλαια, το κτήμα του Τατοΐου είχε έντονη παραγωγική δραστηριότητα στα χρόνια της δόξας του. Όλα τα προϊόντα είχαν την χαρακτηριστική ετικέτα που πιστοποιούσαν την προέλευση τους. Αυτό είναι ιδιαίτερος σημαντικό για την προσπάθεια που γίνεται σήμερα για την αναβίωση της αλλοτινής παραγωγικής δραστηριότητας, καθώς υπάρχει έτοιμη η σχετική ετικέτα η οποία θα μπορούσε να επαναχρησιμοποιηθεί πιστοποιώντας τα ιδιαίτερα και ανθεκτικά στον χρόνο χαρακτηριστικά των αγαθών που θα μπορούσαν να παραχθούν στο κτήμα.

Η ειδοποιός διαφορά σε σχέση με το παρελθόν, είναι ότι το Brand Τατόι, κρατώντας την μορφή των ετικετών του 20^{ου} αιώνα, οφείλει να τις καθιερώσει στο μυαλό του κόσμου ως συνώνυμο της βιωσιμότητας και των βιολογικών προϊόντων. Πολλές εταιρείες ξεκινούν τη λειτουργία τους δανειζόμενες την επωνυμία και στηριζόμενες στη δυναμική μιας παλαιότερης

ετικέτας. Ωστόσο, όσον αφορά στα προϊόντα που παράγονται στις μέρες μας και αυτά που ίσως μελλοντικά παραχθούν στο κτήμα Τατοΐου θα πρέπει πέρα από την πιστοποίηση της ανώτερης ποιότητας τους να φέρουν και την πιστοποίηση της αειφορίας κάτι το οποίο δεν προβλέπονταν στο παρελθόν. Είναι γεγονός ότι οι πράσινες αντιλήψεις και προτιμήσεις των καταναλωτών, οι βιώσιμες πρακτικές των εταιρειών και η αξία της επωνυμίας συνδέονται άλλωστε στενά μεταξύ τους.

Η βιωσιμότητα μπορεί να προσφέρει βαθύτερο νόημα στην εικόνα της μάρκας και κατά συνέπεια να διεκδικήσει ισχυρότερους συναισθηματικούς δεσμούς και διαφοροποίηση (Grubor et al, 2017). Οι ικανοποιημένοι καταναλωτές είναι πιο πρόθυμοι να αγοράσουν τα προϊόντα εκείνα που εκπληρώνουν και ανταποκρίνονται περισσότερο στις προσδοκίες, στις ανάγκες και στις επιθυμίες τους. Επιπλέον, η επένδυση των επιχειρήσεων στην παραγωγή βιώσιμων προϊόντων, συμβάλλει στην ενίσχυση της δημόσια αναγνώρισης, του ανταγωνιστικού πλεονεκτηματός και εξασφαλίζει την μελλοντική οικονομική τους βιωσιμότητα (Grubor et al, 2017). Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω, η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου σύμφωνα με τις αρχές της βιωσιμότητας και η ανάδειξη και η προβολή του μέσω ενός ισχυρού brand με έμβλημα την αειφορία, θα μπορούσε να εγγυηθεί την επιτυχημένη αξιοποίηση της εν λόγω περιοχής.

Δεδομένου ότι η «πράσινη εταιρική αντίληψη», το «οικολογικό σήμα» και η «πράσινη αξία προϊόντος» επηρεάζουν σημαντικά την απόφαση αγοράς των καταναλωτών, αυτό μεταφράζεται πως σήμερα υπάρχουν καταναλωτές που είναι πρόθυμοι να πληρώσουν υψηλότερη τιμή για προϊόντα που φέρουν πιστοποίηση προστασίας του περιβάλλοντος. Η πράσινη επωνυμία αποτελεί έναν σημαντικό παράγοντα ανάπτυξης μιας επιχείρησης. Συνεπώς, μια πράσινη μάρκα, σύμφωνα με τον Insch (2011), είναι μια μάρκα όπου οι περιβαλλοντικές αξίες αποτελούν την υπεροχή και το ανταγωνιστικό πλεονέκτημα της επωνυμίας. Αν και η επιλεκτική προβολή και προώθηση συγκεκριμένων τόπων με βάση τα φυσικά τους αξιοθέατα και τα περιβαλλοντικά τους διαπιστευτήρια δεν είναι κάτι καινούργιο, σήμερα λόγω της αυξανόμενης ευαισθητοποίησης των πολιτών πάνω στα σύγχρονα περιβαλλοντικά ζητήματα δίδεται μεγάλη έμφαση στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα τόσο των παραγόμενων προϊόντων όσο και των χώρων που μπορεί κάποιος να επισκεφθεί (Insch, 2011).

Η επωνυμία ενός προϊόντος είναι η άυλη κρυφή αξία που ενυπάρχει σε ένα γνωστό εμπορικό σήμα και ταυτίζεται με τις αξίες, την ποιότητα και τα χαρακτηριστικά αειφορίας που θέλει να προσδώσει π.χ. το κτήμα Τατοΐου στα διατιθέμενα προϊόντα του. Προσθέτει δε αξία στο Brand «Τατόι» μέσω της στάσης του έναντι του καταναλωτικού κοινού και υποδεικνύει τις προτιμήσεις, τις στάσεις και την αγοραστική συμπεριφορά του κόσμου. Με άλλα λόγια, όσο

ισχυροποιείται η πράσινη κατεύθυνση των προϊόντων και του brand, τόσο ενισχύεται και το ίδιο το κτήμα στα μάτια του κόσμου καθώς έχει συγκεκριμένο προσανατολισμό στην παραγωγική διαδικασία καθώς δεν θα προσβλέπει μόνον στην αύξηση των κερδών μέσω της παραγωγής πιο μαζικών και μη eco- friendly προϊόντων.

Σε αυτό το πλαίσιο των παγκόσμιων περιβαλλοντικών προσδοκιών, η επωνυμία πράσινων χώρων υπερβαίνει την πολιτική και τη δημόσια διπλωματία. Ειδικά για τις μικρές χώρες, η δημιουργία ενός προφίλ που τις κάνει να ξεχωρίζουν από το πλήθος, όπως η επίδειξη περιβαλλοντικής ενσυναίσθησης, έχει καταστεί απαραίτητο για την επιβίωση στην παγκόσμια αγορά (Morgan et al, 2011).

Σύμφωνα με τους Grubor et al (2017), ο πρωτοποριακός ορισμός της πράσινης μάρκας, ως ο τελικός στόχος του πράσινου μάρκετινγκ και της στρατηγικής πράσινης επωνυμίας, αποτελεί ουσιαστικά ένα σύνολο περιουσιακών στοιχείων και υποχρεώσεων επωνυμίας σχετικά με πράσινες δεσμεύσεις και περιβαλλοντικές ανησυχίες που συνδέονται με μια επωνυμία, το όνομα και το σύμβολό της τα οποία προσθέτουν ή αφαιρούν στην αξία που παρέχεται από ένα προϊόν ή μια υπηρεσία.

5.4. Το ζήτημα της δασοπροστασίας

Στις 3 Αυγούστου του 2021 ξέσπασε μεγάλη δασική πυρκαγιά στην περιοχή της Άνω Βαρυμπόμπης και απείλησε το κτήμα Τατοΐου, ενώ τέθηκε υπό έλεγχο κατά τις πρωινές ώρες της 5^{ης} Αυγούστου. Όμως, στη συνέχεια μια νέα πυρκαγιά, σε συνδυασμό με τις αναζωπυρώσεις στην ευρύτερη περιοχή, ξέσπασε πέριξ του κτήματος και αυτήν την φορά το Τατόι δεν στάθηκε τυχερό. Το δασόκτημα έγινε «παρανάλωμα» του πυρός, ενώ από τη φωτιά είτε καταστράφηκαν ολοσχερώς είτε έπαθαν εκτεταμένες ζημιές το κτίριο προσωπικού, η οικία φροντιστή, το κτίριο τηλεπικοινωνιών (τηλεγραφείο), το δασονομείο και το κτίριο του Διευθυντηρίου. Επίσης, από τη φωτιά κάηκαν δύο κοντέινερ στα οποία φυλάσσονταν διάφορα αντικείμενα του παλατιού.



Εικόνα 3: Επιπτώσεις πυρκαγιάς 2021 στο κτιριακό απόθεμα του κτήματος

χρέη διευθυντή στο κτήμα χρημάτιζε ο Βασίλειος Δρούβας, ο οποίος πιστώνεται σε μεγάλο βαθμό την ανασυγκρότηση και ευμάρεια του κτήματος. Το 1931, με αφορμή την πυρκαγιά της 6^{ης} Σεπτεμβρίου, ο Δρούβας θα καταθέσει μελέτη με τίτλο «Η καταστροφή των δασών εκ πυρκαϊών και η αναδάσωσης αυτών» (Αθήνα 1934). Σ' αυτήν την μελέτη, πέρα από τα όποια μέτρα μπορεί κάποιος να φανταστεί, κάνει τις εξής προτάσεις τις οποίες εφάρμοσε επιτυχημένα τα επόμενα χρόνια.

Η πρώτη του πρόταση, εστίαζε στην επιλογή των δέντρων, όπου προκρίνονταν τα κυπαρίσσια και άλλα εγχώρια δέντρα τα οποία εμφανίζουν αξιόλογη αντοχή έναντι των πυρκαγιών. Ύστερα, σε αυτό που επέμεινε ήταν η διάταξη των δέντρων, τα οποία τα φύτεψε σε πυκνή τριγωνική διάταξη τόσο κατά μήκος των διαφόρων αντιπυρικών ζωνών οι οποίες διαπλατύνθηκαν, όπως και κατά μήκος της γραμμής του τρένου. Με άλλα λόγια, στις διάφορες αντιπυρικές ζώνες, ύψωσε ένα τοίχος από κυπαρίσσια, τα οποία εμπόδιζαν την εξάπλωση της πυρκαγιάς. Ύστερα, ακολούθησε η φύτευση ορισμένων μόνων τετραγώνων με χαλέπια Πεύκη (καθώς και διαγώνια μέσα σε αυτή), της οποίας όμως συνιστούσε τον περιορισμό, καθώς ήταν ιδιαιτέρως εύφλεκτη.

Η αλήθεια είναι ότι οι πυρκαγιές κάθε άλλο παρά μη συνηθισμένο φαινόμενο ήταν στον χώρο αυτό, καθώς το κτήμα έχει καεί ολοσχερώς τα έτη 1916 και 1945 και είχε πληγεί εκτεταμένα κατά τα έτη 1974 και 1977. Σε αυτές τις μεγάλες πυρκαγιές πρέπει να προστεθούν αυτή του 1931, όπου κάηκαν 9.000 στρέμματα και εκείνες της δεκαετίας του 1980. Οι πιο καταστρεπτικές πυρκαγιές για την περίοδο 1959-1996 (για τις οποίες που υπάρχουν επαρκή στοιχεία) συνέβησαν υπό την επικράτηση ακραίων καιρικών συνθηκών, τα δε αίτιά τους ήταν είτε ο εμπρησμός, (Πάρνηθα 4.000 στρ. το 1977, Βαρυμπόμπη 5.200 στρ. το 1986) είτε παρέμειναν αδιευκρίνιστα (Τατόι 13.000 στρ. το 1974, και 5.000 στρ. το 1987, Φυλή 10.500 στρ. το 1989), σύμφωνα με δασαρχείο της Πάρνηθας.

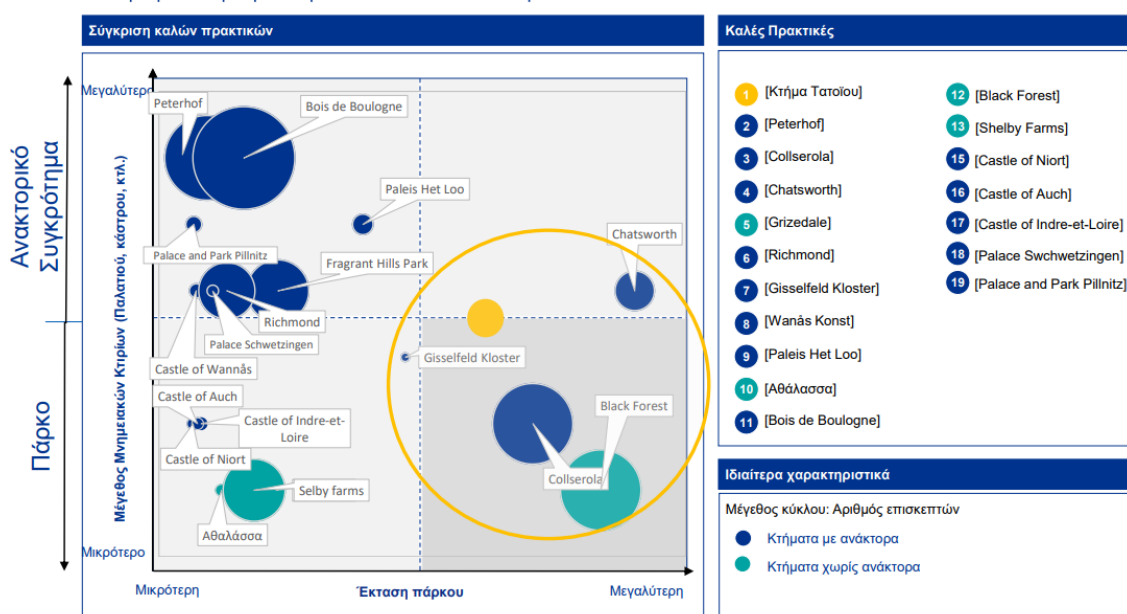
Η απάντηση εν μέρει στο πρόβλημα αυτό έρχεται ήδη από το παρελθόν. Την περίοδο της Αβασίλευτης Δημοκρατίας μέχρι και το 1961,

Το στοίχημα της αναγέννησης και ανάπλασης του κτήματος απαιτεί το δάσος σε ακμαία μορφή, καθώς η μοναδικότητα του οφειλόταν εν πολλοίς στην βιοποικιλότητα και πλούσια χλωρίδα, πράγμα που έκανε τον επισκέπτη να νομίζει ότι βρίσκεται πολύ μακριά από την Αθήνα. Κάθε πλάνο ανάπλασης πρέπει να λάβει σοβαρά τόσο την γνώση του παρελθόντος, όπως αποτυπώθηκε από την επιτυχημένη μελέτη του Δρούβα, αλλά και την τεχνολογία του σήμερα, με την πρόληψη και έγκαιρη αντιμετώπιση μιας πυρκαγιάς πριν αυτή λάβει απειλητικές διαστάσεις.

5.5. Περιγραφή του πλάνου ανάπλασης

Καλές πρακτικές

Επιλογή συγκρίσιμων καλών πρακτικών



Διάγραμμα 1: Επιλογή συγκρίσιμων καλών πρακτικών, Μελέτη Βιωσιμότητας Υπουργείου Πολιτισμού & Αθλητισμού

Το διάγραμμα 1 των συγκρίσιμων καλών πρακτικών από την μελέτη βιωσιμότητας, βοηθάει στην ιδιαιτέρως στην αντίληψη για τον προσανατολισμό της ανάπτυξης του κτήματος Τατοΐου. Με βάση αυτό, το κτήμα ισορροπεί ανάμεσα μεταξύ της έκτασης του πάρκου και των κτιρίων που το απαρτίζουν, με το βάρος ελαφρώς να πέφτει προς το πάρκο.

Σύμφωνα με τη Μελέτη Βιωσιμότητας η οποία κατατέθηκε στις αρχές του 2021, η ανάπτυξη του κτήματος πρέπει να ακολουθεί δύο βασικές αρχές: Σεβασμό στο περιβάλλον, στην ιστορία και στην κοινωνία, κάτι που συνεπάγεται με την ανάδειξη όλων των ιστορικών και πολιτιστικών στοιχείων του κτήματος, προστασία, διατήρηση και ανάπτυξη του φυσικού περιβάλλοντος, ισορροπία μεταξύ των παρεμβάσεων, προσβασιμότητα και ανάπτυξη χρήσεων για όλους (Μελέτη Βιωσιμότητας Τατοΐου ΥΠΠΟΑ, 2021).

Όπως τονίστηκε στο κεφάλαιο 2^ο, βασική αρχή μιας αστικής ανάπτυξης είναι η οικονομική βιωσιμότητα, εξασφαλίζοντας όμως και την κοινωνική και την περιβαλλοντική βιωσιμότητα. Στην περίπτωση της ανάπτυξης του Τατοΐου, η οικονομική βιωσιμότητα, τονίζεται εγγράφως ως η δεύτερη βασική αρχή μαζί με τον σεβασμό στο περιβάλλον. Αποδίδεται μεγάλη σημασία στον ισχυρό χαρακτήρα, την ταυτότητα και συνοχή δραστηριοτήτων με στόχο τη δημιουργία μοναδικών σημείων αναφοράς που θα λειτουργήσουν ως πόλοι έλξης για επισκέπτες, στην αξιοποίηση του κτήματος καθ' όλη τη διάρκεια του έτους, στην αποδοτική και αποτελεσματική λειτουργία και διαχείριση, στην δυνατότητα εξασφάλισης πιθανών επιδοτήσεων & δωρεών για τη χρηματοδότηση κ.α. Με άλλα λόγια, το στοίχημα είναι μελλοντικά η λειτουργία του κτήματος να επιβαρύνει όσο το δυνατόν λιγότερο τον κρατικό προϋπολογισμό, δηλαδή να είναι πλήρως αυτόρκες έτσι ώστε τα όποια έξοδά του να καλύπτονται από τα ίδια έσοδα του.

Αναλυτικότερα το πλάνο ανάπτυξης και η παραγωγική ανασυγκρότηση του κτήματος είναι βασισμένη πάνω σε πέντε θεματικές κατευθύνσεις και ισάριθμες οικονομικές δραστηριότητες έτσι όπως αυτές παρουσιάζονται στον πίνακα 2:

ΘΕΜΑΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΣ ΤΑΤΟΙΟΥ	ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΕΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΕΣ
Ιστορία και πολιτισμός	Παροχή υπηρεσιών
Υπαίθρια άθληση και αναψυχή	Καταστήματα/πωλήσεις αγαθών
Αγροτική οικονομία	Παραγωγή
Ερευνά και γνώση	Φιλοξενία
Ευεξία και ηρεμία	Ανάπτυξη και εκμετάλλευση περιουσιακών στοιχείων

Πίνακας 2: Θεματικές ανάπτυξης κτήματος Τατοΐου & οικονομικές δραστηριότητες εντός του χώρου ανάπλασης.

Όσον αφορά τις επιμέρους θεματικές κατευθύνσεις αυτές αναλύονται παρακάτω.

α) Ιστορία και πολιτισμός

Βασικός άξονας ανάπτυξης αυτής της θεματικής κατεύθυνσης είναι η κεντρική ανακτορική ενότητα, συνδυάζοντας τα ιστορικά και πολιτιστικά στοιχεία, δένοντας αρμονικά με το περιβάλλον και την ταυτότητα του κτήματος. Οι παρεμβάσεις αυτές, στοχεύουν στην πλήρη αποκατάσταση και αξιοποίηση της ανακτορικής ενότητας ώστε να είναι προσβάσιμη σε όλους τους επισκέπτες του κτήματος.

Η δημιουργία μουσείου στο κεντρικό ανάκτορο για την βασιλεία στην Ελλάδα, καθώς και άλλων μουσειακών χώρων με παρεμφερή θεματολογία καθώς και η αξιοποίηση των κήπων για εκδηλώσεις είναι ο άξονας γύρω από τον οποίο θα στραφεί η ανάπλαση, όσον αφορά στον τομέα της ιστορίας και του πολιτισμού.

Επίσης, θα ήταν εφικτό να δημιουργηθεί έναν θερινός κινηματογράφος, αλλά και να δοθούν κίνητρα για κινηματογραφικές παραγωγές καθώς με μεγάλη επιτυχία προβλήθηκε τον Σεπτέμβριο του 2020 η ταινία «Οι απάχηδες των Αθηνών» του 1930. Υπήρξε έντονο ενδιαφέρον

για τον χώρο, καθώς περιείχε σκηνές από το κτήμα Τατοΐου, που εκείνη την εποχή είχε περάσει στα χέρια του κράτους (Αβασίλευτη Δημοκρατία 1924-1935). Στην αρχή προβλεπόταν να προβληθεί εντός του κτήματος, αλλά κάτι τέτοιο δεν κατέστη δυνατόν λόγω των μέτρων για τον Covid-19. Σε σκηνές της ταινίας που είναι διαθέσιμες, φαίνεται η άριστη κατάσταση στην οποία βρισκόταν το κτήμα κατά την περίοδο εκείνη, δείγμα της θέλησης της τότε πολιτείας για την διατήρηση του ευρύτερου χώρου στην καλύτερη δυνατή κατάσταση.

β) Υπαίθρια άθληση και αναψυχή

Σε αυτόν τον τομέα, η μελέτη προβλέπει την ανάπτυξη διαφόρων δραστηριοτήτων στις μεγάλες δασικές εκτάσεις του κτήματος, προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία και ευκαιρία στον επισκέπτη να έρθει κοντά στην φύση. Οι παρεμβάσεις αφορούν επιγραμματικά στην διάνοιξη μονοπατιών προκειμένου το δάσος να γίνει προσβάσιμο (ποδήλατα, ιππασία, περπάτημα κλπ) με τις απαραίτητες υποδομές ασφαλείας (πυρασφάλεια, κτλ.).

Επίσης, μεταγενέστερα εξετάζονται δραστηριότητες όπως trekking, καλοκαιρινές κατασκηνώσεις και η δημιουργία δασικού χωριού. Είχαν υπάρξει και σκέψεις για την δημιουργία ενός γηπέδου γκολφ, όμως οι μελέτες και κυρίως οι απαιτήσεις προς το νερό το κατέστησαν μέχρι στιγμής απαγορευτικό. Η βιώσιμη ανάπτυξη εξάλλου απαιτεί το όσο δυνατόν μικρότερο περιβαλλοντικό αποτύπωμα, προκειμένου μια ανάπλαση να εμπίπτει στους κανόνες της αειφορίας.

γ) Αγροτική οικονομία

Η 3^η θεματική ανάπτυξης αφορά στην αγροτική οικονομία. Εδώ οι παρεμβάσεις έχουν ολιστικό χαρακτήρα εμπλέκοντας τις παλαιότερες παραγωγικές δραστηριότητες που πραγματοποιούνταν στον χώρο.

Το «χωριό» κατέχει πρωταγωνιστικό ρόλο μαζί στις διαθέσιμες εκτάσεις/κτίρια του κτήματος στην περιοχή του «χωριού», αναβιώνοντας τις αγροτικές και κτηνοτροφικές δραστηριότητες και προσδίδοντας ειδικό χαρακτήρα στο κτήμα. Οι δραστηριότητες αυτές θα

έχουν κυρίως χαρακτήρα αγροτουριστικό και θα αποτελέσουν έναν επιπρόσθετο πόλο έλξης για τους επισκέπτες. Η αξία του αγροτουρισμού θα αναλυθεί περαιτέρω στο 6^ο κεφάλαιο.

Όσον αφορά στις παρεμβάσεις, θα αξιοποιηθεί μεγάλο μέρος των υφιστάμενων κτιρίων, όπως συνέβαινε και στο παρελθόν για τις διάφορες αγροτικές / κτηνοτροφικές δραστηριότητες (οινοποιείο, ελαιώνας, αρωματικά φυτά κλπ.), ενώ εξετάζεται η πιθανότητα δημιουργίας ξενώνα αγροτουρισμού, εστιατορίου με τοπικά προϊόντα, αλλά και πιθανή εκτεταμένη αγροτική εκμετάλλευση (Μελέτη Βιωσιμότητας Τατοΐου, 2021).

δ) Ερευνά και γνώση

Σε αυτόν τον τομέα, οι όποιες δραστηριότητες θα στηριχτούν στην υπάρχουσα κτιριακή ενότητα, ενώ οι καινούριες προσθήκες θα είναι περιορισμένες. Η παρεχόμενη γνώση θα στηρίζεται σε άξονες που αφορούν ή ήταν αντικείμενο του κτήματος όπως η αγροτική παραγωγή και η περιβαλλοντική διάσταση. Παράλληλα, επισημαίνεται η οργάνωση διαφόρων υπηρεσιών εκπαίδευσης, όπως η φιλοξενία ερευνητικών και άλλων start-up δραστηριοτήτων σε συναφή αντικείμενα με τον χαρακτήρα του κτήματος.

ε) Ευεξία και ηρεμία

Τέλος, οι δραστηριότητες που αφορούν στην ευεξία και στην ηρεμία ολοκληρώνουν την εμπειρία του επισκέπτη με πιο σύνθετες παρεμβάσεις, κυρίως σε υποστηρικτικά κτίρια της ανακτορικής ενότητας που συμβάλουν στη βιωσιμότητα και ταιριάζουν με τον συνολικό χαρακτήρα της ανάπτυξης.

Οι παρεμβάσεις θα αφορούν στα υφιστάμενα κτίρια της υποστηρικτικής ενότητας ανακτόρων αλλά και στη νέα δόμηση ανάλογα με την κλιμάκωση των σεναρίων. Επιπλέον θα αναπτυχθούν χώροι ευεξίας (spa), ξενώνας πολυτελείας σε ιστορικού χαρακτήρα κτίρια, χώροι εκδηλώσεων, κατάστημα καλλυντικών προϊόντων του κτήματος καθώς και εστιατόριο.

Αποκατάσταση ανάκτορου

Όσον αφορά στην αποκατάσταση του ανακτόρου σύμφωνα με την Μελέτη Αποκατάστασης Ανακτόρου ΥΠΠΟ (2021) προβλέπονται τα εξής:

Οι μελέτες αποκατάστασής του ανακτόρου είναι εξαιρετικά σύνθετες, δεδομένης της κακής κατάστασης του κτιρίου καθώς και της χρόνιας εγκατάλειψης του. Σύμφωνα με τη μελέτη, προβλέπεται η οικοδομική, λειτουργική και αισθητική αποκατάσταση του μνημείου έτσι όπως αυτό ήταν στην εποχή του Γεωργίου Α', με την μετατροπή του σε μουσείο και οι χώροι του θα αντανakλούν την περίοδο του Γεωργίου του Α', εκθέτοντας έπιπλα, αντικείμενα, πίνακες, αλλά και μαρτυρίες, που τεκμαίρουν την διαδρομή της τ. βασιλικής οικογένειας.

Επιπρόσθετα, ο χώρος του υπογείου θα χρησιμοποιηθεί για εκπαιδευτικά προγράμματα ή μικρές θεματικές περιοδικές εκθέσεις στις διάφορες αίθουσες που θα δημιουργηθούν ή θα αποκατασταθούν, ενώ η αίθουσα του κινηματογράφου, θα χρησιμοποιείται για προβολές συναφούς ιστορικού υλικού. Στην στάθμη του υπογείου, θα δημιουργηθούν επιπλέον χώροι υγιεινής για τους επισκέπτες, όπως είναι φυσικό.

Προχωρώντας στο ισόγειο, η κεντρική είσοδος που βρίσκεται στην βόρεια όψη του ανακτόρου θα διατηρηθεί, καθώς υπάρχει αντιστοιχία με το κλιμακοστάσιο,. Αυτή η εσωτερική διαμόρφωση είναι διαφορετική από εκείνη του Γεωργίου του Α', καθώς ο χώρος ήταν μικρότερος και η κλίμακα ανόδου διαφορετική. Ο Γεώργιος ο Β' θέλοντας να μεγαλώσει τον χώρο της εισόδου, προέβη σε αυτές τις εσωτερικές επεμβάσεις.

Εξωτερικά, το στέγαστρο της κεντρικής εισόδου θα διατηρηθεί και θα αποκατασταθεί στην υπάρχουσα μορφή του, καθώς αναφέρεται στην ίδια χρονική περίοδο με την κεντρική είσοδο. Οι εργασίες που προβλέπεται να εκτελεστούν είναι εξαιρετικά εξειδικευμένες και ιδιαίτερα μάλιστα εκείνες που αφορούν στην επαναφορά των όψεων στην εποχή του Γεωργίου του Α' με την απομάκρυνση των στοιχείων από οπλισμένο σκυρόδεμα και την κατασκευή των μεταλλικών χυτοσιδήρων εξωστών επί του κτιρίου. Όπως επιτάσσει η εποχή, θα δημιουργηθεί και είσοδος για ΑμεΑ.

Επιστρέφοντας στο εσωτερικό του ανακτόρου, η κλίμακα που οδηγεί από το ισόγειο στη στάθμη του υπογείου, πλησίον του αναβατορίου τροφίμων θα διατηρηθεί για λόγους μουσειολογικούς, καθώς από την σκάλα αυτή, σε συνδυασμό με το αναβατόριο, γινόταν η

επικοινωνία από την κουζίνα (υπόγειο) στο ισόγειο. Επίσης, για παρόμοιους λόγους διατηρείται η κλίμακα που οδηγούσε από το γραφείο του ισογείου, στα υπνοδωμάτια, στον Α' όροφο (Μελέτη Αποκατάστασης Ανακτόρου, ΥΠΠΟ 2021).

Στον Α' όροφο, αναδιαμορφώνεται ο χώρος γύρω από την ξύλινη κλίμακα. Παραμένουν τα μεγάλα παράθυρα στη νότια όψη του κτηρίου. Επισημαίνεται ότι για την περίοδο του Γεωργίου Α', υπάρχει φωτογραφικό υλικό για τους εσωτερικούς χώρους του ισογείου, κυρίως από το γραφείο του Γεωργίου Α', το σαλόνι και τους χώρους της νότιας πλευράς του κτηρίου. Στον Β' όροφο (σοφίτα), διατηρείται το σύνολο των υφιστάμενων φεγγιτών, εκτός από δύο, οι οποίοι καταργούνται, καθώς προβλέπεται η επαναφορά του δυτικού αετώματος της στέγης.

Εσωτερικό Ανακτόρου (Εποχή Γεωργίου Α' & Μεταγενέστερα)



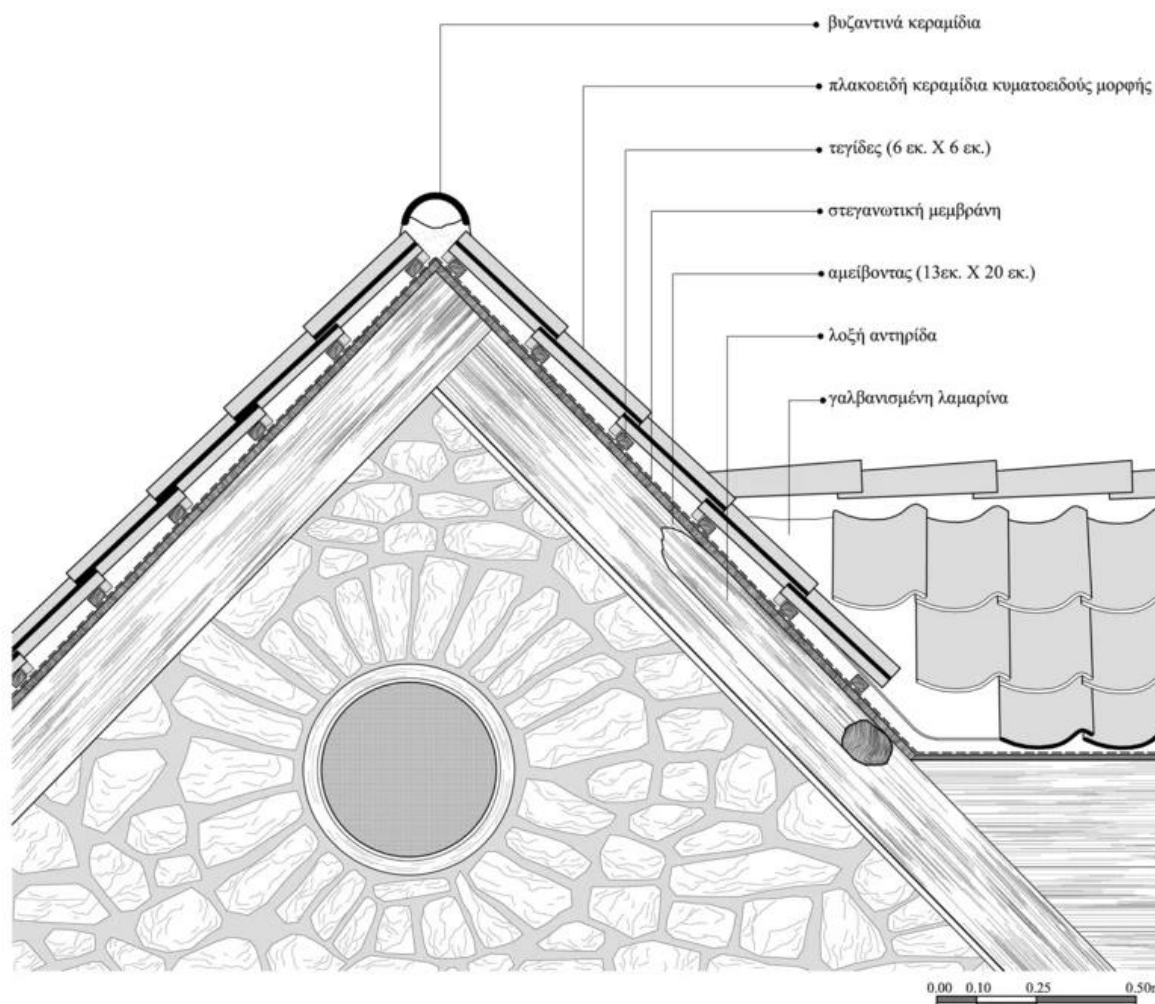
Τωρινή κατάσταση



Εικόνα 4: Ανάκτορο Τατοΐου, εσωτερικό 19ος – 20ος αιώνας- σήμερα

Πηγές: Αρχείο ΕΡΤ, www.lifo.gr

Μελέτη αποκατάστασης Βουτυροκομείου



Εικόνα 5: Αρχιτεκτονική μελέτη αποκατάστασης Βουτυροκομείου (Σκεπή)

Πηγή: www.iefimerida.gr

Το Βουτυροκομείο είναι ένα κτίσμα ιδιαίτερης αρχιτεκτονικής ομορφιάς, που μόνο ή περίτεχνη κατασκευή της σκεπής το καθιστά ένα κομψοτέχνημα της εποχής. Η μελέτη αποκατάστασης αυτού, όπως και η οικία φροντιστή και το κτίριο τηλεπικοινωνιών, είναι μια δωρεά του συλλόγου Φίλων κτήματος Τατοΐου, ενώ ετοιμάζονται και άλλες, καθώς προετοιμάζεται η συνολική ανάπλαση του χώρου. (Βλ. εικόνα 5)

Κεφάλαιο 6^ο: Βιώσιμη τουριστική ανάπτυξη κτήματος Τατοΐου, εξειδίκευση προτάσεων

6.1. Ανάπτυξη Οινοτουρισμού

Κοινή συνισταμένη στο παραγωγικό μοντέλο τόσο του Πύργου Βασιλίσσης, όσο και του Τατοΐου, είναι η ύπαρξη αμπελώνων. Θα ήταν άδικο όμως η στόχευση να περιοριζόταν μόνο στην παραγωγή οίνου, καθώς το κτήμα συνδυάζει μεγάλες αρετές που προσφέρονται για περεταίρω δράσεις. Στόχος είναι το κτήμα Τατοΐου να μετατραπεί σε διεθνή τουριστικό προορισμό και να αποτελέσει παράδειγμα βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης στην Αττική (Λιάλιος, 2021). Με αυτό το δεδομένο, η οινοτουριστική ανάπτυξη θα μπορούσε να αποτελεί μια μόνο δίοδο στην εξασφάλιση της αυτάρκειας του κτήματος.

Η σημασία της λειτουργίας του κτήματος σύμφωνα με τις αρχές της αειφορίας είναι ιδιαίτερος σημαντική για την ελληνική τουριστική ανάπτυξη. Ο οινικός τουρισμός είναι από τις λίγες περιπτώσεις όπου συνδυάζει την παροχή υπηρεσιών με την πρωτογενή παραγωγή αγαθών, δηλαδή το κρασί. Το αυτονόητο πλεονέκτημα για τα οινοποιεία ή τα κτήματα είναι η αύξηση των πωλήσεων, η οποία οφείλεται, κυρίως, στους οινόφιλους επισκέπτες (Παντόπουλος, 2013) . Από το 2009 μέχρι σήμερα παρατηρείται αύξηση του όγκου των εξαγωγών οίνου κατά 75% και αύξηση της μέσης τιμής ανά λίτρο κατά 22% και σε αυτό έχει συμβάλει σε μεγάλο βαθμό ο οινοτουρισμός (Κοραχάη κ.α. 2016).

Η επαφή με τον χώρο και την διαδικασία παραγωγής από τους νέους επισκέπτες, ενθαρρύνει την αγορά εκείνων των κρασιών που τους ικανοποίησαν περισσότερο, λαμβάνοντας υπόψιν περισσότερο τη γεύση παρά την τιμή. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα όλο και περισσότερες ποικιλίες κρασιού να λαμβάνουν αναγνώριση και αγοραστική αξία, καθότι το brand name τους αποτελεί μια αξιοπιστία για τον καταναλωτή, αφού οι καταναλωτές πέρα από την δοκιμή τους στους ειδικούς χώρους των οινοποιείων, έχουν τη δυνατότητα να παρακολουθήσουν με τα ίδια τους τα μάτια τη διαδικασία παραγωγής. Με αυτό το δεδομένο, μπορεί να γίνει κατανοητό πως το brand name Τατόι, θα μπορούσε να ενδυναμώσει την παραγωγή και να αυξήσει τα έσοδα του κτήματος, αλλά και φυσικά του κράτους. Άμεσο πλεονέκτημα έχει και η ίδια η πρωτογενής παραγωγή οίνου, καθώς το κίνητρο της τουριστικής προβολής μέσω της κατασκευής μιας

οινοποιητικής μονάδας, ενεργοποιεί επιπλέον επιχειρηματικά πλάνα ή επενδύσεις στον κλάδο της Αμπελουργίας.

Προκειμένου να γίνει κατανοητό το οικονομικό όφελος που προκύπτει από την μετατροπή ενός αμπελώνα σε οινοτουριστική επιχείρηση, πρέπει να παρατεθούν ορισμένα απτά οικονομικά στοιχεία. Ο Τουρισμός, σύμφωνα με το ΙΝΣΕΤΕ (άμεσα και έμμεσα) το 2018 συνέβαλε από 25,7% (47,4 δισ. ευρώ) έως 30,9% (57,1 δισ. ευρώ) στη δημιουργία του ΑΕΠ. Στην ιστοσελίδα Wines of Greece, αναφέρεται ότι υπάρχουν περισσότερα από 1290 οινοποιεία με την ετήσια παραγωγή το 2017 να κυμαίνεται στα 2,5 εκατομμύρια εκατόλιτρα, γεγονός που καθιστά την Ελλάδα την 17η οινοπαραγωγική χώρα στον κόσμο, με την συνολική συμμετοχή στο ΑΕΠ της χώρας να κυμαίνεται στο 2%. Τα επισκέψιμα όμως οινοποιεία με βάση μια ανεπίσημη καταμέτρηση, ανέρχονται στα 240, ενώ μόλις 37 είναι αυτά που έχουν πιστοποιηθεί από το υπουργείο Τουρισμού (Κοραχάη, 2016). Το 70% των παραγωγών κρασιού που δραστηριοποιούνται στον οινικό τουρισμό καταγράφουν κέρδη της τάξεως των 150.000 ευρώ, σημαντικά μεγαλύτερα από τους κλασικούς παραγωγούς οι οποίοι δεν έχουν συνδέσει την παραγωγή οίνου με τον τουρισμό. (Σταυρινούδης κ.α., 2012). Είναι εμφανές πως, ο τουρισμός λειτουργεί πολλαπλασιαστικά στα έσοδα ενός αμπελώνα στην περίπτωση που ο επιχειρηματίας αποφασίσει να τον μετατρέψει σε οινοτουριστική επιχείρηση.

Με αυτά τα δεδομένα, η προώθηση και η ανάπτυξη του οινοτουρισμού μπορεί να ενισχύσει ουσιαστικά τόσο το εισόδημα των αμπελοκαλλιεργητών αλλά και την οικονομία της χώρας. Σε περιπτώσεις δε όπως του Τατοΐου, μόνο η ύπαρξη του οινοτουρισμού μπορεί συμβάλλει αποφασιστικά στην εξασφάλιση της βιώσιμης λειτουργίας του και στην αυτάρκεια του, καθώς δεν είναι επρόκειτο απλά για έναν αμπελώνα ή μια επιχείρηση, αλλά ένα κτήμα με βαθύ πολιτισμικό και περιβαλλοντικό πλούτο και ιστορία.

Διόλου αμελητέα δεν πρέπει να θεωρείται και η συμβολή του οινοτουρισμού στην ελληνική βιώσιμη ανάπτυξη. Οι εγκαταστάσεις μιας μονάδας συμβάλλουν στην διασφάλιση και ανάδειξη του τοπίου, καθώς είναι απόλυτα συμβατές μ' αυτό χωρίς να παρεμβαίνουν αισθητικά με ενδεχόμενες αρνητικές επιδράσεις όπως έχει συμβεί με ορισμένες μεγάλες τουριστικές επιχειρήσεις.

Η προστασία του περιβάλλοντος και η προσεγμένη βιολογική παραγωγή, αποτελεί βασικό στόχο για το σύνολο των επιχειρήσεων οινικού ενδιαφέροντος, κατά συνέπεια η προώθηση και διεύρυνση τους πρέπει να αποτελεί στόχο για την ελληνική τουριστική πολιτική. Το Τατόι έχει συγκεντρώνει όλους τους απαραίτητους πόρους και τις προδιαγραφές

προκειμένου να καταστεί μια βιώσιμη οινοτουριστική μονάδα, αξιοποιώντας όλα τα πλεονεκτήματα που έχει λόγω του χώρου και της ιστορίας του.

Ο COVID-19 ανέδειξε σε πρώτο πλάνο τις ανεπάρκειες του ελληνικού τουριστικού συστήματος, δεδομένου ότι παρότι οι αφίξεις κάθε χρόνο αυξάνονταν, δεν καταστρώθηκε ποτέ ένα πλάνο αντιμετώπισης μιας ενδεχόμενης κρίσης/απειλής. Επί του παρόντος, σε μια υγειονομική κρίση τέτοιου μεγέθους, η πλειοψηφία των τουριστικών επιχειρήσεων δεν κατέχει χώρους ικανούς ώστε να μπορούν να ανταπεξέλθουν σε πρωτόκολλα που απαιτούν αποστάσεις μεταξύ των επισκεπτών. Μέρη όπως νυχτερινά κέντρα, εστιατόρια και πολλά ξενοδοχεία ιδίως την καλοκαιρινή περίοδο αποτελούν χώρους έντονου συνωστισμού και το μέλλον τους κρίνεται αβέβαιο υπό αυτές τις συνθήκες. Οι οινοτουριστικές επιχειρήσεις ή κτήματα που περιλαμβάνουν μονάδες οινικού ενδιαφέροντος όπως ο Πύργος Βασιλίσσης και μελλοντικά το Τατόι, αποτελούν μια μεγάλη εξαίρεση σαντόν τον κανόνα.

Έχοντας να προτάξουν την μεγάλη χωρητικότητα των εγκαταστάσεων τους τόσο των εξωτερικών χώρων, -όπως ο αμπελώνας ή το κτήμα αυτό κάθε αυτό-, αλλά και του κτηριακού τους αποθέματος όπως ο χώρος επεξεργασίας και δοκιμής, έχουν το συγκριτικό πλεονέκτημα έναντι άλλων μορφών τουριστικής ανάπτυξης. Όλες οι προβλεπόμενες αποστάσεις θα μπορούσαν να τηρηθούν με ευκολία, ενώ θα είναι εφικτό οι επισκέψεις να γίνονται μέσω ολιγομελών ομάδων, καθώς πολλά οινοποιεία ή χώροι οινικού ενδιαφέροντος το πράττουν ήδη. Σε μια πιο ανεπτυγμένη φάση, το κτήμα θα μπορούσε να αποτελέσει ναυαρχίδα του ελληνικού ή και του διεθνούς εναλλακτικού τουρισμού την διανυόμενη περίοδο, αφού πληροί όλα τα προσόντα ώστε να θεωρείται ασφαλής επιλογή. Το κτήμα Τατοΐου πρέπει και οφείλει να αναπτύξει ένα ολοκληρωμένο οινοτουριστικό πακέτο.

6.2. Ανάπτυξη Αγροτουρισμού

Ο Αγροτουρισμός θα μπορούσε να οριστεί ως το σύνολο των εκπαιδευτικών και ψυχαγωγικών δραστηριοτήτων που προσφέρονται σε αγροκτήματα ή άλλα παραγωγικά κτήματα. Τα τελευταία 40 χρόνια, οι αγροτουριστικές δραστηριότητες έχουν αυξηθεί κατακόρυφα, καθώς όλο και περισσότεροι άνθρωποι αναζητούν αγροτικές εμπειρίες (Barbieri, 2020). Η έρευνα στον αγροτουρισμό ξεκίνησε τη δεκαετία του 1980 περιγράφοντας τα βασικά κοινωνιολογικά και τουριστικά στοιχεία της περιοχής. Μελέτες για την αγροτική κοινωνιολογία τοποθετούν τον αγροτουρισμό ως «γεωργική επιχείρηση που αναπτύχθηκε για τη

διαφοροποίηση των γεωργικών εσόδων και την τόνωση και ανάπτυξη της υπαίθρου». Αυτές οι μελέτες περιέγραψαν τη σχέση του αγροτουρισμού με άλλους τύπους αγροτικών επιχειρήσεων, τα κίνητρα των αγροτών για τη διαφορετικότητα τους καθώς και τα οφέλη που επιφέρει ο αγροτουρισμός στην ευημερία του αγροκτήματος-νοικοκυριού.

Το κτήμα Τατοΐου, υπήρξε μια πρότυπη παραγωγική μονάδα, που μαζί με το κτήμα Βασιλίσσης παρήγαγαν υψηλής ποιότητας αγαθά που με τα δεδομένα της εποχής θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν ακόμη και ως βιολογικά. Η ανασυγκρότηση του κτήματος, θα αποκτούσε πολύ μεγαλύτερο νόημα, αν συνδυαζόταν με μια παράλληλη αγροτουριστική ανάπτυξη, φέρνοντας κοντά τον κόσμο στις μοναδικές συνθήκες παραγωγής και εν μέρει της αγροτικής ζωής. Η βιώσιμη ανάπτυξη, περνάει μέσα και από τις αγροτουριστικές δραστηριότητες, που μπορούν και πρέπει να αναπτυχθούν σε μεγαλύτερη κλίμακα. Η κλιματική αλλαγή επιτάσσει ριζοσπαστικές αλλαγές καθώς τόσο η αύξηση του παγκόσμιου πληθυσμού αλλά και η εξάντληση των φυσικών πόρων, μαζί με άλλους κοινωνικούς παράγοντες, ενισχύουν την λήψη πρωτοβουλιών για εξειδικευμένη τοπική γεωργία (Barbieri, 2020).

Τις επόμενες δεκαετίες, οι μελλοντικοί αγροτουριστικοί χώροι θα καθορίζονται από τον τύπο των επισκεπτών που θα θέλουν να εισέρχονται στον χώρο τους. Αρχικά, οι «σκόπιμοι» επισκέπτες, δηλαδή αυτοί που επιδιώκουν να ενισχύσουν τη γεωργική τους γνώση και εμπειρία μέσω της παρατήρησης των γεωργικών διεργασιών και της συμμετοχής τους σε πρακτικές δραστηριότητες αναφέρει η Barbieri (2020). Η δεύτερη κατηγορία, είναι εκείνοι που αναζητούν την ψυχαγωγία, δηλαδή εκείνοι που αναζητούν κάθε είδους υπηρεσία αναψυχής ή φιλοξενίας σε ένα αγροτικό περιβάλλον. Κοινή συνισταμένη και στις δύο περιπτώσεις είναι η ταυτόχρονη αύξηση της ζήτησης προς τις εξειδικευμένες αγροτουριστικές υπηρεσίες. Το κτήμα Τατοΐου, μπορεί να προσφέρει τόσο την γεωργική γνώση, καθώς υπήρξε πρωτοπόρο σε παραγωγικές δραστηριότητες (πρώτο βουτυροκομείο στην Ελλάδα), καθώς και στην αναψυχή όπως προβάλλεται στο πλάνο ανάπτυξης.

6.3. Τουρισμός υγείας και ευεξίας

Ο Τουρισμός Ευεξίας, χωρίς καμιά αμφιβολία, αποτελούσε μια δυναμικά ανερχόμενη τάση πριν την εμφάνιση της πανδημίας- μετά από αυτήν όμως, καθίσταται πλέον, όχι απλά μια τάση, αλλά μια πειστική απάντηση στις ανάγκες του σύγχρονου και του μελλοντικού ταξιδιώτη (Κουρεμένος, 2021). Η πανδημία Covid-19 ανέδειξε τα ζητήματα της υγείας σε πρώτο πλάνο,

καθώς οι ευπαθείς ομάδες, ήταν οι πιο ευάλωτές αυτό το χρονικό διάστημα. Επίσης, η γήρανση αποτελεί μια από τις μεγαλύτερες κοινωνικές και οικονομικές προκλήσεις που αντιμετωπίζει η Ε.Ε, καθώς πυροδοτεί ειδικές για την ηλικία προτεραιότητες και πρότυπα δαπανών που αποτελούν μέρος της γενικής καταναλωτικής οικονομίας και προσδιορίζονται ως "Silver Economy" (Pario et al, 2019). Η Silver Economy οδηγείται από την εμφάνιση μιας νέας καταναλωτικής αγοράς και από την ανάγκη βελτίωσης της βιωσιμότητας των δημόσιων δαπανών που συνδέονται με τη γήρανση, τονίζει ο Pario (2019).

Είναι σημαντικό να κατανοηθεί πως ο τουρισμός ευεξίας, δεν είναι ταυτόσημος με τον τουρισμό υγείας, καθώς ο πρώτος εντάσσεται στον δεύτερο και έχει διακριτές διαφορές. Μια ακόμη σύγχυση που υπάρχει είναι μεταξύ του τουρισμού υγείας και του ιατρικού τουρισμού, καθώς ο τελευταίος λειτουργεί αντιδραστικά, ενώ ο τουρισμός ευεξίας προληπτικά. “Ευεξία είναι η βέλτιστη κατάσταση των ατόμων και ομάδων” και με τη λέξη κατάσταση εννοείται η σωματική, ψυχική, πνευματική, κοινωνική και οικονομική κατάσταση ενός ατόμου τονίζει ο Κουρεμένος (2021).

Ο τουρισμός υγείας είναι μια ευκαιρία βιώσιμης ανάπτυξης η οποία μπορεί να αντλήσει σημαντικά οφέλη από τη διασυννοριακή διαθεσιμότητα υπηρεσιών υγείας. Το πλάνο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου κάνει ρητή αναφορά στην ευεξία, προβλέποντας την κατασκευή spa, καθώς και άλλες πρωτοβουλίες. Σύμφωνα με τον Κουρεμένο (2021), ο τουρισμός ευεξίας είναι από τους μεγαλύτερους και ταχύτερα αναπτυσσόμενους κλάδους παγκοσμίως, προσφέροντας 100εκ. θέσεις εργασίας και 9% του παγκόσμιου ΑΕΠ, καθώς η ευεξία είναι μια μεγάλη διεθνής καταναλωτική τάση. Επίσης, παραθέτει τα εξής δεδομένα: ο τουρισμός ευεξίας αναπτύσσεται ταχύτερα -με 9,1% ετησίως- από όλο τον τουριστικό κλάδο (6,2%).

Ο τουρίστας ευεξίας είναι τουρίστας υψηλού οικονομικού προφίλ, κάτι που φαίνεται πολύ καθαρά και σε επίσημες στατιστικές αναλύσεις. Ιδιαίτερα ο εγχώριος τουρίστας ευεξίας ξοδεύει 178% περισσότερο από τον μέσο τουρίστα. Επίσης, σε παγκόσμιο επίπεδο, αποτελεί μια σταθερά αναπτυσσόμενη παγκόσμια αγορά με αναφερόμενο μέγεθος περίπου 639 δισ. \$ το 2017 και αναμένεται να φτάσει σε έσοδα περίπου 919 δισ. \$ έως το 2022 (Kazakov, 2020).

Με βάση τα προαναφερθέντα, είναι σημαντικό να κατανοηθεί ότι ο τουρισμός ευεξίας είναι μια μεγάλη αγορά η οποία θα παρουσιάσει μεγάλη δυναμική στον εικοστό πρώτο αιώνα. Το ανθρώπινο άγχος, η ζήτηση για εξατομικευμένες υπηρεσίες, η γήρανση της κοινωνίας, προδιαθέτουν την ανάπτυξή της, ενώ η ιδέα του τουρισμού ευεξίας θα συνδυάσει την υγεία, την ευημερία και τη φιλοξενία.

Το ολιστικό μοντέλο ευεξίας θα διαμορφώσει μια αλλαγή στην προσέγγιση διαχείρισης προορισμού, επειδή οι πελάτες θα αναζητήσουν συνδυασμένους και συνεκτικούς τουριστικούς προορισμούς ευεξίας που προσφέρουν μια ολοκληρωμένη ιδέα τουρισμού υγείας-ευεξίας, τονίζει ο Kazakov (2020). Σε αυτή τη γραμμή, με το αυξανόμενο δημόσιο ενδιαφέρον για την πεζοπορία, τον αθλητισμό και τα ιαματικά λουτρά περιπέτειας, δημιουργώντας στη συνέχεια την προσοχή από την ακαδημαϊκή κοινότητα. Το κτήμα Τατοΐου διαθέτει ένα πακέτο που μπορεί να συμβάλει στην ολιστική προσέγγιση που απαιτείται για την ίαση της ψυχής και του σώματος.

6.4. Συνεδριακός Τουρισμός

Ο συνεδριακός τουρισμός αποτελεί μια ιδιαίτερη μορφή εναλλακτικού τουρισμού που ιδίως τα τελευταία χρόνια, παρουσιάζει ραγδαία ανάπτυξη στην Ελλάδα. Σύμφωνα με στοιχεία του Παγκόσμιου Οργανισμού Τουρισμού (UNWTO), κάθε τρίτο επαγγελματικό ταξίδι στην Ευρώπη περιλαμβάνει ένα συνέδριο. Τα τελευταία πέντε χρόνια, περισσότεροι από 60 εκατομμύρια άνθρωποι πραγματοποιούν ετησίως ταξίδι πραγματοποιούν ταξίδι από μια χώρα σε κάποια άλλη με σκοπό την παρακολούθηση ενός συνεδρίου και η διάρκεια της διαμονής τους είναι περίπου 3 ημέρες (Delitheou et al, 2010).

Εκεί, διατίθεται μεσοσταθμικά ένα ποσό της τάξεως των 3000-4000 ευρώ εκ των οποίων περίπου τα $\frac{3}{4}$ καταλήγουν σε ξενοδοχεία, πράκτορες και διοργανωτές και το $\frac{1}{4}$ διοχετεύεται στην αγορά και την εμπορική δραστηριότητα στον τόπο πραγματοποίησης του συνεδρίου. Ο συνεδριακός τουρισμός συμπεριλαμβάνεται στα είδη του τουρισμού που αφορούν επισκέπτες υψηλού οικονομικού, εκπαιδευτικού και κοινωνικού επιπέδου και κατ' επέκταση μπορεί να φέρει σημαντικές εισροές σε μια χώρα (Chon et al, 2002)

Το κτήμα Τατοΐου, διαθέτει μεγάλα κτίρια, ικανά -όταν αποκατασταθούν πλήρως- να φιλοξενήσουν έναν μεγάλο αριθμό συνέδρων και επισκεπτών, όπως το νέο ή το παλαιό βουστάσιο. Μάλιστα, σύμφωνα με το κεντρικό συμβούλιο νεότερων μνημείων, το νέο βουστάσιο έχει εγκριθεί και ως συνεδριακός χώρος, πράγμα ιδιαίτερος θετικό. Αν συνυπολογιστεί και ο εξωτερικός χώρος ο οποίος θα μπορούσε να διοργανώσει εξωτερικές ημερίδες ή άλλα συναφείς δραστηριότητες, θα μπορούσε να προσελκύσει ένα τεράστιο αριθμό συνεδρίων, συμβάλλοντας ιδιαίτερος στην οικονομική βιωσιμότητα του χώρου.

Ο συνεδριακός τουρισμός ενεργοποιεί ένα ευρύ φάσμα επιχειρήσεων που σχετίζονται άμεσα ή έμμεσα με τον τουριστικό κλάδο, δηλαδή τουριστικά γραφεία, αεροπορικές εταιρείες, ξενοδοχειακές επιχειρήσεις, γραφεία ενοικίασης οπτικοακουστικού εξοπλισμού κ.λπ. Με άλλα λόγια, απασχολεί ένα ευρύ φάσμα επιχειρήσεων οι οποίες μπορούν να απασχολήσουν σημαντικό τμήμα του ενεργού πληθυσμού κάτι που δημιουργεί θετικά πολλαπλασιαστικά οφέλη συμβάλλοντας στην τόνωση της τοπικής και της εθνικής οικονομίας εν γένει.

Είναι σημαντικό να κατανοηθεί η ιδιαίτερη φύση αυτής της ειδικής μορφής τουριστικού προϊόντος. Κύριο χαρακτηριστικό της ανάπτυξης του συνεδριακού τουρισμού είναι η αφύπνιση του ενδιαφέροντος τόσο των κρατικών φορέων όσο και του ιδιωτικού τομέα ώστε να συμβάλλουν στην ανάληψη πρωτοβουλιών και την χρηματοδότηση σημαντικών έργων υποδομής που σχετίζονται με τον επαγγελματικό τουρισμό, όπως η ίδρυση συνεδριακών και εκθεσιακών κέντρων, η βελτίωση του ήδη υπάρχοντος οπτικοακουστικού εξοπλισμού κ.λπ. (Delitheou, et al 2010).

Κεφάλαιο 7^ο: Μεθοδολογία της έρευνας

7.1. Περιγραφή της Μεθοδολογίας

Η Εμπειρική ανάλυση σχετίζεται με την ανάπτυξη και την χρήση μιας κοινής, αντικειμενικής γλώσσας για την περιγραφή και εξήγηση της κοινωνικής πραγματικότητας. Μπορεί να είναι ποιοτική ή ποσοτική, η οποία βασίζεται σε στατιστικές συγκρίσεις των αντικειμένων ή των περιπτώσεων που εξετάζονται από τον/την ερευνητή/τρια (Παπαγεωργίου, 2014).

Σκοπός της Ποσοτικής έρευνας είναι να ανακαλύψει τις αιτίες της αλλαγής των κοινωνικών φαινομένων μέσω αντικειμενικής μέτρησης και αριθμητικής ανάλυσης. Με βάση αυτά τα δεδομένα, ο ερευνητής ξεκινάει με μία υπάρχουσα θεωρία και αναμένει πειστικές απαντήσεις προκειμένου να τις επιβεβαιώσει. Στην παρούσα εργασία, το είδος ποσοτικής μεθόδου που χρησιμοποιήθηκε ήταν η δειγματοληπτική, δηλαδή, η συλλογή δεδομένων μέσω ενός κλειστού ερωτηματολογίου. Τα χαρακτηριστικά της μπορούν να συνοψιστούν ως εξής: Σταθερή και δύσκαμπτη μορφή, έχει την δυνατότητα να αντιπροσωπεύει μεγάλο μέρος του εξεταζόμενου πληθυσμού αναδεικνύοντας τις γενικές τάσεις και τέλος επικεντρώνεται σε ερωτήματα που συνδέονται με συγκεκριμένες μεταβλητές.

Ο στόχος, όπως παρουσιάζεται στην επιστημονική ποσοτική έρευνα, είναι η γενίκευση δηλαδή η περιγραφή μιας ή περισσότερων μεταβλητών του πληθυσμού καθώς και την εξήγηση των σχέσεων μεταξύ μεταβλητών του πληθυσμού (Παπαγεωργίου, 2014). Σε αυτό το σημείο, κρίσιμο ρόλο επιτελούν δύο βασικές έννοιες, ο πληθυσμός και το δείγμα. Διευκρινίζεται ότι τα τυχαία δείγματα είναι πιο κατάλληλα στην επιστημονική εμπειρική έρευνα γιατί είναι αντιπροσωπευτικά και επίσης επιτρέπουν την χρήση των νόμων των πιθανοτήτων για την επαγωγή από το δείγμα στον πληθυσμό. Η ετερογένεια, είναι χαρακτηριστικό του τυχαίου δείγματος. Με άλλα λόγια, όσο πιο ετερογενή είναι τα μέλη του πληθυσμού χρειάζεται ένας μεγαλύτερος αριθμός δείγματος και πιο προσεκτική επιλογή για μια πιο ακριβή περιγραφή του πληθυσμού. Όμως, η ακριβής περιγραφή του πληθυσμού από το δείγμα είναι σχεδόν αδύνατη. Προκειμένου να υπάρξει καλύτερη κάλυψη, απαιτείται αύξηση του δείγματος.

Η έρευνα ανέκαθεν ξεκινούσε με έναν συγκεκριμένο επιστημονικό προβληματισμό για ένα ζητούμενο και ακολουθείτο από ένα βασικό ερευνητικό ερώτημα τι οποίο προσπαθούσε να

απαντήσει. Στην παρούσα πτυχιακή μελέτη το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις δυνατότητες και προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξης του κτήματος Τατοΐου. Συγκεκριμένα, μέσα από την πραγματοποίηση διαδικτυακής ποσοτικής έρευνας με τη χρήση ειδικά διαμορφωμένου ερωτηματολογίου διερευνήθηκε η άποψη των κατοίκων της Αττικής αναφορικά με τις επιπτώσεις της ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου. Η διαδικτυακή έρευνα πραγματοποιήθηκε κατά το διάστημα Μαΐου- Ιουνίου του 2022. Ειδικότερα, αναρτήθηκαν σε θεματικές- περιβαλλοντικές ομάδες σχετικές με το κτήμα Τατοΐου στα social media όπου πρόσβαση είχαν το σύνολο των ατόμων που ήταν μέλη της διαδικτυακής σελίδας ή σε φίλους του κτήματος και σε κατοίκους της Αττικής. Συνολικά συγκεντρώθηκαν 132 ερωτηματολόγια πλήρως συμπληρωμένα.

7.2. Παρουσίαση του μεθοδολογικού εργαλείου

Η δομή του ερωτηματολογίου που χρησιμοποιήθηκε αποτελείται από 28 ερωτήσεις και έχει τα εξής χαρακτηριστικά: Αρχικά διερευνώνται τα προσωπικά χαρακτηριστικά των συμμετεχόντων της έρευνας όπως το φύλο, ηλικία, μορφωτικό επίπεδο και κατά πόσον γνωρίζουν ή έχουν επισκεφτεί το κτήμα Τατοΐου, -ιδίως στην περίοδο της καραντίνας- ώστε να εισέλθουν ήπια στο πιο εξειδικευμένα ερωτήματα που στις επόμενες φάσεις. Στη συνέχεια, μια σειρά από μεταβλητές, όπως η κατάσταση του κτήματος, το κτιριακό απόθεμα, η ενημέρωση κ.α. αξιολογούνται από συμμετέχοντες στην έρευνα, σε μια κλίμακα από το «Καθόλου ικανοποιητική» μέχρι το «Πάρα πολύ ικανοποιητική».

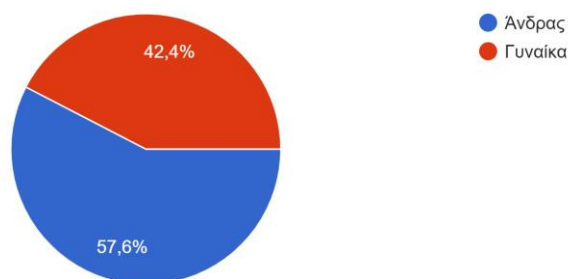
Το ερωτηματολόγιο επιπλέον περιέχει ερωτήσεις σχετικές με τις προοπτικές που ανοίγονται μετά την ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου: Επιγραμματικά διερευνάται η αντίληψη των συμμετεχόντων αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο η εν λόγω ανάπλαση, θα συμβάλει στην εμπέδωση του αισθήματος ασφάλειας, στην οικονομική ανάπτυξη, στην ανάπτυξη νέων θέσεων εργασίας και στην προσέλκυση τουριστών καθώς επίσης στην περιβαλλοντική ανάδειξη και θωράκιση της περιοχής. Τέλος διερευνάται η άποψη τους σχετικά με κοινωνικά ζητήματα, όπως η συμβολή του έργου στην κοινωνική συνοχή. Οι ερωτήσεις αυτές, αξιολογούνται από το δείγμα με τις απαντήσεις να κλιμακώνονται από «Καθόλου» έως «Πάρα Πολύ». Η τελευταία δε ενότητα του ερωτηματολογίου εστιάζει στον βαθμό στον οποίο το δείγμα θεωρεί ότι ακολουθήθηκαν όλες οι προβλεπόμενες διαδικασίες για την σωστή αξιοποίηση του κτήματος, όπως επίσης ότι πληρούνταν οι συνθήκες διαφάνειας- ισότιμης κατανομής των οφελών.

Κεφάλαιο 8^ο : Επεξεργασία και ανάλυση των δεδομένων

Για την διερεύνηση των ερευνητικών ερωτημάτων της παρούσας πτυχιακής μελέτης κλήθηκαν να συμμετάσχουν στην έρευνα 132 άτομα. Το σύνολο των ερωτήσεων ήταν πολλαπλής επιλογής, λίστας καθώς και κλίμακας Likert. Τα συλλεγόμενα δεδομένα αναλύθηκαν με διαγραμματική απεικόνιση, με βάση την πλατφόρμα Google Sheets, προκειμένου να εξαχθούν πολύτιμα συμπεράσματα.

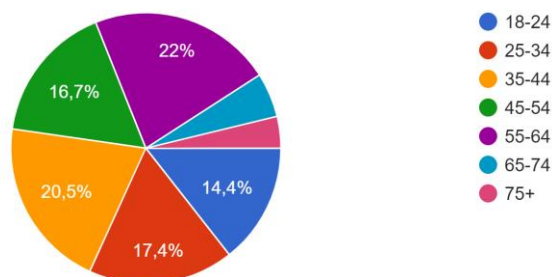
Παρακάτω παρουσιάζονται τα αποτελέσματα της έρευνας για το σύνολο των ερωτήσεων του ερωτηματολογίου.

1. Είσαστε:
132 απαντήσεις



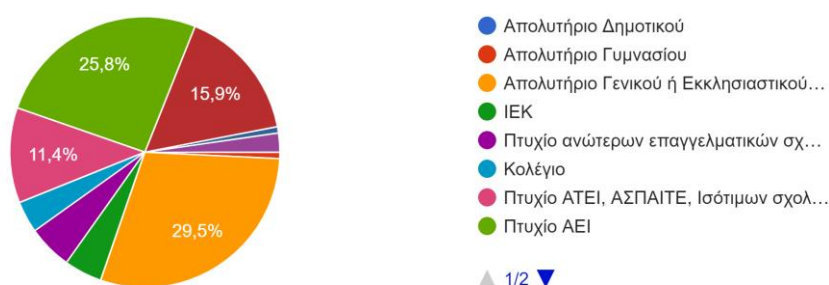
Αρχικά όσον αφορά στο φύλο των συμμετεχόντων, οι άνδρες πλειοψηφούν με 57,6% (N=76) έναντι 42,4% (N=56) των γυναικών.

2. Η ηλικία σας είναι ή ανήκετε σε μία από τις παρακάτω ηλικιακές ομάδες
132 απαντήσεις



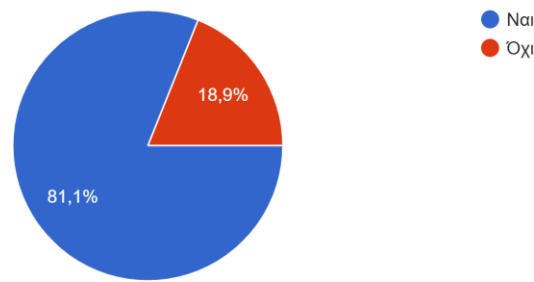
Αναφορικά με την ηλικιακή κατανομή του δείγματος, υπήρξε πολύ καλή εκπροσώπηση όλων των ηλικιών και ιδιαιτέρως εκείνων που θεωρούνται παραγωγικές. Οι περισσότεροι συμμετέχοντες δήλωσαν ότι έχουν ηλικία 55-64 (N=29, 22%). Το 20,5% των συμμετεχόντων έχουν ηλικία 35-44 (N=27). Στην συνέχεια, αναφορικά με την ηλικία 25-34 υπάρχουν 23 άτομα (17,4%), ενώ στο ηλικιακό εύρος 45-54 αντιστοιχεί το 16,7% του συνολικού δείγματος (N=22). Ύστερα, 19 άτομα (14,4%) δήλωσαν ότι ανήκουν στην ηλικία 18-24. Τέλος, την απάντηση 65-74 επέλεξαν 7 άτομα που αντιστοιχεί σε 5,3% και 5 άτομα την απάντηση 75+ που αντιστοιχεί σε 3,8% του συνολικού δείγματος.

3. Το επίπεδο εκπαίδευσης σας είναι:
132 απαντήσεις



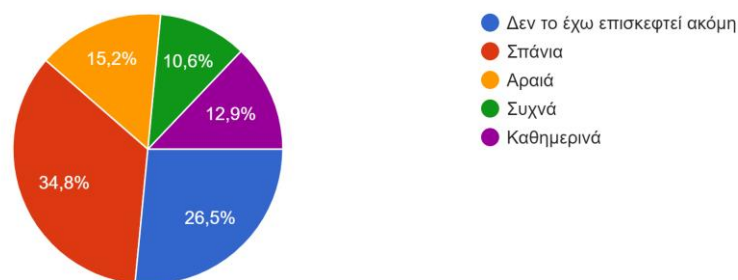
Στην ερώτηση αναφορικά με το επίπεδο εκπαίδευσης, σχεδόν ο ένας στους τέσσερεις (25,8%, N=34) δήλωσε ότι είναι κάτοχος πτυχίου ΑΕΙ, όμως η πλειοψηφία του δείγματος είναι οι κάτοχοι απολυτηρίου λυκείου με 29,5% (N=39). Ύστερα, 21 άτομα (15,9%) δήλωσαν ότι είναι κάτοχοι μεταπτυχιακού, ενώ οι πτυχιούχοι ΑΤΕΙ ή ισοτίμων σχολών αντιστοιχούν στο 11,4% του συνολικού δείγματος με 15 απαντήσεις. Μόλις 7 άτομα απάντησαν πως είναι διπλωματούχοι ανωτέρων επαγγελματικών σχολών που αντιστοιχεί στο 5,3% του δείγματος, ενώ 6 (4,5%) άτομα απάντησαν πως κατέχουν δίπλωμα ιδιωτικής κατάρτισης (IEK). Τέλος, το 3,8% (N=5) του δείγματος δήλωσε απόφοιτος κολεγίου, «Άλλο» δηλώσαν 2,3% (N=3), ενώ από μια απάντηση υπάρχει στις κατηγορίες «κάτοχος διδακτορικού» και «απόφοιτος γυμνασίου» 0,8%.

4. Έχετε επισκεφτεί/Γνωρίζετε την ύπαρξη του κτήματος Τατοΐου;
132 απαντήσεις



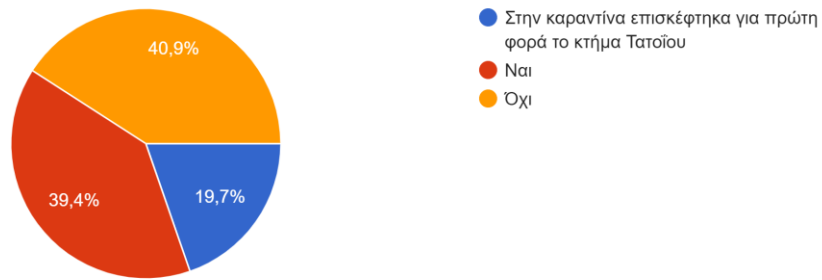
Πλειοψηφικά με 107 απαντήσεις το εξεταζόμενο δείγμα δήλωσε (81,1%) ότι γνωρίζει και έχει επισκεφτεί το κτήμα Τατοΐου, ενώ μόλις το 18,9% (N=25) απάντησε ότι δεν έχει επισκεφθεί και δεν γνωρίζει την ύπαρξη του κτήματος Τατοΐου.

5. Πόσο συχνά επισκέπτεστε το κτήμα Τατοΐου;
132 απαντήσεις



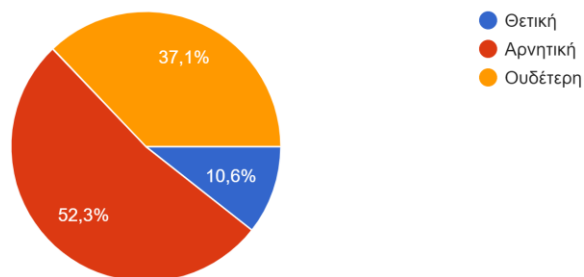
Αναφορικά με την συχνότητα της επίσκεψης του δείγματος στο κτήμα Τατοΐου, το 34,8% (N=46) δήλωσε πως το επισκέπτεται «Σπάνια», στοιχείο που κρίνεται ως λογικό δεδομένο της απομακρυσμένης τοποθεσίας του κτήματος και την έλλειψης μέσων μεταφοράς. Το 26,5% (N=35) απάντησε ότι δεν το έχει επισκεφτεί ακόμη, το 15,2% (N=20) δήλωσε πως το επισκέπτεται «Αραιά», το 10,6% του δείγματος απάντησε πως το επισκέπτεται «Συχνά» (N=17) και τέλος μόλις το 12,9% δήλωσε ότι το επισκέπτεται «Καθημερινά» (N=14).

6. Κατά τη διάρκεια της περιόδου της καραντίνας, λόγω του Covid-19, το κτήμα αποτέλεσε για εσάς μια από τις επιλογές σας για μια σύντομη "απόδραση" στην φύση;
132 απαντήσεις



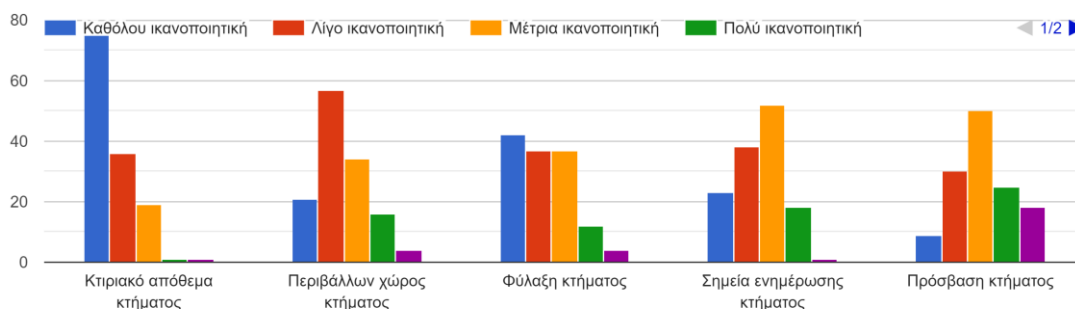
Παρότι η μεγάλη πλειοψηφία δήλωσε στην προηγούμενη ερώτηση ότι επισκέπτεται σπάνια το κτήμα, εντούτοις η ανάγκη διεξόδου κατά τη διάρκεια της καραντίνας παρακίνησε το 39,4% (N=52) των συμμετεχόντων να επισκεφτεί το κτήμα καθώς αυτό αποτελούσε μια καλή εναλλακτική επιλογή για σύντομη απόδραση, ενώ για το 19,7% των συμμετεχόντων επισκέφτηκαν το κτήμα για πρώτη φορά κατά τη διάρκεια της καραντίνας (N=26) . Τέλος το 40,9% (N=54) απάντησε πως δεν επισκέφτηκε κατά το εν λόγω διάστημα το κτήμα.

7. Ποια εντύπωση σας προκάλεσε η τωρινή κατάσταση του κτήματος Τατοΐου;
132 απαντήσεις



Το 52,3% των συμμετεχόντων (N=69) έκρινε την τωρινή κατάσταση του κτήματος αρνητική, το 37,1% (N=49), δήλωσε πως θεωρεί ότι το κτήμα είναι σε ουδέτερη κατάσταση και μόλις το 10,6% (N=14) βρήκε την εικόνα του κτήματος θετική.

8. Πόσο ικανοποιητική θεωρείτε ότι είναι η κατάσταση του κτήματος για καθένα από τα παρακάτω:



Το δείγμα των 132 ατόμων κλήθηκε να απαντήσει και για την κατάσταση του κτιριακού αποθέματος του κτήματος, του περιβάλλοντος χώρου του, της φύλαξης του κτήματος, τα σημεία ενημέρωσης καθώς και την προσβασιμότητα.

Όσον αφορά στο κτιριακό απόθεμα, 75 άτομα από τους συμμετέχοντες έκριναν καθόλου ικανοποιητική την κατάσταση του κτιριακού αποθέματος, 36 άτομα «Λίγο Ικανοποιητική» και 19 άτομα «Μέτρια Ικανοποιητική».

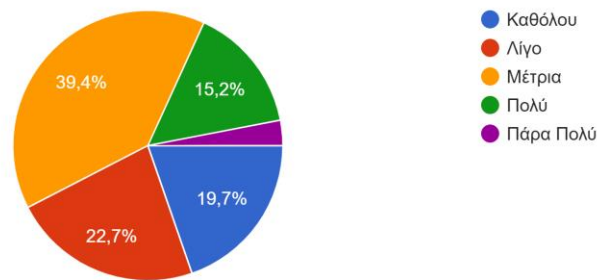
Σχετικά με τον περιβάλλοντα χώρο, 21 συμμετέχοντες έκριναν ως καθόλου ικανοποιητική την κατάσταση, 57 «Λίγο Ικανοποιητική», 34 συμμετέχοντες απάντησαν πως η κατάσταση του περιβάλλοντα χώρου είναι «Μέτρια Ικανοποιητική», 16 άτομα έκριναν πως είναι «Πολύ Ικανοποιητική» και μόνο 4 άτομα έκριναν ότι είναι «Πάρα Πολύ Ικανοποιητική» η κατάσταση του περιβάλλοντα χώρου.

Αναφορικά με την φύλαξη του κτήματος, 42 άτομα δήλωσαν πως αξιολογούν αυτή ως «Καθόλου ικανοποιητική» ενώ, από 37 άτομα ως «Λίγο Ικανοποιητική» & «Μέτρια Ικανοποιητική». Αντίθετα, μόλις 12 άτομα έκριναν πως η φύλαξη είναι «Πολύ Ικανοποιητική» και 4 «Πάρα Πολύ Ικανοποιητική».

Για τα σημεία ενημέρωσης του κτήματος, 23 άτομα έκριναν καθόλου ικανοποιητική την κατάσταση των ενημερωτικών σημείων του κτήματος, 38 άτομα «Λίγο ικανοποιητική», 52 άτομα «Μέτρια Ικανοποιητική» ενώ, 18 άτομα έκριναν ως «Πολύ Ικανοποιητική» την κατάσταση τους.

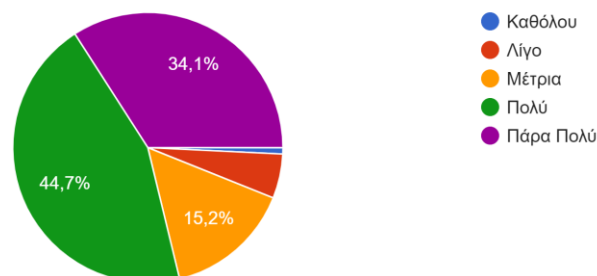
Τέλος, αναφορικά με την προσβασιμότητα του κτήματος, 9 άτομα έκριναν αυτή ως καθόλου ικανοποιητική, 30 άτομα ως «Λίγο Ικανοποιητική», 50 άτομα ως «Μέτρια Ικανοποιητική», 25 άτομα ως «Πολύ Ικανοποιητική» και 18 άτομα την χαρακτήρισαν ως «Πάρα Πολύ Ικανοποιητική».

9. Πόσο ασφαλής αισθάνεστε σήμερα όταν κυκλοφορείτε στην εν λόγω περιοχή;
132 απαντήσεις



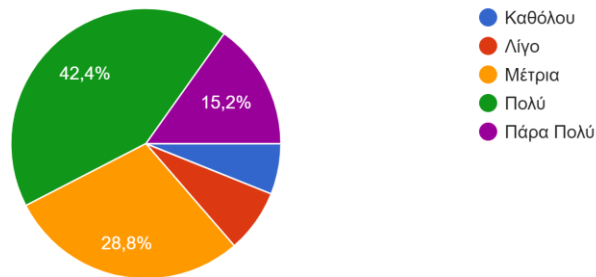
Σχετικά με το επίπεδο ασφάλειας, το 39,4% των συμμετεχόντων (N=52) δηλώνει ότι αισθάνεται μέτρια ασφαλής όταν κυκλοφορεί στην εν λόγω περιοχή, το 22,7% δήλωσε «Λίγο» (N=30), το 19,7 απάντησε «Καθόλου» που ισοδυναμεί με 26 άτομα του εξεταζόμενου δείγματος, το 15,2% (N=20) δήλωσε ότι αισθάνεται «Πολύ» ασφαλής κυκλοφορώντας στην εν λόγω περιοχή, και μόλις το 3% των συμμετεχόντων, δηλαδή 4 άτομα απάντησαν «Πάρα Πολύ».

10. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην βελτίωση του επιπέδου ασφάλειας;
132 απαντήσεις



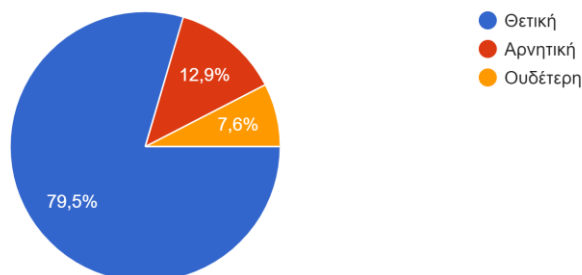
Η πλειοψηφία του δείγματος με ποσοστό 44,7% (N=59) έκρινε ότι η ανάπλαση του κτήματος θα συμβάλει «Πολύ» στην βελτίωση του επιπέδου ασφαλείας (ενώ το 34,1% που αντιστοιχεί σε 45 άτομα απάντησε «Πάρα Πολύ»), το 15,2% του δείγματος (N=20) δήλωσε ότι το έργο ανάπλασης θα συμβάλει «Μέτρια» στην εμπέδωση του κλίματος ασφάλειας στον ευρύτερο χώρο, μόλις το 5,3% (N=7) απάντησε «Λίγο», και ένα ποσοστό της τάξεως του 0,8% που αντιστοιχεί σε 1 άτομο έκρινε ότι η ανάπλαση δεν θα βοηθήσει καθόλου στη βελτίωση του επιπέδου ασφαλείας.

11. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στη δημιουργία νέων ευκαιριών απασχόλησης;
132 απαντήσεις



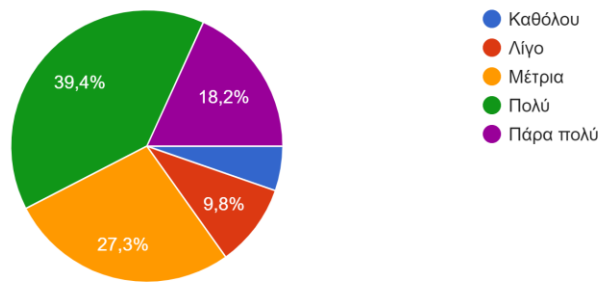
Αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο η ανάπλαση θα συμβάλει στην δημιουργία νέων ευκαιριών απασχόλησης, το 42,4% (N=56) δήλωσε «Πολύ», το 28,8% (N=38) απάντησε «Μέτρια», 15,2% (N=20) «Πάρα Πολύ», το 7,6% (N=10) «Λίγο» και τέλος το 6,1% (N=8) «Καθόλου».

12. Όταν πληροφορηθήκατε για την ανάπλαση/Αξιοποίηση του κτήματος Τατοΐου, ποια ήταν η αρχική σας αντίδραση;
132 απαντήσεις



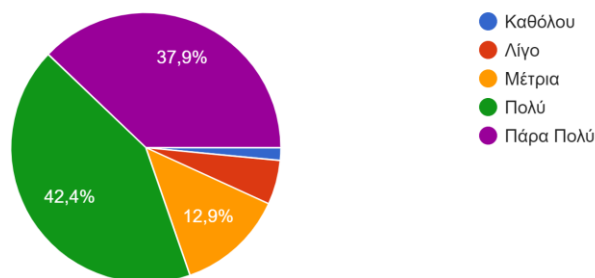
Σχετικά με την αντίδραση τους όταν πληροφορήθηκαν για την ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου, το 79,5% (N=105) δήλωσε ότι η αρχική του αντίδραση ήταν «Θετική», μόλις το 12,9% (N=17) ότι ήταν «Αρνητική» και το 7,6% (N=10) ότι ήταν η αντίδρασή του ήταν ουδέτερη.

13. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα δημιουργήσει νέες σημαντικές ευκαιρίες αναψυχής για τους κατοίκους της περιοχής και των όμορων δήμων;
132 απαντήσεις



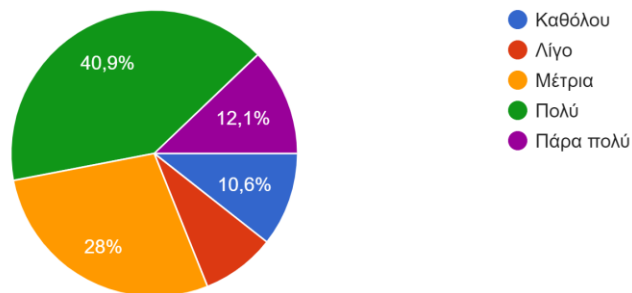
Σχετικά με την άποψή τους αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο που η ανάπλαση θα δημιουργήσει νέες σημαντικές ευκαιρίες αναψυχής για τους κάτοικους της περιοχής και των όμορων δήμων, το 39,4% (N=52) δήλωσε ότι θα συμβάλει «Πολύ», το 27,3% (N=36) απάντησε «Μέτρια», 18,2% (N=24) «Πάρα Πολύ», το 9,8% (N=13) «Λίγο» και τέλος μόνο το 5,3% (N=7) των συμμετεχόντων θεώρησε πως η ανάπλαση δεν θα συμβάλει «Καθόλου» στην δημιουργία νέων ευκαιριών αναψυχής.

14. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος;
132 απαντήσεις



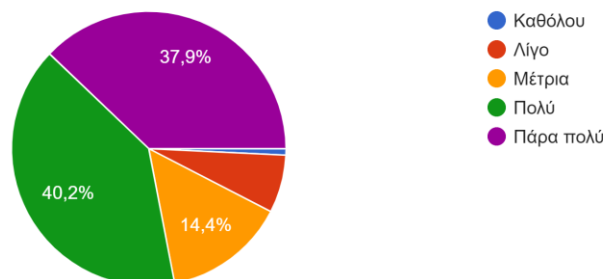
Σχετικά με την άποψη των συμμετεχόντων για τη συμβολή της ανάπλασης του κτήματος η πλειοψηφία των συμμετεχόντων πιστεύει ότι η ανάπλαση θα συμβάλει στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος. Συγκεκριμένα, το 42,4% (N= 56) απάντησε πως η ανάπλαση θα συμβάλει «Πολύ», το 37,9% (N=50) δήλωσε «Πάρα Πολύ», το 12,9% (N=17) δήλωσε «Μέτρια», το 5,3% (N=7) απάντησε «Λίγο» και μόλις το 1,5% (N=2) έκρινε πως η ανάπλαση δεν θα συμβάλει «Καθόλου» στην αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του αρχιτεκτονικού περιβάλλοντος.

15. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα έχει θετική περιβαλλοντική επίδραση στην περιοχή συμβάλλ...του πρασίνου και στη βελτίωση μικροκλίματος;
132 απαντήσεις



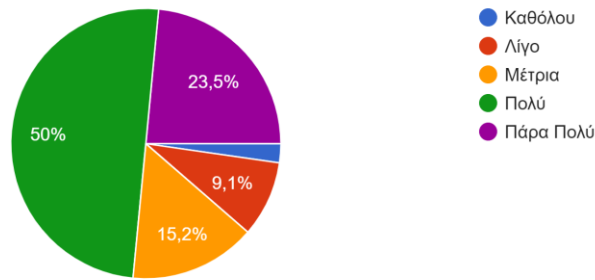
Αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα έχει θετική περιβαλλοντική επίδραση, συμβάλλοντας στην αύξηση του πρασίνου και στη βελτίωση μικροκλίματος, το 40,9% (N=54) έκρινε πως το έργο ανάπλασης θα έχει θετική περιβαλλοντική επίδραση, το 28% (N=37) απάντησε «Μέτρια», το 12,1% (N=16) πως θα συμβάλλει «Πάρα Πολύ» στην αύξηση του πρασίνου, 10,6% (N=14) «Καθόλου» και 8,3% «Λίγο» (N=11).

16. Σε ποιο βαθμό και με βάση την πρόσφατη πυρκαγιά του 2021 πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου θα θωρακίσει ή θα ενισχύσει την πυρασφάλεια της περιοχής;
132 απαντήσεις



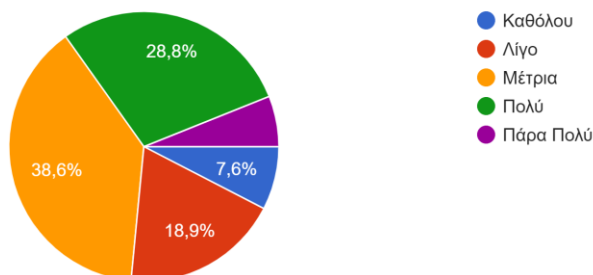
Με βάση την πρόσφατη πυρκαγιά του 2021, το δείγμα θεωρεί πλειοψηφικά ότι η ανάπλαση θα συμβάλει στην προστασία και ενίσχυση της πυρασφάλειας. Συγκεκριμένα, το 40,2% (N=53) έκρινε πως θα θωρακίσει ή θα ενισχύσει «Πολύ» την πυρασφάλεια της περιοχής, το 37,9% (N=50) επέλεξε την μεταβλητή «Πάρα Πολύ», το 14,4% (N=19) απάντησε ότι θα υπάρξει «Μέτρια» θωράκιση, το 6,8% (N=9) απάντησε «Λίγο», και μόλις ένα άτομο (0,8%) δήλωσε την μεταβλητή «Καθόλου».

17. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στη βελτίωση των υπαρχουσών φυσικών υποδομών της περιοχής;
132 απαντήσεις



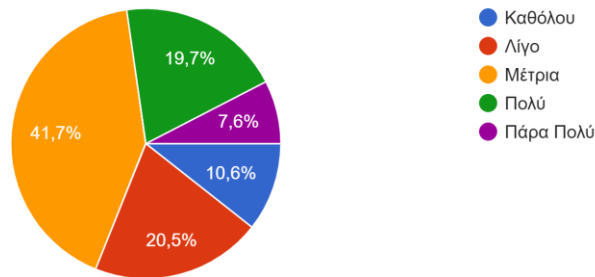
Σχετικά με τον βαθμό όπου το έργο θα συμβάλει στην βελτίωση των υπαρχουσών φυσικών υποδομών της περιοχής, το 50% (N=66) θεώρησε ότι η ανάπλαση θα συμβάλει «Πάρα πολύ», το 23,5% (N=31) «Πάρα Πολύ», το 15,2% (N=20) πως θα έχει «Μέτρια» συμβολή, το 9,1% (N=12) «Λίγο» και μόλις το 2,3% (N=3) απάντησε «Καθόλου».

18. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα προκαλέσει αύξηση στις τιμές των ακινήτων στους όμορους ...εία, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος);
132 απαντήσεις



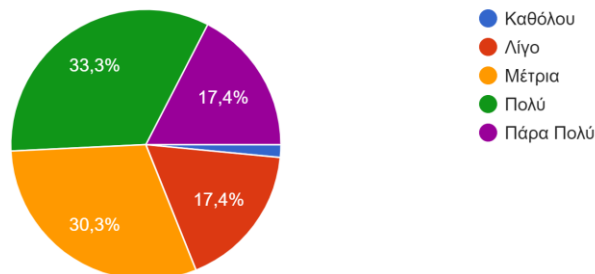
Ο βαθμός στον οποίο το έργο ανάπλασης θα προκαλέσει αύξηση των τιμών των ακινήτων στους όμορους δήμους και την δημιουργία επιχειρηματικών πλάνων είναι το αντικείμενο αυτής της ερώτησης. Το 38,6% (N=51) έκρινε πως το έργο ανάπλασης θα έχει μέτρια επίδραση, το 28,8% (N=38) θεώρησε πως θα προκαλέσει «Πολύ» μεγάλη αύξηση στις τιμές, το 18,9% (N=25) απάντησε «Λίγο», το 7,6% (N=10) δήλωσε «Καθόλου» και τέλος «Πάρα Πολύ» απάντησε μόλις το 6,1% (N=8) του συνολικού δείγματος.

19. Σε ποιό βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην οικονομική αναγέννηση και αναβάθμιση της περιοχής;
132 απαντήσεις



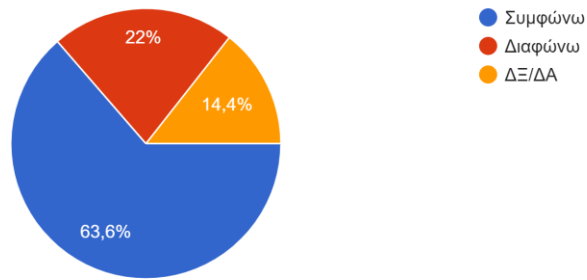
Αναφορικά με τον βαθμό που η ανάπλαση θα συμβάλει στην οικονομική αναγέννηση και αναβάθμιση της περιοχής, το 41,7% (N=55) απάντησε «Μέτρια», το 20,5% (N=27) έκρινε πως θα συμβάλει «Λίγο», το 19,7% (N=26) πως θα συμβάλει «Πολύ», το 10,6% (N=14) έκρινε πως «Καθόλου» και μόλις το 7,6% (N=10) απάντησε ότι θα βοηθήσει «Πάρα Πολύ» στην οικονομική αναβάθμιση της περιοχής.

20. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα επιφέρει σημαντική τουριστική ανάπτυξη μέσα από έργα που θα λειτουργήσουν ως τοπόσημο στην πόλη;
132 απαντήσεις



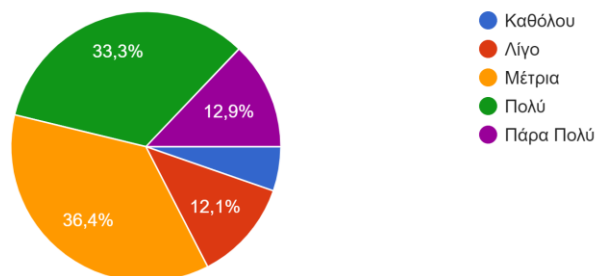
Αναφορικά με τον βαθμό που η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει ως τοπόσημο στην τουριστική ανάπτυξη της χώρας, το 33,3% (N=44) του δείγματος έκρινε πως το έργο ανάπλασης θα επιφέρει σημαντική τουριστική ανάπτυξη, το 30,3% (N=40) απάντησε «Μέτρια», το 17,4% θεώρησε πως θα συμβάλει αντιστοίχως «Πάρα Πολύ» (N=23) και «Λίγο» (N=23), ενώ μόλις το 1,5% (N=2) απάντησε «Καθόλου».

21. Πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην ανάπτυξη καλύτερου δικτύου μεταφοράς (νέες λεωφορειακές γραμμές κ.α.)
132 απαντήσεις



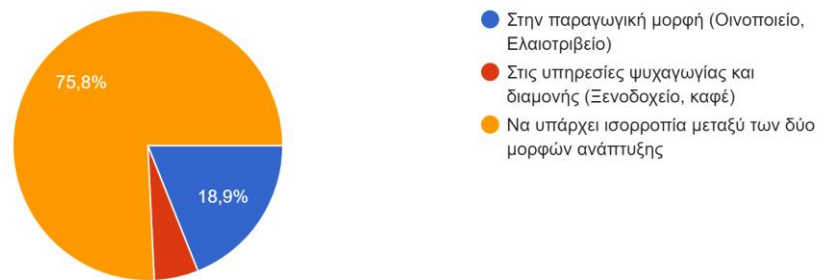
Συντριπτικά το εξεταζόμενο δείγμα με 84 απαντήσεις (63,3%) συμφώνησε ότι το έργο θα συμβάλει στην ανάπτυξη καλύτερου δικτύου μεταφοράς, ενώ το 22% (N=29) διαφώνησε πως θα υπάρξει βελτίωση στα ζητήματα μεταφοράς. Τέλος το 14,4% (N=19) απάντησε πως δεν είναι σε θέση να γνωρίζει.

22. Πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην ενίσχυση των επιπέδων κοινωνικής συνοχής της κοινότητας, κ...εί ως σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής;
132 απαντήσεις



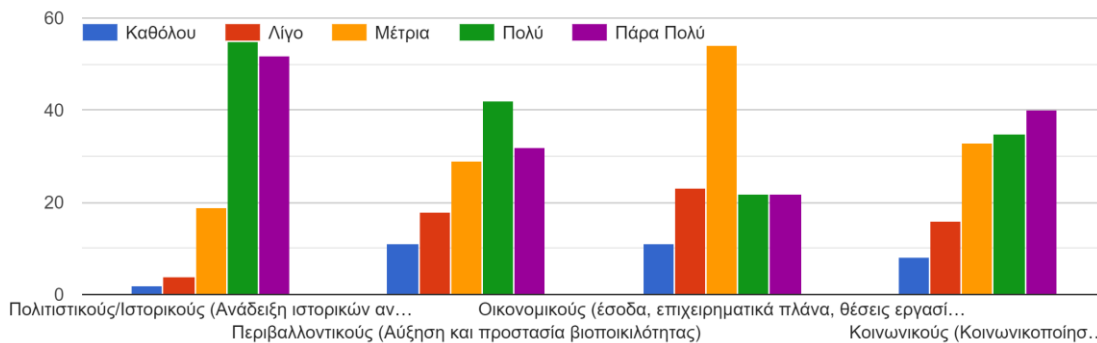
Αντικείμενο της παρούσας ερώτησης είναι η συσχέτιση του έργου με τα επίπεδα κοινωνικής συνοχής. Το 36,4% (N=48) θεώρησε πως το έργο ανάπλασης θα έχει μέτρια συμβολή στην ενίσχυση των επιπέδων κοινωνικής συνοχής με την μεταβλητή «Πολύ» να ακολουθεί με μικρή διαφορά (33,3%, N=40). Το 12,9% (N=17) απάντησε πως το έργο θα συμβάλει «Πάρα Πολύ» ως σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής, το 12,1% (N=16) έκρινε «Λίγο», και τέλος μόλις το 5,3% (N=7) δήλωσε «Καθόλου».

23. Πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος πρέπει να δώσει έμφαση:
132 απαντήσεις



Το 75,8% (N=100) θεώρησε ότι πρέπει να υπάρχει ισορροπία μεταξύ των δύο μορφών ανάπτυξης, το 18,9% (N=25) έκρινε ότι πρέπει να δοθεί έμφαση στην παραγωγική μορφή και τέλος μόλις το 5,3% (N=7) απάντησε πως πρέπει να δοθεί έμφαση στις υπηρεσίες ψυχαγωγίας και διαμονής.

24. Σε ποιους τομείς πιστεύετε ότι η κοινωνία θα έχει όφελος από την ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου;



Το δείγμα των 132 ατόμων κλήθηκε να απαντήσει σε ποιους τομείς η κοινωνία θα έχει όφελος από την ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου.

Στην μεταβλητή με τίτλο «Πολιτιστικούς/Ιστορικούς» που αντιστοιχεί στην ανάδειξη ιστορικών αντικειμένων και την δημιουργία μουσειακών ενοτήτων: 2 άτομα απάντησαν «Καθόλου», 4 άτομα «Λίγο», 19 «Μέτρια», 55 απαντήσεις «Πολύ» και 52 «Πάρα Πολύ».

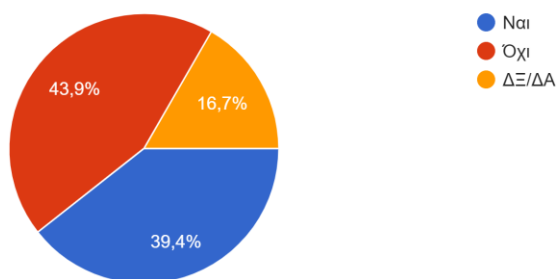
Η δεύτερη κατηγορία αφορά το οικονομικό σκέλος, δηλαδή τα έσοδα που θα προκύψουν, τα επιχειρηματικά πλάνα που δύναται να δημιουργηθούν καθώς και τις νέες θέσεις

εργασίας: 11 άτομα απάντησαν «Καθόλου», 23 άτομα «Λίγο», 54 «Μέτρια», 22 απαντήσεις για τις μεταβλητές «Πολύ» και «Πάρα Πολύ».

Ο τρίτος τομέας αφορά το περιβάλλον, δηλαδή την αύξηση και τη προστασία της βιοποικιλότητας: 11 άτομα απάντησαν «Καθόλου», 18 άτομα «Λίγο», 29 «Μέτρια», 42 απαντήσεις «Πολύ» και 32 απαντήσεις «Πάρα Πολύ».

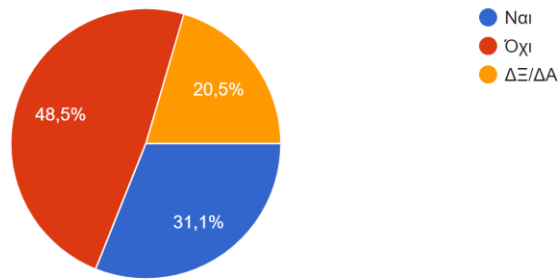
Τέλος, η τελευταία μεταβλητή αφορά τους κοινωνικούς παράγοντες, με άλλα λόγια την εν δυνάμει κοινωνικοποίηση μέσω των παρεχόμενων δραστηριοτήτων καθώς το Τατόι θα λειτουργήσει ως τόπος συνάντησης κ.α. : 8 άτομα απάντησαν «Καθόλου», 16 άτομα «Λίγο», 33 «Μέτρια», 35 απαντήσεις «Πολύ» και 40 «Πάρα Πολύ».

25. Πιστεύετε ότι τα οφέλη από την εν λόγω αναπτυξιακή παρέμβαση θα κατανεμηθούν ισότιμα ανάμεσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες;
132 απαντήσεις



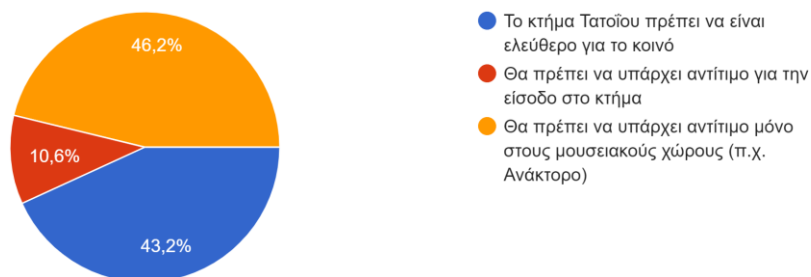
Σχετικά με την άποψη τους κατά πόσο τα οφέλη της ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα κατανεμηθούν ισότιμα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες, το 43,9% (N=58) διαφώνησε με αυτήν την πρόταση, ενώ το 39,4 % (N=52) συμφώνησε πως θα υπάρξει δίκαιη κατανομή. Τέλος, το 16,7% (N=22) επέλεξε να μην πάρει θέση.

26. Πιστεύετε ότι υπάρχει απόλυτη ακεραιότητα και διαφάνεια στον τρόπο που οι τοπικές αρχές και οι εμπλεκόμενοι δημόσιοι φορείς χειρ...ν διαδικασία έγκρισης και προώθησης του έργου;
132 απαντήσεις



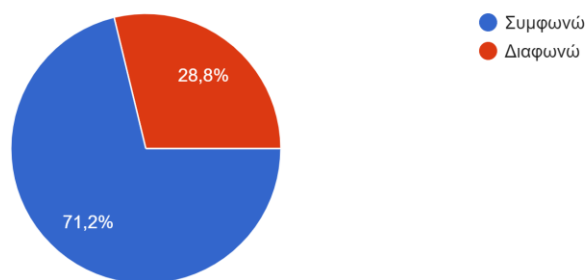
Η ερώτηση αυτή εξετάζει το ζήτημα της διαφάνειας και κατά πόσο υπήρξε απόλυτη ακεραιότητα στον χειρισμό της διαδικασίας έγκρισης και προώθησης του έργου. Το 43,9% (N=64) διαφώνησε πως υπήρξε απόλυτη ακεραιότητα και διαφάνεια στον τρόπο που οι τοπικές αρχές και οι εμπλεκόμενοι δημόσιοι φορείς χειρίστηκαν την διαδικασία έγκρισης και προώθησης του έργου, ενώ το 31,1% (N=41) συμφώνησε πως υπήρξε διαφάνεια. Τέλος, το 20,5% επέλεξε να μην πάρει θέση (N=27).

27. Με ποια άποψη συμφωνείτε περισσότερο:
132 απαντήσεις



Αναφορικά με την πιθανότητα ύπαρξης εισιτηρίου, το 46,2% (N=61) θεώρησε ότι το κτήμα πρέπει να έχει αντίτιμο μόνο στους μουσειακούς χώρους, ενώ το 43,2% (N=57) έκρινε πως η είσοδος πρέπει να είναι ελεύθερη. Μόλις το 10,6% απάντησε πως πρέπει να υπάρχει αντίτιμο για την είσοδο στο κτήμα (N=14).

28. Μετά το πέρας της ανάπλασης, προτίθεστε να επισκέπτεστε το κτήμα συχνότερα από τι στο παρελθόν;
132 απαντήσεις



Στην τελευταία ερώτηση του ερωτηματολογίου, οι ερωτώμενοι καλούνται να απαντήσουν κατά πόσο προτίθενται μετά το πέρας της ανάπλασης να επισκέπτονται συχνότερα τον χώρο σε σχέση με το παρελθόν. Το 71,2% (N=94) των συμμετεχόντων απάντησε πως θα επισκέπεται συχνότερα το κτήμα, ενώ το 28,8% (N=38) διαφωνεί με αυτήν την πρόταση.

Κεφάλαιο 9^ο: Συμπεράσματα- Προτάσεις

Αναμφίβολα, η ανάπλαση και η αξιοποίηση του κτήματος Τατοΐου αποτελεί ένα μεγάλο αναπτυξιακό έργο, μοναδικό στο είδος του. Εξαρχής θεωρείτο ένα πολύπλοκο έργο η ολοκλήρωση του οποίου θα πάρει πολύ χρόνο και θα χρειαστεί επίμονες προσπάθειες λόγω της ιδιαίτερης πολιτισμικής αξίας του χώρου άλλα και της φύσης, των προδιαγραφών και της αποστολής των παρεμβάσεων. Τα διάφορα αρχιτεκτονικά κομψοτεχνήματα αλλά και ο απaráμιλλης φυσικής ομορφιάς περιβάλλον χώρος, που αποτελεί αναπόσπαστο κομμάτι του Τατοΐου χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης και προστασίας.

Το πλάνο της ανάπλασης, περιλαμβάνει διακριτές θεματικές παρεμβάσεις που στοχεύουν στην ολόπλευρη και ολιστική ανάπτυξη και προβολή του κτήματος. Επιγραμματικά, αξιοποιώντας τους διαθέσιμους πόρους του κτήματος, όπως το πλούσιο κτιριακό απόθεμα και την παραγωγική δυναμική του παρελθόντος, οι προτεινόμενες παρεμβάσεις εξειδικεύονται στους παρακάτω τομείς : α) ιστορία και πολιτισμός, β) υπαίθρια άθληση και αναψυχή γ) αγροτική οικονομία δ) ερευνά και γνώση και ε) ευεξία και ηρεμία.

Το κτήμα, διαθέτει πλούσιο απόθεμα πολιτιστικών πόρων τα οποία εναρμονίζονται με το απόλυτα με το φυσικό περιβάλλον. Η δημιουργία μουσείων και άλλων συναφών χώρων προβολής της άυλης και υλικής πολιτιστικής κληρονομιάς του κτήματος αποτελεί τον βασικό άξονα της πρώτης προτεινόμενης παρέμβασης της ανάπλασης και θα μπορούσε να εμπλουτιστεί και με επιπλέον έργα και δράσεις, όπως π.χ. η κατασκευή ενός θερινού κινηματογράφου. Με αυτά τα δεδομένα, η Αθήνα πρέπει και μπορεί να αποκτήσει έναν ακόμη μεγάλο χώρο πολιτισμού, φέρνοντας τους πολίτες κοντά σε ένα σημαντικό μνημείο του πολιτισμού και της ιστορίας της χώρας.

Η δεύτερη παρέμβαση, προβλέπει την ανάπτυξη ποικίλων δραστηριοτήτων π.χ. την κατασκευή μονοπατιών ή ποδηλατικών διαδρομών στις μεγάλες δασικές εκτάσεις του κτήματος, προσφέροντας μια μοναδική εμπειρία και ευκαιρία στον επισκέπτη να έρθει κοντά στην φύση. Παρότι το κτήμα δέχθηκε ένα ολέθριο πλήγμα στην πρόσφατη πυρκαγιά του 2021, εντούτοις δεν πρέπει να λησμονηθεί πώς με την ευκαιρία της ανάπλασης, προσφέρεται μια δυναμική επαναδημιουργίας και προστασίας του δάσους και των κήπων του. Η πανδημία Covid-19 ανέδειξε την ανάγκη ύπαρξης χώρων άθλησης και αναψυχής, μακριά από τον συνωστισμό της πόλης. Μάλιστα, πολλοί άνθρωποι κατά την πανδημία άρχισαν να αθλούνται συστηματικά

καταφεύγοντας στους κοντινότερους ελεύθερους χώρους της περιοχής τους. Αυτήν την ευκαιρία οφείλει να λάβει υπόψιν το κτήμα, αναπτύσσοντας τις κατάλληλες αθλητικές δραστηριότητες, όπως π.χ. την ορειβασία, την ποδηλασία, το trekking κ.α.

Όπως αναφέρθηκε και σε προηγούμενο κεφάλαιο, θεμέλιος λίθος του κτήματος ήταν το «Χωριό». Η παραγωγική δραστηριότητα, κατάφερε ακόμη και σε χαλεπούς καιρούς να διατηρεί τα οικονομικά του κτήματος ανθηρά και να το καθιστά αυτάρκες. Στην σημερινή εποχή, η βιωσιμότητα απαιτεί την συνολική αξιοποίηση του παραγωγικού δυναμικού, ώστε να συνεισφέρει στη συντήρηση και στη λειτουργία του κτήματος. Οι δραστηριότητες αυτές θα έχουν κυρίως χαρακτήρα αγροτουριστικό και θα αποτελέσουν έναν επιπρόσθετο πόλο έλξης για τους επισκέπτες, αξιοποιώντας και τα κτίρια τα οποία θα αναβιώσουν την πρότερη λειτουργία τους, όπως το ελαιουργείο και το οινοποιείο.

Οι δύο τελευταίες παρεμβάσεις αποτελούν τον ακρογωνιαίο λίθο της νέας αναπτυξιακής λογικής που επιτάσσουν οι σύγχρονοι καιροί. Η έρευνα, παρότι αρχέγονη έννοια, καλείται να δώσει λύσεις σε σύγχρονα προβλήματα της εποχής, όπως η βελτίωση της παραγωγικής δυναμικής και η προστασία του περιβάλλοντος. Με αυτά τα δεδομένα, η φιλοξενία ερευνητικών και άλλων start-up δραστηριοτήτων σε συναφή αντικείμενα με τον χαρακτήρα του κτήματος, προκρίνονται αξιοποιώντας συγκεκριμένους χώρους του Τατοΐου. Τέλος, οι δραστηριότητες που αφορούν στην ευεξία και στην ηρεμία ολοκληρώνουν την εμπειρία του επισκέπτη με πιο σύνθετες παρεμβάσεις, όπως spa και υπηρεσίες ευεξίας. Το νόημα αυτών των παρεμβάσεων, έχει να κάνει με τον σύγχρονο τρόπο ζωής ο οποίος φθείρει «σώμα και πνεύμα» και οι απαιτήσεις του επισκέπτη είναι πολύ πιο εξειδικευμένες.

Με αυτά τα δεδομένα, το ερευνητικό το ενδιαφέρον της παρούσας μελέτης επικεντρώθηκε στις δυνατότητες και προοπτικές βιώσιμης ανάπτυξης του κτήματος Τατοΐου. Συγκεκριμένα, μέσα από την πραγματοποίηση διαδικτυακής ποσοτικής έρευνας με τη χρήση ειδικά διαμορφωμένου ερωτηματολογίου διερευνήθηκε η άποψη των κατοίκων της Αττικής αναφορικά με την τις επιπτώσεις της προβλεπόμενης ανάπλασης.

Όσον αφορά στα αποτελέσματα της παρούσας μελέτης έτσι όπως αυτά προέκυψαν από την επεξεργασία των δεδομένων που συλλέχθηκαν, η μεγάλη πλειοψηφία δηλώνει θετική στην ανάπλαση, κάτι που φαντάζει λογικό μιας και η χρόνια εγκατάλειψη του κτήματος αποτελούσε μια δυσάρεστη κατάσταση για την κοινωνία, συγκρινόμενη δε και με άλλες ανακτορικές ενότητες του εξωτερικού που αποτελούν σημαντικά τοπόσημα και πόλο έλξης των τουριστών.

Βέβαια στα πιο εξειδικευμένα ερωτήματα οικονομικής φύσεως όπως π.χ. η αύξηση των θέσεων εργασίας, ή η δημιουργία επιχειρηματικών πλάνων περίξ της περιοχής και η οικονομική αναγέννηση της, το δείγμα τηρεί μια πιο συγκρατημένη άποψη. Αυτό, μπορεί να θεωρηθεί εν μέρει και λογικό, καθώς η χρονική περίοδος στην οποία πραγματοποιείται το έργο, συμπίπτει με αρνητικές -οικονομικές και όχι μόνο- εξελίξεις σε παγκόσμιο επίπεδο, οι οποίες εμποδίζουν τους πολίτες να διατηρούν μια πιο αισιόδοξη στάση. Βέβαια, πρέπει να τονιστεί ότι στην ελληνική πραγματικότητα, πολλές φορές οι εξαγγελίες για οικονομική ανάπτυξη με βάση τα διάφορα αναπτυξιακά έργα, ήταν υπερβολικές και δεν ανταποκρίνονταν στην πραγματικότητα. Θετικό κρίνεται το γεγονός ότι οι ερωτώμενοι θεωρούν ότι έστω και σε μικρό βαθμό, η ανάπτυξη του Τατοΐου θα συμβάλλει στην προσέλκυση τουριστών και επισκεπτών στην περιοχή.

Οι τομείς στους οποίους η εν λόγω παρέμβαση έχει κατακτήσει την αποδοχή των πολιτών είναι αυτοί που θα συμβάλλουν στην ενίσχυση του αισθήματος της ασφάλειας και στη βελτίωση των φυσικών υποδομών. Θετικό επίσης κρίνεται ότι μετά την καταστροφική πυρκαγιά του 2021, η ανάπτυξη και αξιοποίηση του κτήματος, σύμφωνα με τους συμμετέχοντες θα ενισχύσει σημαντικά την πυρασφάλεια της περιοχής. Μάλιστα καθώς το σύνολο των δραστηριοτήτων θα πραγματοποιείται εντός της δασικής περιοχής και καθώς αναμένεται μεγάλη επισκεψιμότητα, καθίσταται επιτακτική η ανάγκη ενίσχυσης του συστήματος πυρασφάλειας (διαθέσιμοι κρουνοί κ.α.), των αντιπυρικών ζωνών και η κατασκευή ενός πυροσβεστικού σταθμού. Όσον αφορά δε στην αύξηση του πρασίνου, η πλειοψηφία των συμμετεχόντων συμφωνεί πως η ανάπτυξη θα συμβάλει στην ενίσχυση του πρασίνου, όμως με μια πιο συγκρατημένη ματιά, καθώς υπάρχει η αίσθηση ότι κάθε λογής αναπτυξιακές παρεμβάσεις συχνά γίνονται εις βάρος του περιβάλλοντος (βλ. Ολυμπιακά έργα, κ.ά.), αλλά αυτό, οφείλει η πολιτεία να το διασφαλίσει εξ αρχής, καθώς το κτήμα είναι άρρηκτα συνδεδεμένο με τον φυσικό του χώρο.

Σχετικά με τις κοινωνικές επιπτώσεις, δηλαδή, το σύνολο των επιπτώσεων που θα επηρεάσουν, θετικά ή αρνητικά την κοινωνική συνοχή, εξάγονται επίσης χρήσιμα συμπεράσματα. Υπάρχει η πεποίθηση ότι η αξιοποίηση του κτήματος Τατοΐου μπορεί να συμβάλει στην βελτίωση των δικτύων μεταφοράς στην ευρύτερη περιοχή, κάτι που συνέβη και στην περίπτωση του κέντρου Πολιτισμού Ίδρυμα Σταύρος Νιάρχος. Το ΚΠΙΣΝ προσφέρει καθημερινά δωρεάν μεταφορά επισκεπτών με τη χρήση μικρού ιδιωτικού λεωφορείου (shuttle bus), ενώ υπάρχει και πλάνο για την δημιουργία στάσης μετρό με διακλάδωση της γραμμής 1 από το Θησείο προς την Καλλιθέα και το Φάληρο. Με αυτό το δεδομένο, θα μπορούσε με ενίσχυση των υπάρχουσών λεωφορειακών γραμμών, το κτήμα να γίνει περισσότερο προσβάσιμο

στον μέσο πολίτη, καθώς σήμερα, το αυτοκίνητο αποτελεί την μόνη επιλογή προκειμένου κάποιος να μπορεί να το επισκεφτεί.

Η συμβολή της ανάπλασης του κτήματος στην ενίσχυση των επιπέδων κοινωνικής συνοχής της κοινότητας, καθώς η ανάπλαση θα λειτουργεί ως σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής αποτελεί για σχεδόν 1 στους 2 (46,2%) συμμετέχοντες μια ρεαλιστική προσδοκία, πράγμα ιδιαιτέρως σημαντικό. Όλες οι αστικές αναπλάσεις οφείλουν να λαμβάνουν υπόψη τον ανθρώπινο παράγοντα και κατά πόσο μπορεί να λειτουργήσει ως συνεκτικός δεσμός της τοπικής ή της ευρύτερης κοινωνίας. Όπως διαφάνηκε και σε σχετική ερώτηση, κατά τη διάρκεια της καραντίνας ο ένας στους πέντε συμμετέχοντες στην έρευνα δήλωσε ότι επισκέφτηκε το κτήμα για πρώτη φορά, κάτι που εκφράζει την μεγάλη ανάγκη των κατοίκων της Αττικής να βρεθούν σε ελεύθερους χώρους πρασίνου υψηλής ποιότητας και ιδιαίτερης φυσικής ομορφιάς όπως το Τατόι. Παράλληλα, οι συμμετέχοντες δεν αποδέχονται την καθιέρωση της καταβολής αντιτίμου για την είσοδο στο κτήμα καθώς μόλις το 10,6% συμφωνεί με την άποψη αυτή, ενώ η μεγάλη πλειοψηφία τους σε ποσοστό 46,2% θεωρεί ότι μόνο για την είσοδο στους μουσειακούς χώρους θα πρέπει να υπάρχει κάποιο χρηματικό αντίτιμο ενώ το 43,2% κρίνει πως η είσοδος πρέπει να είναι ελεύθερη.

Η συντριπτική πλειοψηφία επίσης του δείγματος τονίζει δε και την ανάγκη απόδοσης ισόρροπης βαρύτητας των παρεμβάσεων ανάπλασης και στις τέσσερεις βασικές διαστάσεις της βιώσιμης ανάπτυξης. Όπως αναλύθηκε και στα προηγούμενα κεφάλαια, η παραγωγική μορφή περιλαμβάνει όλα τα παλιά κτίρια αντίστοιχου χαρακτήρα που θα αναβιώσουν και θα λειτουργήσουν με την αρχική τους μορφή, όπως το οινοποιείο και το ελαιουργείο. Ο δεύτερος άξονας αποτελείται από εκείνα τα κτίρια που θα λειτουργούν με διαφοροποιημένη μορφή, στοχεύοντας στις υπηρεσίες (παροχή υπηρεσιών φιλοξενίας, εστίαση κ.α.). Εάν φυσικά η εν λόγω ανάπλαση σχεδιάζονταν αρκετά χρόνια πριν τότε το πιθανότερο θα ήταν ο άξονας ανάπλασης να αποτελείτο μόνο από την δεύτερη περίπτωση και αποκλειστικά από την πρόβλεψη κατασκευής χώρων διαμονής και εστίασης. Ωστόσο η αλλαγή στο μοντέλο αξιοποίησης και η συνειδητοποίηση από την πλευρά των ανθρώπων της αξίας της βιωσιμότητας, διαφοροποίησε την εν λόγω τάση. Φυσικά, όπως είναι κατανοητό, το δείγμα των 132 ατόμων δεν είναι ασφαλές σε καμία περίπτωση για εξαγωγή ασφαλών συμπερασμάτων. Ωστόσο το γεγονός ότι το 71,2% του συνολικού δείγματος προτίθεται να επισκέπτεται συχνότερα το κτήμα μετά το πέρας της ανάπλασης, είναι εντυπωσιακό εύρημα, δείγμα της ανάγκης των κατοίκων της Αττικής, το κτήμα να ανακτήσει την αλλοτινή του αίγλη.

Τέλος αξίζει να τονισθεί και η έντονη δυσπιστία των συμμετεχόντων αναφορικά με τον βαθμό στον οποίο τα οφέλη θα κατανεμηθούν ισότιμα ανάμεσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες, ενώ για άλλη μια φορά, εγείρει ανησυχίες και διχάζει το ζήτημα της διαφάνειας σε όλες τις ακολουθούμενες διαδικασίες σχεδιασμού του εν λόγω έργου. Προτείνεται, η δημιουργία άμισθων επιτροπών αξιολόγησης και παρακολούθησης των επιπτώσεων του έργου από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς, απλούς πολίτες, δημοτικούς συμβούλους, αιρετούς και επιστήμονες, με γνώμονα την κοινή ωφέλεια. Τέτοιες επιτροπές μπορούν να συμβάλλουν καθοριστικά σε ζητήματα λειτουργικά, περιβαλλοντικά ή πολιτισμικά και να προβάλλουν κατά πόσο η ανάπλαση είναι προς την σωστή κατεύθυνση, μιας και απαιτείται εξειδικευμένη προσοχή σε όλες τις πτυχές του έργου. Επιπρόσθετα, μπορούν οι επιτροπές αυτές να δράσουν με την δημοσιοποίηση άστοχων επιλογών, προλαβαίνοντας δυσάρεστες εξελίξεις και κοινωνικές αντιδράσεις κατά την εκτέλεση του έργου.

Το ζήτημα της επικοινωνίας και ανάδειξης του έργου αποτελεί μείζον επίσης ζήτημα, καθώς εκφράζει τη διαφάνεια στις διαδικασίες και τις δυνατότητες δημοκρατίας και συμμετοχής των πολιτών. Συνεπώς, προκρίνεται η δημιουργία ενός φόρουμ παρακολούθησης και ενημέρωσης των πολιτών για τα επιμέρους στάδια υλοποίησης της αναπτυξιακής παρέμβασης, αλλά και για την live-επικοινωνία των απλών πολιτών, όπου θα μπορούν να καταθέτουν τα διάφορα ερωτήματα τους.

Επίσης το κράτος θα πρέπει να διαδραματίσει καθοριστικό ρόλο, με άμεση θεσμοθέτηση και καθορισμό των χώρων παρέμβασης και των χρήσεων των κτιρίων με αναλυτική περιγραφή και σχεδιασμό. Δεδομένης δε και της πρόσφατης πυρκαγιάς, είναι σημαντική η δέσμευση για την διατήρηση του χώρου χωρίς την υποβάθμιση και απειλή των καμένων δασικών εκτάσεων του κτήματος από μια πιθανή εμπορική τους χρήση. Σημαντική επίσης παράμετρο αποτελεί και η χρησιμοποίηση υλικών βιώσιμων καθώς και η πρόβλεψη πρόσβασης των ΑΜΕΑ, κάτι για το οποίο το κράτος έχει την απόλυτη ευθύνη, ταυτόχρονα με την μέριμνα για τον καθορισμό των θέσεων εργασίας, στοιχείο πολύ σημαντικό όπως απέδειξαν και τα ευρήματα της έρευνας.

Η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου είναι μεγάλο και δύσκολο έργο και θα είναι μεγάλη χαμένη ευκαιρία τόσο για την Αθήνα, αν η υλοποίηση του δεν αποδώσει τα αναμενόμενα, όσο και για το κράτος που έχει την δυνατότητα να αποδείξει την αξιοπιστία του. Ο εξαντλητικός διάλογος, η δημιουργία άμισθων επιτροπών, η εκτεταμένη ενημέρωση και η παρακολούθηση της επένδυσης αποτελούν την μοναδική οδό, με την οποία μπορεί να αποφέρει καρπούς, δημιουργώντας την μεγαλύτερη δυνατή συναίνεση για όλα τα ζητήματα της αξιοποίησης.

Βιβλιογραφία

Ελληνική

Αβραάμ Α., (2016). *Η πολιτική των αστικών αναπλάσεων στην Ευρωπαϊκή Ένωση και στη Κύπρο*. Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης.

Αραβαντινός Α., (1997). *Πολεοδομικός σχεδιασμός για μια βιώσιμη ανάπτυξη του αστικού χώρου*, Αθήνα, Εκδόσεις Συμμετρία.

Δελτίο Τύπου Υπουργείου Πολιτισμού και αθλητισμού (2019). *Ενημέρωση σχετικά με το κτήριο Τατοΐου*. Ανάκτηση από:

<https://www.culture.gov.gr/el/Information/SitePages/view.aspx?nID=2675>

Ζαούσης Α. (2001). *Αλέξανδρος και Ασπασία 1915-1920*. Εκδόσεις Ωκεανίδα.

Κριαράς Ε., Β., (1999). *Ανοικοδόμηση & Αντιπαροχή στην δεκαετία του 1960*, Καθημερινή, 12.12.1999. Ανάκτηση από: https://anemourion.blogspot.com/2017/02/blog-post_580.html

Κοραχάη Μ. , Τζαβέλλα Α., (2016). *Οινοτουρισμός*, Καθημερινή. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/k/travel/879544/oinotoyrismos/>

Κουρεμένος Ν., (2021). *Η σημασία του τουρισμού ευεξίας*. Ανάκτηση από: <https://www.hotelshow.gr>

Κουτσαβλής Β., (2022). *Πληροφοριακό κείμενο για τον Πύργο Βασιλίσσης*. Ανάκτηση από: <https://www.pyrgosvasilissis.gr/the-tower/history/>

Λιάλιος Γ., (2021). *Τρεις αναπλάσεις ζωής για την Αθήνα*. Εφημερίδα Καθημερινή 1.12.2021. Ανάκτηση από: <https://www.kathimerini.gr/society/561605203/treis-anaplasteis-zois-gia-tin-athina/>

Λουκόπουλος Δ. , Πολύζος Γ. , Πυρπωτής Γ., (1990). *Δυνατότητες και Προοπτικές των προγραμμάτων ανάπλασης προτάσεις για ένα νέο οργανωτικό σχήμα, Πόλη και κοινωνικές Πρακτικές*. ΕΜΠ τμήμα Αρχιτεκτόνων.

Οικονόμου Δ., (2004). «ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ ΚΑΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ».

Ανακτήση από:

http://portal.tee.gr/portal/page/portal/PUBLICATIONS/BYMONTHLY_PUBLICATIONS/diminiaia_2004/pub3/OIKONOMOY.pdf

Παντόπουλος Φ., (2013). *Οινοτουρισμός: Δυναμικό τουριστικό προϊόν και προοπτική βιώσιμης ανάπτυξης*. Ηλεκτρονική Εφημερίδα «TravelDayNews».

Παπαγεωργίου Γ., (2014). *Ποσοτική έρευνα*. Ερευνητική εργασία, Πανεπιστήμιο Κρήτης.

Παπαδάκης (Παπαδής) Ν., (2020), *Ελευθέριος Βενιζέλος, ο άνθρωπος, ο ηγέτης: Τόμος Γ'- Διπλωματικοί Θρίαμβοι - Εκλογική Ήττα και Εξορία (1917-1928)*. Εκδοτικός Οίκος: Καθημερινή.

Παντέλογλου Κ., (2021). *Για το Τατόι χωρίς βασιλιά (1924-1935) και άλλα τινά*. Ανάκτηση από: <https://www.kosmosnf.gr/>

Πίττου Μ., (2019). «ΟΛΟΚΛΗΡΩΜΕΝΕΣ ΑΣΤΙΚΕΣ ΑΝΑΠΛΑΣΕΙΣ» «ΑΣΤΙΚΗ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗ». Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο.

Σταματόπουλος Κ., (2011). *Τατόι, Περιήγηση στον χώρο και στον χρόνο*. Εκδόσεις Καπόν.

Υπουργείο Πολιτισμού (2021). *Μελέτη Βιωσιμότητας κτήματος Τατοΐου*. Ανάκτηση από: <https://www.culture.gov.gr/el/Information/SitePages/view.aspx?nID=3635>

Φορέας Διαχείρισης Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, Ειδική Περιβαλλοντική Μελέτη Εθνικού Δρυμού Πάρνηθας, Ενημερωτικό Έντυπο. Ανάκτηση απο: <https://parnitha.net>

Ξενόγλωσση

Barbieri, C. (2020). "Agritourism research: a perspective article", *Tourism Review*, Vol. 75 No. 1, pp. 149-152.

Chon, K.S., Weber, K., (2002). *Convention tourism: International and Industry Research and Industry Perspectives*. Haworth, New York.

Delitheou V., Vinieratou M., Touri M., (2010). *The contribution of public and private investments to the growth of conference tourism in Greece*. *Management Research and Practice*, 2(2), 165-178

Chan, E., Lee, G.K.L (2007). *Contribution of urban design to economic sustainability of urban renewal projects in Hong Kong*, *Sustainable Development*, John Wiley & Sons, Ltd., vol. 16(6), pages 353-364.

Chan, E., Lee, G.K.L., (2007), *Critical factors for improving social sustainability of urban renewal projects*, *Social Indicators Research: An International and Interdisciplinary Journal for Quality-of-Life Measurement*, Springer, vol. 85(2), pages 243-256.

Chosŏn dynasty (2022). *Encyclopedia Britannica*. Retrieved from <https://www.britannica.com/topic/Choson-dynasty>

Egolum, C. and Fidelis E. (2017). *The issues and challenges of urban renewal in a developing economy*. *International Journal Economic Development and Sustainability*. 5.

European Bank for Reconstruction and Development (2019). *Report: DFF - Lamda Development Property and tourism*. Retrieved from: DFF - Lamda Development – EBRD <https://www.ebrd.com>

White, J. J. (2019). "Futurism". *Encyclopedia Britannica*. Retrieved from: <https://www.britannica.com/art/Futurism>. Accessed 14 September 2022.

Grubor, A., and Milovanov O. (2017). "Brand Strategies in the Era of Sustainability." *Interdisciplinary Description of Complex Systems: INDECS*, vol. 15, no. 1, 2 Mar. 2017, pp. 78–88, hrcak.srce.hr/176227, 10.7906/15.1.6.

Hassan, Abbas M., Hyowon Lee. (2015). "Toward the Sustainable Development of Urban Areas: An Overview of Global Trends in Trials and Policies." *Land Use Policy*, vol. 48, Nov. 2015, pp. 199–212, 10.1016/j.landusepol.2015.04.029.

Kim H., S., Kim K., W., (2021). *Sustainable Landscapes in the Traditional Korean Residential Environment: Focus on the Joseon Dynasty*.

Illario M., De Luca V., Leonardini L., Kucharczyk M., Parent AS., Dantas C., Jegundo AL., van Staalduinen W., Ganzarain J., Comisso L., Bramezza C., Carriazo AM., Maritati A., Tramontano G., Capozzi P., Goossens E., Cotrone C., Costantini A., Ciliberti M., Femiano M., d'Amore A., Forlenza M., Ruggiero R., Bianchi A., Augustin L., Marrazzo V., Dello Ioio T., Capaldo S., Crudeli A., De Cesare G., Cuccaro F., Bracale G., Tramontano D., Postiglione A., Matera C., Coscioni E., Bousquet J., (2019). *Health tourism: an opportunity for sustainable development*. *Transl Med UniSa*.109-115.

Insch, A., (2011). *Conceptualisation and anatomy of green destination brands*. *International Journal of Culture, Tourism and Hospitality*, 5(3), 282-290.

Kazakov, S., Oyner O., (2020). *Wellness tourism: a perspective article*.

Larsen S., V., Hansen M., H., Lyhne I., Sara Bjørn A., S., Eva Ritter E., Nielsen H. (2016). *Social Impact Assessment in Europe: A Study of Social Impacts in Three Danish Cases*.

Maffei T., (2020). *The Royal Palace of Caserta – Green Museum: an historical, artistic and environmental heritage for the sustainable development of society*. Retrieved from talking magazine "Aisthesis, knowing art through all the senses" Number 14.

Morgan, N., Pritchard, A., & Pride, R., (2011). *Tourism places, brands, and reputation management*. In N. Morgan, A. Pritchard & R. Pride (Eds.), *Destination brands: Managing place reputation* (3rd ed., pp. 3-20). Oxford, UK: Butterworth-Heinemann.

Pentzopoulos, D., (2002). [1962]. *The Balkan Exchange of Minorities and its Impact on Greece*. London: Hurst & Co.

Schoenbrunn Palace Concerts -Concert halls (N.D.). Retrieved from <https://www.musicofvienna.com/palace-concerts-locations.htm>

Schloss Schönbrunn. Encyclopedia Britannica, (2013). <https://www.britannica.com/topic/Schloss-Schonbrunn-palace-Vienna-Austria>.

Seok J., (2018). *Seouls Experience in Cultural Heritage, Sustainable Tourism and Urban Regeneration*. World Bank Group Korea Office Newsletter.

Sokolov, B. (2019). *Aesthetics and sustainability in the Russian water parks, from the baroque to 21st century*. Berlin-Brandenburg Academy of Sciences, pp. 377-384.

Stavrinoudakis T., Tsartas P., Chatzidakis G. (2012). *Study of the major supply factors and business choices that affect the growth rate of wine tourism in Greece*. Current Issues in Tourism, 15(7): 627-647.

Sustainable Tourism at Blenheim Palace (2021). Retrieved from <https://www.historichouses.org/sustainable-tourism-at-blenheim-palace/>

The Royal Household and the Environment (N.D). Retrieved from <https://www.royal.uk/royal-household-and-environment>

Vallance S. (2011). *What is social sustainability? A clarification of concepts*. Geoforum Volume 42, Issue 3, June 2011, Pages 342-348.

Ye L., Xiangeng P., Laura Quadros Aniche L., Q., Scholten P., H., T., Ensenado E. M. (2021). *Urban renewal as policy innovation in China: From growth stimulation to sustainable development*.

Yildiz, S., Kivrak, S., Arslan G. (2017). *Factors affecting environmental sustainability of urban renewal projects*, 34:3-4, 264-277.

WMO Region VI (Europe, Continent only): Highest Temperature (N.D.) Retrieved from <https://wmo.asu.edu/content/europe-highest-temperature>

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ερωτηματολόγιο

1. Είσαστε:

☐ Άνδρας ☐ Γυναίκα

2. Η ηλικία σας είναι ή ανήκετε σε μία από τις παρακάτω ηλικιακές ομάδες:

- ☐ 15-17
- ☐ 18-24
- ☐ 25-34
- ☐ 35-44
- ☐ 45-54
- ☐ 55-64
- ☐ 65-74
- ☐ 75-84

3. Το επίπεδο εκπαίδευσής σας είναι:

- ☐ Απολυτήριο Δημοτικού
- ☐ Απολυτήριο Γυμνασίου
- ☐ Απολυτήριο Γενικού ή Εκκλησιαστικού ή Τεχνικού Λυκείου
- ☐ ΙΕΚ
- ☐ Πτυχίο ανώτερων επαγγελματικών σχολών
- ☐ Κολέγιο
- ☐ Πτυχίο ΑΤΕΙ, ΑΣΠΑΙΤΕ, Ισότιμων σχολών
- ☐ Πτυχίο ΑΕΙ
- ☐ Μάστερ ή ισοδύναμο
- ☐ Διδακτορικό ή ισοδύναμο
- ☐ Άλλο

4. Έχετε επισκεφτεί/Γνωρίζετε την ύπαρξη του κτήματος Τατοΐου;

☐ Ναι ☐ Όχι

5. Πόσο συχνά επισκέπτεσθε το κτήμα Τατοΐου;

☐ Δεν το έχω επισκεφτεί ακόμη ☐ Σπάνια ☐ Αραιά ☐ Συχνά ☐ Καθημερινά

6. Κατά τη διάρκεια της περιόδου της καραντίνας, λόγω της πανδημίας Covid-19, το κτήμα Τατοΐου αποτέλεσε για εσάς μια από τις επιλογές σας σας για μια σύντομη «απόδραση στη φύση;

☐ Στην καραντίνα επισκέφτηκα για πρώτη φορά το κτήμα Τατοΐου ☐ Ναι ☐ Όχι

7. Ποια εντύπωση σας προκάλεσε η τωρινή κατάσταση του κτήματος Τατοΐου;

☐ Θετική ☐ Αρνητική ☐ Ουδέτερη

8. Πόσο ικανοποιητική θεωρείτε ότι είναι η σημερινή κατάσταση του κτήματος για καθένα από τα παρακάτω:

Κτιριακό απόθεμα κτήματος	Καθόλου ικανοποιητική	Λίγο ικανοποιητική	Μέτρια ικανοποιητική	Πολύ ικανοποιητική	Πάρα πολύ ικανοποιητική
Περιβάλλοντας χώρος κτήματος					
Φύλαξη κτήματος					
Σημεία ενημέρωσης κτήματος					
Πρόσβαση κτήματος					

9. Πόσο ασφαλής αισθάνεστε σήμερα όταν κυκλοφορείτε στην εν λόγω περιοχή;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

10. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην βελτίωση του επιπέδου ασφάλειας;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

11. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στη δημιουργία νέων ευκαιριών απασχόλησης;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

12. Όταν πληροφορηθήκατε για την ανάπλαση/Αξιοποίηση του κτήματος Τατοΐου, ποια ήταν η αρχική σας αντίδραση;

☐ Θετική ☐ Αρνητική ☐ Ουδέτερη

13. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του Ελληνικού θα δημιουργήσει νέες σημαντικές ευκαιρίες αναψυχής για τους κατοίκους της περιοχής και των όμορων δήμων;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

14. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην Αισθητική και λειτουργική αναβάθμιση του τοπικού περιβάλλοντος;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

15. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα έχει θετική περιβαλλοντική επίδραση στην περιοχή συμβάλλοντας στην αύξηση του πρασίνου και στη βελτίωση μικροκλίματος ;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

16. Σε ποιο βαθμό και με βάση την πρόσφατη πυρκαγιά πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου θα θωρακίσει ή θα ενισχύσει την πυρασφάλεια της περιοχής;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

17. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στη βελτίωση των υπαρχουσών φυσικών υποδομών της περιοχής;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

18. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα προκαλέσει αύξηση στις τιμές των ακινήτων στους όμορους δήμους και την δημιουργία επιχειρηματικών πλάνων (π.χ. Ξενοδοχεία, καταστήματα υγειονομικού ενδιαφέροντος);

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

19. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλει στην οικονομική αναγέννηση και αναβάθμιση της περιοχής;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

20. Σε ποιο βαθμό πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα επιφέρει σημαντική τουριστική ανάπτυξη μέσα από έργα που θα λειτουργήσουν ως τοπόσημο στην πόλη;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

21. Πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλλει στην ανάπτυξη καλύτερου δικτύου μεταφοράς (νέες λεωφορειακές γραμμές κ.α.)

☐ Συμφωνώ ☐ Διαφωνώ

22. Πιστεύετε ότι το έργο ανάπλασης του κτήματος Τατοΐου θα συμβάλλει στην ενίσχυση των επιπέδων κοινωνικής συνοχής της κοινότητας, καθώς θα λειτουργεί ως σημείο αναφοράς της ευρύτερης περιοχής;

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

23. Πιστεύετε ότι η ανάπλαση του κτήματος πρέπει να δώσει έμφαση:

- ☐ Στην παραγωγική μορφή (π.χ. Οινοποιείο, Ελαιοτριβείο)
- ☐ Στις υπηρεσίες ψυχαγωγίας και διαμονής (π.χ. Ξενοδοχείο, Καφέ)
- ☐ Να υπάρχει ισορροπία μεταξύ των δύο μορφών ανάπτυξης

24. Σε ποιους τομείς πιστεύετε ότι η κοινωνία θα έχει όφελος από την ανάπλαση του κτήματος Τατοΐου;

Α) Πολιτιστικούς/Ιστορικούς (Ανάδειξη ιστορικών αντικειμένων, μουσειακές ενότητες κ.α.)

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

Β) Περιβαλλοντικούς (Αύξηση και προστασία βιοποικιλότητας)

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

Γ) Οικονομικούς (έσοδα, επιχειρηματικά πλάνα, θέσεις εργασίας κ.α.)

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

Δ) Κοινωνικούς (Κοινωνικοποίηση μέσω των παρεχόμενων δραστηριοτήτων, τόπος συνάντησης κ.α.)

☐ Καθόλου ☐ Λίγο ☐ Μέτρια ☐ Πολύ ☐ Πάρα πολύ

25. Πιστεύετε ότι τα οφέλη από την εν λόγω αναπτυξιακή παρέμβαση θα καταναμεθούν ισότιμα ανάμεσα στις διάφορες κοινωνικές ομάδες;

☐ Συμφωνώ ☐ Διαφωνώ

26. Πιστεύετε ότι υπάρχει απόλυτη ακεραιότητα και διαφάνεια στον τρόπο που οι τοπικές αρχές και οι εμπλεκόμενοι δημόσιοι φορείς χειρίστηκαν την διαδικασία έγκρισης και προώθησης του έργου;

☐ Ναι ☐ Όχι ☐ ΔΞ/ΔΑ

27. Με ποια άποψη συμφωνείτε περισσότερο:

- ☐ Το κτήμα Τατοΐου πρέπει να είναι ελεύθερο για το κοινό
- ☐ Θα πρέπει να υπάρχει αντίτιμο για την είσοδο στο κτήμα
- ☐ Θα πρέπει να υπάρχει αντίτιμο μόνο στους μουσειακούς χώρους (π.χ. Ανάκτορο)

28. Μετά το πέρας της ανάπλασης, προτίθεστε να επισκέπτεστε το κτήμα συχνότερα από τι στο παρελθόν;

☐ Συμφωνώ ☐ Διαφωνώ