

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ ΠΟΛΕΟΔΜΙΑΣ  
ΚΑΙ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**

**Διπλωματική εργασία**

**ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗ ΜΕΓΑΛΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΚΕΝΩΝ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ**



**Μελιτά Δανάη – Ιωάννα**

**Επιβλέπων: Δ. Οικονόμου**

**Σεπτέμβριος, 2017**

## Σύντομη περίληψη

Οι συνεχείς μετασχηματισμοί των πόλεων οδηγούν συχνά στη δημιουργία μεγάλων αστικών κενών. Πρόκειται κυρίως για μεγάλες εκτάσεις που είναι εγκαταλελειμμένες ή υποχρησιμοποιούνται. Μια κατηγορία κενών με πρότερη βιομηχανική κυρίως χρήση είναι τα brownfields. Στην παρούσα εργασία, πραγματοποιείται μια αρχική διερεύνηση των χαρακτηριστικών και των πολιτικών παρέμβασης στις περιοχές αυτές. Στη συνέχεια, μελετάται ο Ελαιώνας της Αττικής, ένα μεγάλο αστικό κενό της μητροπολιτικής Αθήνας, με τάσεις αποβιομηχάνησης στο εσωτερικό του. Αφού παρουσιαστεί η ιστορική του εξέλιξη, αναλύονται τα δημογραφικά και οικονομικά χαρακτηριστικά, το κτιριακό απόθεμα, οι υφιστάμενες χρήσεις γης, το οδικό δίκτυο και το θεσμικό πλαίσιο που τον διέπει. Το θεσμοθετημένο σχέδιο της περιοχής αντιπαραβάλλεται, στη συνέχεια, με την υφιστάμενη κατάστασή της και διερευνώνται οι λόγοι για τους οποίους παρέμεινε ανεφάρμοστο. Τελικά, διαπιστώνεται η αναγκαιότητα της αναθεώρησης του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου και παρουσιάζεται μια νέα πρόταση χρήσεων γης για τον Ελαιώνα.

Λέξεις κλειδιά: Αστικά κενά, brownfields, αποβιομηχάνιση, Ελαιώνας, Αττική, χρήσεις γης, σχέδιο, θεσμικό πλαίσιο

## Abstract

The continuous transformation of cities often leads to the creation of large urban voids, areas that are mainly abandoned or underused. Brownfields are mostly urban voids with a former industrial use. In the present study an initial investigation of the characteristics and strategic interventions in these areas is carried out. The study focuses on the region of Elaionas of Attica, a large urban void located in Athens, which is going through a phase of de-industrialization. An analysis of the historical development, the demographic and economic characteristics, the building stock, the existing land uses, the road network and the institutional framework of Elaionas was undertaken. The official land use plan was subsequently compared to the current situation. Findings showed that as of yet, the plan has not been implemented. After investigating the reasons why the plan remains unimplemented, the study concludes that there is a need for a new land plan. Hence, a proposal of a new land use plan of Elaionas is presented.

Key words: Urban voids, brownfields, de-industrialization, Elaionas, Attica, land use, plan

## Ευχαριστίες

Θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους όσους συνέβαλλαν στην ολοκλήρωση της διπλωματικής μου εργασίας.

Αρχικά, οφείλω να ευχαριστήσω τον επιβλέποντα καθηγητή μου κ. Δημήτρη Οικονόμου, για την καθοδήγησή του και τις πολύτιμες υποδείξεις του.

Θα ήθελα ακόμη να ευχαριστήσω το ερευνητικό προσωπικό του τμήματος μου και ιδιαίτερα τον κ. Παναγιώτη Πανταζή και την κ. Άννα Σαμαρίνα για το μεγάλο ενδιαφέρον και την υπομονή που επέδειξαν καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου.

Επίσης, θα ήθελα να ευχαριστήσω όλους τους ανθρώπους από τις δημόσιες υπηρεσίες με τις οποίες συνεργάστηκα, για την προθυμία τους και για την άμεση ανταπόκρισή τους.

Ειδικότερα, από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας, θα ήθελα να ευχαριστήσω τον κ. Κανδηλώρο για τη συζήτησή μας για το ζήτημα του Ελαιώνα καθώς και την κ. Δρούγα, για τη χορήγηση στοιχείων.

Θα ήθελα να ευχαριστήσω θερμά την κ. Τριτάκη και τον κ. Τασιόπουλο, από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, για την χορήγηση όλων των απαραίτητων δεδομένων που αφορούν στις οικονομικές δραστηριότητες του Ελαιώνα.

Ακόμη, ευχαριστώ τον κ. Κανδύλη, από το Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών που μου παρέιχε στοιχεία για τις Μονάδες Χωρικής Ανάλυσης του Ελαιώνα.

Ευχαριστώ επίσης την κ. Κουμαντέα και την κ. Βρόντου από την Εθνική Στατιστική Υπηρεσία για τη χορήγηση στατιστικών δεδομένων και ψηφιακών χαρτογραφικών υποβάθρων.

Ένα μεγάλο ευχαριστώ στις φίλες μου, Βίβιαν, Κωνσταντίνα και Χρυσούλα που ήταν δίπλα μου καθ' όλη τη διάρκεια των σπουδών μου

Τέλος, θα ήθελα πάνω από όλα να ευχαριστήσω τους γονείς μου, για τη διαρκή υποστήριξή τους.

**Πίνακας περιεχομένων**

Εισαγωγή.....	12
A. Θεωρητικό υπόβαθρο.....	16
1. Αστικά κενά.....	16
1.1 Εννοιολογική διερεύνηση-χαρακτηριστικά αστικών κενών.....	16
1.2 Κλίμακα και προέλευση αστικών κενών.....	17
1.3 Συναφείς έννοιες με αυτή των αστικών κενών.....	20
2. Brownfields- περιοχές ανενεργών χρήσεων.....	22
2.1 Ορισμοί για τα brownfields.....	22
2.2 Προέλευση και κατηγοριοποίηση των brownfields.....	23
3. Αναγέννηση των brownfields.....	25
3.1 Ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν για την αναγέννηση brownfields.....	25
3.2 Δυνητικά οφέλη από την αναγέννηση των περιοχών ανενεργών χρήσεων – brownfields.....	27
3.3 Πολιτικές αναγέννησης των brownfields.....	28
4. Αστικές παρεμβάσεις στον Ελληνικό Χώρο.....	40
B. Η περίπτωση του Ελαιώνα της Αττικής.....	45
1. Ο Ελαιώνας ως αστικό κενό και brownfield.....	45
1.1 Ο Ελαιώνας ως αστικό κενό.....	45
1.2 Ο Ελαιώνας ως brownfield.....	47
2. Χωροταξική ένταξη και διοικητική υπαγωγή Ελαιώνα.....	48
2.1 Χωροταξική ένταξη.....	48
2.2 Διοικητική υπαγωγή.....	49
3. Ιστορική αναδρομή.....	50
3.1 Αρχαιότητα –Τουρκοκρατία.....	50
3.2 Προσέλκυση των πρώτων βιομηχανιών στην περιοχή του Ελαιώνα.....	51
3.3 Αποβιομηχάνιση και τριτογενοποίηση της περιοχής.....	52
4. Δημογραφικά και κοινωνικά στοιχεία.....	53
4.1 Μόνιμος πληθυσμός.....	53
4.2 Διάρθρωση πληθυσμού κατά φύλλο και ηλικία, 2011.....	58
4.3 Κατανομή μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011.....	61
4.4 Επίπεδο εκπαίδευσης.....	62
4.5 Απασχόληση και ανεργία.....	65
5. Οικονομικές δραστηριότητες.....	70

5.1 Προσδιορισμός της περιοχής μελέτης .....	70
5.2 Διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα .....	72
5.3 Κλαδική ανάλυση των επιχειρήσεων του Ελαιώνα .....	75
5.4 Βασικά ευρήματα κεφαλαίου .....	90
6. Κτιριακό απόθεμα .....	92
6.1 Οικοδομικά τετράγωνα της απογραφής κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ.....	92
6.2 Ανάλυση κτιριακού αποθέματος .....	93
7. Υφιστάμενες Χρήσεις γης Ελαιώνα .....	100
7.1 Μεθοδολογία προσδιορισμού των χρήσεων γης και απεικόνισή τους σε χάρτη ..	100
7.2 Χωρική συγκέντρωση του δευτερογενούς τομέα και υφιστάμενες βιομηχανίες-βιοτεχνίες .....	105
7.3 Χωρική συγκέντρωση του τριτογενούς τομέα και υφιστάμενες μονάδες .....	109
7.4 Κενοί χώροι.....	113
8. Μεταφορικές υποδομές και φραγμοί.....	116
8.1 Μεταφορικές υποδομές.....	116
8.2 Φραγμοί.....	121
9. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ .....	125
9.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή θεσμικού πλαισίου.....	125
9.2 Παρουσίαση Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/95) .....	126
9.3 Ο Φορέας για τον Ελαιώνα .....	131
9.4 Η Διπλή Ανάπλαση .....	134
9.5 Νέες χωροθετήσεις στον Ελαιώνα .....	140
9.6 Κατευθύνσεις νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής για τον Ελαιώνα .....	144
9.7 Θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τον Ελαιώνα .....	146
10. Σύγκριση Π.Δ Ελαιώνα με τα ευρήματα της ανάλυσης και αξιολόγηση του.....	149
10.1 Αντιπαραβολή θεσμοθετημένων και υφιστάμενων χώρων πρασίνου .....	149
10.2 Αντιστοίχιση κενών χώρων με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης .....	153
10.3 Σύγκριση υφιστάμενων βιομηχανιών/ βιοτεχνιών και θεσμοθετημένων βιομηχανικών ζωνών.....	156
10.4 Συμπεράσματα κεφαλαίου – αξιολόγηση του Προεδρικού Διατάγματος .....	159
11. Συμπεράσματα και Ανάλυση SWOT.....	160
Γ. Πρόταση χρήσεων γης για τον Ελαιώνα.....	166
1. Διαμόρφωση της πρότασης .....	166
1.1 Στόχος, αρχές και μέτρα της πρότασης.....	166

1.2 Αιτιολόγηση των χωρικών επιλογών της πρότασης .....	173
2. Τελική πρόταση νέων χρήσεων γης και επιπλέον ζητήματα/ κατευθύνσεις .....	183
2.1. Πρόταση νέων χρήσεων γης. Επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης.....	183
2.2. Ζητήματα που προκύπτουν από την πρόταση.....	193
3. Γενικά συμπεράσματα και επιπλέον κατευθύνσεις .....	194
Παράρτημα.....	196
Βιβλιογραφία .....	198

### Κατάλογος Πινάκων

Πίνακας Α.3.3.1. Μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο κατά τη μεταπολεμική περίοδο.....	29
Πίνακας Β. 4.1.1. Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού Δ. Ενοτήτων. ....	53
Πίνακας Β.4.1.2. Μόνιμος πληθυσμός Ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα, 2011. ....	57
Πίνακας Β. 4.2.1. Διάρθρωση πληθυσμού κατά φύλλο και ηλικία, 2011. ....	60
Πίνακας Β.4.3.1. Κατανομή μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011.....	61
Πίνακας Β. 4.4.1. Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού, 2001-2011. ....	64
Πίνακας Β.4.5.1. Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2001. ....	65
Πίνακας Β. 4.5.2. Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2011. ....	66
Πίνακας Β.4.5.3. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2001, 2011 .....	67
Πίνακας Β.5.2.1. Συνολικός Αριθμός επιχειρήσεων/ Ενάρξεις και διακοπές λειτουργίας.....	74
Πίνακας Β.5.3.1. LQ Ελαιώνα σε σχέση με την Αττική κατά 2ψήφιο ΚΑΔ. ....	76
Πίνακας Β.5.3.2. Κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση .....	77
Πίνακας Β.5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων Ελαιώνα. ....	81
Πίνακας Β.5.3.4. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων βασικών κλάδων Ελαιώνα .....	82
Πίνακας Β. 5.3.5. Κατανομή Επιχειρήσεων Ελαιώνα κατά μονοψήφιο κλάδο ανά Τ.Κ .....	84
Πίνακας Β.5.3.6 Αριθμός επιχειρήσεων και εξειδίκευση των επιμέρους ΤΚ ανά κλάδο .....	89
Πίνακας Β.6.2.1. Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων .....	93
Πίνακας Β.6.2.2. Κατανομή κτιρίων ανά χρονική περίοδο κατασκευής.....	94
Πίνακας Β. 6.2.3. Κατανομή κτιρίων κατά βασικό υλικό κατασκευής.....	95
Πίνακας Β. 6.2.4. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά είδος οροφής.....	96
Πίνακας Β.6.2.5. Κατανομή κτιρίων ανάλογα με το φορέα ιδιοκτησίας τους.....	90
Πίνακας Β. 6.2.6. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά χρήση, 2011 .....	98
Πίνακας Β.10.2.1. Σύγκριση κενών με τις θεσμοθετημένες χρήσεις της περιοχής .....	154
Πίνακας Γ.1.1.1. Αρχές και μέτρα για την πρόταση οργάνωσης χρήσεων γης Ελαιώνα .....	172

## Κατάλογος Διαγραμμάτων

Διάγραμμα A. 3.3.1 Κατηγοριοποίηση των brownfields.....	34
Διάγραμμα B.4.1.1 Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού Δ. Ενοτήτων. ....	53
Διάγραμμα B.4.1.2. Κατανομή Μόνιμου Πληθυσμού στις Δ. Εν Ελαιώνα, 2011. ....	57
Διάγραμμα B. 4.2.1. Πληθυσμιακή πυραμίδα, 2011. ....	60
Διάγραμμα B.4.3.1. Κατανομή πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011. ....	62
Διάγραμμα B.4.4.1. Επίπεδο εκπαίδευσης, 2001. ....	63
Διάγραμμα B.4.4.2. Επίπεδο εκπαίδευσης, 2011 ....	63
Διάγραμμα B.4.4.3. Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού 2001-2011. ....	64
Διάγραμμα B. 4.5.1. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2001.....	67
Διάγραμμα B.4.5.2. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2011. ....	67
Διάγραμμα B.4.5.3. Κατανομή απασχολούμενων κατά κλάδο παραγωγής, 2011.....	68
Διάγραμμα B.5.2.1. Αριθμός επιχειρήσεων Ελαιώνα ανά έτος.....	72
Διάγραμμα B.5.2.2. Διαχρονική εξέλιξη ενάρξεων και διακοπών επιχειρήσεων του Ελαιώνα. .....	73
Διάγραμμα B.5.3.1.Κατανομή επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά μονοψήφιο ΚΑΔ, 2016 .....	78
Διάγραμμα B.5.3.2. Κατανομή των μεταποιητικών επιχειρήσεων του Ελαιώνα, 2016. ....	79
Διάγραμμα B.5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων βασικών κλάδων Ελαιώνα .....	83
Διάγραμμα B. 5.3.4. TK 10447: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο .....	84
Διάγραμμα B. 5.3.5. TK 11855: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο .....	85
Διάγραμμα B.5.3.6. TK 12241: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο .....	85
Διάγραμμα B.5.3.7. TK 18233: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο .....	86
Διάγραμμα B.6.2.1. . Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων.....	93
Διάγραμμα B.6.2.2. Κατανομή κτιρίων ανά χρονική περίοδο κατασκευής.....	94
Διάγραμμα B.6.2.3. Κατανομή κτιρίων κατά βασικό υλικό κατασκευής.....	95
Διάγραμμα B.6.2.4. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά είδος οροφής.....	96
Διάγραμμα B.6.2.5.Κατανομή κτιρίων ανάλογα με το φορέα ιδιοκτησίας τους.....	91
Διάγραμμα B.6.2.6. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά χρήση, 2011 .....	99

## Κατάλογος Χαρτών

Χάρτης B. 1.1.1 . Ο αστικός ιστός του Ελαιώνα και των γύρω περιοχών .....	46
Χάρτης B. 2.1.1. Η θέση του Ελαιώνα στην Αττική .....	48
Χάρτης B. 2.2.1. Διοικητική υπαγωγή Ελαιώνα .....	49
Χάρτης B.4.1.1. Υφιστάμενες περιοχές κατοικίας Ελαιώνα.....	55
Χάρτης B.4.1.2. Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα, 2011.....	56
Χάρτης B.4.2.1. Περιοχή ΜΟΧΑ Ευρύτερου Ελαιώνα.....	59
Χάρτης B.5.1.1. Οι ταχυδρομικοί κωδικοί που επιλέχθηκαν .....	70
Χάρτης B. 6.1.1. Οικοδομικά τετράγωνα της ΕΛΣΤΑΤ .....	92
Χάρτης B.7.1.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης Ελαιώνα.....	102
Χάρτης B. 7.2.1. Χωρική συγκέντρωση δευτερογενούς τομέα.....	106
Χάρτης B.7.2.2. Διαγραμματική απεικόνιση της συγκέντρωσης βιομηχανιών .....	107
Χάρτης B.7.3.1. Χωρική συγκέντρωση τριτογενούς τομέα .....	109
Χάρτης B.7.3.2. Διαγραμματική απεικόνιση της συγκέντρωσης του τριτογενούς τομέα ....	110

Χάρτης Β. 7.4.1. Κενοί χώροι.....	113
Χάρτης Β.8.1.1. Υφιστάμενες μεταφορικές υποδομές .....	116
Χάρτης Β.8.1.2. Τα δίκτυα αστικών συγκοινωνιών που εξυπηρετούν την περιοχή .....	118
Χάρτης Β. 8.2.1. Φραγμοί Ελαιώνα .....	121
Χάρτης Β. 9.2.1. Το Προεδρικό Διάταγμα του Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995).....	128
Χάρτης Β. 9.5.1. Π.Δ Ελαιώνα (όπως ισχύει).....	143
Χάρτης Β. 9.7.1. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τον Ελαιώνα .....	146
Χάρτης Β. 10.1.1. Θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου.....	149
Χάρτης Β.10.1.2. Υφιστάμενοι χώροι πρασίνου. ....	150
Χάρτης Β. 10.2.1. Αντιστοίχιση κενών χώρων με θεσμοθετημένες χρήσεις γης του ΠΔ.....	153
Χάρτης Β.10.3.1. Σύγκριση υφιστάμενων βιομηχανιών/ βιοτεχνιών και θεσμοθετημένων περιοχών Α του Π.Δ .....	156
Χάρτης Γ.1.2.1. Χάρτης- οδηγός για την οργάνωση των χρήσεων γης.....	174
Χάρτης Γ.1.2.2. Χάρτης υφιστάμενων και προτεινόμενων χρήσεων γης .....	175
Χάρτης Γ.2.1.1. Πρόταση χρήσεων γης Ελαιώνα Αττικής .....	183

### Κατάλογος εικόνων

Εικόνα Α.3.3.1. Τα docklands του Λονδίνου .....	30
Εικόνα Α.3.3.2. Τμήμα της περιοχής Hafencity του Αμβούργου, όπως προβλέπεται να αναπτυχθεί.....	31
Εικόνα Α.3.3.3. Emcher Park .....	32
Εικόνα Α.3.3.4. Το μουσείο Guggenheim στο Bilbao της Ισπανίας. ....	37
Εικόνα Β.1.1.1. Δορυφορική Εικόνα του Ελαιώνα της Αθήνας .....	45
Εικόνα Α.3.1.1. Η δυτική Αθήνα από το Λόφο των Νυμφών, 1853 .....	50
Εικόνα Β.7.1.1. Η Δομή φιλοξενίας προσφύγων στον Ελαιώνα .....	101
Εικόνα Β.7.2.1. Εργοστάσιο ΜΠΙΣΚΟΤΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ .....	107
Εικόνα Β.7.2.2. Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο 2.....	108
Εικόνα Β. 7.2.3.Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο 3.....	108
Εικόνα Β.7.2.4. Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο.....	108
Εικόνα Β. 7.2.5. Εργοστάσιο BSH .....	108
Εικόνα Β. 7.2.6. Εργοστάσιο FRONERI.....	108
Εικόνα Β. 7.2.7. Εργοστάσιο ΔΕΛΤΑ .....	108
Εικόνα Β.7.3.1. Η Κεντρική Αγορά Αθηνών .....	110
Εικόνα Β.7.3.2. Πολυτελή γραφεία επί της Λ. Αθηνών .....	111
Εικόνα Β. 7.3.3. Πολυτελή γραφεία επί της Λ. Αθηνών 2 .....	111
Εικόνα Β.7.3.6. Πρακτορεία μεταφορών 2.....	112
Εικόνα Β. 7.3.4. Χονδρικό εμπόριο. ....	112
Εικόνα Β. 7.3.5. Πρακτορεία μεταφορών.....	112
Εικόνα Β.7.3.7. Ανταλλακτικά οχημάτων .....	112
Εικόνα Β. 7.3.8. Πρακτορεία μεταφορών.....	112
Εικόνα Β.7.3.9. Ανταλλακτικά οχημάτων 2. ....	112
Εικόνα Β. 7.4.1. Κενός χώρος .....	114
Εικόνα Β. 7.4.2. Κενός χώρος 2 .....	115



Εικόνα Β. 7.4.3. Κενός χώρος 3. ....	115
Εικόνα Β. 8.1.1. Οι σιδηροδρομικές γραμμές στην περιοχή του Ελαιώνα .....	119
Εικόνα Β. 8.1.2. Η Ιερά Οδός .....	120
Εικόνα Β. 8.1.3. Αδιέξοδος δρόμος. ....	120
Εικόνα Β. 8.1.4. Οδός Αγίας Άννας 2 .....	120
Εικόνα Β. 8.1.5. Οδός Αγίας Άννας.....	120
Εικόνα Β. 8.1.6. Οδός Ορφέως 2 .....	120
Εικόνα Β. 8.1.7. Οδός Ορφέως .....	120
Εικόνα Β. 8.2.1. διαπλάτυνση της οδού Αγίας Άννας .....	122
Εικόνα Β. 8.2.2. Το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ.....	123
Εικόνα Β. 8.2.3. Απορρίμματα δίπλα από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ .....	123
Εικόνα Β.8.2.4. Εσωτερικός φραγμός στον Ελαιώνα. ....	124
Εικόνα Β.8.2.5. Εσωτερικός φραγμός στον Ελαιώνα 2 .....	124
Εικόνα Β. 9.4.1. Τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής παρέμβασης .....	134
Εικόνα Β. 9.4.2. Η μακέτα από την περιοχή παρέμβασης στο Βοτανικό.....	136
Εικόνα Β. 9.4.3. Οι αλλαγές στην περιοχή παρέμβασης.....	133
Εικόνα Β. 9.4.4. Το ημιτελές εμπορικό κέντρο στο Βοτανικό.....	134
Εικόνα Β.9.5.1. Ο νέος Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων. ....	140
Εικόνα Β. 9.5.2. Μακέτα του Νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων.....	141
Εικόνα Β. 9.5.3. . Ο μεταλλικός σκελετός του Ισλαμικού Τεμένους στο Βοτανικό.....	142
Εικόνα Β. 9.6.1. Απόκομμα χάρτη οργάνωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων .....	144
Εικόνα Γ.1.1.1. Το Τεχνολογικό Πάρκο Λεύκιππος.....	169
Εικόνα Γ.1.1.2. Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό πάρκο Λαυρίου .....	169
Εικόνα Γ.1.1.3. Παράδειγμα τεχνολογικού πάρκου που θα μπορούσε να αναπτυχθεί στον Ελαιώνα. ....	170

**ΑΡΚΤΙΚΟΛΕΞΑ**

ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
ΒΙΠΑ	Βιομηχανικά Πάρκα
ΒΙΠΕ	Βιομηχανική Περιοχή
ΒΙΟΠΑ	Βιοτεχνικά Πάρκα
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΕΒΕΑ	Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθήνας
ΕΒΕΠ	Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά
ΕΕ	Ευρωπαϊκή Ένωση
ΕΚΕΦΕ	Εθνικό Κέντρο Ερευνητικών Φυσικών Επιστημών
ΕΚΚΕ	Εθνικό Κέντρο Κοινωνικών Ερευνών
ΕΛΣΤΑΤ	Ελληνική Στατιστική Αρχή
ΕΣΠΑ	Εταιρικό Σύμφωνο για το Πλαίσιο Ανάπτυξης
ΖΑΑ	Ζώνες Αστικού Αναδασμού
ΖΕΑ	Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης
ΖΕΕ	Ζώνες Ειδικής Ενίσχυσης
ΖΕΚ	Ζώνες Ειδικών Κινήτρων
ΖΕΠ	Ζώνες Ενεργού Πολεοδομίας
ΙΚΤΕΟ	Ιδιωτικό Κέντρο Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων
ΙΟΒΕ	Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών
ΙΠΑ	Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΚΑΔ	Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας
ΚΤΕΟ	Κέντρο Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων
ΚΣΑΥΛΕ	Κεντρικός Σταθμός Αθηνών Υπεραστικών Λεωφορείων Ελλάδας
ΜΑΜ	Μελέτη Αττικού Μετρό
ΜΚΟ	Μη Κυβερνητική Οργάνωση
ΜΟΧΑ	Μονάδες Χωρικής Ανάλυσης

---

ΟΑ	Οργανισμός Αθήνας
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας
ΟΣΥ	Οδικές Συγκοινωνίες
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΟΧΕ	Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις
ΠΔ	Προεδρικό Διάταγμα
ΣΔΙΤ	Σύμπραξη Δημοσίου και Ιδιωτικού Τομέα
ΣΕΜΕ	Συνεργεία Επισκευής Μηχανημάτων Έργων
ΣΜΑ	Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων
ΤΕΠΑ	Τεχνολογικό Πάρκο
ΤΚ	Ταχυδρομικοί Κωδικοί
ΥΑ	Υπουργική Απόφαση
ΥΒΕΤ	Υπουργείο Βιομηχανίας Ενέργειας και Τεχνολογίας
ΕΡΑ	Environmental Protection Agency
BOOT	Build- Own-Operate-Transfer
BOT	Build- Operate-Transfer
LQ	Location Quotient (Δείκτης Τοπικής Εξειδίκευσης)
PDL	Previously Developed Land
UDC	Urban Development Corporations

## Εισαγωγή

Οι συνεχείς μετασχηματισμοί των πόλεων οδηγούν συχνά στη δημιουργία μεγάλων αστικών κενών. Πρόκειται κυρίως για μεγάλε επιφάνειες που είναι εγκαταλελειμμένες ή υποχρησιμοποιούνται. Αυτές οι εκτάσεις συνιστούν ένα φραγμό για την πόλη καθώς έλκουν παράνομες δραστηριότητες και περιθωριακές ομάδες πληθυσμού εγείροντας αισθήματα ανασφάλειας και αποστροφής. Σε περιπτώσεις μάλιστα, που είχαν προηγουμένως βιομηχανική χρήση (brownfields), ενδέχεται να έχουν σοβαρά προβλήματα περιβαλλοντικής υποβάθμισης.

Οι σύγχρονες πόλεις, με την ιδιαίτερα υψηλή πυκνότητα δόμησης και τα προβλήματα που αυτή συνεπάγεται, μπορούν να αξιοποιήσουν τα εκτενή κενά για την αναβάθμισή τους σε τοπικό, υπερτοπικό ακόμη και διεθνές επίπεδο. Έτσι, οι εκτάσεις αυτές εκτός από πρόκληση αποτελούν και μια μεγάλη ευκαιρία για τον αστικό χώρο.

Ο Ελαιώνας της Αττικής, μια έκταση 9.000 στρεμμάτων, συγκεντρώνει όλα τα αρνητικά χαρακτηριστικά του «αστικού κενού». Ταυτόχρονα όμως, δημιουργεί προσδοκίες για τη βελτίωση του επιπέδου ζωής και της ανταγωνιστικότητας της μητροπολιτικής Αθήνας.

Σκοπός της παρούσας εργασίας είναι η αντιστροφή των προβλημάτων του Ελαιώνα και η ανάδειξή του σε ισχυρό αναπτυξιακό πόλο, ο οποίος θα παραμείνει προσιτός στους εργαζόμενους, τους κατοίκους και τους επισκέπτες του. Για την εκπλήρωση του συγκεκριμένου στόχου, απαιτείται καταρχάς η αναθεώρηση του ισχύοντος θεσμικού πλαισίου χρήσεων γης και ο σχεδιασμός ενός νέου, που θα λαμβάνει υπόψη την υφιστάμενη κατάσταση αλλά και τις αναπτυξιακές προοπτικές της περιοχής.

Ύστερα από μια ανασκόπηση των νεώτερων μελετών που έχουν διεξαχθεί για τον Ελαιώνα, διαπιστώθηκε ότι δεν έχει προταθεί ένα τέτοιο σχέδιο για την περιοχή. Οι μελέτες που αφορούν στον Ελαιώνα είτε υιοθετούν μια προσέγγιση αστικού σχεδιασμού του χώρου, είτε παρέχουν στρατηγικές κατευθύνσεις για τις χρήσεις γης, χωρίς όμως να τις χωροθετούν σε συγκεκριμένες εκτάσεις. Η παρούσα εργασία αποσκοπεί στην κάλυψη αυτού του ερευνητικού κενού, παρουσιάζοντας τελικά μια νέα πρόταση για την χωρική οργάνωση των χρήσεων γης στον Ελαιώνα.

Η συγκεκριμένη μελέτη διακρίνεται σε τρία μέρη: Το θεωρητικό υπόβαθρο, την ανάλυση της περίπτωσης του Ελαιώνα της Αττικής και τη διαμόρφωση της πρότασης χρήσεων γης στον Ελαιώνα.

Στο θεωρητικό υπόβαθρο, επιχειρείται η κατανόηση της φύσης των αστικών κενών και των πολιτικών που υιοθετούνται για την αναγέννησή τους. Ποιο συγκεκριμένα, διερευνάται τι ορίζεται ως «αστικό κενό», ποια είναι τα χαρακτηριστικά του και πώς αυτό προκύπτει στο εσωτερικό του αστικού ιστού. Στη συνέχεια, η διπλωματική εργασία επικεντρώνεται σε μια συναφή έννοια, στα brownfields, που στην ελληνική βιβλιογραφία αποδίδονται με τον όρο «περιοχές ανενεργών χρήσεων». Αφού παρουσιαστούν τα προβλήματα των brownfields και τα δυνητικά οφέλη από την αναγέννησή τους, αναλύονται οι πολιτικές παρέμβασης σε αυτά. Αρχικά, πραγματοποιείται μια σύντομη ιστορική αναδρομή στις πολιτικές αναγέννησης στην Ευρώπη και στη συνέχεια αναλύονται οι εμπλεκόμενοι φορείς στη διαδικασία. Η θεωρητική επισκόπηση του θέματος ολοκληρώνεται με το ζήτημα των αστικών παρεμβάσεων στον ελληνικό χώρο.

Στο μέρος της ανάλυσης του Ελαιώνα της Αττικής, παρουσιάζονται αρχικά τα χαρακτηριστικά που τον καθιστούν αστικό κενό και brownfield καθώς και η ιστορική εξέλιξη της περιοχής. Στη συνέχεια, με πρωτογενή στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ και του ΕΚΚΕ πραγματοποιείται μια δημογραφική ανάλυση για τον πληθυσμό μιας έκτασης λίγο ευρύτερης από αυτή του Ελαιώνα και παρουσιάζεται η χωρική κατανομή του πληθυσμού της περιοχής σε χάρτη.

Στη συνέχεια η μελέτη εστιάζει στις επιχειρήσεις της περιοχής. Με στοιχεία από την Ανεξάρτητη Αρχή δημοσίων Εσόδων για τους ΤΚ του Ελαιώνα διερευνάται η πορεία των επιχειρήσεων της περιοχής. Αναλύονται, ακόμη, οι κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση και μελετάται η διαχρονική τους εξέλιξη. Τέλος, εξετάζεται αν υπάρχουν διαφοροποιήσεις ως προς την κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων σε υποπεριοχές του Ελαιώνα.

Η παρούσα εργασία δίνει ιδιαίτερη έμφαση στα πολεοδομικά χαρακτηριστικά της περιοχής μελέτης. Αφού μελετηθεί η κατάσταση του κτιριακού αποθέματος της περιοχής, δημιουργείται ένας χάρτης χρήσεων γης για τον Ελαιώνα, συνδυάζοντας δεδομένα από τις απογραφές κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ, την καταγραφή χρήσεων γης της ΜΑΜ του 1995 και πρόσφατων δορυφορικών εικόνων. Στη συνέχεια, με χρήση του δείκτη τοπικής εξειδίκευσης διερευνάται η χωρική κατανομή των δραστηριοτήτων του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα στον Ελαιώνα, προκειμένου να διαπιστωθεί εάν εμφανίζονται χωρικές συγκεντρώσεις. Η ανάλυση των πολεοδομικών χαρακτηριστικών του Ελαιώνα ολοκληρώνεται με την ιεράρχηση του οδικού του δικτύου, το οποίο λειτουργεί ταυτόχρονα ως φραγμός για την περιοχή.

Στη συνέχεια, εξετάζεται το ισχύον θεσμικό πλαίσιο του Ελαιώνα. Αφού πραγματοποιηθεί μια σύντομη ιστορική αναδρομή στις προσπάθειες της πολιτείας για την οργάνωση της περιοχής, παρουσιάζονται οι αρχές και οι χρήσεις γης του Π.Δ του 1995, το οποίο ισχύει μέχρι σήμερα. Ειδική μνεία γίνεται στο ζήτημα του Φορέα ανάπτυξης της περιοχής, ο οποίος δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ. Η ανάλυση του θεσμικού πλαισίου συνεχίζεται με τις νέες εξελίξεις για την περιοχή, που αφορούν στις επικείμενες χωροθετήσεις του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και του Ισλαμικού τεμένους. Ιδιαίτερη έμφαση δίνεται στο θέμα «της Διπλής ανάπτυξης», που αφορά κατά βάση στη μεταφορά του γηπέδου του Παναθηναϊκού από τη Λ. Αλεξάνδρας, στον Ελαιώνα. Τελικά, δημιουργείται ένας νέος επικαιροποιημένος χάρτης με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης της περιοχής. Τέλος, παρουσιάζονται οι κατευθύνσεις που παρέχει το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας-Αττικής για τον Ελαιώνα.

Ένα ζήτημα στο οποίο εμβάθυνε η παρούσα εργασία αφορά στην αντιπαραβολή του ισχύοντος Προεδρικού Διατάγματος της περιοχής με την υφιστάμενη κατάσταση. Η σύγκριση αυτή έγινε αρχικά για τους χώρους πρασίνου, όπου διαπιστώθηκε ότι το μεγαλύτερο μέρος τους δεν έχει πραγματοποιηθεί. Στη συνέχεια, ελέγχθηκε σε ποιες θεσμοθετημένες χρήσεις αντιστοιχούν οι κενοί χώροι της περιοχής μελέτης. Τέλος, πραγματοποιήθηκε μια σύγκριση μεταξύ της υφιστάμενης συγκέντρωσης βιομηχανιών και των αμιγώς βιομηχανικών ζωνών του Π.Δ, προκειμένου να διαπιστωθεί αν οι ζώνες αυτές κατάφεραν να λειτουργήσουν ως βιομηχανικοί θύλακες. Το βασικό συμπέρασμα που διεξήχθη είναι ότι το θεσμοθετημένο σχέδιο για τον Ελαιώνα έχει παραμείνει σχεδόν εξ' ολοκλήρου ανεφάρμοστο. Αφού διερευνήθηκαν οι λόγοι για τους οποίους συνέβη αυτό, καταστάθηκε σαφής η αναγκαιότητα για τη δημιουργία ενός νέου σχεδίου χρήσεων γης.

Στο τρίτο μέρος της εργασίας διαμορφώνεται η πρόταση χρήσεων γης για τον Ελαιώνα. Ο νέος στόχος της πρότασης εξειδικεύεται σε 8 επιμέρους Αρχές, για την ικανοποίηση των οποίων καθορίζονται ορισμένα μέτρα. Τα μέτρα αυτά μεταφράζονται, χωρικά, σε χρήσεις γης. Στη συνέχεια, με τη βοήθεια ενός συνθετικού χάρτη που περιλαμβάνει όλα τα χωρικά δεδομένα που θα έπρεπε να ληφθούν υπόψη, δημιουργείται η τελική πρόταση χρήσεων γης για τον Ελαιώνα. Στην πρόταση αυτή, καθορίζονται αναλυτικά οι επιτρεπόμενες χρήσεις γης κάθε περιοχής καθώς και οι χρήσεις που κρίνεται ότι πρέπει να απομακρυνθούν. Η διπλωματική εργασία ολοκληρώνεται με ορισμένες επιπλέον κατευθύνσεις και ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν, προκειμένου να μπορέσει να λειτουργήσει η συγκεκριμένη πρόταση για τον Ελαιώνα.

## ΜΕΡΟΣ Α: ΘΕΩΡΗΤΙΚΟ ΥΠΟΒΑΘΡΟ

## A. Θεωρητικό υπόβαθρο

### 1. Αστικά κενά

#### 1.1 Εννοιολογική διερεύνηση-χαρακτηριστικά αστικών κενών

Οι συνεχείς μετασχηματισμοί των πόλεων έχουν ως αποτέλεσμα τη δημιουργία αστικών κενών. Κάνοντας μια ανασκόπηση της βιβλιογραφίας βλέπουμε ότι δεν υπάρχει σαφής ορισμός για τα αστικά κενά. Πρόκειται για χώρους που είχαν στο παρελθόν κάποια χρήση που εγκαταλείφθηκε, ή για χώρους που δεν οικοδομήθηκαν ποτέ, διακόπτοντας τον αστικό ιστό. Ωστόσο, όπως επισημαίνει ο Πολυχρονόπουλος, δεν αποτελούν όλοι οι αδόμητοι χώροι αστικά κενά (Πολυχρονόπουλος, 2006). Ο όρος αυτός δεν μπορεί να αποδοθεί, για παράδειγμα στους κοινόχρηστους χώρους, οι οποίοι παρόλο που δεν είναι κτισμένοι εξυπηρετούν κάποιο πολεοδομικό σκοπό. Αστικά κενά, μπορούν να θεωρηθούν, υπό μία πιο ευρεία έννοια και οι εκτάσεις που φιλοξενούν κτίρια ή κατασκευές που «υπολειπουργούν» και βρίσκονται γενικά σε καθεστώς παρακμής (Pagano & Bowman, 2000).

Κατά μία προσέγγιση, τόσο οι αδόμητες όσο και οι δομημένες εκτάσεις μιας πόλης αποτελούν περιοχές που προκύπτουν από την ίδια διαδικασία, τη διαδικασία της αστικοποίησης. Η δόμηση που υπάρχει γύρω από τους αδόμητους χώρους είναι αυτή που τους καθιστά «κενούς». Τα αστικά κενά απορρέουν ουσιαστικά από τη διαδικασία της παραγωγής του χώρου.(Nefs, 2006). Με άλλα λόγια μόνο σε ένα κτισμένο περιβάλλον μπορούν να υπάρξουν αστικά κενά.

Οι αδόμητοι αυτοί χώροι, ειδικά όταν καταλαμβάνουν μεγάλη έκταση, είναι απομονωμένοι και εσωστρεφείς. Η διέλευση των περαστικών μέσα από αυτούς είναι σπάνια, είτε επειδή περιβάλλονται από κάποια τεχνητά όρια που δυσχεραίνουν τις διαμπερείς κινήσεις (π.χ αυτοκινητόδρομοι, σιδηρόδρομοι, εκτενή κτίρια) είτε επειδή εγείρουν γενικά αισθήματα ανασφάλειας και αποστροφής. Έτσι, καταλήγουν να συνιστούν οι ίδιοι ένα φραγμό για την πόλη.

Ο Trancik, στο βιβλίο του με τίτλο «Finding lost space: Theories of urban Design», ορίζει τα αστικά κενά ως εκτάσεις που δεν επιδρούν θετικά στις γύρω περιοχές, με ασαφή όρια, που αποτυγχάνουν να συνδέσουν τα στοιχεία του χώρου με ένα συνεκτικό τρόπο (Trancik, 1986). Πράγματι, η ασάφεια τους είναι ένα από τα βασικά χαρακτηριστικά τους. Πολλές φορές οι εκτάσεις αυτές της πόλης ακόμη και αν είναι ιδιωτικές δίνουν την αίσθηση ότι είναι δημόσιες, με αποτέλεσμα να καταπατώνται. Έτσι, αποτελούν συχνά καταφύγιο για



περιθωριοποιημένες πληθυσμιακές ομάδες όπως αστέγους, μετανάστες, νομαδικούς πληθυσμούς και τοξικομανείς (Πολυχρονόπουλος, 2006).

Παράλληλα, στις περιοχές αυτές αναπτύσσονται συχνά άτυπες δραστηριότητες όπως παζάρια, στάθμευση οχημάτων, εναπόθεση απορριμμάτων (Καψανάκη, 2006). Η κατάληψη των αστικών κενών και η μετατροπή τους σε «άτυπους κοινόχρηστους χώρους» είναι επίσης ένα φαινόμενο που έχει παρατηρηθεί, ενώ σε ορισμένες περιπτώσεις τα αστικά κενά χρησιμοποιούνται και από ανοιχτές ομάδες πολιτών και καλλιτεχνών που οργανώνουν δράσεις με σκοπό την ενεργοποίηση των πολιτών. Η ομάδα Αστικό Κενό που δραστηριοποιείται στην Αθήνα αποτελεί ένα τέτοιο παράδειγμα<sup>1</sup>.

Τέλος, είναι σημαντικό να αναφερθεί ότι ένα από τα πιο βασικά χαρακτηριστικά τους είναι η μεταβατική τους υπόσταση και η προσδοκία που δημιουργούν για την επόμενη τους χρήση. Η διάσταση του χρόνου είναι εξίσου σημαντική με τη διάσταση του χώρου για τη θεώρηση των αστικών κενών. Θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι πρόκειται για τόπους που έχουν «κολλήσει» ανάμεσα στην παρελθούσα και τη μελλοντική τους χρήση. Όπως σημειώνει ο Πολυχρονόπουλος «Οι τόποι αυτοί γίνονται αντιληπτοί ως «δοχεία» εν αναμονή περιεχομένου. Αυτή η αναμονή αποτελεί το εντονότερο χαρακτηριστικό τους.» (Πολυχρονόπουλος, 2006). Έτσι, ένας ακόμη τρόπος να προσδιοριστούν τα αστικά κενά είναι ως «περιοχές της πόλης, των οποίων οι λειτουργίες και τα σχέδια δεν έχουν καθοριστεί ακόμη» (Urban voids—recoding functionless areas in a city, 2015).

## 1.2 Κλίμακα και προέλευση αστικών κενών

Τα αστικά κενά ποικίλλουν ως προς την κλίμακά τους. Η συνέχεια του αστικού ιστού διακόπτεται συχνά από μικρής έκτασης κενά. Πρόκειται για ιδιοκτησίες που, είτε δεν οικοδομήθηκαν ποτέ είτε διαθέτουν εγκαταλελειμμένα κτήρια ή κατασκευές, για νησίδες ανάμεσα σε λεωφόρους, για ακάλυπτους χώρους μεταξύ των πολυκατοικιών, ακόμη και για δρόμους η έκταση των οποίων είναι πολύ μεγάλη, με αποτέλεσμα να μη χρησιμοποιούνται πλήρως (Σκοταρά, 2010).

Τα μεγάλα αστικά κενά, προκύπτουν κυρίως από την αλληλεπίδραση πιο σύνθετων διαδικασιών που αφορούν κυρίως στην αποβιομηχάνιση, στη χωρική ανακατανομή του δευτερογενούς τομέα, στην παγκοσμιοποίηση και στην εξάπλωση των πόλεων. Παρακάτω θα αναφερθεί συνοπτικά πώς επηρεάζουν τα φαινόμενα αυτά το χώρο.

<sup>1</sup> Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη δράση της ομάδας βλ. <https://urbanvoidathens.wordpress.com/>

Η αποβιομηχάνιση είναι ένα φαινόμενο που έκανε την εμφάνισή του κυρίως μετά τη δεκαετία του '60 στις χώρες του δυτικού κόσμου που είχαν βαριά βιομηχανία. Πολλά εργοστάσια έκλεισαν αφήνοντας πίσω τους μεγάλες εκτάσεις. Παράλληλα, πολλές βιομηχανικές μονάδες μετεγκαταστάθηκαν από τα κέντρα των πόλεων στην ύπαιθρο ή ακόμα και σε άλλες χώρες (Σκοταρά, 2010). Συχνά, το παραγωγικό σκέλος των βιομηχανιών χωροθετείται σε περιοχές με φθηνή γη και φθινό εργατικό δυναμικό, ενώ το σκέλος που σχετίζεται με τη διοίκηση και τις υπηρεσίες συγκεντρώνεται σε αστικά κέντρα. Σε αυτούς τους χωρικούς μετασχηματισμούς συντέλεσε η ραγδαία ανάπτυξη των μεταφορικών υποδομών και της τεχνολογίας, σε συνδυασμό με την παγκοσμιοποίηση της οικονομίας που διευκόλυνε τις Άμεσες Ξένες Επενδύσεις καθώς και την κινητικότητα του κεφαλαίου και του εργατικού δυναμικού (Nikolić, 2014).

Στο σημείο αυτό, αξίζει να σημειωθεί ότι το φαινόμενο της αποβιομηχάνισης και της μετεγκατάστασης του δευτερογενούς τομέα έχει κάνει την εμφάνισή του και στην Ελλάδα, παρά το γεγονός ότι «η εθνική οικονομία δεν έφτασε ποτέ στο στάδιο της ώριμης βιομηχανικής ανάπτυξης, όπως στις δυτικές Ευρωπαϊκές χώρες» (Wassenhoven & Sarountzaki, 2004). Έτσι, εκτάσεις με πρότερη βιομηχανική χρήση που έμειναν κενές υπάρχουν και στην Ελλάδα. Στην Αθήνα τα χαρακτηριστικότερα παραδείγματα βρίσκονται εκατέρωθεν της οδού Πειραιώς και στον Ελαιώνα, ο οποίος αποτελεί και τη μελέτη περίπτωσης της παρούσας εργασίας.

Παράλληλα, τα αστικά κενά είναι συχνά απόρροια του τρόπου επέκτασης των πόλεων της μεταβιομηχανικής εποχής. Στη σύγχρονη εποχή, με την εξάπλωση των αυτοκινητοδρόμων ταχείας κυκλοφορίας και των δικτύων τηλεπικοινωνίας και πληροφόρησης η επέκταση των πόλεων παύει να γίνεται με τον παραδοσιακό τρόπο. Αντίθετα, αστικοί σχηματισμοί εμφανίζονται σε συγκεκριμένα σημεία αυτοκινητοδρόμων ή σε σταθμούς του σιδηροδρομικού δικτύου. Μεγάλα εμπορικά κέντρα, κεντρικά γραφεία επιχειρήσεων, αποθήκες και κατοικίες διαχέονται στον άλλοτε αγροτικό χώρο, χωρίς να συνιστούν ολοκληρωμένες αστικές δομές (Ποζουκίδου, Σοπέογλου, & Τσιούμα, 2006). Έτσι, δημιουργείται μια ασυνέχεια στο χώρο, όπου τα αστικά στοιχεία εναλλάσσονται με τα μη αστικά, συνθέτοντας υβριδικά τοπία. Το νέο αυτό μοντέλο ανάπτυξης του χώρου έχει ονομαστεί από το γάλλο γεωγράφο Francois Ascher «μετάπολη» και ο όρος έχει υιοθετηθεί από πολλούς μελετητές.

Οι ελληνικές πόλεις έχουν αρκετά χαρακτηριστικά από αυτά που περιγράφηκαν παραπάνω. Τόσο η νόμιμη όσο και η αυθαίρετη εκτός σχεδίου δόμηση -η οποία ως ένα βαθμό έχει την

ανοχή της πολιτείας- οδήγησαν στη δημιουργία αστικών συγκεντρώσεων στον περιαστικό χώρο. Οι αστικοί αυτοί σχηματισμοί στη συνέχεια εντάχθηκαν σε κάποιο πολεοδομικό σχέδιο και έτσι νομιμοποιήθηκαν. Η συγκεκριμένη διαδικασία οδηγεί στη διάχυση της πόλης, η οποία εντείνεται όταν δημιουργούνται νέοι οδικοί άξονες στον περιαστικό χώρο. Το χαρακτηριστικότερο παράδειγμα τέτοιου οδικού άξονα για τη μητροπολιτική Αθήνα είναι η Αττική οδός. Ο εν λόγω αυτοκινητόδρομος σε συνδυασμό με το σχετικά νέο αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, επέκτεινε την πόλη προς τα Μεσόγεια και οδήγησε στην ανάπτυξη αστικών δραστηριοτήτων στις εξόδους του (Πολυχρονόπουλος, 2006, Αίσωπος, 2006). Έτσι, δημιουργήθηκαν κενά μεταξύ του συμπαγούς τμήματος της πόλης και των νέων αστικών σχηματισμών. Ο Αίσωπος (2006) προβλέπει ότι τα κενά που δημιουργούνται από μια τέτοια εξάπλωση θα τα συμπληρώσει ο σχεδιασμός τεχνητά:

Η πόλη έχει φτάσει σε τέτοιο βαθμό τεχνητότητας που τώρα η απώλεια της φύσης πρέπει σιγά – σιγά να αναπληρωθεί με τεχνητά μέσα, να ανακατασκευαστεί μέσω του σχεδιασμού: μητροπολιτικά πάρκα, πάρκα περιβαλλοντικής ευαισθησίας, (θεματικοί) κήποι, ειδικά εσωτερικά περιβάλλοντα είναι οι χώροι που θα δημιουργηθούν στα χρόνια που έρχονται (Αίσωπος, 2006)

Τέλος, μεγάλο μέρος των αστικών κενών προέρχεται από την εγκατάλειψη μεταφορικών υποδομών όπως σιδηροδρομικών γραμμών, λιμανιών και αεροδρομίων. Ένα τέτοιο παράδειγμα αποτελεί το πρώην αεροδρόμιο του Ελληνικού στην Αθήνα, του οποίου η θέση και η έκταση έπαψαν να ανταποκρίνονται στις ανάγκες της σύγχρονης μητροπολιτικής Αθήνας. Σήμερα η έκταση του πρώην αεροδρομίου παραμένει κενή δημιουργώντας ένα μεγάλο αστικό κενό στην Αθήνα.

### 1.3 Συναφείς έννοιες με αυτή των αστικών κενών

Η έννοια των αστικών κενών, όπως αναλύθηκε προηγουμένως, είναι αρκετά ευρεία. Έτσι, στη βιβλιογραφία απαντάται πληθώρα παρεμφερών όρων που συνδέονται με τα αστικά κενά, γεγονός που ως ένα βαθμό δυσχεραίνει τη διερεύνησή τους. Παρακάτω, θα αναφερθούν μερικές από αυτές τις έννοιες και θα επιλεγεί αυτή η οποία εξυπηρετεί περισσότερο τις ανάγκες της παρούσας εργασίας.

*Derelict land*: Ο όρος *derelict land* (εγκαταλελειμμένη γη) αναφέρεται σε γη που έχει επιβαρυνθεί σε τέτοιο βαθμό από βιομηχανική ή άλλου είδους χρήση, που δεν μπορεί να αποκτήσει ωφέλιμη χρήση εάν δεν υπάρξει εξυγίανση. (European Commission, 2003)

*Terrain vague*: Ο όρος πρωτοεμφανίστηκε στον γαλλικό κινηματογράφο και χρησιμοποιήθηκε αργότερα από τον ισπανό αρχιτέκτονα Ignasio Sola- Morales για να περιγράψει γενικά τους χώρους εγκατάλειψης που αποκτούν τυχαίες περιστασιακές χρήσεις, εστιάζοντας κυρίως στη δυναμική που ενέχουν και στη δυνατότητα να αξιοποιηθούν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά τους, χωρίς όμως να ενταχθούν στον αστικό ιστό και να χάσουν το χαρακτήρα τους. (Berger, 2006) Στην ελληνική βιβλιογραφία ο όρος εμφανίζεται συνήθως ως «ασαφή εδάφη».

**Brownfields**: Δεν υπάρχει μόνο ένας ορισμός για την έννοια των *brownfields*. Στην παρούσα εργασία υιοθετείται ο ορισμός του Ευρωπαϊκού δικτύου CABERNET, το οποίο ασχολείται με ζητήματα που αφορούν στην αναγέννηση των *brownfields*. Πρόκειται λοιπόν για περιοχές που «έχουν πληγεί από τις προηγούμενες χρήσεις τους και τον περιβάλλοντα χώρο, είναι εγκαταλελειμμένες ή υποχρησιμοποιούνται, έχουν ή δίνουν την εντύπωση ότι έχουν προβλήματα ρύπανσης, βρίσκονται κυρίως σε αναπτυγμένες αστικές περιοχές και απαιτείται παρέμβαση προκειμένου να επανέλθουν σε επωφελή χρήση.» (Ferber et al., 2006). Στα ελληνικά ο όρος αποδίδεται ως «περιοχές ανενεργών χρήσεων».

*Greyfields*: Ο όρος εμφανίστηκε το 2001 στο συνέδριο με τίτλο “Congress for the New Urbanism” προκειμένου να περιγράψει εγκαταλελειμμένες εκτάσεις με πρότερη εμπορική χρήση (εμπορικά κέντρα- malls) που περιβάλλονται συνήθως από μεγάλους χώρους στάθμευσης και απαιτούν παρεμβάσεις από το δημόσιο και ιδιωτικό τομέα για να αναπλαστούν. Ο όρος έρχεται σε αντίθεση με αυτόν των *brownfields*, εκτάσεις που ενδέχεται να συνδέονται με προβλήματα ρύπανσης ή μόλυνσης. (CONGRESS FOR THE NEW URBANISM, 2001)

*Drosscapes/ wasted landscapes*: Ο όρος επινοήθηκε από τον Berger το 2006, ο οποίος υποστηρίζει ότι όπως σε κάθε φυσική διαδικασία παράγονται απόβλητα, έτσι και στη διαδικασία της αστικής ανάπτυξης παράγονται «τοπία αποβλήτων» (*drosscapes/ wasted landscapes*). Κάθε πόλη παράγει διαρκώς νέα τέτοιου είδους τοπία καθώς δεν αποτελεί ένα στατικό σύστημα αλλά μεταβάλλεται διαρκώς. Σύμφωνα με τον Berger τα υπολειμματικά αυτά τοπία δημιουργούνται κυρίως από την αστική διάχυση και τις αλλαγές στην οικονομία και στην παραγωγή. Τα «τοπία αποβλήτων» συνδέονται με πραγματικά απόβλητα (στερεά απόβλητα των Δήμων, υγρά απόβλητα, υλικά απόβλητα της βιομηχανικής παραγωγής κλπ) αλλά και με περιοχές που λειτουργούν ως απόβλητα (εγκαταλελειμμένες ή μολυσμένες περιοχές). (Berger, 2006)

*Holey planes*: Ο όρος επινοήθηκε από τον Lars Lerup το 1995 και στην ελληνική βιβλιογραφία μεταφράζεται κυρίως ως «διάτρητες επιφάνειες». Ο Lerup στο δοκίμιό του με τίτλο “Stim & Dross” παρομοιάζει την πόλη με μια τεντωμένη αστική επιφάνεια, στην οποία υπάρχουν ενεργητικοί χώροι (*stim*) και ανενεργοί υπολειμματικοί χώροι (*dross*), οι οποίοι λειτουργούν ως τρύπες στον αστικό χώρο (Lerup, 1995). Οι ενεργητικοί χώροι είναι εκείνοι που φιλοξενούν ανθρώπινες δραστηριότητες, ενώ οι υπολειμματικοί είναι οι εγκαταλελειμμένοι, ξεχασμένοι, χώροι, τα αστικά κενά.

Τα αστικά κενά έχουν ακόμη οριστεί, ανάλογα με τη φύση του καθενός, ως αστικά ή βιομηχανικά ερείπια (*urban/ industrial ruins*), ως ενδιάμεσοι χώροι (*in- between spaces*), ως μεταβατικοί χώροι (*transitional spaces*), ως οριακοί χώροι (*luminal spaces*), ως μη τόποι (*non places*) κ.α.

Παρά το γεγονός ότι οι διαφοροποιήσεις μεταξύ των προαναφερθέντων όρων είναι λεπτές, στην παρούσα εργασία υιοθετείται ο όρος **brownfields**, καθώς ο ορισμός του ταιριάζει περισσότερο στη μελέτη περίπτωσης, στον Ελαιώνα της Αθήνας. Στο επόμενο κεφάλαιο θα διερευνηθούν περισσότερο ο ορισμός και τα χαρακτηριστικά των *brownfields* και θα παρουσιαστούν τα προβλήματα και οι προοπτικές των περιοχών αυτών, καθώς και διάφορες προσεγγίσεις για την αναγέννησή τους.

## 2. Brownfields- περιοχές ανενεργών χρήσεων

### 2.1 Ορισμοί για τα brownfields

Δεν υπάρχει ένας επίσημος ορισμός για τα brownfields. Οι δύο ορισμοί που απαντώνται πιο συχνά στη διεθνή βιβλιογραφία προέρχονται από το ευρωπαϊκό δίκτυο CABERNET και από την Υπηρεσία Περιβαλλοντικής Προστασίας των Ηνωμένων Εθνών Ε.Ρ.Α.

#### Ευρωπαϊκός ορισμός- δίκτυο CABERNET

Σύμφωνα με το δίκτυο CABERNET ως brownfields ορίζονται οι περιοχές που:

- έχουν πληγεί από τις προηγούμενες χρήσεις τους και τον περιβάλλοντα χώρο,
- είναι εγκαταλελειμμένες ή υποχρησιμοποιούνται,
- έχουν ή δίνουν την εντύπωση ότι έχουν προβλήματα ρύπανσης,
- βρίσκονται κυρίως σε αναπτυγμένες αστικές περιοχές και
- απαιτείται παρέμβαση προκειμένου να επανέλθουν σε επωφελή χρήση.

(Ferber et al., 2006)

Ο συγκεκριμένος ορισμός δίνει έμφαση στο γεγονός ότι οι περιοχές αυτές είχαν κάποια πρότερη ανάπτυξη και στο ότι χρειάζονται κάποια παρέμβαση. Τα προβλήματα της ρύπανσης δεν αποτελούν αναγκαία συνθήκη προκειμένου να χαρακτηριστεί μια περιοχή "brownfield". Η προσέγγιση αυτή για τα brownfield είναι πιο διαδεδομένη στις δυτικές ευρωπαϊκές χώρες. Μάλιστα, ο ορισμός που αναφέρθηκε παραπάνω προσιδιάζει σε αυτόν που χρησιμοποιεί το Ηνωμένο Βασίλειο για την «πρότερα αναπτυγμένη γη» (previously developed land- PDL).

Αντίθετα, στη Βόρεια Αμερική, όπως και σε ορισμένες άλλες Ευρωπαϊκές χώρες (π.χ στις Σκανδιναβικές) δίνεται ιδιαίτερη έμφαση στο ζήτημα της ρύπανσης ή της μόλυνσης, προκειμένου να χαρακτηριστεί μια περιοχή "brownfield". Το γεγονός αυτό δυσκολεύει τη σύγκριση των εθνικών βάσεων δεδομένων, καθώς οι χώρες αυτές μπορεί να ονομάζουν brownfield περιοχές με υψηλά επίπεδα ρύπανσης, οι οποίες όμως χρησιμοποιούνται ακόμη. Για παράδειγμα στην Πολωνία και στη Ρουμανία, οι τεράστιες εκτάσεις εξόρυξης άνθρακα έχουν χαρακτηριστεί ως brownfield λόγω της ρύπανσης που έχουν προκαλέσει στο έδαφος, παρά το γεγονός ότι τα ορυχεία αυτά είναι ακόμη εν ενεργεία. Στις χώρες της δυτικής Ευρώπης αντίθετα, τέτοιου είδους εκτάσεις που λειτουργούν ακόμη δεν θα προσδιορίζονταν ως brownfield διότι δεν είναι εγκαταλελειμμένες, ούτε υποχρησιμοποιούνται.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι δεν υπάρχει επίσημος ορισμός για τα brownfields στην Ελλάδα. Ωστόσο, στο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας- Αττικής του 2014 (Ν.4277/14) τα brownfields αναφέρονται ως «περιοχές ανενεργών χρήσεων», έννοια η οποία παραπέμπει αρκετά στον ορισμό που χρησιμοποιούν οι χώρες της δυτικής Ευρώπης.

#### Ορισμός Ηνωμένων Πολιτειών- Υπηρεσία Ε.Ρ.Α

Στον ορισμό των brownfields των Ηνωμένων Πολιτειών, δίνεται, όπως επισημάνθηκε παραπάνω, ιδιαίτερη έμφαση στο ζήτημα της ρύπανσης του εδάφους και των υπόγειων υδάτων. Σύμφωνα λοιπόν με την Υπηρεσία Περιβαλλοντικής Προστασίας των Ηνωμένων Εθνών Ε.Ρ.Α, ως brownfield ορίζεται «η ιδιοκτησία της οποίας η επέκταση, η ανάπλαση ή επανάχρηση μπορεί να παρεμποδίζεται από την ύπαρξη ή την πιθανή ύπαρξη επιβλαβών ουσιών, ρύπων ή μικροοργανισμών» (Ε.Ρ.Α- United States Environmental Protection Agency). Από τον ορισμό διαφαίνεται ότι τα περιβαλλοντικά προβλήματα είναι αυτά που παρεμποδίζουν την ανάπτυξη των brownfields και για τον λόγο αυτό το πρόβλημα της ρύπανσης είναι ουσιαστικά το βασικότερο χαρακτηριστικό τους. Έτσι, ο νόμος του 2001 σχετικά με την αναγέννηση των brownfields στις Η.Π.Α, αναφέρεται εκτενώς στο ζήτημα της απορρύπανσης των εδαφών αυτών ορίζοντας ποιοι είναι υπεύθυνοι για τον καθαρισμό των εκτάσεων καθώς και το ύψος της επιχορήγησης που μπορούν να λάβουν, για τη διεκπεραίωση της διαδικασίας αυτής. (Brownfields Revitalization and Environmental Restoration Act of 2001). Ωστόσο, στην κατηγορία των brownfields δεν εμπίπτουν εκτάσεις με πολύ σοβαρά προβλήματα ρύπανσης ή μόλυνσης, καθώς οι εκτάσεις αυτές ανήκουν στην Εθνική Λίστα Προτεραιότητας (National Priority List) της Ε.Ρ.Α και απαιτούν ειδική μακροχρόνια διαχείριση για την αποκατάστασή τους. (Ε.Ρ.Α- United States Environmental Protection Agency)

## 2.2 Προέλευση και κατηγοριοποίηση των brownfields

Ως brownfields μπορούν να χαρακτηρισθούν εκτάσεις οποιασδήποτε κλίμακας. Ο όρος, παρόλο που αρχικά συνδέθηκε με τις μεγάλες εκτάσεις που είχαν **πρότερη βιομηχανική χρήση**, πλέον είναι πιο ευρύς και περιλαμβάνει ουσιαστικά οποιαδήποτε περιοχή είναι εγκαταλελειμμένη ή υποχρησιμοποιείται. Έτσι, σε Ευρωπαϊκό επίπεδο, τα brownfields μπορούν να διακριθούν στις εξής κατηγορίες ως προς την πρότερη χρήση τους (Ferber, 2010):

- Brownfields με πρότερη **βιομηχανική χρήση**: Προέκυψαν από το κλείσιμο μεγάλων βιομηχανικών εγκαταστάσεων λόγω της κρίσης του άνθρακα, του χάλυβα και της κλωστοϋφαντουργίας κατά τη δεκαετία του '70. Οι εκτάσεις αυτές απαιτούν μεγάλα έξοδα για την εξυγίανση και την ανάπλαση τους, τα οποία συνήθως δεν αναλαμβάνονται από τον ιδιωτικό τομέα και συνεπώς, απαιτείται παρέμβαση από την πολιτεία. Brownfields με πρότερη βιομηχανική χρήση εξακολουθούν να παράγονται μέχρι σήμερα λόγω των αλλαγών στην οικονομία, στη διάρθρωση της παραγωγής και στην τεχνολογία των πληροφοριών και των τηλεπικοινωνιών.
  - Brownfields που λειτουργούσαν ως **στρατόπεδα** ή ως **μεταφορικές υποδομές**: Προέκυψαν κυρίως κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80 με τη συρρίκνωση του αμυντικού τομέα και με την απαξίωση ορισμένων μεταφορικών υποδομών όπως λιμάνια, αεροδρόμια και σιδηροδρομικές γραμμές.
  - Brownfields που προκύπτουν από την απαξίωση και εγκατάλειψη **εμπορικών καταστημάτων** (greyfields), **υποδομών κοινής ωφέλειας, γραφείων** και **κατοικιών**
- Συνοψίζοντας, ως brownfields μπορούν να θεωρηθούν όλες οι εκτάσεις με τις κάτωθι πρότερες χρήσεις (Ferber et al., 2006b)
- Βιομηχανίες- βιοτεχνίες
  - Περιοχές εξόρυξης
  - Χώροι εναπόθεσης απορριμμάτων
  - Στρατιωτικές εγκαταστάσεις
  - Μεταφορικές υποδομές (γραμμές τρένων, αεροδρόμια, λιμάνια)
  - Εμπορικά καταστήματα
  - Κτίρια γραφείων
  - Πολιτιστικά κέντρα, θέατρα και κινηματογράφοι
  - Θεσμικά κτίρια (σχολεία, νοσοκομεία, φυλακές)
  - Χώροι αναψυχής (αθλητικά κέντρα, πάρκα)
  - Κατοικίες



Μια άλλη κατηγοριοποίηση των brownfields έγινε από τους Grimski και Ferber ανάλογα με τη θέση στην οποία εντοπίζονται. Εστιάζοντας, λοιπόν, στα brownfields με πρότερη βιομηχανική κυρίως χρήση, διακρίνουν 3 τυπολογίες ανάλογα με την **τοποθεσία** τους (Grimski & Ferber, 2001):

- Brownfields σε **παραδοσιακά βιομηχανικές περιοχές**: Περιλαμβάνουν τις εκτενείς εγκαταλελειμμένες εκτάσεις που προέκυψαν από την πτώχευση μεγάλων βιομηχανιών.
- Brownfields σε **μητροπολιτικές περιοχές**: Αφορούν στις εκτάσεις που προέκυψαν από την μετατόπιση των δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα από τα κέντρα των μεγάλων πόλεων στις παρυφές τους, καθώς και στις μεγάλες εγκαταλελειμμένες μεταφορικές υποδομές (λιμάνια, αεροδρόμια, σιδηροδρομικές γραμμές)
- Brownfields σε **αγροτικές περιοχές**: Αφορούν σε μικρής έκτασης εγκαταλελειμμένες μεταποιητικές μονάδες που επεξεργάζονταν προϊόντα του πρωτογενούς τομέα.

### 3. Αναγέννηση των brownfields

Το ζήτημα της αναγέννησης των brownfields έχει απασχολήσει αρκετά τόσο τις Η.Π.Α , όσο και τις Ευρωπαϊκές χώρες τις τελευταίες δεκαετίες. Η αναγέννηση των brownfields έχει πολλαπλά οφέλη, καθώς αποσκοπεί στην ανάσχεση των αρνητικών τους συνεπειών σε κοινωνικο-οικονομικό και περιβαλλοντικό επίπεδο, στην κάλυψη των σύγχρονων και μελλοντικών αναγκών των πόλεων και στην αποφυγή της επέκτασης του αστικού χώρου σε βάρος του φυσικού αδόμητου περιβάλλοντος.

#### 3.1 Ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν για την αναγέννηση brownfields

Τα brownfields έχουν αρκετά αρνητικά χαρακτηριστικά τα οποία παρεμποδίζουν τη διαδικασία της αναγέννησής τους. Οι εγκαταλελειμμένες περιοχές γίνονται συχνά πόλος έλξης παράνομων δραστηριοτήτων και περιθωριακών ομάδων πληθυσμού, με αποτέλεσμα να δημιουργούν αισθήματα ανασφάλειας και αποστροφής στους περίοικους. Παράλληλα, είναι συχνά περιβαλλοντικά υποβαθμισμένες λόγω της πρότερης χρήσης τους, αλλά και επειδή λειτουργούν ως χώροι εναπόθεσης απορριμμάτων. Το κτιριακό τους απόθεμα

υποβαθμίζεται διαρκώς, με αποτέλεσμα τα κόστη για την επανάχρηση ή την κατεδάφισή του, να είναι αυξημένα.

Τα ζητήματα αυτά, σε συνδυασμό με το περίπλοκο ιδιοκτησιακό καθεστώς που τα διέπει, καθιστούν τα brownfields περιοχές με χαμηλό επενδυτικό ενδιαφέρον για τον ιδιωτικό τομέα. Έτσι, πολλές φορές προτιμώνται εκτάσεις του αδόμητου περιαστικού φυσικού χώρου (greenfields) για νέες επενδύσεις.

Παρακάτω συνοψίζονται τα σημαντικότερα ζητήματα που πρέπει να αντιμετωπισθούν για να υλοποιηθεί η αναγέννηση των brownfields.

#### **Κοινωνικά:**

- Προσέγκυση παράνομων δραστηριοτήτων/ αίσθημα ανασφάλειας στους πολίτες
- Προσέγκυση περιθωριακών ομάδων του πληθυσμού/ πιθανή δημιουργία γκέτο
- Διάγκυση της υποβάθμισης στις γύρω περιοχές

#### **Περιβαλλοντικά/ Χωρικά:**

- Ενδεχόμενο ρύπανσης/ μόλυνσης εδάφους και υπόγειων υδάτων
- Ανεπαρκής πρόσβαση στις περιοχές αυτές/ χωρική απομόνωση
- Απαξιωμένο κτηριακό απόθεμα και μεταφορικές υποδομές

#### **Οικονομικά:**

- Υψηλά κόστη για την ανάπλαση των περιοχών αυτών
- Μειωμένο επενδυτικό ενδιαφέρον για τα brownfields από τον ιδιωτικό τομέα -> Αδυναμία επίλυσης του ζητήματος της ανάπλασης από τους μηχανισμούς της αγοράς -> Ανάγκη κρατικής παρέμβασης προκειμένου οι περιοχές να καταστούν ελκυστικές
- Δυσκολία εύρεσης οικονομικών πόρων για τη χρηματοδότηση της ανάπλασης
- Υψηλά κόστη για την περιβαλλοντική αποκατάσταση των περιοχών αυτών, σε περίπτωση έντονης περιβαλλοντικής τους υποβάθμισης

**Επιπλέον ζητήματα** που παρακωλύουν τη διαδικασία της ανάπλασης:

- Το **ιδιοκτησιακό καθεστώς**, καθώς πολλές φορές οι τίτλοι ιδιοκτησίας δεν είναι ξεκάθαροι
- Η ύπαρξη πολλών **εμπλεκόμενων φορέων** με αντικρουόμενα συμφέροντα (π.χ Τοπική αυτοδιοίκηση, επενδυτές, ομάδες πολιτών, Μ.Κ.Ο κ.λ.π)

### 3.2 Δυνητικά οφέλη από την αναγέννηση των περιοχών ανενεργών χρήσεων –brownfields

Παρά την ύπαρξη όλων των προαναφερθέντων προβλημάτων που υπάρχουν στα brownfields, οι περιοχές αυτές διαθέτουν ορισμένα πλεονεκτήματα κυρίως ως προς τη τοποθεσία τους. Βρίσκονται κοντά στα κέντρα των πόλεων, υποστηρίζονται από υπάρχουσες υποδομές και γειτνιάζουν με περιοχές κατοικίας οι οποίες παρέχουν το μελλοντικό εργατικό δυναμικό και τους μελλοντικούς χρήστες της περιοχής, αφού υλοποιηθεί η ανάπλασή τους (Ekman, 2004).

Η αξιοποίηση των θετικών αυτών χαρακτηριστικών και η ανάπλαση των brownfields έχει θετικές συνέπειες τόσο σε τοπικό όσο και σε υπερτοπικό επίπεδο. Τα οφέλη που προκύπτουν από την αναγέννηση των brownfield, που αποτελούν ταυτόχρονα και τους στόχους της διαδικασίας αυτής, παρουσιάζονται παρακάτω.

#### Κοινωνικά:

- Ενίσχυση της ταυτότητας του τοπίου και της αίσθησης του «ανήκειν» των πολιτών
- Ανάσχεση της ανεργίας/ δημιουργία νέων θέσεων εργασίας
- Καταπολέμηση του «στίγματος» των περιοχών αυτών
- Δημιουργία νέου κοινωνικού εξοπλισμού
- Βελτίωση της ποιότητας ζωής των κατοίκων της γύρω περιοχής

#### Οικονομικά:

- Προσέλκυση νέων επενδύσεων/ δημιουργία νέων οικονομικών δραστηριοτήτων
- Αύξηση φορολογικών εσόδων από τις νέες επενδύσεις και από την αύξηση των αξιών γης
- Τόνωση της ανταγωνιστικότητας της πόλης
- Αποφυγή του κόστους δημιουργίας νέων μεταφορικών υποδομών καθώς αξιοποιούνται οι υπάρχουσες

#### Περιβαλλοντικά:

- Περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής
- Μείωση της ατμοσφαιρικής ρύπανσης
- Σε περίπτωση έντονων περιβαλλοντικών προβλημάτων, εξυγίανση του εδάφους

- Δημιουργία και ενοποίηση χώρων πρασίνου με αποτέλεσμα την αποκατάσταση της βιοποικιλότητας της περιοχής
- Προστασία του φυσικού αδόμητου περιαστικού χώρου μέσω της αποφυγής της επέκτασης των πόλεων

Χωρικά/ Τοπικά:

- Αισθητική αναβάθμιση του τοπίου
- Επανάχρηση και ανάδειξη του κτιριακού αποθέματος της περιοχής
- Αποκατάσταση του αστικού ιστού και της συνδεσιμότητας της πόλης

### 3.3 Πολιτικές αναγέννησης των brownfields

#### Σύντομη ιστορική αναδρομή στην πολιτική των αστικών επεμβάσεων στην Ευρώπη

Κατά τη διάρκεια των δεκαετιών του '50 και λιγότερο του '60, οι αναπλάσεις στην Ευρώπη αποσκοπούσαν κυρίως στην ανασύσταση τμημάτων του αστικού ιστού που είχαν καταστραφεί από τον Β' Παγκόσμιο Πόλεμο. Οι αναπλάσεις αυτές ήταν ριζικές, καθώς περιλάμβαναν την ολοκληρωτική κατεδάφιση και την εκ νέου ανοικοδόμηση (reconstruction) ολόκληρων περιοχών. Φορέας των παρεμβάσεων αυτών ήταν ως επί το πλείστον το κεντρικό κράτος. (Οικονόμου, 2004)

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '70 οι ολοκληρωτικές επεμβάσεις στις πόλεις μειώνονται, ενώ παράλληλα εισάγεται μια νέα προσέγγιση στο ζήτημα των αναπλάσεων, αυτή της ανανέωσης (renewal) του δομημένου περιβάλλοντος. Οι παρεμβάσεις αυτές είναι πιο ήπιες και αφορούν κυρίως σε σημειακές ή μικρής έκτασης επεμβάσεις για τη βελτίωση του αστικού ιστού και την αποκατάσταση των κτηρίων. (Οικονόμου, 2004, Σκοταρά, 2010)

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '80, ξεκινούν οι παρεμβάσεις σε περιοχές ανενεργών χρήσεων (brownfields) τόσο εκτός του αστικού ιστού (εγκαταλελειμμένες βιομηχανικές ζώνες) όσο και εντός αυτού. Οι παρεμβάσεις αυτές συνδέονται με τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής και είναι σαφώς χωρικά εντοπισμένες. Τις περισσότερες φορές δεν προκύπτουν από κάποιον υπερκείμενο πολεοδομικό σχεδιασμό που να προβλέπει παρεμβάσεις για το σύνολο της πόλης. Ο ρόλος του κεντρικού κράτους είναι περιορισμένος, ενώ φορείς των αναπλάσεων γίνονται οργανισμοί που έχουν προέλθει από την συνεργασία του κράτους με την τοπική αυτοδιοίκηση και τον ιδιωτικό τομέα. (Οικονόμου, 2004)

Χαρακτηριστικά αναπλάσεων		Περίοδος					
		1950	1960	1970	1980	1990	2000→
Χώρική διάσταση	Κέντρα πόλεων						
	Βιομηχανικές ζώνες						
	Γειτονιές-περικεντρικές ζώνες						
Περιεχόμενο	(Κοινωνική) Κατοικία						
	Κοινωνικός εξοπλισμός						
	Επιχειρηματικές δραστηριότητες						
Βασικοί φορείς	Κεντρικό κράτος						
	Τοπική αυτοδιοίκηση						
	Ιδιωτικός τομέας						
	Ισχυρή παρουσία						
	Μειωμένη παρουσία						

Πίνακας Α.3.3.1. Μεταλλαγές των αναπλάσεων στον ευρωπαϊκό χώρο κατά τη μεταπολεμική περίοδο. Πηγή: Οικονόμου, 2004

Την περίοδο αυτή ανθίζει ιδιαίτερα ο νέο-φιλελευθερισμός στην Ευρώπη και βασικός στόχος των αναπλάσεων είναι η οικονομική ανάπτυξη των περιοχών μέσω της προσέλκυσης νέων επιχειρήσεων (Γοσποδίνη, 2007). Οι φορείς που αναλαμβάνουν την ανάπλαση λειτουργούν συχνά ανεξάρτητα από τα δημόσια τμήματα πολεοδομίας των περιοχών στις οποίες ανήκουν οι προς ανάπλαση εκτάσεις. Έτσι, αποκτούν μεγάλη ισχύ και έχουν τη δικαιοδοσία να ορίζουν υψηλούς συντελεστές δόμησης, να παρέχουν φορολογικές ελαφρύνσεις και να διευκολύνουν θεσμικά τις επενδύσεις στις ζώνες στις οποίες δραστηριοποιούνται.

Παράλληλα, δίνουν ιδιαίτερη έμφαση στην βελτίωση της ποιότητας του αστικού περιβάλλοντος μέσω του εκσυγχρονισμού των υποδομών και της «υψηλής» αρχιτεκτονικής. Η δημιουργία εμβληματικών κτηρίων με μορφολογικές αναφορές στην ιστορία της περιοχής ενισχύει την ταυτότητα του τόπου. Τα μεγάλα αυτά έργα που λειτουργούν ως τοπόσημα για την περιοχή ονομάζονται flagship projects και αποσκοπούν στην προσέλκυση νέων επενδύσεων μέσω της αναβάθμισης του χώρου (σχέδια- μαγνήτες). (Γοσπονδίνη, 2007, Οικονόμου, 2004). Πολλοί μελετητές, αναφέρουν ότι στις εκτάσεις που αναπτύσσονται τέτοιου είδους έργα, η αρχιτεκτονική τείνει να αντικαταστήσει την πολεοδομία. Όπως σημειώνει και ο Δ. Καρύδης:

Δεν υπάρχουν τώρα κανόνες ή αρχές πολεοδομικής σύνθεσης που πρέπει να τηρηθούν, το κτήριο ή τα κτήρια δεν είναι επιβεβλημένο να εγγράφονται στον χώρο— μπορούν να δημιουργούν τα ίδια χώρο με την ακτινοβολία της προσωπικής τους αρχιτεκτονικής έκφρασης. Και για τον λόγο αυτόν, ακριβώς η αρχιτεκτονική

πρακτική αναδεικνύεται η ίδια σε ρυθμιστή της συνολικής πολεοδομικής παρέμβασης που θα δράσει καταλυτικά στον καθορισμό του τελικού αποτελέσματος (Καρύδης, 2008).

Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτού του είδους των αναπλάσεων αποτελούν τα επιχειρηματικά κέντρα Docklands του Λονδίνου και Potsdamer Platz του Βερολίνου.



Εικόνα Α.3.3.1. Τα docklands του Λονδίνου. Πηγή: Encyclopedia Britannica, <https://www.britannica.com/place/London-Docklands>

Κατά τη διάρκεια της δεκαετίας του '90 και μέχρι σήμερα, οι αναπλάσεις εξακολουθούν να έχουν ως πολύ βασικό στόχο την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων και την οικονομική ανάπτυξη των περιοχών. Επίσης, η ιδέα της συνεργασίας του δημοσίου με τον ιδιωτικό τομέα στο ζήτημα της ανάπλασης, παγιώνεται. Παρά το γεγονός ότι οι επεμβάσεις στο χώρο εξακολουθούν να συνδέονται με τα χαρακτηριστικά της κάθε περιοχής, η ανάγκη για έναν υπερκείμενο σχεδιασμό επανέρχεται στο προσκήνιο. Ο σχεδιασμός αυτός αυτή τη φορά δεν είναι λεπτομερής, αλλά εντοπίζει της περιοχές της πόλης που χρήζουν παρέμβασης και δίνει ορισμένες στρατηγικές κατευθύνσεις γι' αυτές. (Οικονόμου, 2004)

Παράδειγμα τέτοιου είδους παρέμβασης είναι η περιοχή Hafencity του Αμβούργου. Το πρόγραμμα ανάπτυξης της συγκεκριμένης λιμενικής έκτασης ξεκίνησε τη δεκαετία του 90 και περιλαμβάνει ένα master plan που χωρίζει την περιοχή παρέμβασης σε ζώνες, παρέχοντας ορισμένες γενικές κατευθύνσεις για τον τρόπο ανάπτυξης της κάθε ζώνης. Οι κατευθύνσεις αφορούν στα μέγιστα ύψη των κτηρίων, στη διάταξη των κτηριακών όγκων

στο χώρο και στις χρήσεις γης (Καρύδης, 2008). Ωστόσο, ο ακριβής σχεδιασμός της κάθε ζώνης αναλαμβάνεται από διαφορετικά αρχιτεκτονικά γραφεία τα οποία θα ακολουθήσουν τις κατευθύνσεις που έχουν παρασχεθεί από το master plan.



Εικόνα Α.3.3.2. Τμήμα της περιοχής Hafencity του Αμβούργου, όπως προβλέπεται να αναπτυχθεί.

Πηγή:  
<http://www.kcap.eu/en/projects/v/hafencity>

Παράλληλα, κατά τη δεκαετία του '90, ενώ η οικονομική ανάπτυξη είναι βασικός στόχος, σε πολλά έργα δίνεται περισσότερη έμφαση και στην κοινωνική διάσταση της ανάπλασης και γίνονται προσπάθειες να αποφευχθεί ο κοινωνικός αποκλεισμός στην πόλη. Ένα παράδειγμα τέτοιου είδους ανάπλασης είναι η Rive Gauche του 13<sup>ου</sup> διαμερίσματος του Παρισιού. Για την συγκεκριμένη περιοχή, η οποία είχε πληγεί από την αποβιομηχάνιση, συντάχθηκε κατά τη δεκαετία του '90 ένα σχέδιο ανάπλασης το οποίο ενθάρρυνε μεν τις νέες επενδύσεις αλλά, παράλληλα, προωθούσε τη μίξη διαφορετικών δραστηριοτήτων και τύπων κατοικίας. Στόχος του δεν ήταν η δημιουργία ενός αμιγούς επιχειρηματικού κέντρου μιας «ελιτ», όπως η Défense του Παρισιού ή τα Docklands του Λονδίνου, αλλά η αναβάθμιση μιας περιοχής, η οποία παραμένει προσιτή στους περίοικους της. (Τσάδαρη & Κανελλοπούλου, 2007)

Κατά τη δεκαετία του '90 άρχισε να αναδεικνύεται και η περιβαλλοντική διάσταση στο ζήτημα των αναπλάσεων. Έτσι, εμφανίσθηκαν έννοιες όπως «αειφορία» και «βιώσιμη ανάπτυξη». Η περιβαλλοντική αποκατάσταση των περιοχών παρέμβασης απέκτησε ιδιαίτερη σημασία. Ειδικότερα, ακόμη και στην περίπτωση της ανάπλασης με σκοπό την αναζωογόνηση του δευτερογενούς τομέα μιας περιοχής, εισάγονται ρυθμίσεις με σκοπό τον περιορισμό των βιομηχανικών ρύπων και τη χρήση «καθαρών» μορφών ενέργειας (Βιτοπούλου & Καραδήμου Γερολύμπου, 2007).

Σε ορισμένες περιπτώσεις οι αρχές της οικολογίας και η ανάδειξη του τοπίου αποτέλεσαν την κινητήριο δύναμη ή αλλιώς το μοχλό της ανάπλασης ολόκληρων περιοχών. Χαρακτηριστικό τέτοιο παράδειγμα αποτελεί το Emscher Park στην περιοχή Ruhr της Γερμανίας. Το έργο της αναδιαμόρφωσης της έκτασης αυτής ανέλαβε από το 1989 έως το 1999 ένας φορέας ανεξάρτητος από τις τοπικές αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού, η Διεθνής Οικοδομική Έκθεση (IBA)- Emscher Park. Στην περιοχή υπήρχε διάχυτη ανάπτυξη βαριάς βιομηχανίας και το περιβάλλον ήταν αρκετά υποβαθμισμένο. Ο φορέας που ανέλαβε το έργο στόχευε στη σύνδεση των δημοσίων χώρων και κτιρίων βιομηχανικής κληρονομιάς 17 πόλεων. Η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής πραγματοποιήθηκε με τον καθαρισμό του ποταμού Emscher και με τη χρήση της ηλιακής ενέργειας, ενώ καθοριστική ήταν η συμβολή της αρχιτεκτονικής τοπίου για την αποκατάσταση της βιομηχανικής κληρονομιάς. Στην περιοχή διαμορφώθηκαν τεχνολογικά και εμπορικά πάρκα για την προσέλκυση επενδύσεων καθώς και μουσεία, εκπαιδευτικά, πολιτισμικά και αθλητικά κέντρα. Τέλος, επιδιορθώθηκαν 3000 κατοικίες και κατασκευάστηκαν 2.500 νέες. (Δάνου & Κότσικου, 2007).



Εικόνα Α.3.3.3. Emscher Park. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



### **Εμπλεκόμενοι φορείς στη διαδικασία αναγέννησης των brownfields**

#### *Ο βαθμός εμπλοκής του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα*

Η αναγέννηση των brownfields είναι ένα περίπλοκο ζήτημα και ανάλογα με τη χώρα και την κατάσταση, υπάρχουν διαφορετικές προσεγγίσεις ως προς την εμπλοκή του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα. Οι πολιτικές αυτές, θα μπορούσαν χονδρικά, ανάλογα με το βαθμό συμμετοχής των δημοσίων αρχών να διακριθούν σε τρεις κατηγορίες: Στην πρώτη κατηγορία ανήκουν οι παρεμβάσεις τις οποίες αναλαμβάνουν εξ' ολοκλήρου οι δημόσιες αρχές, επενδύοντας σε μεγάλα προγράμματα αποκατάστασης. Στη δεύτερη κατηγορία, ο δημόσιος τομέας λειτουργεί συμπληρωματικά με τον ιδιωτικό και υπάρχει μια συνεργασία μεταξύ τους. Ένας τρόπος για να επιτευχθεί αυτή η συνεργασία είναι η δημιουργία ενός φορέα ανάπτυξης στον οποίο συμμετέχουν και οι δύο τομείς. Τέλος, στην τρίτη κατηγορία, ο δημόσιος τομέας έχει καθαρά ρυθμιστικό ρόλο, ορίζοντας το θεσμικό πλαίσιο της περιοχής ανάπτυξης, αφήνοντας έτσι την ιδιωτική πρωτοβουλία να αναπτυχθεί στη συγκεκριμένη έκταση. (Ferber et. al, 2006b)

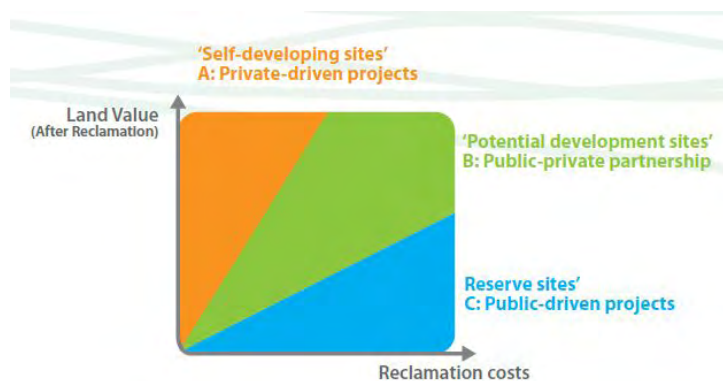
Πρέπει, ωστόσο, να σημειωθεί ότι οι αυτές κατηγορίες δεν είναι στεγανές και ότι υπάρχουν μεγάλες διακυμάνσεις ως προς το ρόλο που αναλαμβάνει ο κάθε τομέας σε κάθε περίπτωση.

Το Ευρωπαϊκό δίκτυο για την αναγέννηση των brownfields CABERNET, συσχετίζει την αναγκαιότητα παρέμβασης του δημοσίου τομέα με την οικονομική τους ελκυστικότητα για τον ιδιωτικό τομέα. Ουσιαστικά, αναφέρει ότι όσο πιο υψηλό είναι το κέρδος μιας επένδυσης στα brownfields, τόσο περισσότερο επενδύουν στις περιοχές αυτές οι ιδιώτες. Αντίθετα, όσο πιο υποβαθμισμένες είναι αυτές οι εκτάσεις, τόσο περισσότερο αυξάνεται το ρίσκο της επένδυσης για τον ιδιωτικό τομέα και τόσο πιο αναγκαία είναι η κρατική παρέμβαση.

Έτσι, διακρίνονται 3 κατηγορίες περιοχών, ανάλογα με την οικονομική τους βιωσιμότητα και την αναγκαιότητα δημόσιας επέμβασης: (Ferber et. al, 2006, Ferber & Grimski, 2002)

### 1.«Αυτό-αναπτυσσόμενες περιοχές» (self- developing sites)

Στην κατηγορία αυτή εμπíπτουν οι περιοχές που είναι στρατηγικής σημασίας σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Το κόστος για την αποκατάστασή τους είναι χαμηλό και οι αξίες γης μετά από κάποια επένδυση είναι υψηλές. Οι περιοχές αυτές είναι ιδιαίτερα ελκυστικές



Διάγραμμα A. 3.3.1 Κατηγοριοποίηση των brownfields. Πηγή: CABERNET NETWORK REPORT

για τον ιδιωτικό τομέα και δεν απαιτούν σοβαρή παρέμβαση από το δημόσιο. Η απλή θέσπιση ενός πολεοδομικού πλαισίου με χρήσεις γης και συντελεστές δόμησης επαρκεί προκειμένου να αναπτυχθούν τα brownfields αυτής της κατηγορίας και να επανέλθουν σε ωφέλιμες χρήσεις.

### 2. «Περιοχές με προοπτικές ανάπτυξης» (potential development sites)

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν επίσης περιοχές που έχουν προοπτικές ανάπτυξης επειδή είναι στρατηγικής σημασίας σε τοπικό και περιφερειακό επίπεδο. Ωστόσο, οι επενδύσεις στις περιοχές αυτές συνοδεύονται από μεγάλο ρίσκο. Σε αυτή την περίπτωση ο ρόλος του δημοσίου τομέα ο οποίος θα παράσχει πολεοδομικά και οικονομικά κίνητρα, κρίνεται πιο κρίσιμος. Για την αντιμετώπιση των brownfields αυτής της κατηγορίας, η συνεργασία μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα για τη διαχείριση και τη χρηματοδότηση των περιοχών αυτών θεωρείται ιδιαίτερα αποτελεσματική. Στις περιοχές αυτές μια συνήθης πρακτική είναι η αγορά της γης προς ανάπλαση από τις τοπικές αρχές, ή από κάποιον φορέα ανάπλασης, η αποκατάστασή της, η αλλαγή της επιτρεπόμενης χρήσης της και η μεταπώλησή της σε επενδυτές.

### 3.«Περιοχές χωρίς προοπτικές ανάπτυξης» (reserve sites / non- developing sites)

Στην κατηγορία αυτή ανήκουν οι περιοχές που στο άμεσο μέλλον δεν έχουν προοπτικές ανάπτυξης. Συνήθως πρόκειται για αρκετά υποβαθμισμένες εκτάσεις που βρίσκονται σε

αμιγείς βιομηχανικές ζώνες, με ιδιαίτερα υψηλό κόστος αποκατάστασης. Η αναβίωση των εκτάσεων αυτών προϋποθέτει συχνά μεγάλα προγράμματα εξυγίανσης τα οποία αναλαμβάνει εξ' ολοκλήρου ο δημόσιος τομέας. Στην Ελλάδα, ένα παράδειγμα περιοχής αυτής της κατηγορίας είναι η πρώην βιομηχανική έκταση της «Γαλλικής Εταιρείας Μεταλλείων Λαυρίου», η οποία, ύστερα από πρωτοβουλία του Ε.Μ.Π μετατράπηκε στο «Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου». Η χρηματοδότηση του Πάρκου έγινε από την Ευρωπαϊκή Ένωση και από Εθνικούς Πόρους<sup>2</sup>.

*Η συνεργασία δημοσίου - ιδιωτικού τομέα/ Σύσταση ειδικών οργανισμών ανάπτυξης (ειδικοί οργανισμοί ανάπτυξης)*

Όπως φάνηκε και από τη σύντομη ιστορική αναδρομή, από τη δεκαετία του '80 και έπειτα, η συνεργασία του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία της αναγέννησης των brownfields, αποτελεί πάγια πρακτική στην Ευρώπη. Φυσικά, ανάλογα με τη χώρα, υπάρχουν διαφοροποιήσεις ως προς τον βαθμό εμπλοκής του κάθε τομέα στην διαδικασία της ανάπτυξης των εν λόγω περιοχών. Τα οφέλη από τη συνεργασία των δύο τομέων έγκεινται κυρίως στο γεγονός ότι εξοικονομούνται δημόσιοι πόροι αφού η ανάπτυξη συγχρηματοδοτείται από τους ιδιώτες καθώς και στο ότι μέσω της συνεργασίας αυτής ενθαρρύνονται οι επενδύσεις για τον ιδιωτικό τομέα (Ferber et. al, 2006).

Πολλές Ευρωπαϊκές χώρες έχουν θεσπίσει ειδικούς φορείς για την αντιμετώπιση των περιοχών ανενεργών χρήσεων, οι οποίοι λειτουργούν ανεξάρτητα από τις κρατικές ή τα τοπικές αρχές πολεοδομικού σχεδιασμού. Η σύσταση και οι αρμοδιότητες των φορέων αυτών ποικίλλει από χώρα σε χώρα.

Οι διαφοροποιήσεις μεταξύ των φορέων έγκεινται, για παράδειγμα, στο βαθμό συμμετοχής του δημοσίου ή του ιδιωτικού τομέα (υπάρχουν καθαρά δημόσιοι, καθαρά ιδιωτικοί και μεικτοί φορείς), στα γεωγραφικά όρια των αρμοδιοτήτων τους (υπάρχουν φορείς που ασχολούνται με μια συγκεκριμένη περιοχή και φορείς που ενεργοποιούνται στο σύνολο ενός δήμου ή μιας περιφέρειας) και στις ίδιες τις αρμοδιότητές τους (από την αποκατάσταση μιας συγκεκριμένης έκτασης μέχρι την εκπλήρωση ευρύτερων κοινωνικών ή οικονομικών στόχων) (Ferber et. al, 2006).

---

<sup>2</sup> Για περισσότερες πληροφορίες βλ. την επίσημη ιστοσελίδα του Τεχνολογικού Πάρκου Λαυρίου <http://www.ltp.ntua.gr>

*Παραδείγματα φορέων ανάπλασης στην Ευρώπη*

Παράδειγμα τέτοιων φορέων στη **Γαλλία** είναι οι Εταιρείες Μικτής Οικονομίας (Societe d'Economie Mixte - SEM), στις οποίες βασικός εταίρος ήταν ο δημόσιος τομέας (το κεντρικό κράτος, η τοπική αυτοδιοίκηση ή κάποιος άλλος δημόσιος οργανισμός), αλλά συμμετείχε και ο ιδιωτικός τομέας. Οι φορείς αυτοί είχαν αναλάβει την αναγέννηση των brownfields μέσω της απόκτησης, της αποκατάστασης, της πολεοδόμησης και της πώλησης των περιοχών αυτών. (Βιτοπούλου & Καραδήμου Γερολύμπου, 2007)

Στο **Ηνωμένο Βασίλειο**, κατά τη δεκαετία του '80, συστάθηκαν οι Εταιρείες Urban Development Corporations για την αντιμετώπιση των brownfields. Οι αρμοδιότητές τους αφορούσαν την απόκτηση, την αποκατάσταση και στη συνέχεια την πώληση των εκτάσεων ανενεργών χρήσεων. Οι εταιρείες αυτές δραστηριοποιήθηκαν μεταξύ άλλων και στα γνωστά Docklands του Λονδίνου, μέσω του οργανισμού London Docklands Development Cooperation. Ο συγκεκριμένος οργανισμός χρηματοδοτήθηκε αρχικά από την κεντρική κυβέρνηση και απέκτησε πληθώρα εξουσιών οι οποίες ανήκαν προηγουμένως στις τοπικές αρχές. Ο στόχος του, που ήταν ως επί το πλείστον η οικονομική αναγέννηση της περιοχής, υλοποιήθηκε μέσω της απόκτησης γης και της άρσης διαφόρων θεσμικών και πολεοδομικών περιορισμών για την προσέλκυση ιδιωτικών επιχειρήσεων. Σε αυτό βοήθησε βέβαια και το γεγονός ότι η κεντρική κυβέρνηση θεσμοθέτησε στα Docklands μια «επιχειρηματική ζώνη» (enterprise zone) για την οποία ίσχυαν φορολογικά κίνητρα. Οι Urban Development Corporations (UDC) τερμάτισαν τη λειτουργία τους το 1998. (Τσάδαρη & Κανελλοπούλου, 2007, Βιτοπούλου & Καραδήμου Γερολύμπου, 2007)

Στην **Ισπανία**, στην περίπτωση της αναγέννησης του Bilbao, μιας πρώην βιομηχανικής περιοχής που στηριζόταν αρκετά στο λιμάνι της, υπήρξαν δύο φορείς ανάπλασης, ο «Bilbao Metr6poli-30» ο οποίος ιδρύθηκε το 1991 και αποτελούσε μια σύμπραξη ιδιωτικού-δημοσίου τομέα και ο «Bilbao Ría 2000», ο οποίος ιδρύθηκε το 1992, είχε μη κερδοσκοπικό χαρακτήρα και αποτελούταν από όλα τα επίπεδα διακυβέρνησης του κράτους (τοπικό/περιφερειακό/ κρατικό). Ο σκοπός του πρώτου φορέα, ήταν κυρίως η διασύνδεση των σχεδίων και των παρεμβάσεων του δημοσίου τομέα, με τα συμφέροντα του ιδιωτικού τομέα. Παράλληλα, ασχολήθηκε με την διεθνή προώθηση της νέας πολιτισμικής

ταυτότητας του Μπιλμπάο, με την περιβαλλοντική αποκατάσταση της περιοχής και με τη χρηματοδότηση ερευνών για τη μητροπολιτική περιοχή του Μπιλμπάο. Ο φορέας «Bilbao Ría 2000», ασχολήθηκε με την αστική αναγέννηση μεγάλων εγκαταλελειμμένων εκτάσεων οι οποίες είχαν λιμενικές ή βιομηχανικές χρήσεις ή καταλαμβάνονταν από απαρχαιωμένες μεταφορικές υποδομές. Ο ρόλος του φορέα αυτού ήταν καθοριστικός για την αναγέννηση της περιοχής. Αρχικά, με ένα αρχικό κεφάλαιο από το κράτος, την περιφέρεια και την Ε.Ε. απέκτησε στην κυριότητά του τις εκτάσεις αυτές, οι οποίες ανήκαν πρωτίστως στις σιδηροδρομικές και λιμενικές αρχές. Από εκεί και έπειτα, ο οργανισμός αλλάζει τις χρήσεις γης και κατ' επέκταση τις αξίες γης, και πουλάει τις εκτάσεις με κέρδος σε επενδυτές. Με αυτόν τον τρόπο ο οργανισμός πλέον αυτό-χρηματοδοτεί τις δράσεις του. Τα κέρδη του επανεπενδύονται στη διαδικασία της αναγέννησης της περιοχής. (Plöger, 2008)



Εικόνα A.3.3.4. Το μουσείο Guggenheim στο Bilbao της Ισπανίας.

Πηγή:  
<https://www.guggenheim.>

Οι τοπικές αρχές, είτε μέσω των συνεργασιών τους με τον ιδιωτικό τομέα, είτε απλώς θεσπίζοντας ρυθμίσεις που καθιστούν τη γη ελκυστική για επενδύσεις, έχουν υιοθετήσει πλέον και «επιχειρησιακές προσεγγίσεις» για την πόλη. Υπερθεματίζοντας σε αυτό, πολλοί μελετητές αναφέρουν πως οι πόλεις αντιμετωπίζονται πλέον ως προϊόντα, τα οποία πρέπει να αυξήσουν την ανταγωνιστικότητά τους σε ένα παγκοσμιοποιημένο περιβάλλον. Η «επιχειρησιακή» αστική διαχείριση που έχει κάνει την εμφάνιση της στην Ευρώπη τις τελευταίες δεκαετίες, έχει εγείρει ορισμένους προβληματισμούς· πολλές φορές η κοινωνική πολιτική είναι περιορισμένη και οικονομική μεγέθυνση των περιοχών ανάπλασης δε διαχέεται στην τοπική κοινωνία. Ωστόσο, οι δημόσιες αρχές μπορούν να επιδιώξουν την συμβολή του ιδιωτικού τομέα στην εκπλήρωση κοινωνικών στόχων:

Όπως δείχνουν σχετικές μελέτες σε πολλά πιο πρόσφατα παραδείγματα είναι απαιτητή από τους ιδιώτες επενδυτές μια αυξανόμενη ποικιλία κοινωνικών στόχων.

Η οικονομικά προσιτή κατοικία, οι μορφές μεικτών χρήσεων, οι μεικτοί τρόποι κατοίκησης, ένας ελκυστικός δημόσιος χώρος, οι τοπικές πρωτοβουλίες απασχόλησης, οι κοινωφελείς εξυπηρετήσεις είναι πλέον σχεδόν σταθερά απαιτούμενα στα προγράμματα αστικής αναγέννησης. (Ανδρικοπούλου, Γιαννακού, Καυκαλάς, & Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, 2014)

Παράλληλα, αρκετά σημαντικά είναι και τα σεμινάρια επαγγελματικής κατάρτισης τα οποία μπορεί να παρέχονται είτε από το δήμο είτε από τις νέες εταιρείες της περιοχής. Ο τοπικός πληθυσμός στις περιοχές ανάπτυξης απασχολούταν συνήθως σε δραστηριότητες του δευτερογενούς τομέα, καθώς πολλά brownfields είχαν πρότερη βιομηχανική χρήση. Η αναγέννηση όμως των εκτάσεων αυτών, συνήθως συνδέεται με την ανάπτυξη επιχειρήσεων του τριτογενούς τομέα. Έτσι, προκύπτει μια αναντιστοιχία ανάμεσα στις νέες θέσεις εργασίας και τις επαγγελματικές δεξιότητες του τοπικού πληθυσμού. Τα σεμινάρια επαγγελματικής κατάρτισης αποσκοπούν στη γεφύρωση αυτού του χάσματος.

#### **Το ζήτημα των μελλοντικών χρήσεων γης και η συνάφειά τους με το μηχανισμό της αγοράς**

Οι μελλοντικές χρήσεις γης είναι μια πολύ σημαντική παράμετρος της αναγέννησης των brownfields και η επιλογή τους πρέπει να συμβαδίζει με τους στόχους που τίθενται κάθε φορά για την αναγέννηση της εκάστοτε περιοχής. Στην περίπτωση που τα brownfields έχουν πληγεί από την αποβιομηχάνιση, συνήθως επιλέγεται η αλλαγή των χρήσεων γης και η ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα. Σε ορισμένες περιπτώσεις βέβαια, επιχειρείται και η τόνωση και αναβάθμιση του δευτερογενούς τομέα, προκειμένου οι πόλεις να συγκρατήσουν τη βιομηχανική παραγωγική τους δραστηριότητα.

Σε περιοχές όπου η παρουσία του ιδιωτικού τομέα στη διαδικασία της ανάπτυξης είναι έντονη, ένα συχνό φαινόμενο είναι η δημιουργία νέων επιχειρηματικών επίκεντρων. Χαρακτηριστικά παραδείγματα αυτής της κατηγορίας είναι τα Docklands του Λονδίνου και η Potsdamer Platz του Βερολίνου. Σε άλλες περιπτώσεις, η χρήση η οποία λειτουργεί ως βασικός μοχλός της ανάπτυξης είναι η πολιτιστική· ένα γνωστό παράδειγμα είναι η περιοχή Abandoibarra του Μπιλμπάο, όπου η δημιουργία του μουσείου Guggenheim με δημόσιους πόρους, ήταν καθοριστική για την αναγέννηση της ευρύτερης περιοχής. Στη βιβλιογραφία όμως παρατίθεται πληθώρα άλλων χρήσεων που απέκτησαν οι περιοχές μετά την αναγέννησή τους, όπως: εμπορικές, τουριστικές, αθλητικές-αναψυχής, ανώτατης

εκπαίδευσης- έρευνας και κατοικίας. Πολλές φορές επιχειρείται η μίξη ορισμένων από τις παραπάνω χρήσεις, εάν φυσικά η έκταση της περιοχής ανάπτυξης το επιτρέπει. Παράδειγμα τέτοιου είδους αναγέννησης είναι το Hafencity στο Αμβούργο: πρόκειται για ένα πρόγραμμα αναγέννησης μιας λιμενικής ζώνης, στο οποίο προωθείται πληθώρα διαφορετικών χρήσεων, όπως κατοικία, εμπόριο, αναψυχή, υπηρεσίες και γραφεία.

Η συνύπαρξη διαφορετικών χρήσεων γης προωθείται ιδιαίτερα από πολλούς πολεοδόμους και τοπικές αρχές, προκειμένου να υπάρξει μια ισόρροπη ανάπτυξη. Η μίξη των χρήσεων μπορεί να επιτευχθεί σε μια περιοχή είτε δημιουργώντας επιμέρους ζώνες με διαφορετικές χρήσεις, είτε με την μίξη χρήσεων γης στην ίδια ζώνη. Στην περίπτωση που θεσμοθετείται ποικιλία διαφορετικών χρήσεων στην ίδια ζώνη, πρέπει να ληφθεί ιδιαίτερα υπόψη από τους πολεοδόμους, ο μηχανισμός της αγοράς ακινήτων. Αυτό είναι ιδιαίτερα σημαντικό διότι, αν σε μια ζώνη επιτρέπονται διάφορες χρήσεις χωρίς άλλους περιορισμούς, η χρήση η οποία τελικά θα αναπτυχθεί θα είναι αυτή που είναι η πιο επικερδής για τους ιδιοκτήτες.

Για να γίνει αυτό πιο σαφές, θα δοθεί ένα παράδειγμα: Έστω ότι υπάρχει μια αμιγής βιομηχανική ζώνη, για την οποία αποφασίζεται ότι προκειμένου να αναπτυχθεί περισσότερο είναι καλύτερο να υπάρξουν και χρήσεις κατοικίας. Στην περίπτωση που, στην αγορά υπάρχει περισσότερη ζήτηση για κατοικίες αντί για βιοτεχνίες, τότε οι ιδιοκτήτες θα επιλέξουν να αναπτύξουν κατοικίες, γιατί η αυτή η χρήση θα είναι περισσότερο επικερδής για εκείνους. Έτσι ελλοχεύει ο κίνδυνος η χρήση της ελαφράς βιομηχανίας να εξαφανιστεί, αντί να συνυπάρξει με την οικιστική χρήση. Αυτό συμβαίνει σε μεγάλο βαθμό στο Λονδίνο: Σύμφωνα με την Jessica Fern, καθηγήτρια του τμήματος πολεοδομίας στο UCL, η μετατροπή βιομηχανικών περιοχών σε περιοχές κατοικίας στο Λονδίνο, οφείλεται στην κερδοσκοπία της αγοράς ακινήτων και όχι στην αποβιομηχάνιση. Έτσι, όπως η ίδια υποστηρίζει, το Λονδίνο τείνει να μετατραπεί σε μια έκταση με κατοικίες υψηλής αξίας, αντί για μια «ζωντανή» παγκόσμια πόλη (Wainwright, 2017).

#### 4. Αστικές παρεμβάσεις στον Ελληνικό Χώρο

Οι αστικές παρεμβάσεις στην Ελλάδα, δεν ακολούθησαν τις Ευρωπαϊκές τάσεις. Από τη δεκαετία του 50 έως και τη δεκαετία του 80 η εντατική αστικοποίηση των πόλεων οδήγησε στην άναρχη ανάπτυξή τους. Ο κατακερματισμός των ιδιοκτησιών, η ανοικοδόμηση της «πολυκατοικίας» μέσω του μηχανισμού της αντιπαροχής, η εκτός σχεδίου αυθαίρετη δόμηση για α' και β' κατοικία και ο αμελητέος πολεοδομικός σχεδιασμός, συνέθεσαν το σύγχρονο ελληνικό τοπίο (Γοσποδίνη, 2007).

Οι αστικές παρεμβάσεις ήταν αποσπασματικές και αφορούσαν είτε στην ανέγερση/ αποκατάσταση μικρών κτιριακών συγκροτημάτων κοινωφελούς χαρακτήρα καθώς και στην παροχή κοινωνικής κατοικίας, είτε σε μικρο-βελτιώσεις του δημοσίου υπαίθριου χώρου (πεζοδρομήσεις, αποκατάσταση πλατειών και χώρων πρασίνου). Σε επίπεδο πολεοδομικού σχεδιασμού, τα δύο βασικά μέσα που χρησιμοποιήθηκαν για τη ρύθμιση του χώρου είναι ο καθορισμός των χρήσεων γης και ο προσδιορισμός των όρων δόμησης. Τα δύο αυτά μέσα, αποτελούν ήπιες μορφές παρέμβασης κατά τις οποίες η αστική ανάπτυξη επαφίεται ουσιαστικά στην ιδιωτική πρωτοβουλία και στους μηχανισμούς της αγοράς.

##### *Θεσμικό πλαίσιο*

Στην πολεοδομική νομοθεσία, έχουν θεσπιστεί μηχανισμοί αστικών παρεμβάσεων οι οποίοι είναι περισσότερο επεμβατικοί και ριζικοί, σε σχέση με την απλή θέσπιση όρων και περιορισμών δόμησης.

Παραδείγματα τέτοιων παρεμβάσεων είναι η «ενεργός πολεοδομία» και ο «αστικός αναδασμός», διαδικασίες οι οποίες ρυθμίζονται κυρίως από το Ν.947/79 με ορισμένες τροποποιήσεις. Οι περιοχές στις οποίες ασκούνται οι παρεμβάσεις αυτές ονομάζονται ζώνες ενεργού πολεοδομίας (ΖΕΠ) και ζώνες αστικού αναδασμού (ΖΑΑ), αντίστοιχα.

Κατά τη διαδικασία της ενεργού πολεοδομίας οι ιδιοκτησίες αποκτώνται από τον ανάδοχο φορέα για την πραγματοποίηση του έργου αυτού, πολεοδομούνται και στη συνέχεια οι νέοι οικοδομήσιμοι χώροι ή τα έτοιμα κτίσματα διατίθενται, παραχωρούνται ή πωλούνται σε ιδιώτες. Μοναδικό παράδειγμα ανάπτυξης οικισμού με το μηχανισμό της ενεργούς πολεοδομίας είναι η ΖΕΠ Κοζάνης. Ο υπεύθυνος φορέας για την ανάπτυξη της εν λόγω ΖΕΠ



είναι η ανώνυμη εταιρεία Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης (ΔΕΠΕΠΟΚ), το 98% του μετοχικού κεφαλαίου της οποίας ανήκει στον Δήμο Κοζάνης<sup>3</sup>.

Κατά τη διαδικασία του αστικού αναδασμού, η οποία αναλαμβάνεται από δημόσιους φορείς, οι ιδιοκτήτες συνεισφέρουν τις ιδιοκτησίες τους, οι ιδιοκτησίες αυτές συνενώνονται, πολεοδομούνται και παραχωρούνται εκ νέου στους ιδιοκτήτες τούς. Το εργαλείο αυτό παραμένει ωστόσο ανενεργό.

Παράλληλα, στο Ν.2508/99 υπάρχουν αρκετές διατάξεις που αφορούν στο ζήτημα των αστικών παρεμβάσεων. Πιο συγκεκριμένα, στον εν λόγω νόμο αναφέρεται ότι εκτός από τους κανονιστικούς όρους δόμησης η πολεοδομική επέμβαση σε συγκεκριμένες περιοχές μπορεί να επιτευχθεί με πολεοδομικά και χρηματοδοτικά κίνητρα σε περιοχές αναπλάσεων, σε ζώνες ειδικών κινήτρων (ΖΕΚ) και σε ζώνες ειδικών ενισχύσεων (ΖΕΕ). Ένα πολεοδομικό κίνητρο που ορίζει ο νόμος είναι η παροχή αυξημένου συντελεστή δόμησης για την κατασκευή κτηρίων ορισμένων χρήσεων που είναι αναγκαίες για την ανάπλαση μιας περιοχής, όπως κτιρίων αναψυχής, πολιτιστικών δραστηριοτήτων και στάθμευσης αυτοκινήτων. Για την υλοποίηση του αυξημένου ΣΔ ο ιδιοκτήτης του ακινήτου καταβάλλει στον οικείο δήμο χρηματικό ποσό.

Στα οικονομικά κίνητρα που προβλέπει ο νόμος 2508/ 99 προς τους ιδιώτες, εντάσσονται κυρίως οι φοροαπαλλαγές και οι επιδοτήσεις επιτοκίων δανείων. Οι ιδιοκτήτες ακινήτων εντός μιας ορισμένης ζώνης μπορεί, για ορισμένες χρήσεις ή για διαρρυθμίσεις των ακινήτων τους να τυγχάνουν απαλλαγών από δημοτικά τέλη. Επίσης, το Δημόσιο, ο Ο.Τ.Α ή ο φορέας ανάπλασης, μπορεί, ακόμη, να επιδοτούν επιτόκια ειδικών δανείων που έχουν συνάψει οι ενδιαφερόμενοι με τράπεζες, για προσθήκες χώρων, επισκευές, ανακαινίσεις και εφαρμογή νέων τεχνολογιών εξοικονόμησης ενέργειας ή για εφαρμογή νέων υλικών κατασκευής.

Ωστόσο, η πλειονότητα των πολεοδομικών παρεμβάσεων που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι σήμερα, περιορίζεται στη θέσπιση κανονιστικών όρων δόμησης και χρήσεων γης.

*Αστικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας- συνεργασία δημοσίου και ιδιωτικού τομέα*

*Ο βαθμός εμπλοκής του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα στις αστικές παρεμβάσεις*

<sup>3</sup> Βλ. επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Κοζάνης, <http://www.kozanh.gr/web/guest/deperok>

Οι αστικές παρεμβάσεις μεγάλης κλίμακας, οι οποίες θα μπορούσαν να υλοποιηθούν είτε αμιγώς από το δημόσιο τομέα, είτε σε συνεργασία με τον ιδιωτικό τομέα, είναι δύσκολο να πραγματοποιηθούν στις ελληνικές πόλεις, λόγω των ιδιαιτεροτήτων τους. Τα χαρακτηριστικά των ελληνικών πόλεων που παρεμποδίζουν την υλοποίηση μεγάλων σχεδίων αστικής αναγέννησης είναι, σύμφωνα με τη Γοσποδίνη (Γοσποδίνη, 2007), τα εξής:

- Η απουσία μεγάλων δημόσιων εκτάσεων γης στα κέντρα των πόλεων, η οποία δεν επιτρέπει την εκπόνηση μεγάλων έργων.
- Οι μικρής κλίμακας, διάσπαρτα κατανομημένοι δημόσιοι υπαίθριοι χώροι.
- Η ύπαρξη φορέων με αλληλεπικαλυπτόμενες αρμοδιότητες σε μεγάλες δημόσιες εκτάσεις, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται ο μεταξύ τους συντονισμός και να παρεμποδίζονται μεγάλα σχέδια για την αστική αναβίωση των εκτάσεων αυτών.
- Η ύπαρξη πολλών μικρών ιδιοκτησιών, με πολλαπλούς ιδιοκτήτες που δυσχεραίνει τόσο τις ήπιες μορφές αναπλάσεων, αλλά και τις πιο ριζικές, που περιλαμβάνουν την απόκτηση της γης από τον φορέα που έχει αναλάβει το έργο.

Ακόμη και στην περίπτωση της ύπαρξης μεγάλων εκτάσεων στα κέντρα των πόλεων που έχουν πληγεί από την αποβιομηχάνιση και έχουν χρήσεις που υπολειπόμενες, η παρεμβατική πολιτική από μεριάς της πολιτείας για την υλοποίηση έργων αστικής αναγέννησης δεν είναι εύκολη.

Η πραγματοποίηση χωρικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας είναι ιδιαίτερα πολυέξοδη διαδικασία, την οποία συνήθως δεν μπορεί να χρηματοδοτήσει ο δημόσιος τομέας. Στην Ελλάδα ωστόσο, δεν υπάρχει μεγάλη εμπειρία ως προς τη συνεργασία του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα για τη διεξαγωγή προγραμμάτων αναγέννησης και ως εκ τούτου, δεν έχει υλοποιηθεί κανένα μεγάλο σχέδιο αστικής αναγέννησης με τη μέθοδο αυτή.

Στην Μητροπολιτική Αθήνα, τα πιο σημαντικά έργα που έχουν υλοποιηθεί στο πλαίσιο της συνεργασίας του Δημοσίου με τον Ιδιωτικό τομέα έγιναν κυρίως στο πλαίσιο της διοργάνωσης των Ολυμπιακών Αγώνων το 2004. Οι συνεργασίες αυτές είχαν την μορφή

Συμβάσεων Παραχώρησης και αφορούσαν κυρίως σε μεγάλες υποδομές. Τα τρία πιο βασικά έργα που υλοποιήθηκαν με αυτόν τον τρόπο είναι: Το διεθνές αεροδρόμιο Ελ. Βενιζέλος, όπου η σύμβαση παραχώρησης είχε τη μορφή BOOT (Build- Own- Operate- Transfer), ο αυτοκινητόδρομος της Αττικής και η γέφυρα Ρίου- Αντιρρίου, οι συμβάσεις παραχώρησης των οποίων είχαν τη μορφή BOT (Build- Operate- Transfer).

Οι συνεργασίες μεταξύ του δημοσίου και του ιδιωτικού τομέα αναπτύσσονται στην Ελλάδα μέσα από τις Συμβάσεις Παραχώρησης, οι οποίες εντάσσονται σε πολλά διαφορετικά νομοθετήματα, αλλά και μέσω των «Συμπράξεων Δημοσίου και Ιδιωτικού τομέα» (ΣΔΙΤ), οι οποίες θεσμοθετήθηκαν με το Ν.3389/2005. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο νόμο, οι Συμπράξεις έχουν ως αντικείμενο την εκτέλεση έργων, ή και την παροχή υπηρεσιών που ανήκουν στην αρμοδιότητα των Δημοσίων φορέων. Παράλληλα, ο εν λόγω νόμος είναι αρκετά περιγραφικός ως προς το ρόλο του ιδιωτικού και του δημοσίου τομέα, καθώς και ως προς τη διαδικασία που πρέπει να ακολουθηθεί για τη μεταξύ τους συνεργασία.

Οι βασικοί κλάδοι για τους οποίους προωθούνται τα έργα με ΣΔΙΤ, σύμφωνα με την ιστοσελίδα της Ειδικής Γραμματείας Συμπράξεων Δημοσίου - Ιδιωτικού Τομέα (ΣΔΙΤ) του Υπουργείου Οικονομίας, είναι οι εξής:

- Μεταφορές
- Ενέργεια
- Τεχνολογία τηλεπικοινωνίας και πληροφορικής
- Περιβάλλον και διαχείριση απορριμμάτων
- Εκπαίδευση
- Υγεία
- Δημόσια διοίκηση
- Άμυνα και Ασφάλεια
- **Αστική ανάπτυξη και ανάπλαση**

Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε ήδη, μέχρι στιγμής δεν έχει πραγματοποιηθεί κανένα μεγάλο έργο αστικής ανάπτυξης μέσω ΣΔΙΤ.

## ΜΕΡΟΣ Β. Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΤΗΣ ΑΤΤΙΚΗΣ

## Β. Η περίπτωση του Ελαιώνα της Αττικής

### 1. Ο Ελαιώνας ως αστικό κενό και brownfield

#### 1.1 Ο Ελαιώνας ως αστικό κενό

Στο δεύτερο μέρος της παρούσας εργασίας μελετάται η περιοχή του Ελαιώνα της Αθήνας καθώς αποτελεί ένα μεγάλο αστικό κενό της Αττικής και ταυτόχρονα, περιοχή που έχει υπεισέλθει στο στάδιο της αποβιομηχάνισης.

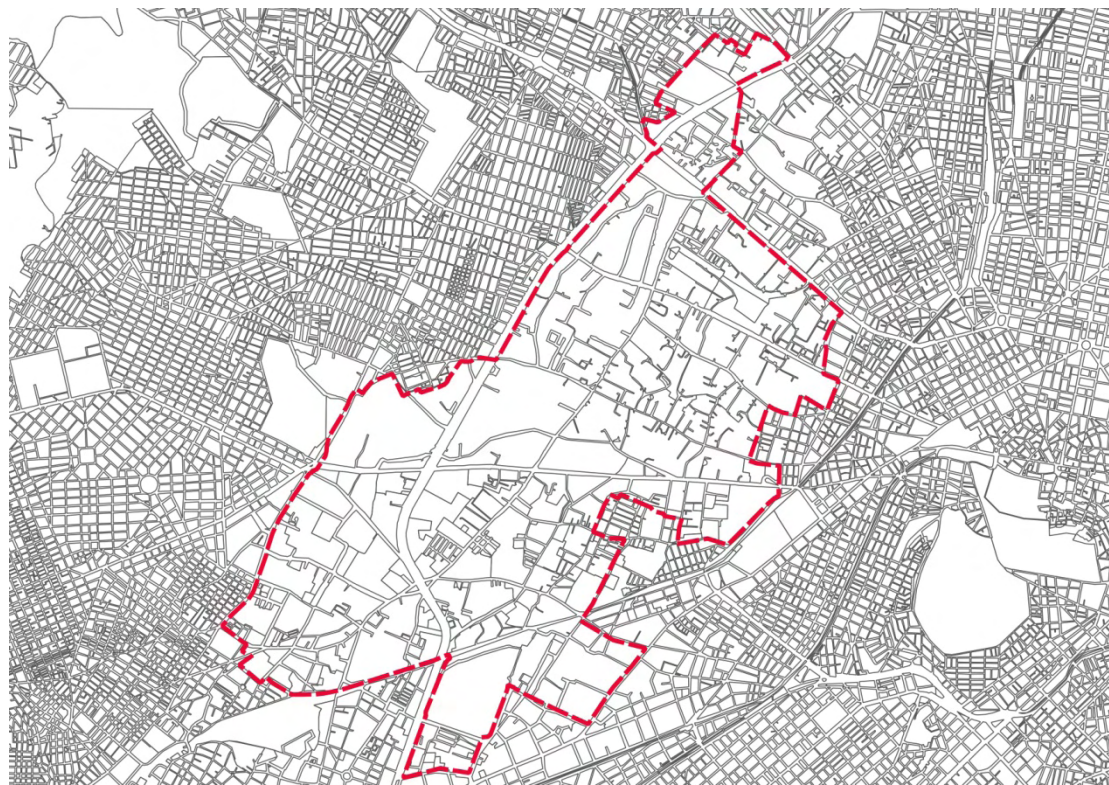
Ως «Ελαιώνας» ορίζεται μια έκταση με όρια που έχουν καθοριστεί από το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), το οποίο ενέταξε την περιοχή στο σχέδιο πόλεως. Καταλαμβάνει περίπου 9.000 στρέμματα, απέχει 3χλμ από την Ομόνοια και διαθέτει χαρακτηριστικά που συμπίπτουν με αυτά των αστικών κενών, όπως περιγράφηκαν στο θεωρητικό σκέλος της εργασίας.



Εικόνα Β.1.1.1. Δορυφορική Εικόνα του Ελαιώνα της Αθήνας . Πηγή: όρια Π. Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995) , ίδια επεξεργασία

Αρχικά η αίσθηση του «κενού» γίνεται άμεσα αντιληπτή από την παρατήρηση της δορυφορικής εικόνας της περιοχής. Υπάρχει μια σαφής ασυνέχεια μεταξύ του Ελαιώνα και των γύρω περιοχών, που χαρακτηρίζονται από ιδιαίτερα πυκνή δόμηση. Η διαφοροποίηση αυτή είναι εμφανής και από τη σύγκριση της δομής του αστικού ιστού του Ελαιώνα με τις περιοχές κατοικίας που τον περιβάλλουν. Τα οικόπεδα έχουν μεγάλο μέγεθος και ασαφές

σχήμα, ενώ το οδικό δίκτυο της περιοχής είναι υποτυπώδες. Οι λόγοι για τους οποίους η μορφή της συγκεκριμένης έκτασης διαφέρει τόσο από αυτή της γύρω περιοχής σχετίζονται κυρίως με το γεγονός ότι στον Ελαιώνα δεν αναπτύχθηκε ποτέ η κατοικία με αποτέλεσμα να μην παρατηρείται το φαινόμενο της κατάτμησης των ιδιοκτησιών. Ταυτόχρονα, η περιοχή εντάχθηκε στο σχέδιο μόλις το 1995. Ωστόσο το σχέδιο αυτό δεν έχει υλοποιηθεί ακόμη για διάφορους λόγους που αναλύονται στη συνέχεια της εργασίας, με αποτέλεσμα να μην έχουν υλοποιηθεί οι προβλεπόμενες διανοίξεις και διαπλατύνσεις δρόμων.



Χάρτης Β. 1.1.1 . Ο αστικός ιστός του Ελαιώνα και των γύρω περιοχών. Πηγή: Π. Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), 'Ιδια επεξεργασία

Στο εσωτερικό του Ελαιώνα το τοπίο συνθέτουν κυρίως αχανείς εκτάσεις από κενές ιδιοκτησίες, οικόπεδα με εγκαταλελειμμένα κτίρια, πρόχειρες κατασκευές που λειτουργούν συνήθως ως αποθήκες, μάντρες, χωματόδρομοι, αδιέξοδα στενά, άτυποι σκουπιδότοποι και φορτηγά. Έτσι, η αίσθηση του αστικού κενού είναι διάχυτη σε όλη την επιφάνεια του Ελαιώνα, ακόμη και αν δεν αποτελεί εξολοκλήρου αδόμητη έκταση. Άλλωστε, όπως αναφέρθηκε και στο θεωρητικό σκέλος της εργασίας, ως κενά μπορούν να χαρακτηρισθούν υπό μία πιο ευρεία έννοια και οι εκτάσεις που φιλοξενούν κτίρια ή κατασκευές που «υπολειτουργούν» και βρίσκονται γενικά σε καθεστώς παρακμής.

Ένα ακόμη χαρακτηριστικό της περιοχής που εντείνει τον χαρακτήρα του αστικού κενού είναι αυτό της απομόνωσης και της εσωστρέφειας της. Το μεταφορικό δίκτυο που περιβάλλει τον Ελαιώνα και συγκεκριμένα η Λεωφόρος Κηφισού στα δυτικά, η Λεωφόρος Αθηνών στα βόρεια και οι σιδηροδρομικές γραμμές στα ανατολικά λειτουργούν ως φραγμοί για την περιοχή. Ταυτόχρονα, οι δύο οριζόντιοι άξονες που διασχίζουν τον Ελαιώνα (Ιερά Οδός, Πέτρου Ράλλη), δεν είναι καθόλου φιλικό προς τους πεζούς, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνονται οι διαμπερείς κινήσεις αυτών.

## 1.2 Ο Ελαιώνας ως brownfield

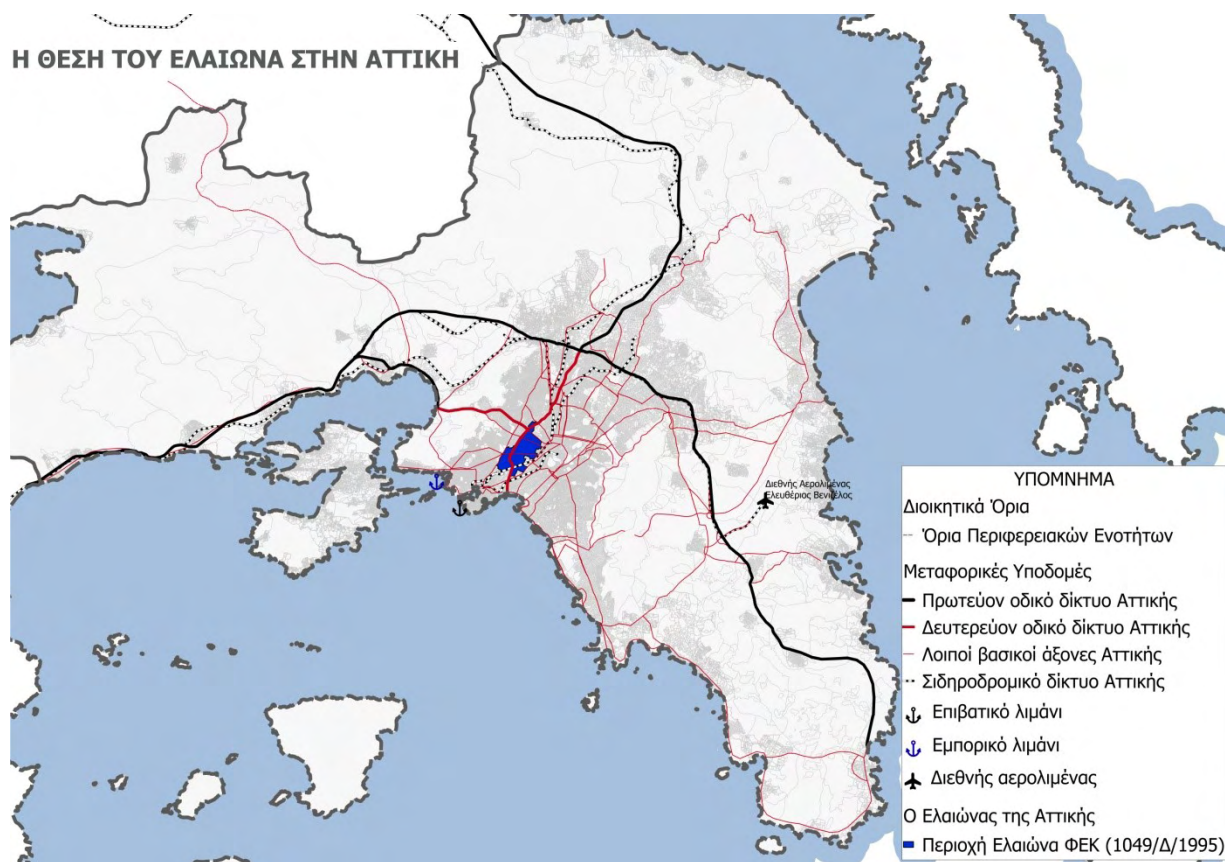
Τέλος, ο Ελαιώνας, αν και ιστορικά υπήρξε σημαντικός πυρήνας βιομηχανικών δραστηριοτήτων, έχει αρχίσει να χάνει την παραγωγική του βάση ήδη από τη δεκαετία του '80 (Παγώνης, 2006). Η αποβιομηχάνιση που παρατηρείται στην περιοχή προκαλεί περαιτέρω αύξηση των κενών και εγκαταλελειμμένων ιδιοκτησιών, προσδίδοντας στον Ελαιώνα ένα χαρακτήρα «brownfield» και κατ' επέκταση αστικού κενού. Βέβαια, όπως επισημαίνουν δύο μελετητές που ασχολήθηκαν και με το ερευνητικό πρόγραμμα βάσει του οποίου καταρτίστηκε το Προεδρικό Διάταγμα της περιοχής, ο Ελαιώνας, όπως και γενικότερα η εθνική οικονομία δεν πέρασε ποτέ από το στάδιο της ώριμης βιομηχανικής ανάπτυξης, όπως συνέβη με τις χώρες της Δυτικής Ευρώπης (Wassenhoven & Sarountzaki, 2004). Ωστόσο, βρίσκεται ήδη σε ένα μεταβατικό στάδιο αναμένοντας τη μελλοντική του χρήση.

Συνοψίζοντας, οι βασικοί αλληλοσυνδεόμενοι παράγοντες που καθιστούν τον Ελαιώνα αστικό κενό είναι οι εξής:

- Η ασυνέχεια με τον υπόλοιπο αστικό ιστό, το μεγάλο μέγεθος/ ασαφές σχήμα των ιδιοκτησιών του και η έλλειψη εσωτερικού οδικού δικτύου.
- Η εσωστρέφεια του λόγω φραγμών που σχηματίζονται από τις περιβάλλουσες μεταφορικές υποδομές.
- Η ύπαρξη μεγάλων εγκαταλελειμμένων ή κενών εκτάσεων και η ανάπτυξη άτυπων δραστηριοτήτων στο εσωτερικό του.
- Η αποβιομηχάνιση που υφίσταται και η σταδιακή μετατροπή του σε «brownfield».
- Η μεταβατική του υπόσταση.

## 2. Χωροταξική ένταξη και διοικητική υπαγωγή Ελαιώνα

### 2.1 Χωροταξική ένταξη



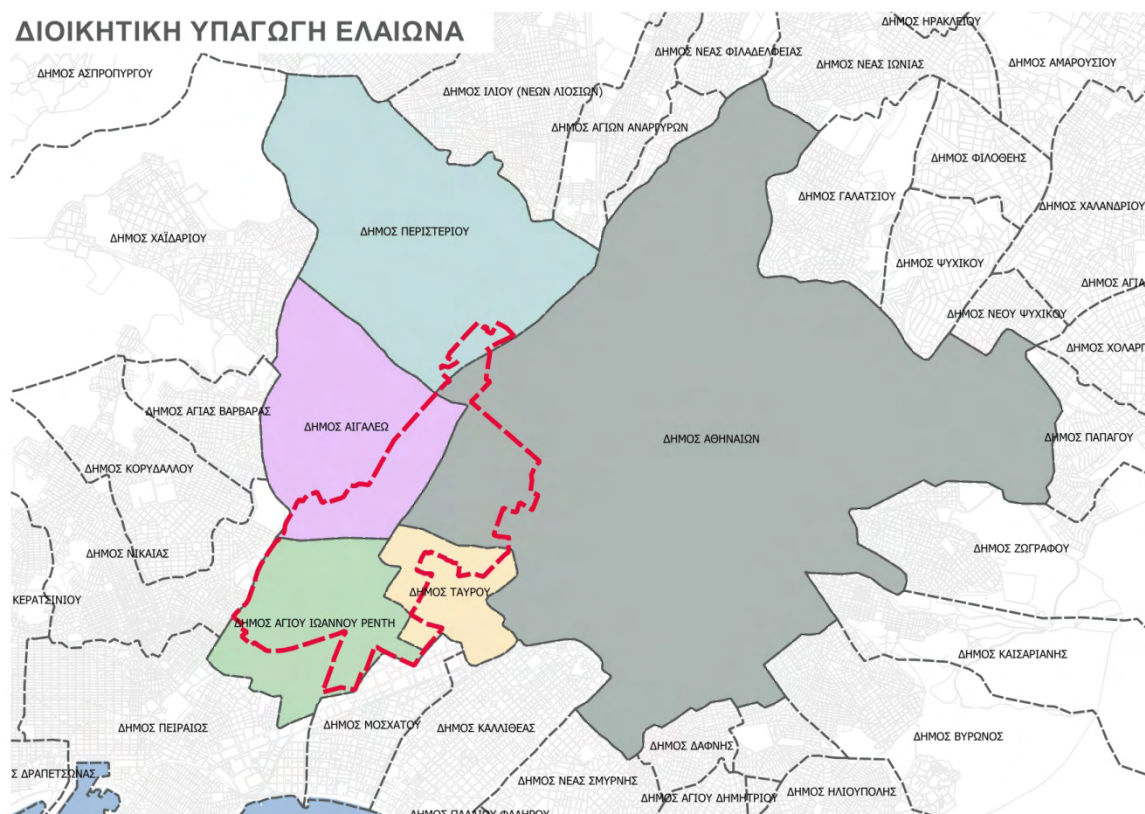
Χάρτης Β. 2.1.1. Η θέση του Ελαιώνα στην Αττική. Πηγή: Ψηφιακά δεδομένα από ΟΡΣΑ και Δημόσια ανοικτά δεδομένα, ίδια επεξεργασία

Ο Ελαιώνας, όπως αναφέρθηκε ήδη, είναι μια περιοχή 9.000 στρεμμάτων περίπου, που βρίσκεται σε νευραλγική θέση στο Λεκανοπέδιο της Αττικής. Απέχει μόλις 2 χιλιόμετρα από το κέντρο της Αθήνας και 3,5 χιλιόμετρα από το λιμάνι του Πειραιά που αποτελεί το εμπορικό και ναυτιλιακό κέντρο της χώρας. Πρόκειται για μια πεδινή έκταση που βρίσκεται δυτικά από το λόφο της ακρόπολης. Το γεγονός αυτό, σε συνδυασμό με το χαμηλό ύψος των κτιρίων, επιτρέπει την απρόσκοπτη θέαση του μνημείου από κάθε σημείο.

Βρίσκεται σε κομβική θέση σε σχέση με το οδικό δίκτυο του Λεκανοπεδίου, τις Εθνικές οδούς και το Σιδηροδρομικό δίκτυο. Περικλείεται από δύο οδικούς άξονες με διαπεριφερειακή σημασία: Τη Λ. Κηφισού, που αποτελεί προέκταση της Εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας και τη Λ. Αθηνών που αποτελεί προέκταση της Εθνικής Οδού Αθηνών – Κορίνθου και καταλήγει στο λιμάνι της Πάτρας. Η κομβική αυτή θέση της περιοχής την κατέστησε ιδιαίτερα ελκυστική για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων τόσο του δευτερογενούς όσο και του τριτογενούς τομέα (κυρίως χονδρεμπόριο και μεταφορικές υπηρεσίες).



## 2.2 Διοικητική υπαγωγή



Χάρτης Β. 2.2.1. Διοικητική υπαγωγή Ελαιώνα. Πηγή: Δημόσια Ανοιχτά Δεδομένα, ίδια επεξεργασία

Ο Ελαιώνας διοικητικά εμπίπτει σε πέντε Καποδιστριακούς Δήμους (ENVECO Α.Ε, 2011):

- Αγίου Ιωάννη Ρέντη: 3.450 στρέμματα
- Αθηναίων: 2.100 στρέμματα
- Αιγάλεω: 1.550 στρέμματα
- Ταύρου: 1.200 στρέμματα
- Περιστερίου: 500 στρέμματα

Η υπαγωγή του Ελαιώνα σε πέντε Δήμους, δυσχεραίνει τη λήψη κοινών αποφάσεων για τη συνολική αντιμετώπιση της περιοχής και την εξέλιξή της. Ο κάθε δήμος έχει διαφορετικές επιδιώξεις για την έκταση που εμπίπτει στα διοικητικά του όρια. Η ιδέα της ύπαρξης ενός ενιαίου φορέα ανάπτυξης για όλη την περιοχή, ο οποίος θα μπορούσε να λειτουργήσει συντονιστικά, μοιάζει να έχει εγκαταλειφθεί καθώς ο φορέας αυτός δημιουργήθηκε αλλά δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ και τελικά καταργήθηκε.

### 3. Ιστορική αναδρομή

Στόχος της ιστορικής αναδρομής είναι η κατανόηση της μετασχηματιζόμενης περιοχής κατά την διάρκεια των ετών, καθώς και η κατανόηση της σημερινής κατάστασης του Ελαιώνα.

Πως δηλαδή από αγροτική περιοχή (με ελαιώνες αρχικά και λαχανόκηπους αργότερα) έγινε βιομηχανική περιοχή και σήμερα αναπτύσσεται εκεί ο τριτογενής τομέας.

#### 3.1 Αρχαιότητα –Τουρκοκρατία

Ο ιερός ελαιώνας της πόλης των Αθηνών, ο οποίος αρδευόταν από ένα πυκνό δίκτυο υπόγειων ρεμάτων και από τον οποίο πήρε το όνομά του ο Ελαιώνας, ήταν τόπος συζήτησης φιλοσόφων, όπως ο Σωκράτης και ο Πλάτων. Η Ιερά Οδός της αρχαιότητας άρχιζε από την Ιερά Πύλη, που ήταν είσοδος της πόλης των Αθηνών, στον Κεραμικό και κατέληγε στην Ελευσίνα. Από εκεί διέρχονταν η πομπή των Μεγάλων Ελευσίνιων. Εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού υπήρχαν μνημεία ηρώων και επιτύμβιες στήλες επιφανών Αθηναίων (Αίσωπος, 2013).



Εικόνα Α.3.1.1. Η δυτική Αθήνα από το Λόφο των Νυμφών, 1853. Πηγή: Λιθογραφία του Ferdinand Stademann

Κατά τα χρόνια της τουρκοκρατίας, η περιοχή καλυπτόταν από έναν πυκνό ελαιώνα, ο οποίος εκτεινόταν από τους νότιους πρόποδες της Πάρνηθας μέχρι τον κόλπο του Φαλήρου. Εκείνη την εποχή κτίστηκαν στην περιοχή παρεκκλήσια για λόγους προστασίας από τους Τούρκους. Επίσης τότε είχαν εγκατασταθεί στο εσωτερικό του Ελαιώνα μικρές

βιοτεχνίες σχετικές με αγροτικές δραστηριότητες, όπως ελαιοτριβεία και σαπωνοποιεία. Το λάδι ήταν τότε το βασικότερο προϊόν που εξήγαγε η Αθήνα. Όμως κατά την πολιορκία των Αθηνών από τους Τούρκους, κήκε το μεγαλύτερο μέρος του Ελαιώνα (ENVECO A.E, 2011).

### **3.2 Προσέλκυση των πρώτων βιομηχανιών στην περιοχή του Ελαιώνα**

Η ανακήρυξη της Αθήνας σε πρωτεύουσα του Ελληνικού κράτους (1833) και η κατασκευή σημαντικών έργων, όπως η οδός Πειραιώς (που κατασκευάστηκε το 1835) και συνέδεσε την Αθήνα με το λιμάνι του Πειραιά, η σιδηροδρομική γραμμή που συνέδεε την Αθήνα με την Πελοπόννησο (1884) και αργότερα (1904) την Αθήνα με τη Λάρισα, σε συνδυασμό με τους φυσικούς πόρους της περιοχής (άφθονα τότε υπόγεια νερά και κατάλληλο για αργιλοληψίες έδαφός του) προσέλκυσαν τις πρώτες βιομηχανίες στην περιοχή. Οι πρώτες βιομηχανίες που εγκαταστάθηκαν στον Ελαιώνα, ήταν τον 18ο και 19ο αιώνα, ελαιοτριβεία και κεραμοποιεία κοντά στην Ιερά Οδό, κλωστοϋφαντουργεία, μπαρουτάδικα και αλευρόμυλοι (Ρωπαϊτού - Τσαπαρέλη, 2006).

#### **Αντικατάσταση των ελαιόδεντρων με λαχανόκηπους**

Η σταδιακή αντικατάσταση των ελαιόδεντρων με αμπέλια και λαχανόκηπους άρχισε τον 19ο αιώνα και εντάθηκε στις αρχές του 20ου αιώνα.

Στο γεγονός αυτό συνετέλεσαν οι πιο κάτω λόγοι:

- Η απώλεια της σημασίας του ελαιόλαδου, σαν καυσίμου για τον φωτισμό της πόλης, με την αντικατάστασή του με το φωταέριο, όταν άρχισε η λειτουργία του εργοστασίου του γκαζιού το 1862 (ENVECO A.E, 2011).
- Η ραγδαία αύξηση του πληθυσμού των περιοχών γύρω από τον Ελαιώνα, με την εγκατάσταση προσφύγων λόγω της Μικρασιατικής καταστροφής του 1922 και η ανάγκη σίτισής τους (Ρωπαϊτού - Τσαπαρέλη, 2006).
- Η δυνατότητα άρδευσής τους από το νερό του Κηφισού ποταμού (ENVECO A.E, 2011).

#### **Μετασχηματισμός της αγροτικής γης σε βιομηχανική**

Η εγκατάσταση των προσφύγων στην Ελλάδα, από την Μικρασιατική καταστροφή, αναζωογόνησε την βιομηχανική δραστηριότητα της χώρας. Στις πρώτες βιομηχανίες του Ελαιώνα προστέθηκαν νέες σημαντικές βιομηχανίες και ειδικότερα στην οδό Πειραιώς και στην Ιερά Οδό. Έως το 1940 κάποιες βιομηχανίες εγκαταστάθηκαν και στο εσωτερικό του Ελαιώνα.

Ο πληθυσμός γύρω από τον Ελαιώνα, αυξήθηκε λόγω της εγκατάστασης μεγάλου αριθμού των ηττημένων του εμφυλίου πολέμου στις περιοχές δυτικά της Αθήνας, όπου έβρισκε εργασία στις υπάρχουσες βιομηχανίες. Οι λαχανόκηποι άρχισαν να μετατρέπονται σε οικιστικό ιστό με ταυτόχρονη αύξηση των βιομηχανιών. Τα περιβόλια πουλιόνταν σαν οικόπεδα για την εγκατάσταση βιομηχανιών. Την δεκαετία του 1950 και κυρίως του '60 συντελείται με ταχύτατους ρυθμούς η μετατροπή της αγροτικής γης σε βιομηχανική (Ρωπαΐτου - Τσαπαρέλη, 2006).

Αρχικά εγκαταστάθηκαν κατά μήκος των μεγάλων οδικών αξόνων βιομηχανίες παραγωγής καταναλωτικών προϊόντων, όπως τρόφιμα, ηλεκτρικές συσκευές, χημικά προϊόντα, κλωστοϋφαντουργίες, μονάδες χαρτοποιίας κλπ. Συγχρόνως, εκατέρωθεν του υποτυπώδους τοπικού δικτύου (οδός Ορφέως, Αγίας Άννης και Αγίου Πολυκάρπου), εγκαταστάθηκαν μικρές μεταποιητικές μονάδες, όπως βυρσοδεψεία, κεραμοποιεία, μάντρες οικοδομικών υλικών, σιδηρουργεία κλπ. Επίσης η περιοχή άρχισε να συγκεντρώνει τις πρώτες μεταφορικές εταιρίες, αποθήκες και χονδρεμπόριο, δραστηριότητες που αρχικά ήταν υποστηρικτές της βιομηχανίας (ENVECO A.E, 2011).

### 3.3 Αποβιομηχάνιση και τριτογεννοποίηση της περιοχής

Η αποβιομηχάνιση της περιοχής ξεκίνησε να συντελείται από τη δεκαετία του 1980, οπότε άρχισαν να εμφανίζονται και οι τάσεις τριτογεννοποίησης της περιοχής. Σήμερα η κυρίαρχη δραστηριότητα είναι οι οδικές μεταφορικές εταιρίες και οι δραστηριότητες που συνδέονται με αυτές, όπως εκθέσεις αυτοκινήτων, συνεργεία φορτηγών, μάντρες αυτοκινήτων, καταστήματα ανταλλακτικών, βενζινάδικα κλπ (Wassenhoven & Sapountzaki, 2004). Ταυτόχρονα, στην περιοχή έχουν αρχίσει να εγκαθίστανται χρήσεις του τριτογενούς τομέα με υπερτοπική εμβέλεια, όπως μεγάλα εμπορικά καταστήματα και εμπορικά κέντρα (π.χ IKEA, River West), πάρκων ψυχαγωγίας (π.χ Allou fan park, Village cinemas/ Village shopping and more) και πολυτελών κτιρίων γραφείων, κατά μήκος των βασικών οδικών αξόνων (κυρίως Λ. Αθηνών).

## 4. Δημογραφικά και κοινωνικά στοιχεία

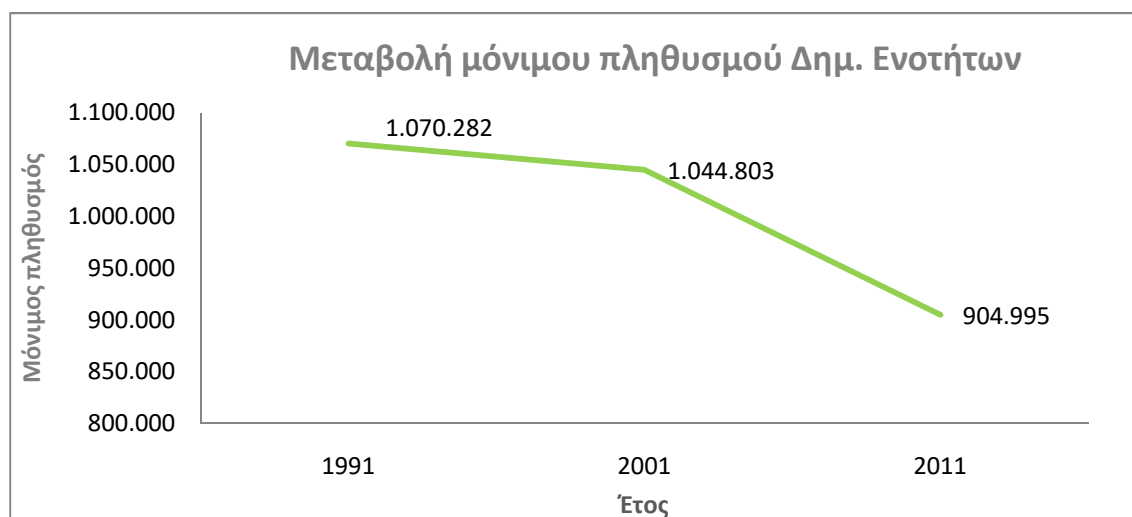
### 4.1 Μόνιμος πληθυσμός

#### Πληθυσμιακή εξέλιξη Δήμων

Ο Ελαιώνας, όπως έχει ήδη αναφερθεί, εντάσσεται διοικητικά στους εξής Καποδιστριακούς Δήμους: Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, Ταύρου, Περιστερίου και Αιγάλεω. Παρακάτω απεικονίζεται διαχρονικά η πληθυσμιακή εξέλιξη του συνολικού Μόνιμου Πληθυσμού<sup>4</sup> των εν λόγω Δημοτικών ενοτήτων, για τα έτη 1991, 2001 και 2011.

Μόνιμος πληθυσμός				Μεταβολή 91-11	Ποσοστιαία Μεταβολή 91- 11
Δημοτικές ενότητες	1991	2001	2011		
Αθηναίων	816.556	789.166	664.046	-152.510	-19%
Αγ. Ιωάννη Ρέντη	14.370	15.422	16.050	1.680	12%
Ταύρου	15.778	15.555	14.972	-806	-5%
Περιστερίου	141.971	146.743	139.981	-1.990	-1%
Αιγάλεω	81.607	77.917	69.946	-11.661	-14%
Σύνολο Δημ. Ενοτήτων	1.070.282	1.044.803	904.995	-165.287	-15%
Περιφέρεια Αττικής	3.594.817	3.894.573	3.828.434	233.617	6%
Σύνολο Χώρας	10.221.977	10.934.097	10.816.286	594.309	6%

Πίνακας Β. 4.1.1. Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού Δ. Ενοτήτων. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.4.1.1 Μεταβολή μόνιμου πληθυσμού Δ. Ενοτήτων. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

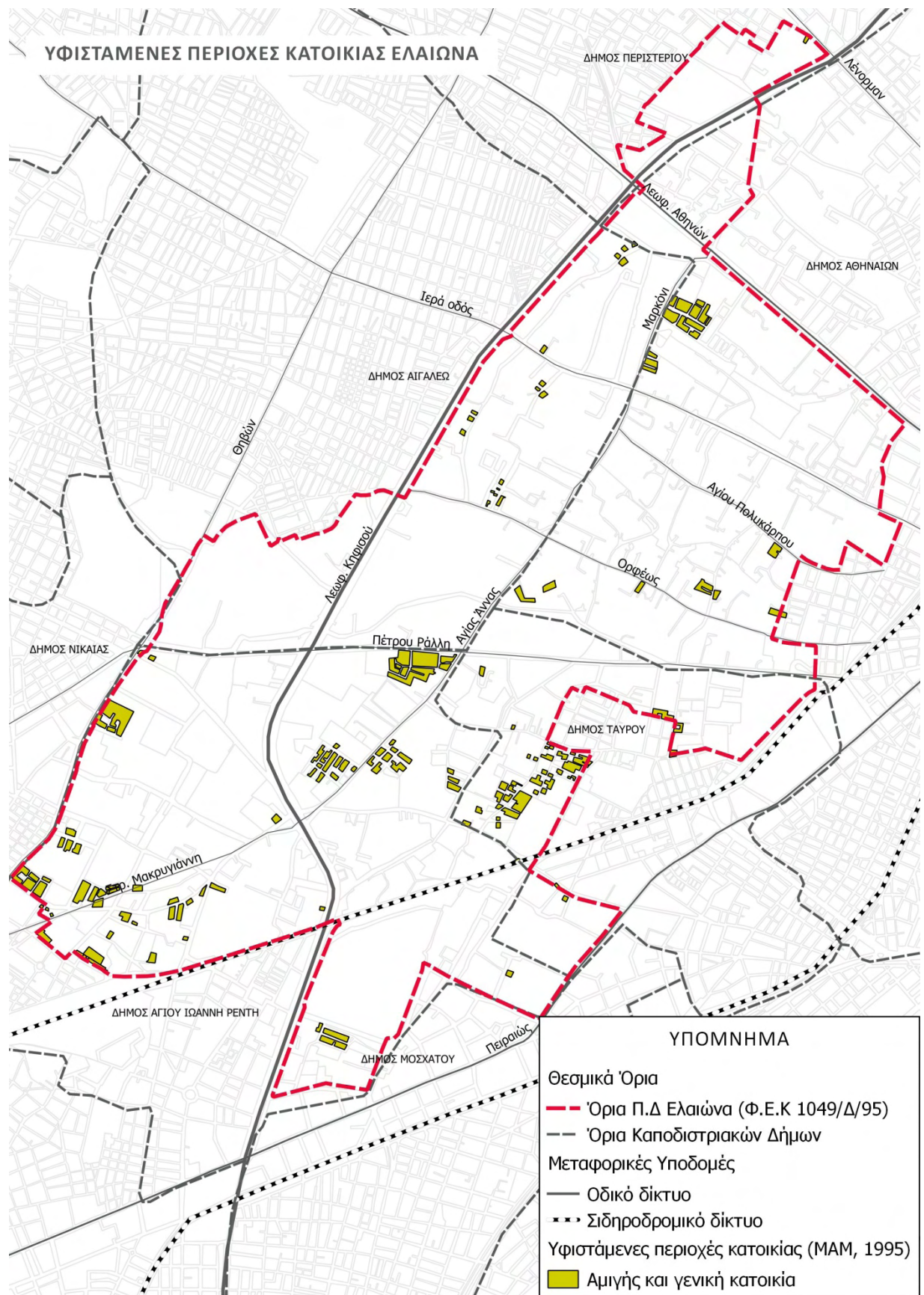
<sup>4</sup> Ως «Μόνιμος πληθυσμός» ορίζεται από την ΕΛΣΤΑΤ: Ο αριθμός των ατόμων που έχουν τη συνήθη διαμονή τους σε κάθε περιφέρεια, νομό, δήμο/ κοινότητα, δημοτικό/κοινοτικό διαμέρισμα και αυτοτελή οικισμό. (βλ. Ένοιες - Ορισμοί Απογραφής Πληθυσμού και Κατοικιών 2001, <http://www.statistics.gr/documents>)

Ο Δήμος με το μεγαλύτερο πληθυσμό για το 2011 είναι, όπως ήταν αναμενόμενο, ο Δήμος Αθηναίων (664.046 κάτοικοι), ακολουθούμενος από το Δήμο Περιστερίου (139.981 κάτοικοι) και το Δήμο Αιγάλεω (69.946 κάτοικοι). Οι σημερινές Δημοτικές Ενότητες Αγίου Ιωάννη- Ρέντη και Ταύρου είναι πολύ μικρότερες πληθυσμιακά με 16.050 και 14.972 κατοίκους αντίστοιχα. Κατά την 20ετία 1991 – 2011 ο συνολικός πληθυσμός των 5 Καποδιστριακών Δήμων στους οποίους ανήκει η περιοχή του Ελαιώνα δεν ακολούθησε την ανοδική πορεία της Περιφέρειας Αττικής και του Συνόλου της χώρας (άνοδος 6%). Αντίθετα, μειώθηκε κατά 165.287 κατοίκους, κατά 15, δηλαδή ποσοστιαίες μονάδες.

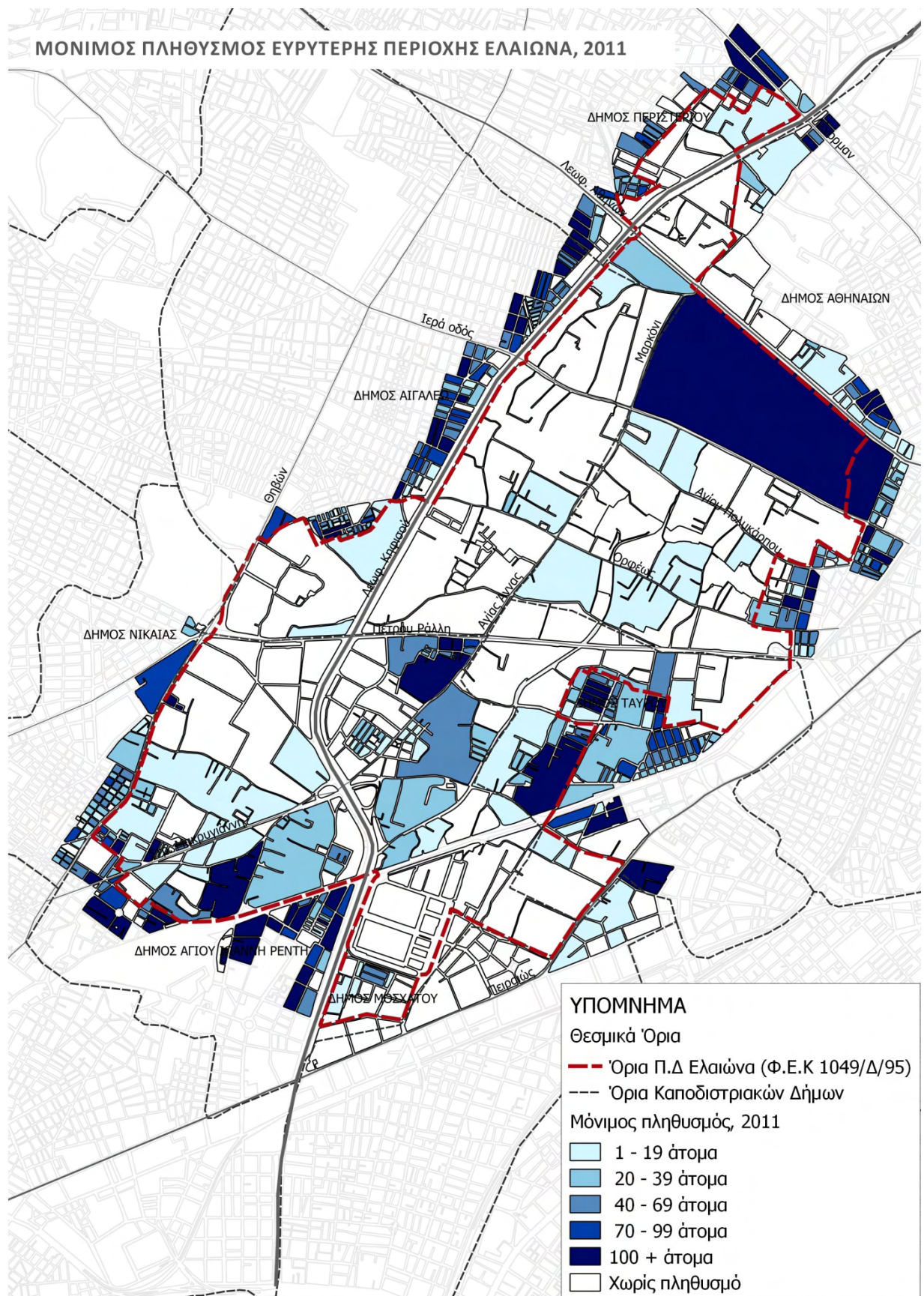
Ως προς την πληθυσμιακή εξέλιξη των επιμέρους Δήμων, παρατηρείται ότι οι Δήμοι Αθηναίων, Αιγάλεω και Ταύρου μείωσαν τον πληθυσμό τους, τόσο στη δεκαετία 91-01 όσο και στη δεκαετία 01-11. Η μεγαλύτερη ποσοστιαία μείωση για το διάστημα 91- 11 σημειώθηκε από το Δήμο Αθηναίων, φθάνοντας στο -19%. Ο Δήμος Περιστερίου, ενώ αύξησε τον πληθυσμό του το διάστημα 91- 01, στη συνέχεια τον μείωσε, παρουσιάζοντας τελικά ποσοστιαία μεταβολή πληθυσμού 91- 11 ίση με -1%. Ο Άγιος Ιωάννης – Ρέντης, αντίθετα, είναι η μοναδική Δημοτική Ενότητα που παρουσίασε διαχρονικά αύξηση του πληθυσμού της, μεταβάλλοντας τον κατά 12 ποσοστιαίες μονάδες. Αξίζει να σημειωθεί ότι το μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του εν λόγω δήμου εντάσσεται στα όρια του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα.

### **Πληθυσμός Ελαιώνα και ευρύτερης περιοχής, 2011**

Η περιοχή εντός των ορίων του Ελαιώνα, αν και έχει ένα βιομηχανικό/ μεταβιομηχανικό χαρακτήρα, διαθέτει ορισμένους θύλακες κατοικίας, όπως φαίνεται και στο χάρτη της επόμενης σελίδας. Για τον λόγο αυτό, κρίθηκε σκόπιμο να υπολογισθεί ο πληθυσμός εντός των ορίων της περιοχής μελέτης καθώς και η κατανομή του στα επιμέρους οικοδομικά τετράγωνα. Παράλληλα, θεωρήθηκε ενδιαφέρον να χαρτογραφηθεί και η διάρθρωση του πληθυσμού που βρίσκεται σε άμεση γειτνίαση με τα όρια του Ελαιώνα, σε βάθος 3-4 οικοδομικών τετραγώνων. Τα στοιχεία του μόνιμου πληθυσμού ανά οικοδομικό τετράγωνο για το 2011 αντλήθηκαν από την ΕΛΣΤΑΤ, ύστερα από αίτημα παροχής στατιστικών στοιχείων. Για το χάρτη με τίτλο «Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, 2001» ο πληθυσμός κατηγοριοποιήθηκε σε 5 ομάδες με διαφορετικό εύρος. Η κάθε ομάδα περιλαμβάνει από 70 έως 110 οικοδομικά τετράγωνα.



Χάρτης Β.4.1.1. Υφιστάμενες περιοχές κατοικίας Ελαιώνα. Πηγή: Μελέτη Αττικού Μετρό -ΜΑΜ 1995, ίδια επεξεργασία

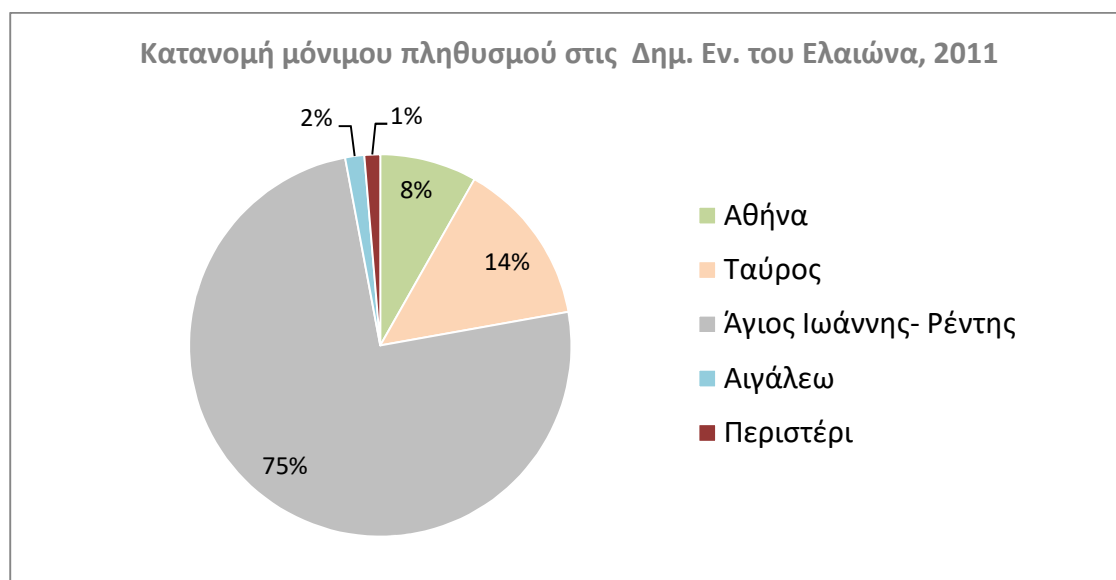


Χάρτης Β.4.1.2. Μόνιμος πληθυσμός ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα, 2011. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Μόνιμος πληθυσμός των Ο.Τ της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, 2011				
Δημοτικές Ενότητες	Πληθυσμός ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα	%	Πληθυσμός εντός των ορίων του Ελαιώνα	%
Αθηναίων	3578	15%	324	8%
Ταύρου	4673	19%	551	14%
Μοσχάτου	31	0%	-	-
Αγίου Ιωάννη-Ρέντη	6810	28%	2954	75%
Νίκαιας	1315	5%	-	-
Αιγάλεω	6049	25%	63	2%
Περιστερίου	1822	8%	53	1%
Σύνολο	24278	100%	3070	100%

Πίνακας Β.4.1.2. Μόνιμος πληθυσμός Ευρύτερης περιοχής Ελαιώνα, 2011. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια Επεξεργασία



Διάγραμμα Β.4.1.2. Κατανομή Μόνιμου Πληθυσμού στις Δ. Εν Ελαιώνα, 2011. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Ο μόνιμος πληθυσμός στο εσωτερικό των ορίων του Ελαιώνα, ήταν για το 2011, 3070 άτομα. Όπως προκύπτει από τον παραπάνω πίνακα, η συντριπτική πλειοψηφία των κατοίκων της περιοχής μελέτης ανήκει στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Ιωάννη – Ρέντη (2954 άτομα), αντιστοιχώντας στο 75% του συνόλου. Οι υπόλοιποι Δήμοι διαθέτουν πολύ μικρότερο πληθυσμό, με τη Δημοτική Ενότητα Ταύρου να έρχεται δεύτερη με ποσοστό 14%. Στο χάρτη με την κατανομή του πληθυσμού εντός των ορίων του Ελαιώνα, φαίνεται ότι οι μεγαλύτερες πληθυσμιακές συγκεντρώσεις βρίσκονται κυρίως στο νότιο τμήμα της περιοχής, κάτω από την οδό Πέτρου Ράλλη. Μεγάλη πληθυσμιακή συγκέντρωση εντοπίζεται και σε ένα μεγάλο απογραφικό οικοδομικό τετράγωνο του Δήμου Αθηναίων,

ανάμεσα στην Ιερά οδό και τη Λεωφόρο Αθηνών. Η συγκέντρωση αυτή οφείλεται στον θύλακα κατοικίας «Μαρκόνι» επί της ομώνυμης οδού, καθώς και στο γεγονός ότι ένα μέρος του οικοδομικού τετραγώνου βρίσκεται εκτός των ορίων της περιοχής, σε περιοχή κατοικίας.

Ο πληθυσμός του Ελαιώνα και της ευρύτερης περιοχής του ανέρχεται, αθροιστικά, στα 24.278 άτομα. Το μεγαλύτερο ποσοστό εξ' αυτών (28%) ανήκει στο Δήμο Αιγάλεω, καθώς είναι και η πιο πυκνοκατοικημένη έκταση σε βάθος 3-4 οικοδομικών τετραγώνων από τα όρια του Ελαιώνα. Σε γενικές γραμμές, από το χάρτη φαίνεται ότι οι περισσότεροι κάτοικοι γύρω από τα όρια του Ελαιώνα, βρίσκονται στους Δήμους Αιγάλεω, Ιωάννη- Ρέντη, Ταύρου και στο δυτικό μέρος του Δήμου Αθηναίων. Αντίθετα, οι λιγότεροι κάτοικοι βρίσκονται στα οικοδομικά τετράγωνα του Δήμου Μοσχάτο και του Δήμου Αθηναίων, στο τμήμα που βρίσκεται πάνω από τη λεωφόρο Αθηνών. Αυτό φυσικά δεν είναι τυχαίο, καθώς οι εν λόγω περιοχές έχουν θεσμοθετηθεί ως ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση (Φ.Ε.Κ 93/τ.ΑΑΠ/2007) και ΒΙΟ.ΠΑ (Φ.Ε.Κ 80/Δ/88), αντίστοιχα.

#### 4.2 Διάρθρωση πληθυσμού κατά φύλλο και ηλικία, 2011

*Εισαγωγικό σημείωμα: Τα στοιχεία της συγκεκριμένης υποενότητας καθώς και των εννοιών που αφορούν στις ομάδες υπηκοοτήτων, στο επίπεδο εκπαίδευσης και στην απασχόληση λήφθηκαν από τη βάση δεδομένων του «Πανοράματος Απογραφικών Δεδομένων» του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών –ΕΚΚΕ. Τα στοιχεία αφορούν σε χωρικές ομάδες ευρύτερες των οικοδομικών τετραγώνων, παρόμοιες με αυτές των απογραφικών τομέων της ΕΛΣΤΑΤ, οι οποίες ονομάζονται από το Πανόραμα «Μονάδες Χωρικής Ανάλυσης – ΜΟ.Χ.Α». Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης επιλέχθηκαν οι ΜΟ.Χ.Α που περιλαμβάνουν τα οικοδομικά τετράγωνα της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα. Ωστόσο, αυτές οι χωρικές ενότητες είναι λίγο μεγαλύτερες με αποτέλεσμα η ανάλυση που ακολουθεί να αφορά σε συνολικό πληθυσμό 33.593 κατοίκων.<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> Οι ΜΟ.Χ.Α που επιλέχθηκαν είναι οι εξής:

**Αθήνα:** 0810447001, 0811855001, 0811855003, 0811855002, 0910442006

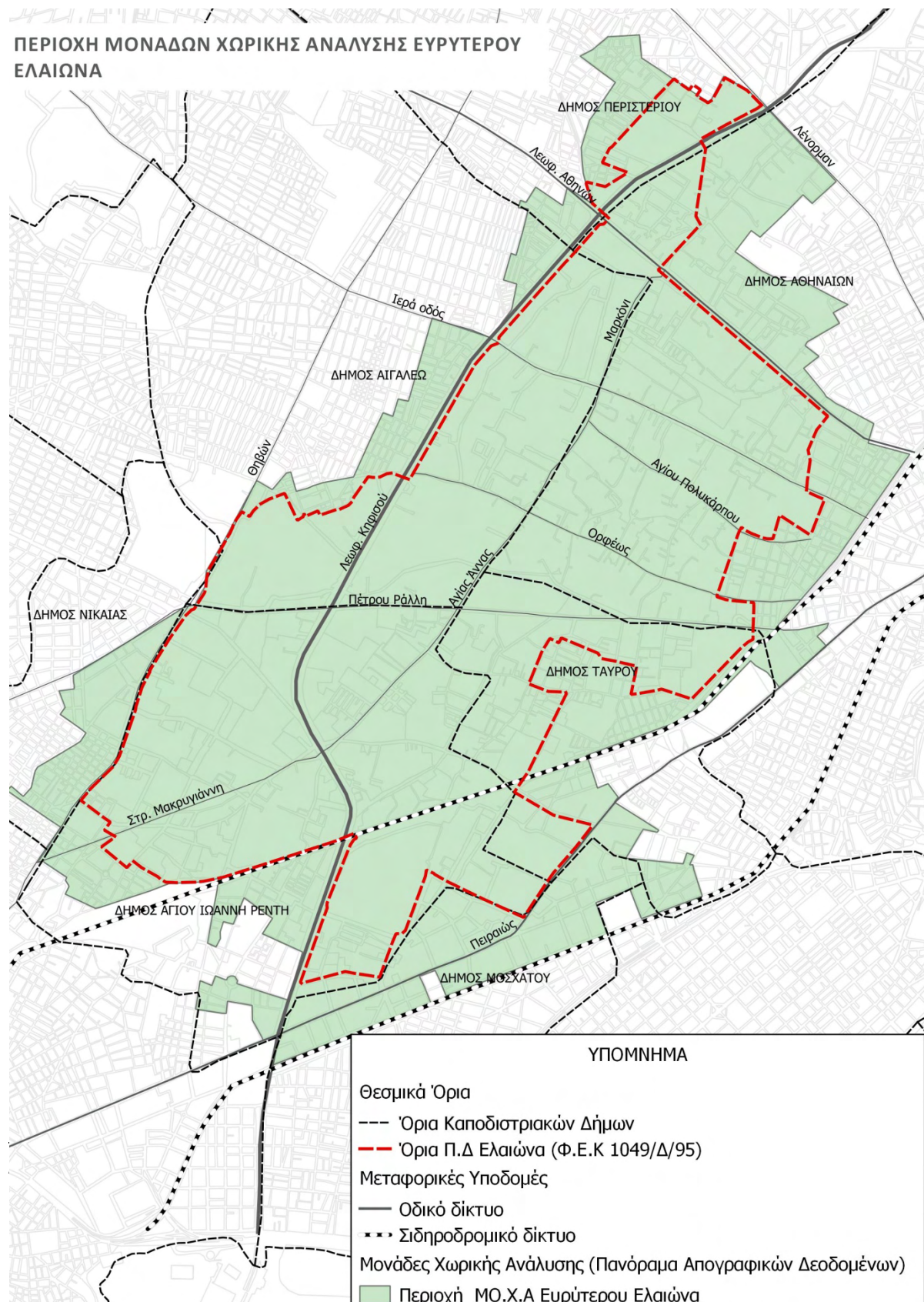
**Ταύρος:** 0017778001, 0017778014, 0017778011, 0017778013, 0017778012

**Μοσχάτο:** 0018233015,

**Ρέντης:** 0018233008, 0018233013, 0018233012, 0018233003, 0018233001, 0018233004  
0018233002

**Νίκαια:** 0018454004, 0018454011, 0018454016

Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζεται η συνολική έκταση των Μονάδων Χωρικής Ανάλυσης που επιλέχθηκαν, προκειμένου να διερευνηθεί περαιτέρω η φυσιογνωμία του μόνιμου πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα.



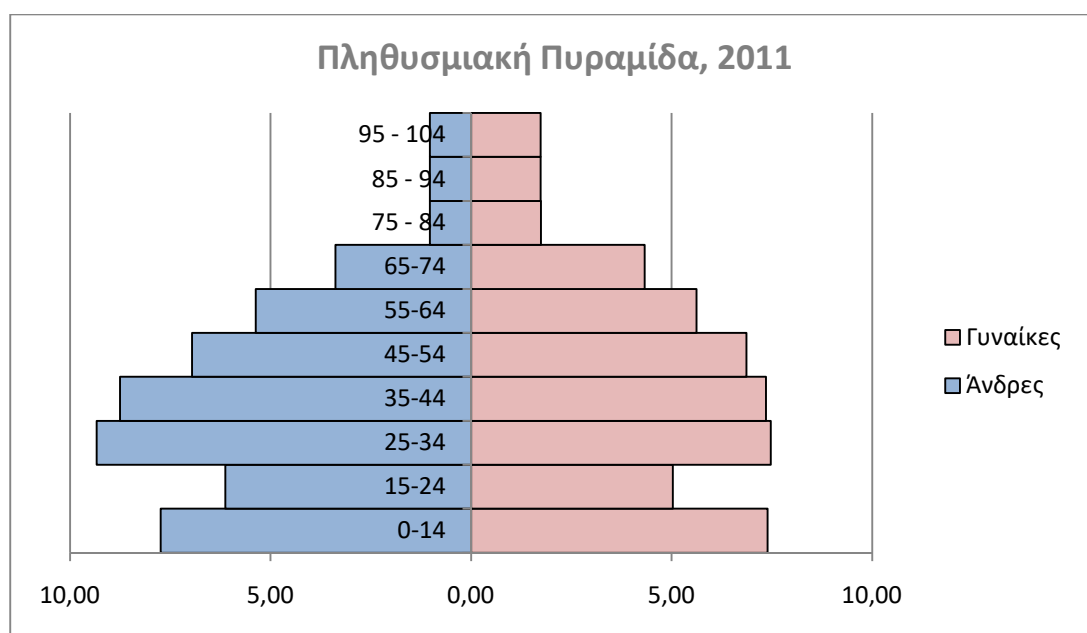
Χάρτης Β.4.2.1. Περιοχή ΜΟΧΑ Ευρύτερου Ελαιώνα. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, 16ια

Στην συγκεκριμένη υποενοότητα εξετάζεται η διάρθρωση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα κατά φύλλο και ηλικία.

Διάρθρωση πληθυσμού κατά φύλλο και ηλικία, 2011		
Ηλικιακές ομάδες	Άνδρες	Γυναίκες
0-14	2600	2482
15-24	2057	1690
25-34	3135	2509
35-44	2939	2469
45-54	2338	2307
55-64	1804	1888
65-74	1136	1453
75 - 84	346	584
85 - 94	345	583
95 - 104	345	583
<b>Σύνολο</b>	<b>17045</b>	<b>16548</b>

Πίνακας Β. 4.2.1. Διάρθρωση πληθυσμού κατά φύλλο και ηλικία, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων – ΕΚΚΕ

Με χρήση των στοιχείων του παραπάνω πίνακα, κατασκευάστηκε πληθυσμιακή πυραμίδα.



Διάγραμμα Β. 4.2.1. Πληθυσμιακή πυραμίδα, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία

Οι άντρες της περιοχής μελέτης αντιστοιχούν στο 51% του συνολικού μόνιμου πληθυσμού του 2011, ενώ οι γυναίκες στο 49%. Η πληθυσμιακή πυραμίδα χαρακτηρίζεται «ώριμη», με το μεγαλύτερο μέρος του πληθυσμού να ανήκει στις ηλικιακές κλάσεις 25-34 (17%) και 35-44 (16%). Οι άντρες υπερτερούν αριθμητικά των γυναικών σε όλες τις ηλικιακές ομάδες από 0 έως 54 ετών, ενώ η εικόνα αντιστρέφεται για τις ηλικιακές ομάδες άνω των 55 ετών. Η βάση της πληθυσμιακής πυραμίδας είναι αρκετά ευρεία, με τα άτομα ηλικίας 0-14 να αντιστοιχούν στο 15% του συνολικού πληθυσμού.

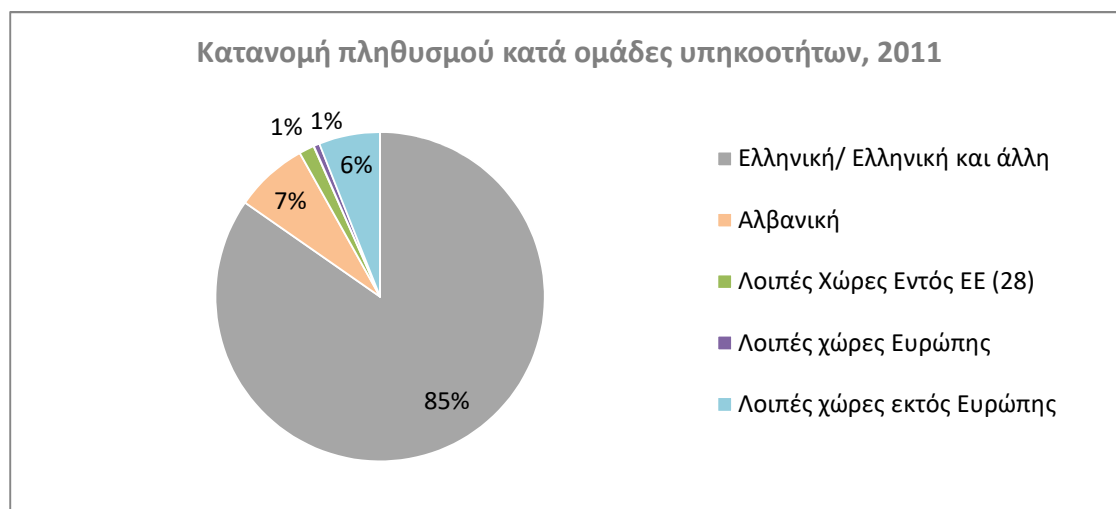
### 4.3 Κατανομή μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011

Όπως αναφέρθηκε στην προηγούμενη ενότητα, η ανάλυση του πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων αφορά στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, με δεδομένα από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων – ΕΚΚΕ. Τα δεδομένα, αφού παραλήφθηκαν σε αναλυτικό επίπεδο, ταξινομήθηκαν στις παρακάτω κατηγορίες (σε παρένθεση αναγράφονται οι υπηκοότητες που εντοπίστηκαν στην περιοχή):

- Ελληνική/ Ελληνική και άλλη
- Αλβανική
- Λοιπές χώρες εντός Ε.Ε -28- (Αυστρία, Βέλγιο, Βουλγαρία, Γαλλία, Γερμανία, Ηνωμένο Βασίλειο, Ισπανία, Ιταλία, Κύπρος, Λιθουανία, Κάτω Χώρες, Ουγγαρία, Πολωνία, Πορτογαλία, Ρουμανία, Σλοβακία, Τσεχική Δημοκρατία, Φινλανδία)
- Λοιπές Χώρες Ευρώπης (Λευκορωσία, Μολδαβία, Ουκρανία, Ρωσική Ομοσπονδία, Σερβία)
- Αναπτυγμένες χώρες εκτός Ευρώπης (Αυστραλία, ΗΠΑ, Ιαπωνία, Καναδάς)
- Λοιπές χώρες εκτός Ευρώπης (Αίγυπτος, Αιθιοπία, Αρμενία, Αφγανιστάν, Βραζιλία, Γεωργία, Ινδία, Ινδονησία, Ιορδανία, Ιράν, Ιράκ, Καζακιστάν, Καμερούν, Κίνα, Κονγκό, Κούβα, Λίβανος, Μαρόκο, Μαυριτανία, Μεξικό, Μπαγκλαντές, Νιγηρία, Ουζμπεκιστάν, Παλαιστινιακή Αρχή, Παραγουάη, Σενεγάλη, Σιέρα Λεόνε, Σρι Λάνκα, Συρία, Ταϊλάνδη, Τουρκία, Φιλιππίνες, Χιλή)
- Χωρίς υπηκοότητα/ Αδιευκρίνιστη υπηκοότητα/ Δε δήλωσε

<b>Κατανομή μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011</b>		
<b>Ομάδες υπηκοοτήτων</b>	<b>Πλήθος</b>	<b>Ποσοστό</b>
Ελληνική/ Ελληνική και άλλη	28410	85%
Αλβανική	2420	7%
Λοιπές Χώρες Εντός ΕΕ (28)	505	2%
Λοιπές χώρες Ευρώπης	195	1%
Αναπτυγμένες χώρες εκτός Ευρώπης	9	0%
Λοιπές χώρες εκτός Ευρώπης	2019	6%
Χωρίς Υπηκοότητα/ Αδιευκρίνιστη/ Δε δήλωσαν	35	0%
<b>Σύνολο</b>	<b>33593</b>	<b>100%</b>

Πίνακας Β.4.3.1. Κατανομή μόνιμου πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.4.3.1. Κατανομή πληθυσμού κατά ομάδες υπηκοοτήτων, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων- ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία

Το 85% του μόνιμου πληθυσμού της περιοχής μελέτης διαθέτει την Ελληνική Υπηκοότητα (28.410 άτομα), ενώ το 7% διαθέτει την Αλβανική (2.420 άτομα). Η 3<sup>η</sup> συχνότερη υπηκοότητα είναι η Πακιστανική, η οποία αντιστοιχεί στο 3% του συνολικού πληθυσμού (1.071 άτομα). Αυτές είναι οι κυρίαρχες υπηκοότητες που εντοπίζονται στην ευρύτερη έκταση του Ελαιώνα, καθώς οι κάτοικοι που προέρχονται από τις υπόλοιπες χώρες είναι πολύ λιγότεροι σε αριθμό.

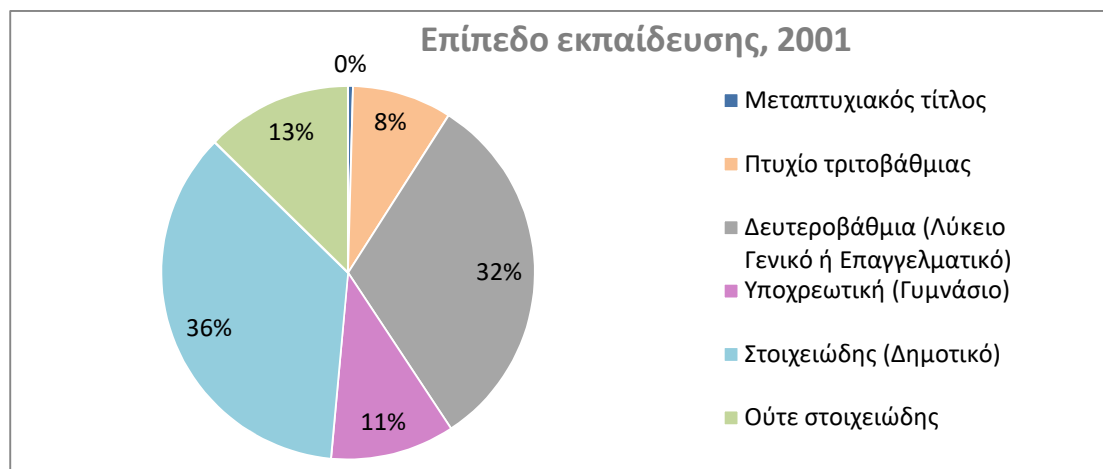
Οι επόμενες χώρες με τον μεγαλύτερο αριθμό μόνιμου πληθυσμού στην περιοχή είναι, κατά φθίνουσα σειρά, η Ρουμανία (257 άτομα), η Αίγυπτος (178 άτομα) και η Βουλγαρία (118 άτομα).

Συμπερασματικά, το μεγαλύτερο μέρος των ανθρώπων με ξένη υπηκοότητα στην περιοχή προέρχεται από χώρες με χαμηλά επίπεδα οικονομικής ανάπτυξης τόσο εντός Ευρώπης, όσο και εκτός αυτής.

#### 4.4 Επίπεδο εκπαίδευσης

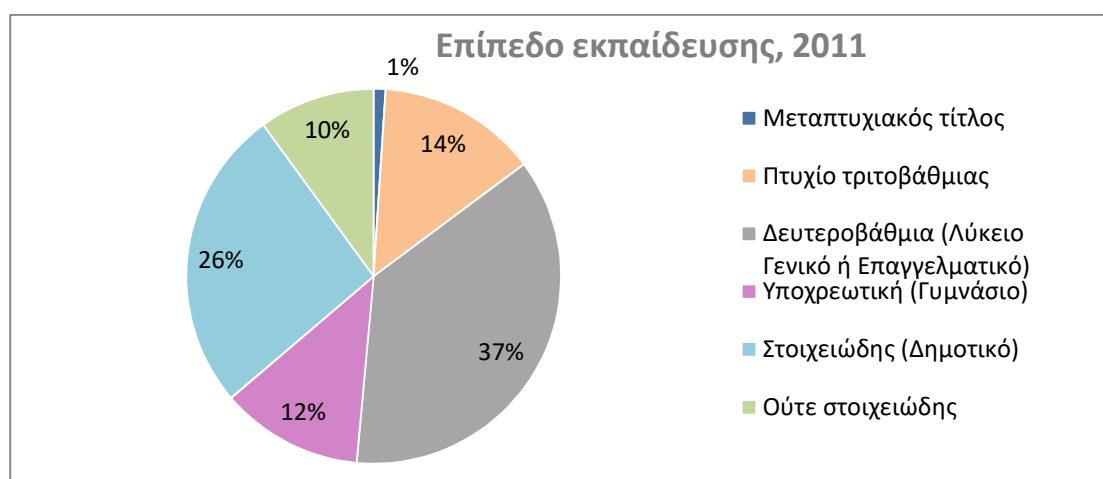
Η ανάλυση του επιπέδου εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού μιας περιοχής είναι πολύ σημαντική, διότι ενδεικτική σχετικά με το κατά πόσο οι μόνιμοι κάτοικοι μπορούν να απασχοληθούν στις νέες θέσεις εργασίας που θα προκύψουν από την ανάπλασή της. Όπως έχει ήδη αναφερθεί στο θεωρητικό υπόβαθρο της παρούσας μελέτης, ένα σύνηθες πρόβλημα που δημιουργείται από την αναβάθμιση ορισμένων προβληματικών περιοχών, είναι το γεγονός ότι υπάρχει απόκλιση μεταξύ των προσόντων του εργατικού δυναμικού της περιοχής και των απαιτούμενων προσόντων για την κάλυψη των νέων θέσεων εργασίας που δημιουργούνται. Στην παρούσα εργασία εξετάζεται το επίπεδο εκπαίδευσης του

μόνιμου πληθυσμού του ευρύτερου Ελαιώνα, για τα έτη 2001 και 2011. Τα στοιχεία που λήφθηκαν από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων αφορούν σε άτομα ηλικίας άνω των 25 ετών, προκειμένου να μην υπάρχουν παραπλανητικά αποτελέσματα.



Διάγραμμα Β.4.4.1. Επίπεδο εκπαίδευσης, 2001. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, Ίδια επεξεργασία

Το επίπεδο εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού ηλικίας άνω των 25 ετών για το 2001 ήταν σχετικά χαμηλό. Το μεγαλύτερο ποσοστό του πληθυσμού (36%) είχε ολοκληρώσει μόνο το δημοτικό σχολείο. Τα άτομα που διέθεταν τη στοιχειώδη εκπαίδευση (δημοτικό) μαζί με τα άτομα που δε διέθεταν ούτε τη στοιχειώδη εκπαίδευση αποτελούν το μισό, σχεδόν, πληθυσμό της υπό εξέταση περιοχής (49%). Ταυτόχρονα, το 40% των ατόμων της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα αντιστοιχούσε σε αποφοίτους δευτεροβάθμιας και τριτοβάθμιας εκπαίδευσης.

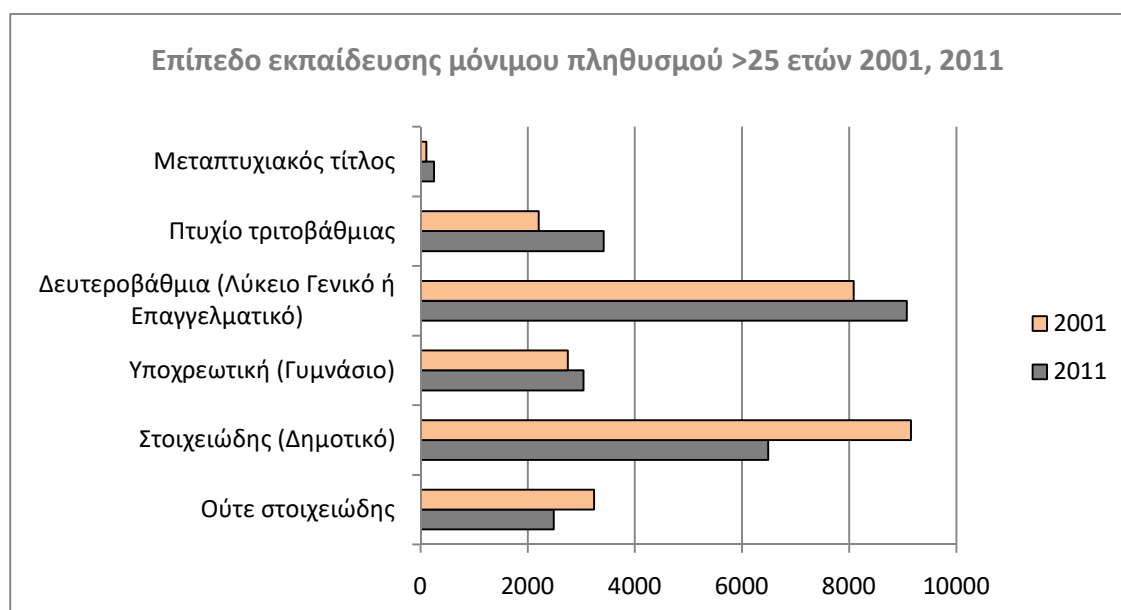


Διάγραμμα Β.4.4.2. Επίπεδο εκπαίδευσης, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, Ίδια επεξεργασία

Η εικόνα του επιπέδου εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού βελτιώθηκε αρκετά το έτος 2011. Τα άτομα που έχουν ολοκληρώσει το Δημοτικό μαζί με τα άτομα που δεν έχουν λάβει ούτε στοιχειώδη γνώση, αντιστοιχούν, στο 36% του συνόλου. Αντίθετα, τα άτομα που διαθέτουν πτυχίο Δευτεροβάθμιας και Τριτοβάθμιας εκπαίδευσης, καθώς και Μεταπτυχιακό τίτλο, αντιστοιχούν, αθροιστικά, στο 52% του συνόλου. Το μεγαλύτερο ποσοστό σημειώνεται, πλέον, στα άτομα που έχουν ολοκληρώσει τη δευτεροβάθμια εκπαίδευση (37%), ενώ το δεύτερο μεγαλύτερο ποσοστό, που αφορά στους αποφοίτους δημοτικού, απέχει κατά 10 μονάδες από το πρώτο.

Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού >25 ετών, 2001, 2011						
Επίπεδο εκπαίδευσης	2001	%	2011	%	Απόλυτη μεταβολή 01-11	Ποσοστιαία μεταβολή 01-11
Μεταπτυχιακός τίτλος	106	0%	250	1%	144	136%
Πτυχίο τριτοβάθμιας	2207	9%	3418	14%	1211	55%
Δευτεροβάθμια (Λύκειο Γενικό ή Επαγγελματικό)	8083	32%	9077	37%	994	12%
Υποχρεωτική (Γυμνάσιο)	2749	11%	3044	12%	295	11%
Στοιχειώδης (Δημοτικό)	9156	36%	6490	26%	-2666	-29%
Ούτε στοιχειώδης	3237	13%	2485	10%	-752	-23%
<b>Σύνολο</b>	<b>25538</b>	<b>100%</b>	<b>24764</b>	<b>100%</b>	<b>-774</b>	<b>-3%</b>

Πίνακας Β. 4.4.1. Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού, 2001-2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.4.4.3. Επίπεδο εκπαίδευσης μόνιμου πληθυσμού 2001-2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία



Όπως φαίνεται από τη σύγκριση του επιπέδου εκπαίδευσης του μόνιμου πληθυσμού για τα έτη 2001 και 2011, το έτος 2011 τα άτομα με επίπεδο εκπαίδευσης υποχρεωτικό και άνω αυξήθηκαν σε κάθε επιμέρους κατηγορία. Αντίθετα, τα άτομα με στοιχειώδη και ούτε στοιχειώδη εκπαίδευση μειώθηκαν. Η μεγαλύτερη απόλυτη αύξηση παρατηρήθηκε στα άτομα με πτυχίο τριτοβάθμιας εκπαίδευσης (αύξηση κατά 1211 άτομα), ενώ η μεγαλύτερη ποσοστιαία μεταβολή σημειώθηκε στους κατόχους μεταπτυχιακού τίτλου. Η μεγαλύτερη μείωση σε απόλυτα μεγέθη και ποσοστιαία μεγέθη σημειώθηκε στα άτομα που ολοκλήρωσαν τη στοιχειώδη εκπαίδευση.

#### 4.5 Απασχόληση και ανεργία

Τα στοιχεία που παρουσιάζονται παρακάτω για την απασχόληση αφορούν στον πληθυσμό της Ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, όπως αυτή απεικονίζεται στο χάρτη 3. Τα δεδομένα έχουν ληφθεί από το Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων του Εθνικού Κέντρου Κοινωνικών Ερευνών – ΕΚΚΕ.

#### Οικονομικά ενεργός και μη ενεργός πληθυσμός, ποσοστό ανεργίας 2001, 2011<sup>6</sup>

Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2001							
Οικονομικά ενεργός πληθυσμός			Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				Συνολικός πληθυσμός
Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Σύνολο οικονομικά ενεργού πληθ.	Μαθητής/ Σπουδαστής	Συνταξιούχος	Άλλη περίπτωση	Σύνολο οικονομικά μη ενεργού πληθ.	
14327	1910	16237	4125	5647	9926	19698	35935

Πίνακας Β.4.5.1. Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2001. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία

<sup>6</sup> Στον οικονομικά ενεργό πληθυσμό υπάγονται κατά την ΕΛΣΤΑΤ: «όλα τα άτομα που πληρούν τις προϋποθέσεις για την κατάταξή τους μεταξύ των απασχολουμένων ή των ανέργων.»

Στον οικονομικά μη ενεργό πληθυσμό υπάγονται κατά την ΕΛΣΤΑΤ: «τα άτομα κάτω από την εθνική ελάχιστη απαιτούμενη ηλικία για την άσκηση οικονομικής δραστηριότητας καθώς και οι συνταξιούχοι, οι εισοδηματίες κοκ.»

Το ποσοστό ανεργίας προκύπτει από τη διαίρεση του αριθμού των ανέργων με τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό.

Για το έτος 2001, ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός υστερούσε αριθμητικά του οικονομικά μη ενεργού πληθυσμού, αντιστοιχώντας στο 45% του συνόλου. Το ποσοστό ανεργίας της Ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα ήταν 12%.

Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2011							
Οικονομικά ενεργός πληθυσμός			Οικονομικά μη ενεργός πληθυσμός				Συνολικός πληθυσμός
Απασχολούμενοι	Άνεργοι	Σύνολο οικονομικά ενεργού πληθ.	Μαθητής/ Σπουδαστής	Συνταξιούχος	Άλλη περίπτωση	Σύνολο οικονομικά μη ενεργού πληθ.	
12093	3599	15692	4844	5859	7198	17901	33593

Πίνακας Β. 4.5.2. Οικονομικά ενεργός και μη πληθυσμός, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων-ΕΚΚΕ

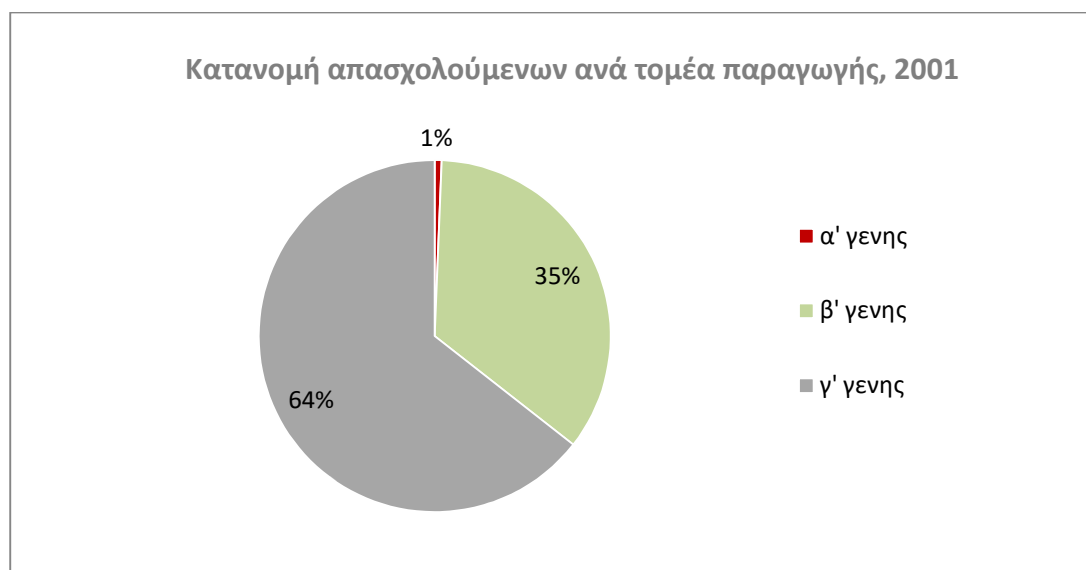
Το έτος 2011 ο οικονομικά ενεργός πληθυσμός της περιοχής μελέτης μειώθηκε αριθμητικά, αλλά αυξήθηκε ως ποσοστό, αντιπροσωπεύοντας το 47% του συνολικού πληθυσμού. Ο αριθμός των απασχολούμενων μειώθηκε κατά 2.234 άτομα, ενώ ο αριθμός των ανέργων αυξήθηκε κατά 1.689 άτομα. Έτσι, το ποσοστό ανεργίας αυξήθηκε σημαντικά φθάνοντας το 23%. Η αύξηση του ποσοστού ανεργίας στην περιοχή συνδέεται, αναμφίβολα, και με την οικονομική κρίση που ξέσπασε στη χώρα το 2008.

#### Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής 2001, 2011

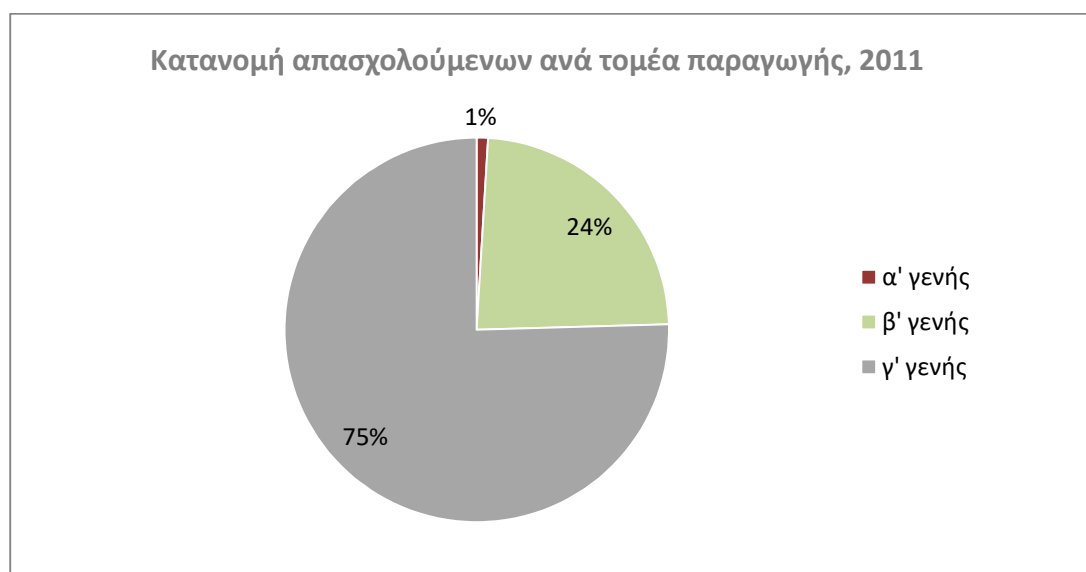
Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2001, 2011					
Έτος	Απασχολούμενοι	Τομέας παραγωγής			Σύνολο
		α' γενής	β' γενής	γ' γενής	
2001	άτομα	85	4708	8681	13474 <sup>7</sup>
	%	1%	35%	64%	100%
2011	άτομα	113	2853	9127	12093
	%	1%	24%	75%	100%

<sup>7</sup> Η απόκλιση μεταξύ του συνολικού αριθμού απασχολούμενων που προκύπτει από το άθροισμα των απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής (13.474 άτομα), με τον συνολικό αριθμό απασχολούμενων για το 2001 (35.935 άτομα) οφείλεται στο γεγονός ότι 853 άτομα δε δήλωσαν τομέα παραγωγής.

Πίνακας Β.4.5.3. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2001, 2011 Πηγή: Πανόραμα απογραφικών Δεδομένων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β. 4.5.1. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2001. Πηγή: Πανόραμα απογραφικών Δεδομένων - ΕΚΚΕ, ίδια επεξεργασία



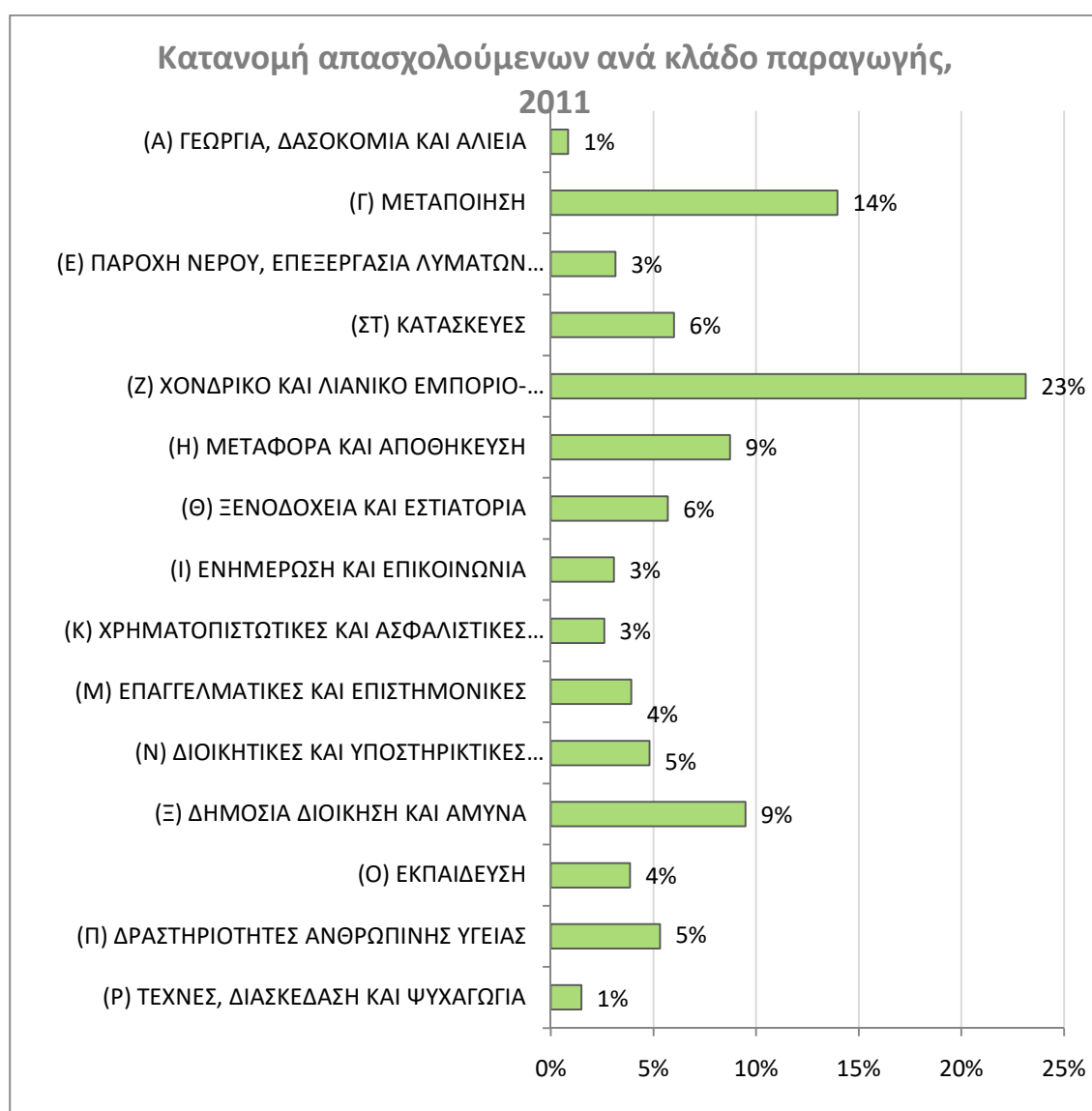
Διάγραμμα Β.4.5.2. Κατανομή απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων, ίδια επεξεργασία

Κατά τη δεκαετία 2001 – 2011 υπήρξε μια σαφής αναδιάρθρωση στην κατανομή των απασχολούμενων ανά τομέα παραγωγής· ο δευτερογενής τομέας συρρικνώθηκε αρκετά, ενώ ο τριτογενής διογκώθηκε. Σε απόλυτους αριθμούς, η αλλαγή της ποσοστιαίας κατανομής των εργαζόμενων στους τομείς παραγωγής φαίνεται να οφείλεται κατά βάση στη μείωση του αριθμού των απασχολούμενων στο β' γενή τομέα, καθώς υπήρξε μείωση

1.855 ατόμων. Αντίθετα, η αύξηση των απασχολούμενων στον τριτογενή τομέα ήταν μικρότερη και αντιστοιχεί σε 446 άτομα.

Πρέπει στο σημείο αυτό να επισημανθεί ότι η ανάλυση αφορά στην απασχόληση του μόνιμου πληθυσμού του Ελαιώνα, ανεξάρτητα από τον τόπο εργασίας τους. Με άλλα λόγια δεν είναι γνωστή ή περιοχή στην οποία εργάζονται αυτοί οι άνθρωποι. Στοιχεία για τους εργαζόμενους της περιοχής του Ελαιώνα –ανεξάρτητα από τον τόπο μόνιμης κατοικίας τους- δεν ήταν διαθέσιμα. Έτσι, δεν πρέπει να διεξαχθεί το επισφαλές συμπέρασμα ότι μειώθηκαν οι εργαζόμενοι που δούλευαν στις βιομηχανίες και στις βιοτεχνίες του Ελαιώνα.

#### Κατανομή απασχολούμενων κατά κλάδο παραγωγής



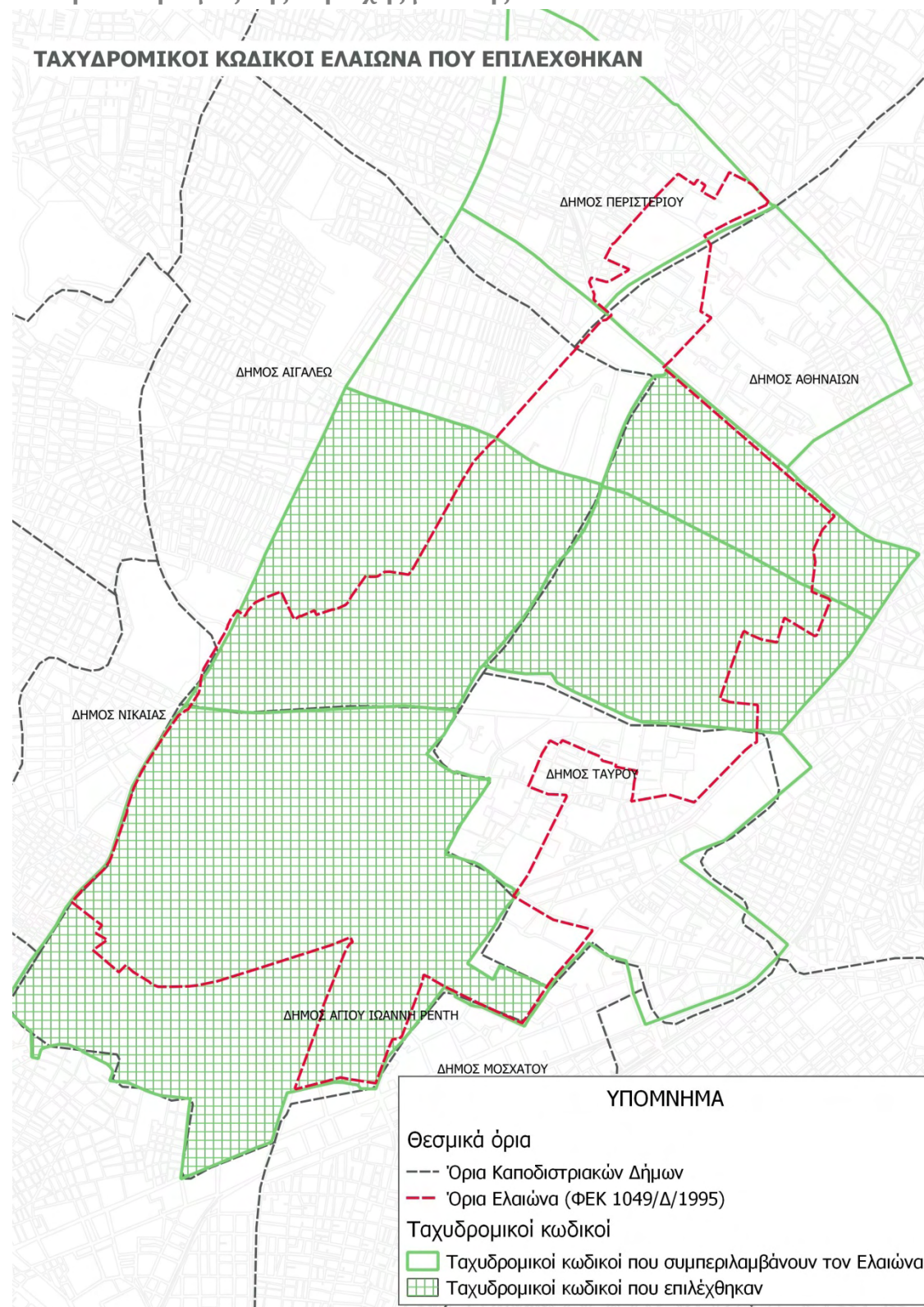
Διάγραμμα Β.4.5.3. Κατανομή απασχολούμενων κατά κλάδο παραγωγής, 2011. Πηγή: Πανόραμα Απογραφικών Δεδομένων – ΕΚΚΕ

Το 2011 ο κλάδος με το μεγαλύτερο ποσοστό απασχολούμενων (23%) ήταν το «Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο - Επισκευή Μηχανοκίνητων Οχημάτων και Μοτοσικλετών», με 2.798 εργαζόμενους. Ο δεύτερος επικρατέστερος κλάδος ήταν η μεταποίηση, με ποσοστό 14% και 1688 απασχολούμενους. Οι επόμενοι κλάδοι με σχετικά υψηλά ποσοστά απασχολούμενων είναι η μεταφορά και αποθήκευση και η δημόσια διοίκηση και άμυνα.

Το 2001, σύμφωνα πάντα με τα στοιχεία του Πανοράματος Απογραφικών Δεδομένων, οι δύο πρώτοι κλάδοι είχαν αντίστροφη κατάταξη: Η «μεταποίηση» είχε τους περισσότερους εργαζόμενους με ποσοστό 25% και 3.409 άτομα. Αντίθετα, το «Χονδρικό και Λιανικό Εμπόριο - Επισκευή Μηχανοκίνητων Οχημάτων και Μοτοσικλετών», ήταν δεύτερο στην κατάταξη, με 2.905 απασχολούμενους και ποσοστό 22%.

## 5. Οικονομικές δραστηριότητες

### 5.1 Προσδιορισμός της περιοχής μελέτης



Χάρτης Β.5.1.1.1. Οι ταχυδρομικοί κωδικοί που επιλέχθηκαν. Πηγή: Όρια Ελαιώνα από Π.Δ (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), ίδια επεξεργασία

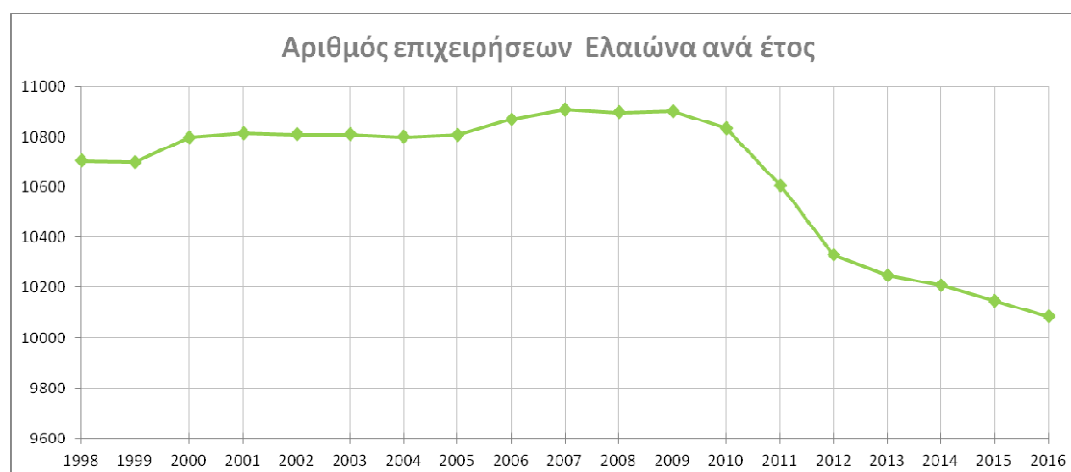
Για τη διερεύνηση των οικονομικών δραστηριοτήτων του Ελαιώνα συλλέχθηκαν πρωτογενώς στατιστικά στοιχεία για τις επιχειρήσεις της περιοχής, από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και συγκεκριμένα τη Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Ανθρωπίνου Δυναμικού. Τα στοιχεία ήταν διαθέσιμα σε επίπεδο Ταχυδρομικών Κωδικών. Στον παρακάτω χάρτη απεικονίζονται οι Ταχυδρομικοί Κωδικοί εντός των οποίων βρίσκονται τα όρια του Π.Δ του Ελαιώνα, καθώς και οι Ταχυδρομικοί Κωδικοί που επιλέχθηκαν για την ανάλυση της υφιστάμενης κατάστασης και των τάσεων των επιχειρήσεων του Ελαιώνα.

Όπως φαίνεται στο χάρτη, η περιοχή του Ελαιώνα εντάσσεται σε οκτώ ταχυδρομικούς κωδικούς της Αττικής, οι οποίοι καταλαμβάνουν μια αρκετά ευρεία έκταση, που εκτείνεται πέραν των ορίων του Π.Δ. Πιο συγκεκριμένα, οι Τ.Κ 12131, 10442, 12242 και 17778 συμπεριλαμβάνουν μόνο ένα μικρό τμήμα της περιοχής του Ελαιώνα, σε σχέση με τη συνολική τους έκταση. Για τον λόγο αυτό, επιλέχθηκε να μην μελετηθούν οι επιχειρήσεις των συγκεκριμένων ταχυδρομικών κωδικών, καθώς τα αποτελέσματα που θα προέκυπταν από την επεξεργασία των στοιχείων θα ήταν παραπλανητικά. Αντίθετα, οι ΤΚ **12241**, **18233**, **10447** και **18233** περιλαμβάνουν εκτάσεις που, στο μεγαλύτερο μέρος τους, ανήκουν στο πεδίο εφαρμογής του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα. Έτσι, για τη διερεύνηση των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής αναλύθηκαν στοιχεία των επιχειρήσεων μόνο των τεσσάρων προαναφερθέντων Τ.Κ.

Συνοψίζοντας, η ανάλυση που ακολουθεί αφορά στους Ταχυδρομικούς Κωδικούς 12241, 18233, 10447 και 18233. Επισημαίνεται ότι χάριν ευκολίας, όταν στο παρόν κεφάλαιο γίνεται αναφορά στο σύνολο των επιχειρήσεων του Ελαιώνα, ουσιαστικά πρόκειται για το σύνολο των επιχειρήσεων των τεσσάρων Τ.Κ και όχι για το σύνολο των επιχειρήσεων της περιοχής του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα.

## 5.2 Διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα

Για τη διερεύνηση της διαχρονικής εξέλιξης των επιχειρήσεων του Ελαιώνα συλλέχθηκαν στοιχεία για τα έτη 1998 - 2016. Το έτος 1998 επιλέχθηκε ως εναρκτήριο έτος καθώς η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων διέθετε ψηφιακά δεδομένα από αυτό το έτος και έπειτα. Στο γράφημα που ακολουθεί απεικονίζεται ο συνολικός αριθμός επιχειρήσεων των τεσσάρων Τ.Κ του Ελαιώνα, ανά έτος.

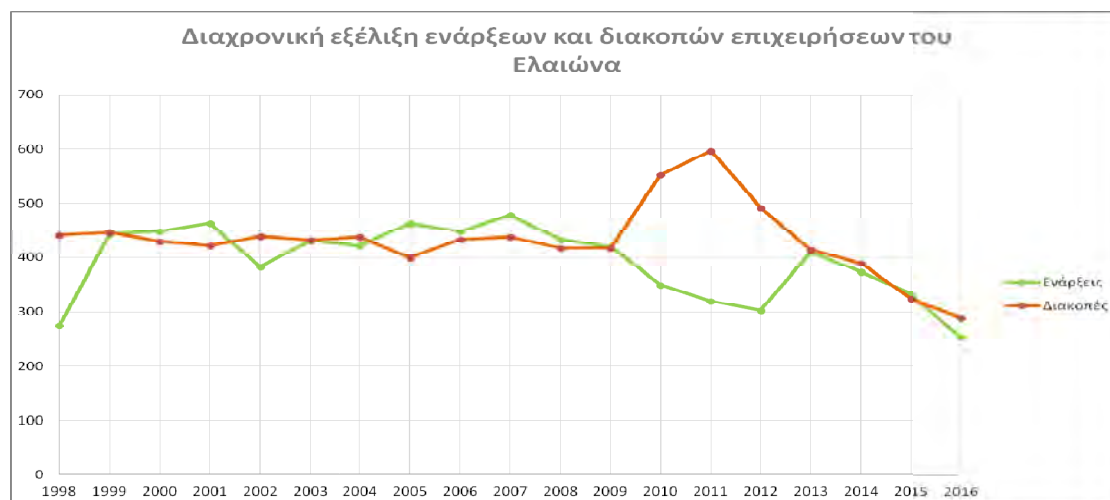


Διάγραμμα Β.5.2.1. Αριθμός επιχειρήσεων Ελαιώνα ανά έτος. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Από το παραπάνω διάγραμμα προκύπτει ότι οι επιχειρήσεις του Ελαιώνα παρουσίασαν μια άνοδο μεταξύ των ετών 1998-2000, ενώ ο συνολικός τους αριθμός έμεινε σχεδόν σταθερός έως το έτος 2005. Μεταξύ των ετών 2005 - 2007 παρατηρήθηκε μια μικρή ανοδική πορεία, ενώ κατά την τριετία 2007-2008-2009 ο αριθμός των επιχειρήσεων παρέμεινε σχεδόν σταθερός, σημειώνοντας τις υψηλότερες τιμές για το εξεταζόμενο χρονικό διάστημα. Από το έτος 2009 και έπειτα οι επιχειρήσεις της περιοχής μειώνονται διαρκώς. Πιο συγκεκριμένα, διαπιστώνεται μια απότομη μείωση του αριθμού τους μεταξύ των ετών 2010 - 2012, ενώ από το 2012 μέχρι σήμερα η πτωτική πορεία συνεχίζεται, με ομαλότερο ωστόσο ρυθμό. Το 2016 ο συνολικός αριθμός επιχειρήσεων έφθασε στη χαμηλότερη τιμή, με μείωση 714 μονάδων σε σχέση με το 2000.



Στο επόμενο διάγραμμα απεικονίζονται διαχρονικά οι ενάρξεις και οι διακοπές λειτουργίας των επιχειρήσεων του Ελαιώνα.



Διάγραμμα Β.5.2.2. Διαχρονική εξέλιξη ενάρξεων και διακοπών επιχειρήσεων του Ελαιώνα. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Ο αριθμός των νέων επιχειρήσεων παρουσίασε αύξηση την περίοδο 1998-2001. Το 2002 οι ενάρξεις λειτουργίας των επιχειρήσεων μειώθηκαν, αλλά άρχισαν να αυξάνονται ξανά έως το έτος 2007, με κάποιες διακυμάνσεις. Μεταξύ των ετών 2007-2012 ο αριθμός των νέων επιχειρήσεων παρουσίασε απότομη μείωση, φθάνοντας σχεδόν στα επίπεδα του 1998. Το έτος 2013 οι νέες επιχειρήσεις αυξήθηκαν ξανά, μειώνοντας ωστόσο διαχρονικά τον αριθμό τους την τριετία που ακολούθησε. Το 2016 σημειώθηκαν οι λιγότερες νέες επιχειρήσεις της περιόδου που μελετήθηκε.

Ο αριθμός των διακοπών λειτουργίας των επιχειρήσεων παρέμεινε σε σταθερές σχετικά τιμές κατά την περίοδο 1998- 2009. Κατά την ίδια χρονική περίοδο οι διακοπές λειτουργίας επιχειρήσεων βρίσκονταν σε κοντινά επίπεδα με αυτά των ενάρξεων. Από το 2009 έως το 2011 ο αριθμός των επιχειρήσεων που διέκοψαν τη λειτουργία τους αυξήθηκε απότομα, ενώ, στο ίδιο διάστημα μειώθηκε σημαντικά ο αριθμός των νέων επιχειρήσεων. Από το 2011 και έπειτα, ο αριθμός των επιχειρήσεων που σταμάτησαν τη λειτουργία τους μειώθηκε. Ειδικότερα, από το έτος 2013 και έπειτα, οι διακοπές και οι ενάρξεις λειτουργίας των επιχειρήσεων συγκλίνουν. Αξιοσημείωτη είναι η χρονική περίοδος 2010-2012 κατά την οποία παρατηρείται ιδιαίτερα αυξημένος αριθμός διακοπών λειτουργίας επιχειρήσεων και ταυτόχρονα ιδιαίτερα μειωμένος αριθμός ενάρξεων λειτουργίας επιχειρήσεων, με αποτέλεσμα την απότομη μείωση του συνολικού αριθμού των επιχειρήσεων, γεγονός που επιβεβαιώνεται και στο διάγραμμα 11.

Στον παρακάτω πίνακα παρατίθενται τα στοιχεία των επιχειρήσεων της περιοχής μελέτης –όπως αυτή έχει προσδιοριστεί στο παρόν κεφάλαιο- , βάσει των οποίων πραγματοποιήθηκαν τα διαγράμματα 11 και 12.

Συνολικός Αριθμός επιχειρήσεων/ Ενάρξεις και διακοπές λειτουργίας																			
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Συνολικός Αριθμός επιχειρήσεων	10705	10701	10798	10815	10809	10809	10799	10807	10869	10908	10897	10901	10834	10606	10328	10249	10209	10148	10084
Ενάρξεις	274	444	449	464	383	432	422	464	449	478	434	420	350	320	303	410	374	334	254
Διακοπές	442	446	430	422	440	433	438	400	434	438	418	418	552	597	492	415	390	325	290

Πίνακας Β.5.2.1. Συνολικός Αριθμός επιχειρήσεων/ Ενάρξεις και διακοπές λειτουργίας. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, Ίδια επεξεργασία

### 5.3 Κλαδική ανάλυση των επιχειρήσεων του Ελαιώνα

Για τη διερεύνηση της κλαδικής κατανομής των επιχειρήσεων του Ελαιώνα συλλέχθηκαν στοιχεία με βάση τους διψήφιους κλάδους της ΕΛΣΤΑΤ (ΚΑΔ). Τα δεδομένα προέρχονται από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων και αφορούν στους τέσσερεις Ταχυδρομικούς Κωδικούς της περιοχής μελέτης.

Ένα ζήτημα που αντιμετωπίστηκε είναι το γεγονός ότι οι Κωδικοί Αριθμοί Δραστηριότητας (ΚΑΔ) αναθεωρήθηκαν το έτος 2008. Έτσι, για κάθε ξεχωριστό έτος (1998-2016), τα στοιχεία που λήφθηκαν αφορούσαν στον αριθμό των επιχειρήσεων τόσο ως προς τους παλιούς όσο και ως προς τους νέους διψήφιους ΚΑΔ. Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης πραγματοποιήθηκε μια εννοιολογική αντιστοίχιση μεταξύ των ΚΑΔ προ του 2008 και των ΚΑΔ μετά το 2008. Αυτό είχε σαν αποτέλεσμα την ομαδοποίηση ορισμένων ΚΑΔ, ειδικά των νεότερων καθώς είναι πιο αναλυτικοί από τους παλιούς. Στο Παράρτημα 1 παρουσιάζεται ο πίνακας αντιστοίχισης των βασικότερων για την υπό εξέταση περιοχή ΚΑΔ.

#### Κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει ειδικευση σε σχέση με την Αττική

Για τον υπολογισμό της κλαδικής εξειδίκευσης του Ελαιώνα χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης Τοπικής Εξειδίκευσης  $L_q$  (Location Quotient). Ο δείκτης αυτός συγκρίνει τη συγκέντρωση των επιχειρήσεων ενός κλάδου στον Ελαιώνα, με τη συγκέντρωση των επιχειρήσεων του ίδιου κλάδου στην Αττική. Όταν οι τιμές που λαμβάνει ο δείκτης είναι μεγαλύτερες της μονάδας, τότε ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση στον συγκεκριμένο κλάδο, σε σχέση με την Αττική. Ο υπολογισμός του δείκτη έγινε σύμφωνα με τον τύπο:

$$LQ = (A_i / A_r) / (A_{in} / A_n)$$

Όπου:

A ο αριθμός επιχειρήσεων,

i ο κλάδος,

r ο Ελαιώνας (TK 12241 + TK 18233 + TK 10447 + TK 18233)

n η Αττική (πλην των νήσων)

Ο υπολογισμός του αριθμού των επιχειρήσεων για κάθε έναν από τους επιλεγμένους κλάδους έγινε για το έτος 2016. Οι κωδικοί ΚΑΔ που χρησιμοποιήθηκαν είναι αυτοί του 2008, αφού έγινε η απαραίτητη αντιστοίχιση με τους παλιούς ΚΑΔ για ορισμένες επιχειρήσεις.

Πίνακας Β.5.3.1. LQ Ελαιώνα σε σχέση με την Αττική κατά 2ψήφιο ΚΑΔ. Πηγή: ΑΑΔΕ, ίδια επεξεργασία

Αριθμός επιχειρήσεων Ελαιώνα κατά διψήφιο ΚΑΔ, 2016	ΚΑΔ	Επιχ.	Αριθμός επιχειρήσεων Αττικής κατά διψήφιο ΚΑΔ, 2016	ΚΑΔ	Επιχ	LQ Ελαιώνα σε σχέση με την Αττική (πλην νήσων), 2016	ΚΑΔ	LQ
	1	176		1	28437		1	0,44
10+11	90	10.+11	4636	10.+11	1,39			
13	40	13	1282	13	2,23			
14	56	14	4497	14	0,89			
15	79	15	959	15	5,89			
16	31	16	833	16	2,66			
17	32	17	586	17	3,91			
18 + 58	47	18 + 58	4912	18 + 58	0,68			
20 + 21	22	20+21	798	20+21	1,97			
22	57	22	656	22	6,21			
23	42	23	1186	23	2,53			
24	18	24	242	24	5,32			
25	169	25	3607	25	3,35			
27	29	27	592	27	3,50			
28	74	28	1040	28	5,09			
29	20	29	205	29	6,98			
31. +32	116	31. +32	4909	31. +32	1,69			
33	29	33	2038	33	1,02			
35	20	35	3243	35	0,44			
37. +38+39	19	37. +38+39	612	37. +38+39	2,22			
41. +42+43	239	41+42+43	33404	41+42+43	0,51			
45	504	45	12135	45	2,97			
46	1662	46	43893	46	2,71			
47	784	47	64311	47	0,87			
49	512	49	23735	49	1,54			
52 + 79	178	52. + 79	7262	52. + 79	1,75			
53 + 61	31	53. + 61	2005	53. + 61	1,11			
55 + 56	389	55 + 56	26955	55 + 56	1,03			
62. + 63	47	62. + 63	9566	62. + 63	0,35			
64	10	64	1244	64	0,57			
66	82	66	10420	66	0,56			
68	93	68	12581	68	0,53			
69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80	455	69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80	84405	69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80	0,39			
72	14	72	3590	72	0,28			
77	29	77	3021	77	0,69			
82	19	82	2721	82	0,50			
84	13	84	1834	84	0,51			
85	98	85	12453	85	0,56			
75+ 86.+ 87+88	138	75+ 86.+ 87+88	32276	75+ 86.+ 87+88	0,31			
90 + 91+ 93	139	90 + 91+ 93	15333	90 + 91+ 93	0,65			
94	146	94	14151	94	0,74			
Σύνολο	6748	Σύνολο	482565					

Όπως προκύπτει από τον δείκτη τοπικής ειδίκευσης, οι διψήφιοι κλάδοι οι οποίοι παρουσιάζουν εξειδίκευση στον Ελαιώνα είναι, κατά φθίνουσα σειρά, οι εξής:

Κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση		
A/A	Ονομασία Κλάδου (ΚΑΔ 2008)	LQ
1.	29. Κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων, ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων οχημάτων.	6,98
2.	22. Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό	6,21
3.	15. Βιομηχανία Δέρματος και δερμάτινων ειδών	5,89
4.	24. Παραγωγή βασικών μετάλλων	5,32
5.	28. Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α..	5,09
6.	17. Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων	3,91
7.	27. Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού	3,50
8.	25. Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού	3,35
9.	45. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο• επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.	2,97
10.	46. Χονδρικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	2,71
11.	16. Βιομηχανία ξύλου	2,66
12.	23. Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων	2,53
13.	13. Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών	2,23
14.	37. +38+39 Επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης.	2,22
15.	52. + 79 Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες/ δραστηριότητες ταξιδιωτικών γραφείων	1,75
16.	31. +32 Κατασκευή επίπλων και άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες	1,69
17.	49. Χερσαίες μεταφορές και μεταφορές μέσω αγωγών.	1,54
18.	10.+11 Βιομηχανία τροφίμων και ποτών	1,39
19.	53. + 61. Ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες.	1,11
20.	55 + 56. Δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης	1,03
21.	33. Επισκευή και εγκατάσταση μηχανημάτων και εξοπλισμού	1,02

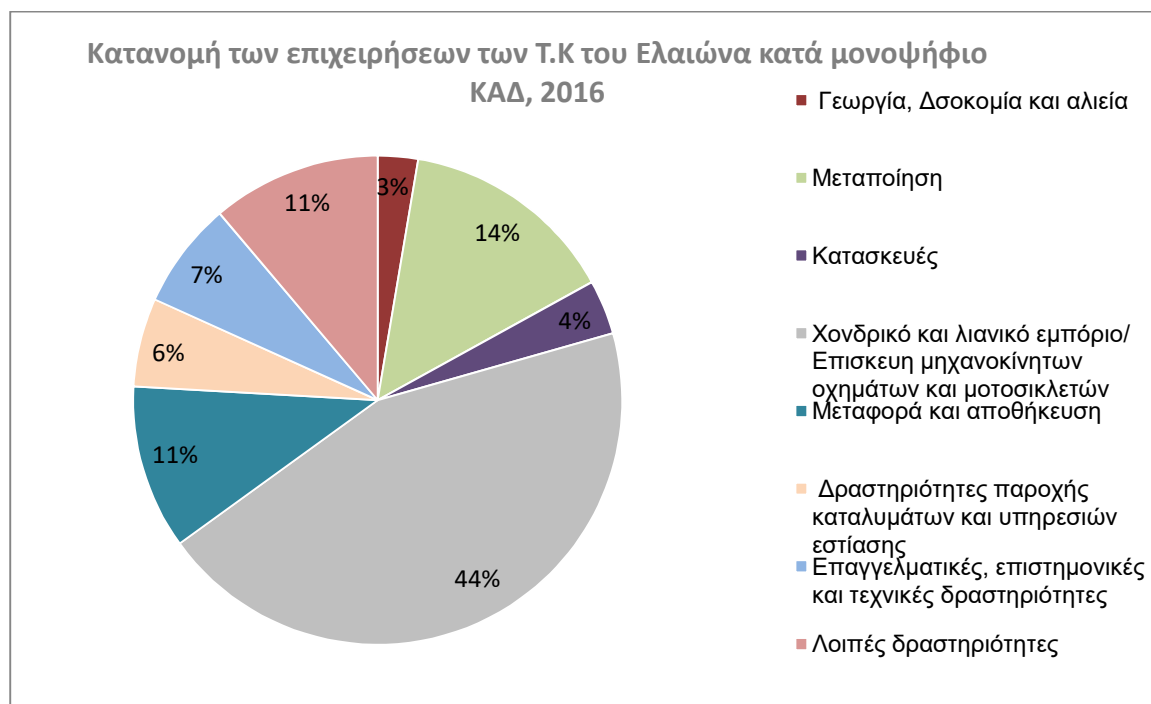
Πίνακας Β.5.3.2. Κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Όπως φαίνεται στον παραπάνω πίνακα, ο Ελαιώνας, το έτος 2016 παρουσίασε έντονη εξειδίκευση στους κλάδους του δευτερογενούς τομέα και συγκεκριμένα, στη μεταποίηση. Παράλληλα, ο δείκτης τοπικής ειδίκευσης της περιοχής έλαβε ιδιαίτερα υψηλές τιμές στους κλάδους του χονδρικού εμπορίου και των μεταφορών. Οι δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης, αν και φαίνεται να παρουσιάζουν την ίδια

συγκέντρωση στον Ελαιώνα και στην Αττική, εκλείπουν από τον Ελαιώνα, όπως αυτός προσδιορίζεται από το Π.Δ του 1995. Η τιμή που έλαβε ο δείκτης για τον εν λόγω κλάδο, πιθανώς οφείλεται στα διευρυμένα όρια των Τ.Κ που μελετήθηκαν, και ειδικότερα του Τ.Κ 12241, ο οποίος περιλαμβάνει μεγάλο μέρος του αστικού ιστού του Δήμου Αιγάλεω. Τέλος, αξιοσημείωτη είναι η υψηλή εξειδίκευση της περιοχής στις δραστηριότητες που σχετίζονται με τη βιομηχανία δέρματος, παρά το γεγονός ότι το Π.Δ προέβλεπε τη μετεγκατάστασή τους σε περιοχές εκτός των ορίων του Ελαιώνα. Αυτό πιθανώς οφείλεται στο γεγονός ότι το Π.Δ. προέβλεπε την απομάκρυνση των επιχειρήσεων αυτών εντός δεκαετίας από την έναρξη της ισχύος του, και αφού ο κεντρικός σχεδιασμός εξεύρισκε έναν χώρο στον οποίο τα βυρσοδεψία θα μπορούσαν να συνεχίσουν τη λειτουργία τους απρόσκοπτα. Ο χώρος αυτός όμως δεν έχει βρεθεί μέχρι στιγμής και έτσι οι συγκεκριμένες επιχειρήσεις παίρνουν άδεια για να συνεχίσουν τη λειτουργία τους στον Ελαιώνα.

### Κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων του Ελαιώνα

Για την καλύτερη κατανόηση της κλαδικής κατανομής των επιχειρήσεων της εξεταζόμενης περιοχής, καταρτίστηκαν διαγράμματα σύμφωνα με τα στοιχεία του πίνακα με τον αριθμό των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά διψήφιο κλάδο, για το έτος 2016. Στο παρακάτω γράφημα απεικονίζεται η κατανομή των επιχειρήσεων του Ελαιώνα ως προς τους μονοψήφιους κλάδους της ΕΛΣΤΑΤ.



Διάγραμμα Β.5.3.1. Κατανομή επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά μονοψήφιο ΚΑΔ, 2016. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Όπως γίνεται άμεσα αντιληπτό, σχεδόν οι μισές επιχειρήσεις της περιοχής ανήκουν, για το έτος 2016, στον κλάδο του χονδρικού και του λιανικού εμπορίου, γεγονός που επιβεβαιώνει την τριτογενοποίηση του Ελαιώνα. Ο κλάδος της μεταποίησης, παρά το γεγονός ότι αποτελεί τον κλάδο με τη μεγαλύτερη εξειδίκευση για τον Ελαιώνα, καταλαμβάνει μόνο το 14% των επιχειρήσεων της περιοχής μελέτης. Τρίτος σε ποσοστά είναι ο κλάδος της μεταφοράς και της αποθήκευσης με 11%. Αξίζει ωστόσο, να τονισθεί ότι στο παρόν κεφάλαιο μελετώνται οι επιχειρήσεις που λειτουργούν νόμιμα στην περιοχή. Από τη συνολικότερη θεώρηση του Ελαιώνα καθώς και από την επιτόπια παρατήρηση, είναι εμφανές ότι οι μεταφορικές και αποθηκευτικές δραστηριότητες αφορούν σε ένα πολύ μεγάλο αριθμό επιχειρήσεων, οι οποίες ωστόσο δεν είναι βέβαιο ότι λειτουργούν υπό καθεστώς πλήρους νομιμότητας.

Δεδομένου ότι η μεταποίηση είναι ο πρώτος κλάδο εξειδίκευσης του Ελαιώνα, ενδιαφέρον παρουσιάζει η κλαδική κατανομή των επιμέρους μεταποιητικών δραστηριοτήτων. Στο επόμενο διάγραμμα απεικονίζονται τα ποσοστά που καταλαμβάνει ο κάθε κλάδος της μεταποίησης, ως προς το σύνολο των μεταποιητικών επιχειρήσεων. Οι περισσότερες μεταποιητικές δραστηριότητες της περιοχής αφορούν στην κατασκευή μεταλλικών προϊόντων, ακολουθούμενες από την κατασκευή επίπλων, τη βιομηχανία τροφίμων και ποτών, τη βιομηχανία δέρματος και την κατασκευή μηχανημάτων.



Διάγραμμα Β.5.3.2. Κατανομή των μεταποιητικών επιχειρήσεων του Ελαιώνα, 2016. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

**Διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά κλάδο**

Στη συνέχεια μελετάται η διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά κλάδο. Ο συνολικός αριθμός επιχειρήσεων καθενός από τους επιλεγμένους διψήφιους κλάδους, εξετάστηκε ανά τετραετία και συγκεκριμένα για τα έτη 2000, 2004, 2008, 2012 και 2016. Στον παρακάτω πίνακα έχουν επισημανθεί με γκρι σκούρο χρώμα οι κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσίασε εξειδίκευση το έτος 2016, σε σχέση με την Αττική. Επίσης, οι κλάδοι στους οποίους σημειώθηκε αύξηση του αριθμού των επιχειρήσεων αποτυπώνονται με πράσινο χρώμα ενώ οι κλάδοι στους οποίους σημειώθηκε μείωση, με κόκκινο χρώμα.

Διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά κλάδο								
Όνομασία κλάδου	Έτη					Μεταβολή		
	'00	'04	'08	'12	'16	'00- '08	'08- '16	'00- '16
1. Φυτική και ζωϊκή παραγωγή, θήρα και συναφείς δραστηριότητες	132	169	173	172	176	41	3	44
10.+11 Βιομηχανία τροφίμων και ποτών	90	93	89	90	90	-1	1	0
13. Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών	53	49	45	40	40	-8	-5	-13
14. Κατασκευή ειδών ένδυσης	102	91	84	65	56	-18	-28	-46
15. Βιομηχανία Δέρματος και δερμάτινων ειδών	125	110	97	80	79	-28	-18	-46
16. Βιομηχανία ξύλου	61	52	42	35	31	-19	-11	-30
17. Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων	40	37	38	34	32	-2	-6	-8
18. + 58 Εκτυπώσεις και αναπαραγωγή προεγγεγραμμένων μέσων	54	52	52	49	47	-2	-5	-7
20. +21 Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων	38	36	28	24	22	-10	-6	-16
22. Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό	84	80	69	63	57	-15	-12	-27
23. Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων	67	60	57	49	42	-10	-15	-25
24. Παραγωγή βασικών μετάλλων	40	36	25	23	18	-15	-7	-22
25. Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού	290	281	247	197	169	-43	-78	121
27. Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού	45	44	40	32	29	-5	-11	-16
28. Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α..	127	111	98	82	74	-29	-24	-53
29. Κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων, ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων οχημάτων.	28	28	23	19	20	-5	-3	-8
31. +32 Κατασκευή επίπλων και άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες	203	194	169	142	116	-34	-53	-87
33. Επισκευή και εγκατάσταση μηχανημάτων και εξοπλισμού	26	31	38	32	29	12	-9	3
35. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού	4	4	11	24	20	7	9	16



Διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά κλάδο								
Όνομασία κλάδου	Έτη					Μεταβολή		
	'00	'04	'08	'12	'16	'00- '08	'08- '16	'00- '16
37. +38+39 Επεξεργασία λυμάτων, διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης.	10	13	18	21	19	8	1	9
41. +42+43 Κατασκευές	265	313	373	288	239	108	134	-26
45 Χονδρικό και λιανικό εμπόριο• επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.	705	641	575	518	504	130	-71	201
46. Χονδρικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	169 5	170 0	171 7	164 2	166 2	22	-55	-33
47. Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	900	912	919	845	784	19	135	116
49. Χερσαίες μεταφορές και μεταφορές μέσω αγωγών.	541	561	567	552	512	26	-55	-29
52. + 79 Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες/ δραστηριότητες ταξιδιωτικών γραφείων	179	190	189	182	178	10	-11	-1
53. + 61 Ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες.	8	22	26	27	31	18	5	23
55 + 56 Δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης	353	363	367	357	389	14	22	36
62. + 63 Δραστηριότητες προγραμματισμού ηλεκτρονικών υπολογιστών, παροχής συμβουλών και συναφείς δραστηριότητες/ Δραστηριότητες υπηρεσιών πληροφορίας.	24	33	51	59	47	27	-4	23
64. Δραστηριότητες χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, με εξαίρεση τις ασφαλιστικές δραστηριότητες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία.	5	7	10	10	10	5	0	5
66. Δραστηριότητες συναφείς προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και τις ασφαλιστικές δραστηριότητες	63	71	80	78	82	17	2	19
68. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας.	49	62	84	93	93	35	9	44
69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80 Επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	400	442	491	465	455	91	-36	55
72. Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη	11	13	13	11	14	2	1	3
77. Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης	30	31	37	30	29	7	-8	-1
82. Διοικητικές δραστηριότητες γραφείου	8	13	18	19	19	10	1	11
84. Δημόσια διοίκηση και άμυνα• υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.	10	14	57	27	13	47	-44	3
85. Εκπαίδευση.	107	118	125	99	98	18	-27	-9
75+ 86.+ 87+88 Δραστηριότητες σχετικές με την υγεία και την κοινωνική μέριμνα	91	97	129	132	138	38	9	47
90 + 91+ 93 ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες	110	144	157	141	139	47	-18	29
94. Δραστηριότητες οργανώσεων	86	96	111	122	146	25	35	60

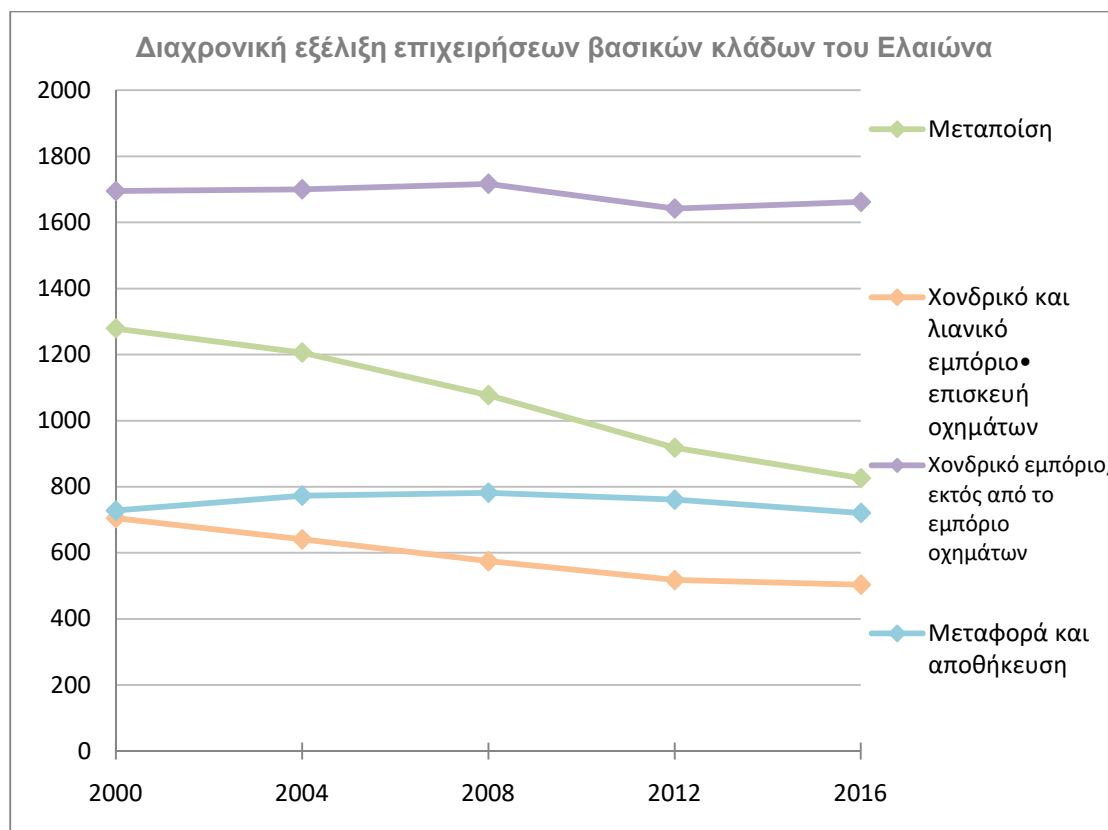
Πίνακας Β.5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων Ελαιώνα. Πηγή: ΑΑΔΕ, Ίδια επεξεργασία

Όπως προκύπτει από τον πίνακα, ελάχιστοι ήταν οι κλάδοι των οποίων οι επιχειρήσεις αύξησαν το πλήθος τους στο διάστημα 2000-2016. Ειδικότερα, παρατηρείται μείωση του αριθμού των επιχειρήσεων στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει ειδικευση και κυρίως στις μεταποιητικές δραστηριότητες. Μάλιστα, η πτωτική πορεία του αριθμού των μεταποιητικών δραστηριοτήτων στις περισσότερες περιπτώσεις φαίνεται να ξεκίνησε πριν από το έτος 2008, οπότε και ξέσπασε η οικονομική κρίση στη χώρα. Αυτό δείχνει ότι οι τάσεις αποβιομηχάνισης της περιοχής δεν κατάφεραν να αναστραφούν από τη θεσμοθέτηση του Προεδρικού Διατάγματος του 1995, παρά το γεγονός ότι ένας από τους στόχους του ήταν η διαφύλαξη του δευτερογενούς τομέα. Οι κλάδοι οι οποίοι αύξησαν τον αριθμό τους εντοπίζονται κυρίως στον τριτογενή τομέα και ειδικότερα στα γραφεία. Ωστόσο, ο αριθμός των επιχειρήσεων στους κλάδους αυτούς είναι σχετικά μικρός και όπως έχει ήδη αναφερθεί, εντός των ορίων του Ελαιώνα υπάρχουν πολύ λίγες επιχειρήσεις με τέτοιου είδους δραστηριότητες.

Για την καλύτερη απεικόνιση της εξέλιξης των βασικών κλάδων του Ελαιώνα, δημιουργήθηκε γράφημα με τη διαχρονική πορεία των διψήφιων κλάδων στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση, αφού ομαδοποιήθηκαν σε τρεις βασικές κατηγορίες: Μεταποίηση (περιλαμβάνει μόνο τους διψήφιους ΚΑΔ στους οποίους εξειδικεύεται η περιοχή), Χονδρικό εμπόριο (ΚΑΔ 45, 46) και Μεταφορά και αποθήκευση (ΚΑΔ 49, 52+79, 53+610).

Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων βασικών κλάδων του Ελαιώνα								
Όνομασία κλάδου	Έτη					Μεταβολή		
	'00	'04	'08	'12	'16	'00-'08	'08-'16	'00-'16
Χονδρικό και λιανικό εμπόριο • επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.	705	641	575	518	504	-130	-71	-201
Χονδρικό εμπόριο (εκτός από εμπόριο οχημάτων)	1695	1700	1717	1642	1662	22	-55	-33
Μεταποίηση	1279	1206	1077	918	826	-202	-251	-453
Μεταφορά και αποθήκευση	728	773	782	761	721	54	-61	-7

Πίνακας Β.5.3.4. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων βασικών κλάδων Ελαιώνα. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.5.3.3. Διαχρονική εξέλιξη επιχειρήσεων βασικών κλάδων Ελαιώνα. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Όπως αναφέρθηκε ήδη, οι κλάδοι της μεταποίησης στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση παρουσίασαν διαχρονική πτώση. Ο επόμενος κλάδος που παρουσίασε την περισσότερο πτωτική πορεία είναι αυτός του χονδρικού και του λιανικού εμπορίου, που συνδέεται με τη την επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών. Ο αριθμός των επιχειρήσεων του συγκεκριμένου κλάδου, μειώθηκε αισθητά στο διάστημα 2000- 2012, αλλά, ανέκαμψε το διάστημα 2012- 2016. Περισσότερο σταθερή διαχρονικά πορεία παρουσίασαν οι κλάδοι του χονδρικού εμπορίου (εκτός από επισκευή οχημάτων) και της μεταφοράς και αποθήκευσης.

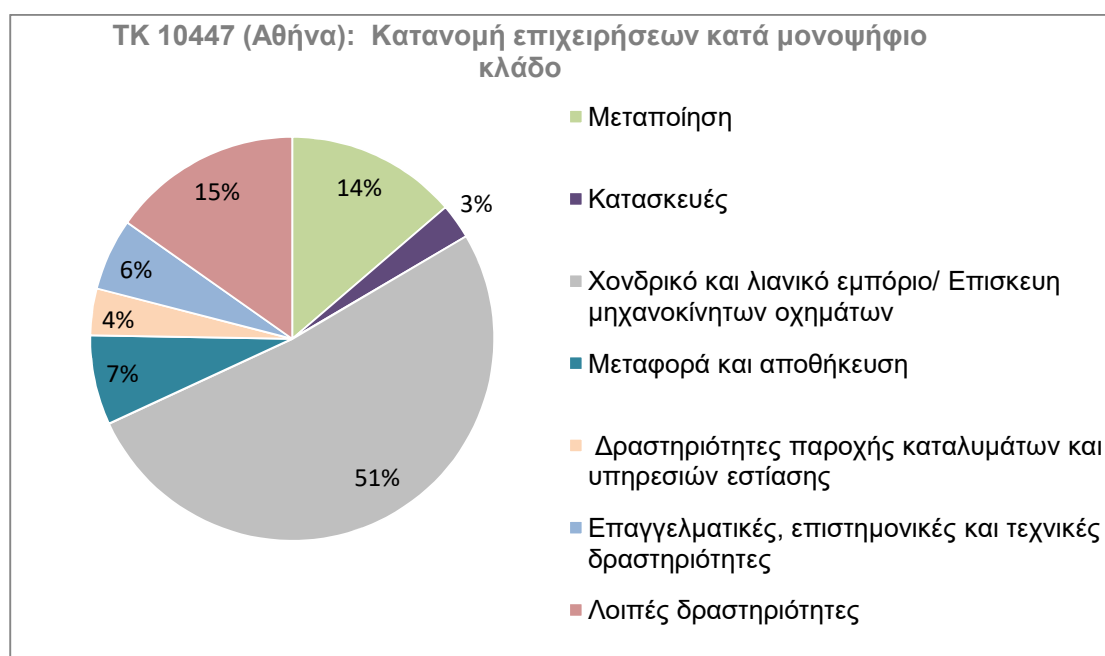
Κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων στο εσωτερικό του κάθε Τ.Κ του Ελαιώνα

Στην παρούσα ενότητα θεωρήθηκε σκόπιμο να διερευνηθεί η κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων στους επιμέρους Τ.Κ του Ελαιώνα. Αρχικά, εξετάστηκε ο συνολικός αριθμός των επιχειρήσεων σε κάθε Τ.Κ, ανά μονοψήφιο κλάδο της ΕΛΣΤΑΤ. Στον παρακάτω πίνακα επιλέχθηκαν οι πιο σημαντικοί μονοψήφιοι κλάδοι.

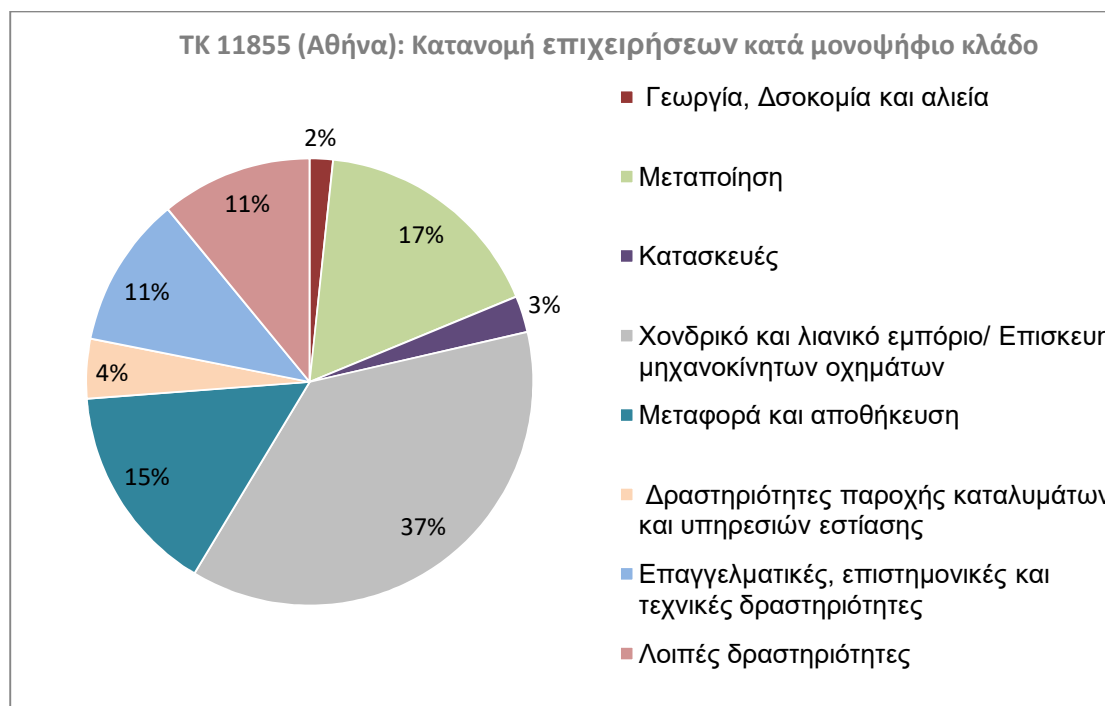
Κατανομή των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά μονοψήφιο κλάδο ανά Τ.Κ, 2016										
Τ.Κ	Ονομασία μονοψήφιου κλάδου									
	Α. Γεωργία, Δασοκομία και αλιεία	Γ. Μεταποίηση	ΣΤ. ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ	Ζ. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο/ Επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	Η. Μεταφορά και αποθήκευση	Θ. Δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης	ΙΓ. Επαγγελματικές, επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	Λοιπές δραστηριότητες	Σύνολο	
10447	2	88	18	331	46	24	37	105	651	
11855	21	214	33	466	190	54	137	148	1263	
12241	80	223	80	711	228	148	151	304	1925	
18233	73	426	108	1442	257	163	144	296	2909	

Πίνακας Β. 5.3.5. Κατανομή Επιχειρήσεων Ελαιώνα κατά μονοψήφιο κλάδο ανά Τ.Κ, 2016. . Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

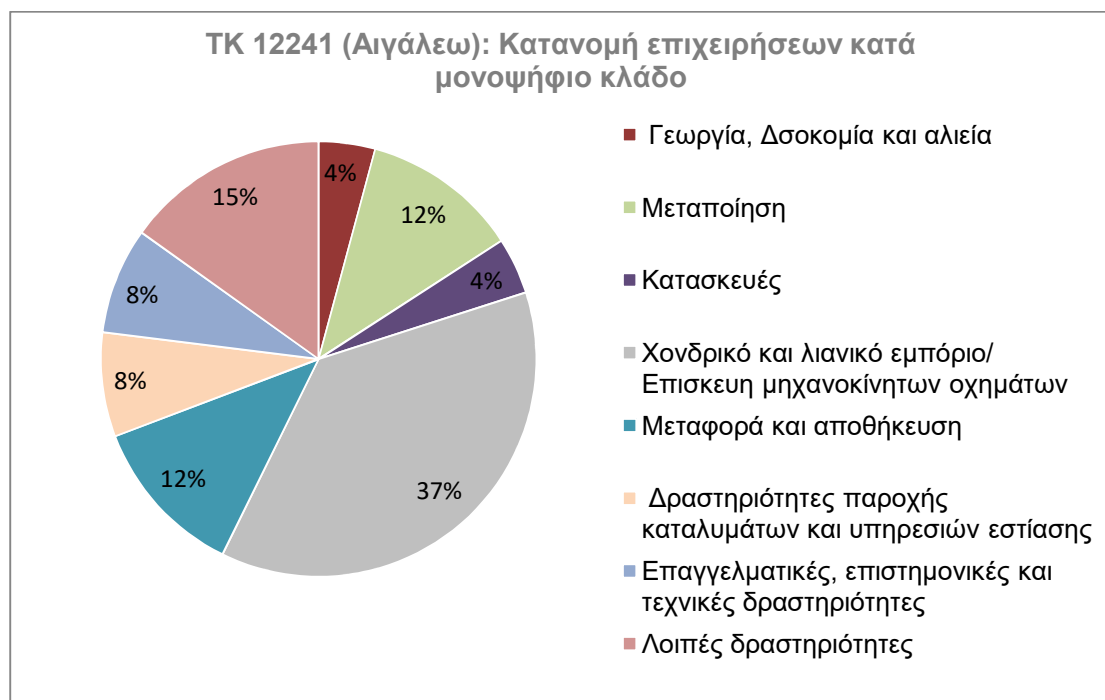
Βάσει του παραπάνω πίνακα, δημιουργήθηκαν πίτες για κάθε επιμέρους Τ.Κ της περιοχής μελέτης



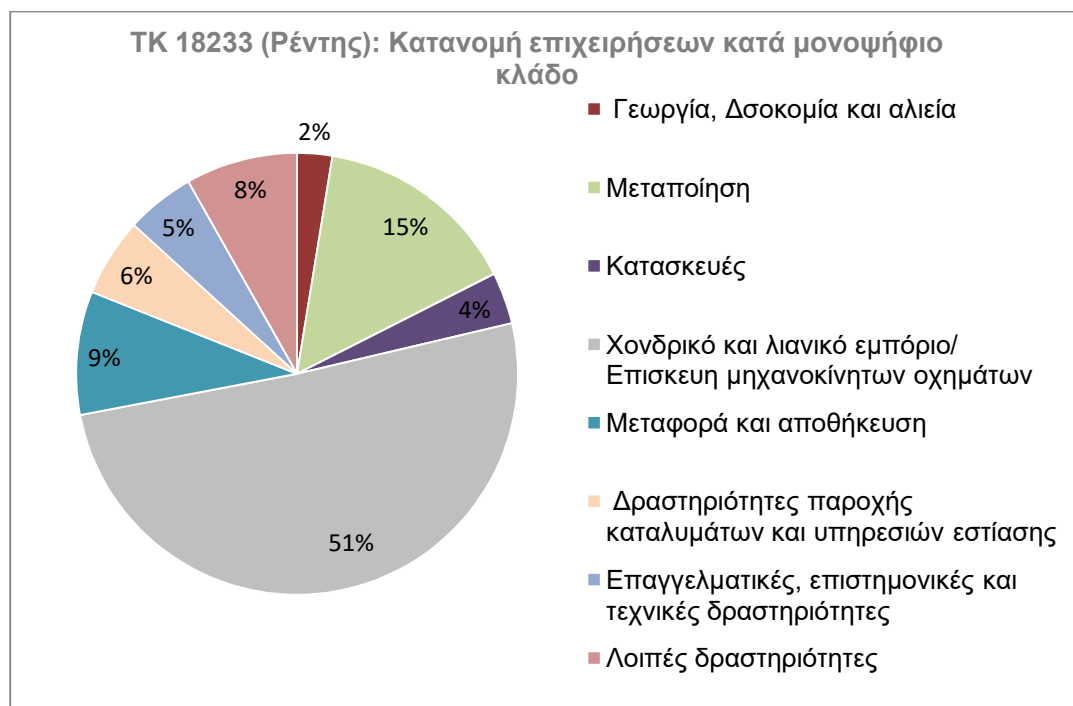
Διάγραμμα Β. 5.3.4. ΤΚ 10447: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β. 5.3.5. TK 11855: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.5.3.6. TK 12241: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.5.3.7. TK 18233: Κατανομή επιχειρήσεων κατά μονοψήφιο κλάδο. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, ίδια επεξεργασία

Από τις παραπάνω πίτες γίνεται αντιληπτό ότι δεν υπάρχουν μεγάλες διαφοροποιήσεις ως προς την κατανομή των κλάδων στους επιμέρους TK. Ο κλάδος «χονδρικό και λιανικό εμπόριο/ επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών» καταλαμβάνει το μεγαλύτερο ποσοστό επιχειρήσεων σε όλους τους TK και ειδικότερα στις περιοχές που εντάσσονται στο Δ. Αθηναίων και στο Δ. Αγίου Ιωάννη Ρέντη (TK 10447, 18233) όπου το ποσοστό του ανέρχεται στο 51%. Ο κλάδος της μεταποίησης αποτελεί τον 2<sup>ο</sup> επικρατέστερο κλάδο στο εσωτερικό όλων των TK, με εξαίρεση την περιοχή του Αιγάλεω όπου το ποσοστό του είναι ίσο με αυτό του κλάδου των μεταφορών. Η «μεταφορά και αποθήκευση» είναι ο τρίτος βασικότερος κλάδος για κάθε έναν από τους TK, καταλαμβάνοντας ποσοστά από 9 έως 15 τοις εκατό. Το μεγαλύτερο ποσοστό που παρατηρείται στον κλάδο, αφορά στην περιοχή της Αθήνας και συγκεκριμένα στο Βοτανικό (TK 11855). Οι υπόλοιπες δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα αντιστοιχούν σε χαμηλότερα ποσοστά.

**Εξειδίκευση του κάθε Τ.Κ στους διψήφιους κλάδους του Ελαιώνα**

Στη συνέχεια εξετάστηκε κατά διψήφιο κλάδο η εξειδίκευση της κάθε υπο-περιοχής του Ελαιώνα, σε σχέση με το σύνολο του Ελαιώνα, για το έτος 2016. Ο επόμενος πίνακας αφορά παρουσιάζει για κάθε Τ.Κ τον αριθμό των επιχειρήσεων και την εξειδίκευση των επιμέρους Τ.Κ σε κάθε κλάδο. Σημειώνεται ότι για τη δημιουργία του δείκτη τοπικής ειδίκευσης χρησιμοποιήθηκε ο τύπος:

$$LQ = (A_i / A_r) / (A_{in} / A_n)$$

Όπου:

A ο αριθμός επιχειρήσεων,

i ο κλάδος,

r ο Ταχυδρομικός κωδικός,

n ο Ελαιώνας (TK 12241 + TK 18233 + TK 10447 + TK 18233)

Με ανοιχτό πράσινο χρώμα επισημαίνονται οι κλάδοι στους οποίους ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση, σε σχέση με την Αττική.

Αριθμός επιχειρήσεων ανά ΤΚ και εξειδίκευση των επιμέρους ΤΚ ανά κλάδο								
Ονομασία κλάδου	Απόλυτος αριθμός Επιχειρήσεων				LQ			
	10447	11855	12241	18233	10447	11855	12241	18233
1. Φυτική και ζωική παραγωγή, θήρα και συναφείς δραστηριότητες	2	21	80	73	0,12	0,64	1,59	0,96
10.+11 Βιομηχανία τροφίμων και ποτών	4	10	34	42	0,46	0,59	1,32	1,08
13. Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών	5	7	12	16	1,30	0,93	1,05	0,93
14. Κατασκευή ειδών ένδυσης	5	13	24	14	0,93	1,24	1,50	0,58
15. Βιομηχανία Δέρματος και δερμάτινων ειδών		16	12	51	0,00	1,08	0,53	1,50
16. Βιομηχανία ξύλου		7	9	15	0,00	1,21	1,02	1,12
17. Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων	4	9	3	16	1,30	1,50	0,33	1,16
18. + 58 Εκτυπώσεις και αναπαραγωγή προεγγεγραμμένων μέσων	6	14	14	13	1,32	1,59	1,04	0,64
20. +21 Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων	4	8	1	9	1,88	1,94	0,16	0,95
22. Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό	3	17	10	27	0,55	1,59	0,61	1,10
23. Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων		6	10	26	0,00	0,76	0,83	1,44
24. Παραγωγή βασικών μετάλλων	4	3	4	7	2,30	0,89	0,78	0,90
25. Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού	20	39	30	80	1,23	1,23	0,62	1,10
27. Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού	2	6	2	19	0,71	1,11	0,24	1,52

Αριθμός επιχειρήσεων ανά ΤΚ και εξειδίκευση των επιμέρους ΤΚ ανά κλάδο								
Ονομασία κλάδου	Απόλυτος αριθμός Επιχειρήσεων				LQ			
	10447	11855	12241	18233	10447	11855	12241	18233
28. Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α..	14	22	8	30	1,96	1,59	0,38	0,94
29. Κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων, ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων οχημάτων.	3	8	5	4	1,55	2,14	0,88	0,46
31. +32 Κατασκευή επίπλων και άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες	8	23	39	46	0,71	1,06	1,18	0,92
33. Επισκευή και εγκατάσταση μηχανημάτων και εξοπλισμού	6	6	6	11	2,14	1,11	0,73	0,88
35. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού	3	6	5	6	1,55	1,60	0,88	0,70
37. +38+39 Επεξεργασία λυμάτων, Διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης.	2	3	8	6	1,09	0,84	1,48	0,73
41. +42+43 Κατασκευές	18	33	80	108	0,78	0,74	1,17	1,05
45 Χονδρικό και λιανικό εμπόριο• επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.	184	100	80	140	3,78	1,06	0,56	0,64
46. Χονδρικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	115	300	222	102 5	0,72	0,96	0,47	1,43
47. Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	32	66	409	277	0,42	0,45	1,83	0,82
49. Χερσαίες μεταφορές και μεταφορές μέσω αγωγών.	33	144	147	188	0,67	1,50	1,01	0,85
52. + 79 Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες/ δραστηριότητες ταξιδιωτικών γραφείων	11	42	70	55	0,64	1,26	1,38	0,72
53. + 61 Ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες.	2	4	11	14	0,67	0,69	1,24	1,05
55 + 56 Δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης	24	54	148	163	0,64	0,74	1,33	0,97
62. + 63 Δραστηριότητες προγραμματισμού ηλεκτρονικών υπολογιστών, παροχής συμβουλών και συναφείς δραστηριότητες/ Δραστηριότητες υπηρεσιών πληροφορίας.	3	12	18	14	0,66	1,36	1,34	0,69
64. Δραστηριότητες χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, με εξαίρεση τις ασφαλιστικές δραστηριότητες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία.	4	1	3	2	4,15	0,53	1,05	0,46
66. Δραστηριότητες συναφείς προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και τις ασφαλιστικές δραστηριότητες	7	14	42	19	0,88	0,91	1,80	0,54
68. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας.	28	12	14	39	3,12	0,69	0,53	0,97
69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80 Επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες	36	131	147	141	0,82	1,54	1,13	0,72
72. Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη	1	6	4	3	0,74	2,29	1,00	0,50
77. Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης	1	4	4	20	0,36	0,74	0,48	1,60



Αριθμός επιχειρήσεων ανά ΤΚ και εξειδίκευση των επιμέρους ΤΚ ανά κλάδο								
Ονομασία κλάδου	Απόλυτος αριθμός Επιχειρήσεων				LQ			
	10447	11855	12241	18233	10447	11855	12241	18233
82. Διοικητικές δραστηριότητες γραφείου, γραμματειακή υποστήριξη και άλλες δραστηριότητες παροχής υποστήριξης προς τις επιχειρήσεις.	5	5	5	4	2,73	1,41	0,92	0,49
84. Δημόσια διοίκηση και άμυνα• υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.	2	3	4	4	1,59	1,23	1,08	0,71
85. Εκπαίδευση.	3	17	49	29	0,32	0,93	1,75	0,69
75+ 86.+ 87+88 Δραστηριότητες σχετικές με την υγεία και την κοινωνική μέριμνα	2	15	75	46	0,15	0,58	1,91	0,77
90 + 91+ 93 ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες	17	28	36	58	1,27	1,08	0,91	0,97
94. Δραστηριότητες οργανώσεων	28	28	41	49	1,99	1,02	0,98	0,78

Πίνακας Β.5.3.6 Αριθμός επιχειρήσεων και εξειδίκευση των επιμέρους ΤΚ ανά κλάδο. Πηγή: Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, Ίδια επεξεργασία

Από τον παραπάνω πίνακα προκύπτει ότι ο πρωτογενής τομέας συγκεντρώνεται στους ΤΚ 12241 και 18233, δηλαδή στο Αιγάλεω και στον Άγιο Ιωάννη- Ρέντη. Το γεγονός αυτό πιθανότατα συνδέεται με την ύπαρξη λαχανόκηπων στην περιοχή και ειδικότερα στον Ρέντη. Ο δευτερογενής τομέας και συγκεκριμένα, ο κλάδος της μεταποίησης κατανέμεται ομοιόμορφα στους τέσσερεις Τ.Κ, χωρίς να υπάρχουν έντονες διαφοροποιήσεις ως προς την εξειδίκευση των ΤΚ σε κάθε μια από τις μεταποιητικές δραστηριότητες. Το χονδρικό και το λιανικό εμπόριο που συνδέονται με την επισκευή οχημάτων συγκεντρώνεται κυρίως στους Τ.Κ 10447 και 11855, δηλαδή στο Δήμο Αθηναίων. Παράλληλα, το χονδρικό εμπόριο –πέραν της επισκευής οχημάτων- εντοπίζεται σε μεγάλο βαθμό σε όλους τους ΤΚ, παρουσιάζοντας μια αυξημένη συγκέντρωση στον ΤΚ 18233, πιθανώς λόγω της κεντρικής λαχαναγοράς του Ρέντη. Οι επιχειρήσεις που σχετίζονται με τη μεταφορά και την αποθήκευση συγκεντρώνονται στην περιοχή του Βοτανικού του Δ. Αθηναίων και στο Αιγάλεω. Οι υπόλοιπες δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα αντιστοιχούν σε σχετικά μικρό αριθμό επιχειρήσεων και παρουσιάζουν μια ομοιόμορφη κατανομή στους τέσσερεις Τ.Κ.

## 5.4 Βασικά ευρήματα κεφαλαίου

Στη συνέχεια συνοψίζονται τα βασικά ευρήματα του παρόντος κεφαλαίου.

### A. Ως προς τη διαχρονική εξέλιξη του αριθμού των επιχειρήσεων (1998-2016):

- Ο συνολικός αριθμός επιχειρήσεων των Τ.Κ που μελετήθηκαν μειώνεται διαρκώς από το 2009, παρουσιάζοντας μια απότομη πτώση στο διάστημα 2010-2012. Το έτος 2016 οι επιχειρήσεις που λειτουργούσαν στην περιοχή ήταν 10084.

### B. Ως προς τους κλάδους εξειδίκευσης του Ελαιώνα σε σχέση με την Αττική, το 2016:

- Οι βασικές δραστηριότητες στις οποίες ο Ελαιώνας παρουσιάζει εξειδίκευση ως προς τον αριθμό των επιχειρήσεων είναι α. οι κλάδοι που εντάσσονται στη μεταποίηση β. το χονδρικό και το λιανικό εμπόριο που σχετίζονται με τις επισκευές οχημάτων καθώς και το αμιγώς χονδρικό εμπόριο γ. κλάδοι που εντάσσονται στη μεταφορά και στην αποθήκευση.
- Η βιομηχανία δέρματος και δερμάτινων ειδών είναι ο κλάδος στον οποίο ο Ελαιώνας παρουσιάζει την 3<sup>η</sup> υψηλότερη ειδίκευση, παρά το γεγονός ότι το Π.Δ του 95 προέβλεπε την απομάκρυνση των βυρσοδεψείων από την περιοχή.

### Γ. Ως προς την κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων του Ελαιώνα, κατά μονοψήφιο κλάδο, το 2016:

- Το μεγαλύτερο ποσοστό των επιχειρήσεων καταλαμβάνει ο μονοψήφιος κλάδος «χονδρικό και λιανικό εμπόριο/ επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών» (42%).
- Η μεταποίηση, παρά το γεγονός ότι αποτελεί τον κλάδο με τη μεγαλύτερη εξειδίκευση στην περιοχή, καταλαμβάνει μόνο το 14% των επιχειρήσεων.
- Η μεταφορά και αποθήκευση είναι η 3<sup>η</sup> πιο συχνή δραστηριότητα της περιοχής με ποσοστό 11%. Επισημαίνεται, ωστόσο ότι ορισμένοι κλάδοι της μεταποίησης, όπως η «κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων, ρυμουλκούμενων και ημι-ρυμουλκούμενων οχημάτων» -που αποτελεί και τον κλάδο στον οποίο ο Ελαιώνας παρουσιάζει τη μεγαλύτερη εξειδίκευση-, το χονδρικό εμπόριο και η μεταφορά και αποθήκευση, λειτουργούν συμπληρωματικά μεταξύ τους.

Δ. Ως προς τη διαχρονική εξέλιξη των επιχειρήσεων του Ελαιώνα κατά κλάδο (2000,2004,2008,2012,2016):

- Σχεδόν όλοι οι κλάδοι της μεταποίησης εμφάνισαν απότομη μείωση του αριθμού τους διαχρονικά
- Οι επιχειρήσεις των κλάδων του χονδρικού εμπορίου επίσης μειώθηκαν στο διάστημα 2000-2012, ενώ ο αριθμός τους παρέμεινε σταθερός για τα έτη 2012 και 2016.
- Ο αριθμός των επιχειρήσεων που υπάγονται στη μεταφορά και στην αποθήκευση παρέμεινε σχεδόν σταθερός.

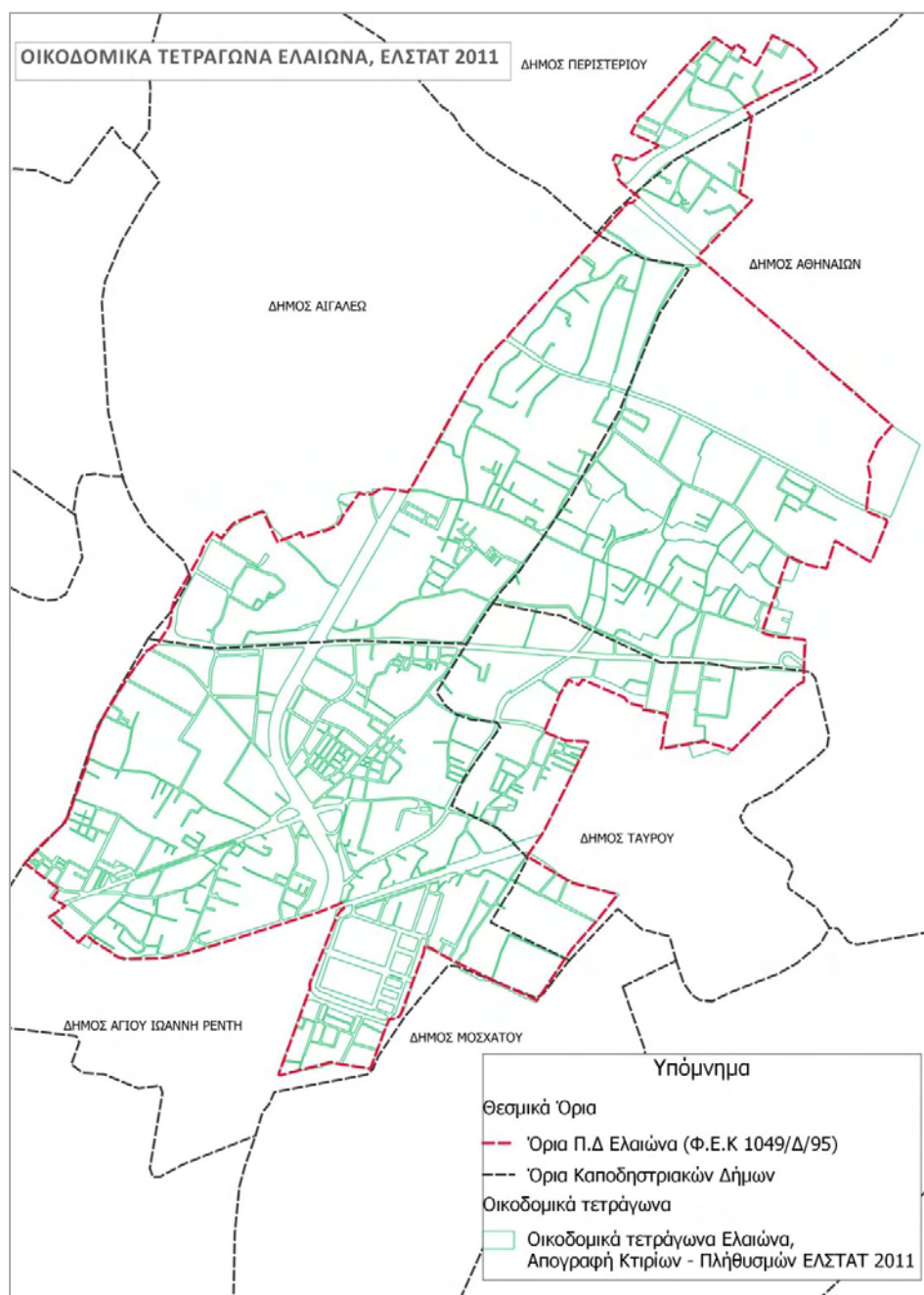
Ε. Ως προς τους επιμέρους Τ.Κ του Ελαιώνα:

- Δεν υπάρχουν μεγάλες διαφοροποιήσεις ως προς την κλαδική κατανομή των επιχειρήσεων στους επιμέρους ΤΚ.
- Σε όλους τους Τ.Κ επικρατέστερος μονοψήφιος κλάδος είναι το «χονδρικό και λιανικό εμπόριο/ επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών», ακολουθούμενος από τη «μεταποίηση» και στη συνέχεια, την «μεταφορά και την αποθήκευση».
- Οι κλάδοι της μεταποίησης είναι ομοιόμορφα κατανεμημένοι στην περιοχή.
- Η περιοχή του Ελαιώνα που εντάσσεται στο Δήμο Αθηναίων παρουσιάζει εξειδίκευση στον διψήφιο κλάδο του χονδρικού και του λιανικού εμπορίου που συνδέεται με την επισκευή οχημάτων. Ταυτόχρονα, η περιοχή του Βοτανικού του Δ. Αθηναίων εξειδικεύεται διψήφιους κλάδους που σχετίζονται με τις μεταφορές.
- Η περιοχή του Αγίου Ιωάννη Ρέντη εμφανίζει ειδικευση στον διψήφιο κλάδο του χονδρικού εμπορίου, εκτός από την επισκευή οχημάτων, πιθανώς λόγω της Κεντρικής Αγοράς Αθηνών.

## 6. Κτιριακό απόθεμα

### 6.1 Οικοδομικά τετράγωνα της απογραφής κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ

Για τη διερεύνηση του κτιριακού αποθέματος της περιοχής μελέτης, λήφθηκαν στοιχεία από την ΕΛΣΤΑΤ για τα οικοδομικά τετράγωνα που εμπίπτουν στα όρια του Ελαιώνα, όπως αυτός καθορίζεται από το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95). Τα στοιχεία αφορούν στη γενική απογραφή κτιρίων του έτους 2010 – 2011. Από την επεξεργασία των πρωτογενών αυτών δεδομένων, προέκυψαν οι παρακάτω πίνακες και διαγράμματα.



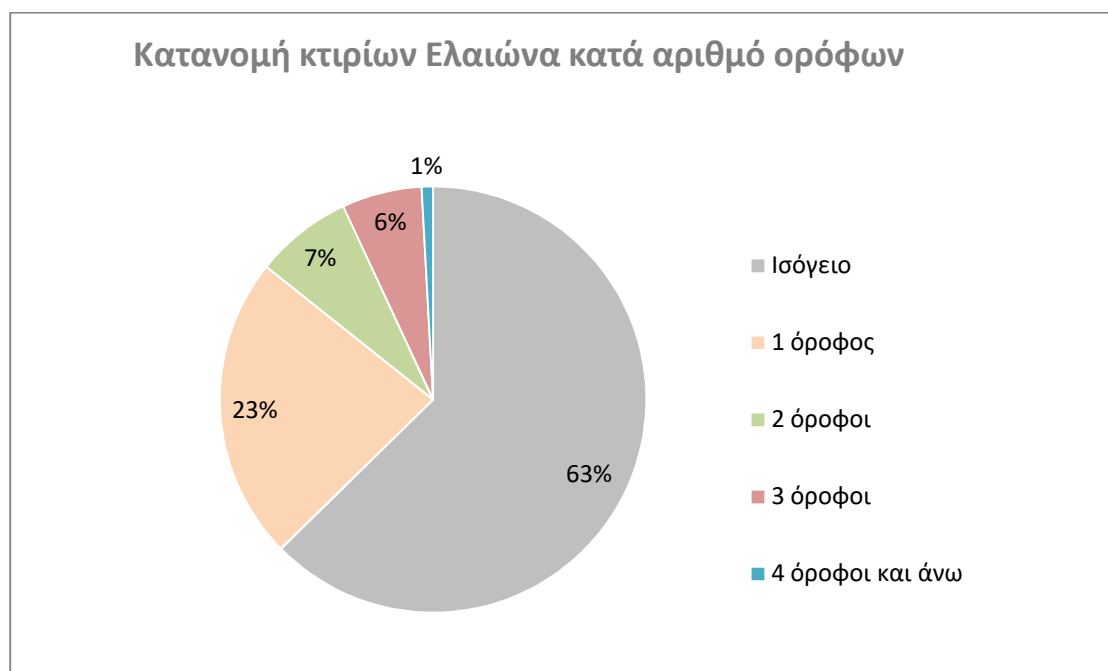
Χάρτης Β. 6.1.1. Οικοδομικά τετράγωνα της ΕΛΣΤΑΤ. Πηγή: Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), Ψηφιακά Υπόβαθρα ΕΛΣΤΑΤ, Ίδια Επεξεργασία

## 6.2 Ανάλυση κτιριακού αποθέματος

### Αριθμός ορόφων κτιρίων

Σύνολο κτιρίων	Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα κατά αριθμό ορόφων πάνω από το ισόγειο						
	Δεν υπάρχουν όροφοι πάνω από το ισόγειο (ανεξαρτήτως της ύπαρξης υπογείου)	1	2	3	4	5	6 και άνω
2456	1539	566	181	149	10	5	6
	62,7%	23,0%	7,4%	6,1%	0,4%	0,2%	0,2%

Πίνακας Β.6.2.1. Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



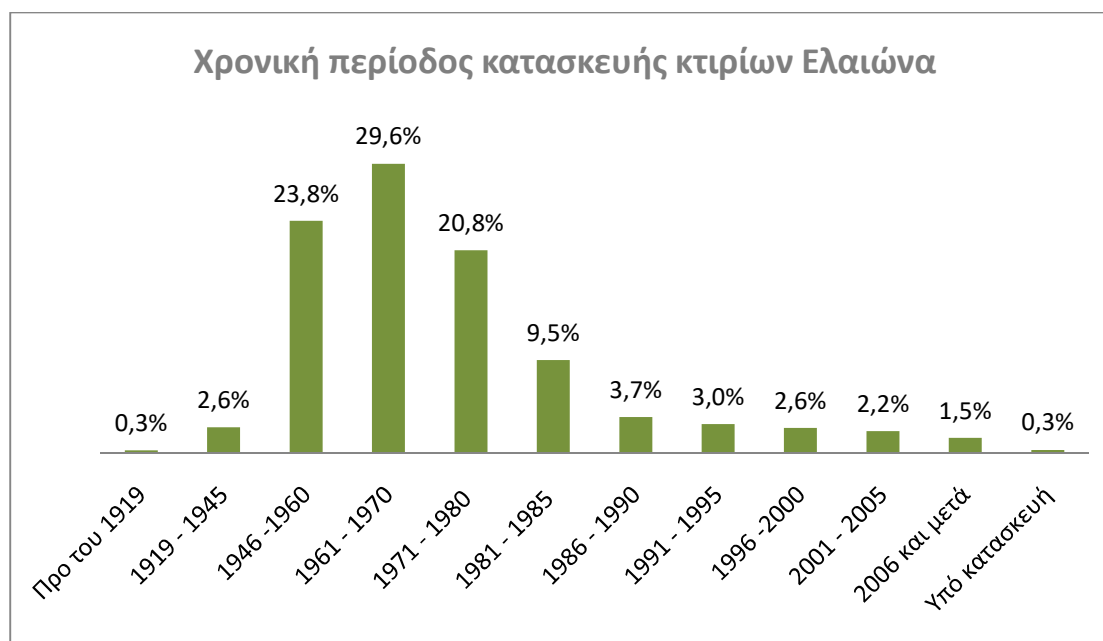
Διάγραμμα Β.6.2.1. . Κατανομή κτιρίων κατά αριθμό ορόφων. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Ο Ελαιώνας, όπως προέκυψε από την επεξεργασία των δεδομένων, αποτελείται από κτίρια χαμηλού ύψους, καθώς το 63% των κτιρίων της περιοχής είναι ισόγεια, ενώ τα κτίρια που διαθέτουν περισσότερους από δύο ορόφους αντιστοιχούν μόλις στο 14% του συνόλου .

## Χρονική περίοδος κατασκευής κτιρίων

Σύνολο κτιρίων	Αριθμός κτιρίων Ελαιώνα ανά χρονική περίοδο κατασκευής κτιρίων											
	Προ του 1919	1919 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971 - 1980	1981 - 1985	1986 - 1990	1991 - 1995	1996 - 2000	2001 - 2005	2006 και μετά	Υπό κατασκευή
2456	7	65	584	728	510	234	91	73	63	55	38	8
	0,3%	2,6%	23,8%	29,6%	20,8%	9,5%	3,7%	3,0%	2,6%	2,2%	1,5%	0,3%

Πίνακας Β.6.2.2. Κατανομή κτιρίων ανά χρονική περίοδο κατασκευής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



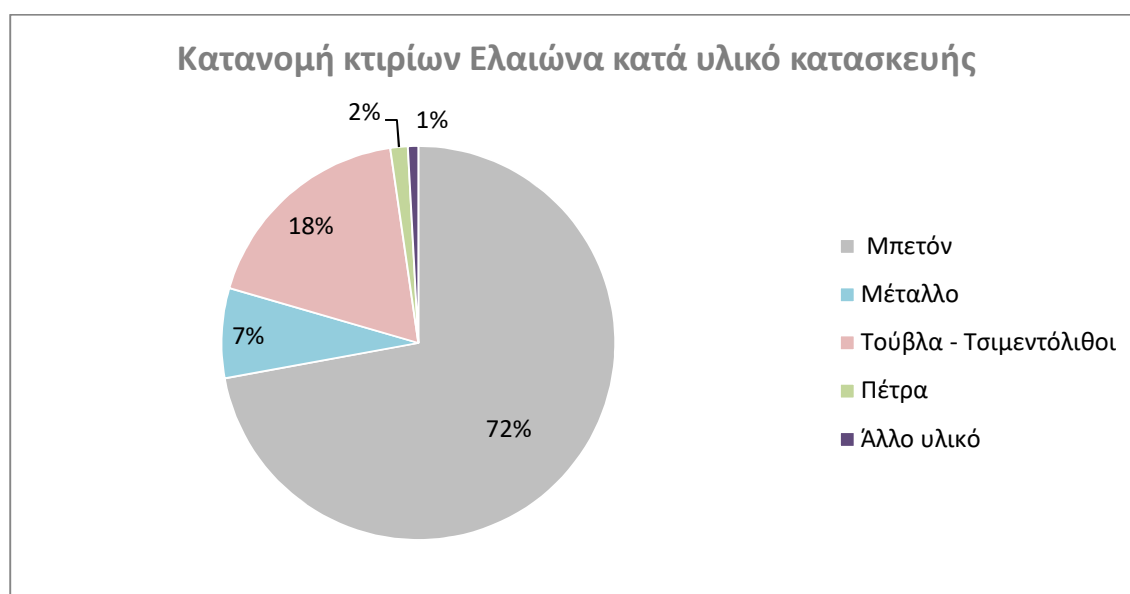
Διάγραμμα Β.6.2.2. Κατανομή κτιρίων ανά χρονική περίοδο κατασκευής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Από τα παραπάνω στοιχεία καθίσταται σαφές ότι το κτιριακό απόθεμα του Ελαιώνα είναι παλιό, καθώς το 74% περίπου των κτιρίων της περιοχής κατασκευάστηκε κατά τη διάρκεια της χρονικής περιόδου 1946-1980. Παράλληλα, η οικοδόμηση νέων κτιρίων στην περιοχή είναι ιδιαίτερα μειωμένη, καθώς από το 2000 έως το 2011 δημιουργήθηκαν μόλις 93 νέα κτίρια, αντιστοιχώντας στο 3,7% του συνόλου.

## Υλικό κατασκευής κτιρίων

Σύνολο κτιρίων	Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα κατά βασικό υλικό κατασκευής					
	Μπετόν	Μέταλλο	Ξύλο	Τούβλα - Τιμμεντόλιθοι	Πέτρα	Άλλο υλικό
2456	1769	181	3	447	35	21
	72%	7%	0%	18%	1%	1%

Πίνακας Β. 6.2.3. Κατανομή κτιρίων κατά βασικό υλικό κατασκευής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



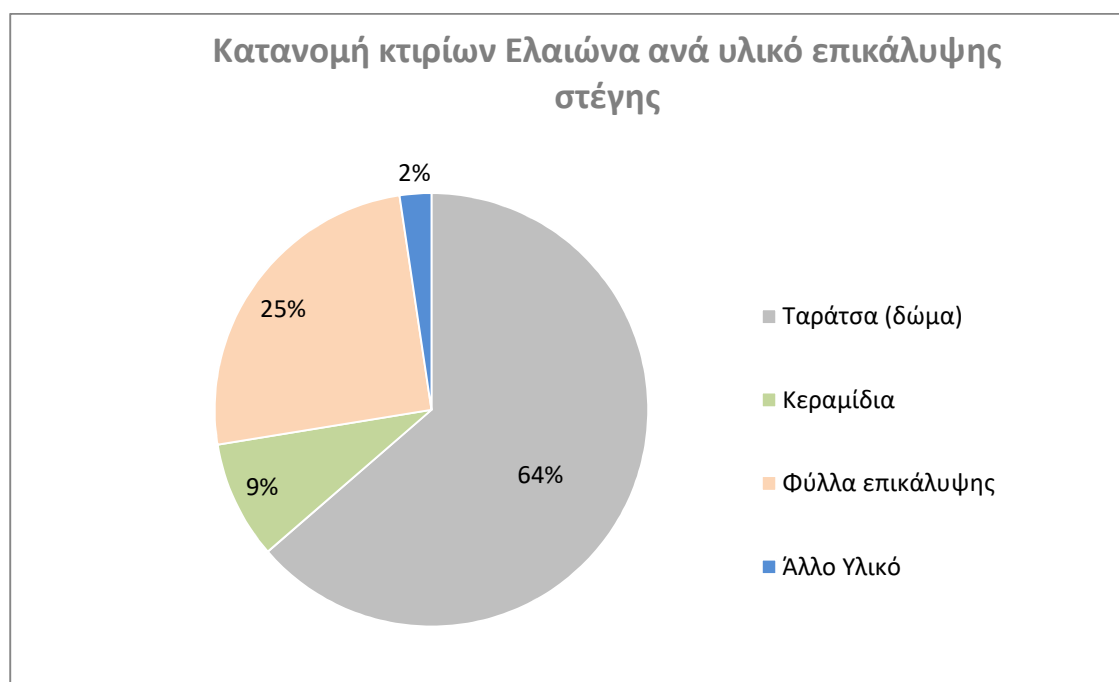
Διάγραμμα Β.6.2.3. Κατανομή κτιρίων κατά βασικό υλικό κατασκευής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Από τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για τα οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής προκύπτει ότι το κυρίαρχο υλικό κατασκευής των κτιρίων είναι το μπετόν. Ωστόσο, πρέπει να επισημανθεί ότι τα περισσότερα κτίρια βρίσκονται σε πολύ κακή κατάσταση ενώ δεν είναι μικρός ο αριθμός των κτιρίων που έχουν κατασκευαστεί από ευτελή υλικά.

## Είδος οροφής κτιρίων και κύριο υλικό επικάλυψης στέγης

Σύνολο κτιρίων	Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά είδος οροφής του κτιρίου και κύριο υλικό επικάλυψης της κεκλιμένης στέγης			
	Ταράτσα (δώμα)	Κεκλιμένη στέγη		
		Κεραμίδια	Φύλλα επικάλυψης	Άλλο Υλικό
2456	1563	216	619	58
	64%	9%	25%	2%

Πίνακας Β. 6.2.4. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά είδος οροφής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.6.2.4. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά είδος οροφής. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Η πλειονότητα των κτιρίων της περιοχής μελέτης έχει ταράτσα. Ωστόσο, ένα σημαντικό ποσοστό κτιρίων (25%) έχει βασικό υλικό επικάλυψης στέγης, φύλλα επικάλυψης. Το ποσοστό αυτό είναι ενδεικτικό της προχειρότητας κατασκευής των κτιρίων του Ελαιώνα.



**Φορείς ιδιοκτησίας κτιρίων**

Σύνολο κτιρίων	Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανάλογα με τον φορέα ιδιοκτησίας τους		
	Δημόσιο	Ιδιώτης	Και οι δύο
2456	105	2331	20
	4,3%	94,9%	0,8%

Πίνακας Β.6.2.5. Κατανομή κτιρίων ανάλογα με το φορέα ιδιοκτησίας τους.  
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.6.2.5. Κατανομή κτιρίων ανάλογα με το φορέα ιδιοκτησίας τους.  
 Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Η συντριπτική πλειοψηφία των κτιρίων του Ελαιώνα ανήκει σε ιδιώτες.

**Χρήσεις κτιρίων**

Η ΕΛΣΤΑΤ διακρίνει τις χρήσεις των κτιρίων στις εξής κατηγορίες:

- Κατοικία
- Εκκλησία – Μοναστήρι
- Ξενοδοχείο
- Εργοστάσιο – Εργαστήριο
- Σχολικό κτίριο
- Κατάστημα – Γραφείο
- Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)
- Νοσοκομείο, κλινική κλπ
- Άλλη χρήση

Παράλληλα, διακρίνει δύο κατηγορίες χρήσεων:

- Αποκλειστική χρήση (αν το κτίριο έχει ή προορίζεται για μια μόνο χρήση) ή
- Μεικτή χρήση (αν το κτίριο έχει ή προορίζεται για περισσότερες χρήσεις:
  - Κύρια μικτή χρήση
  - Δευτερεύουσα μικτή χρήση

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις ΓΕΝΙΚΕΣ ΟΔΗΓΙΕΣ ΠΡΟΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ, ΟΡΓΑΝΩΣΗΣ ΚΑΙ ΔΙΕΝΕΡΓΕΙΑΣ ΤΩΝ ΓΕΝΙΚΩΝ ΑΠΟΓΡΑΦΩΝ του 2010 - 2011 της ΕΛΣΤΑΤ:

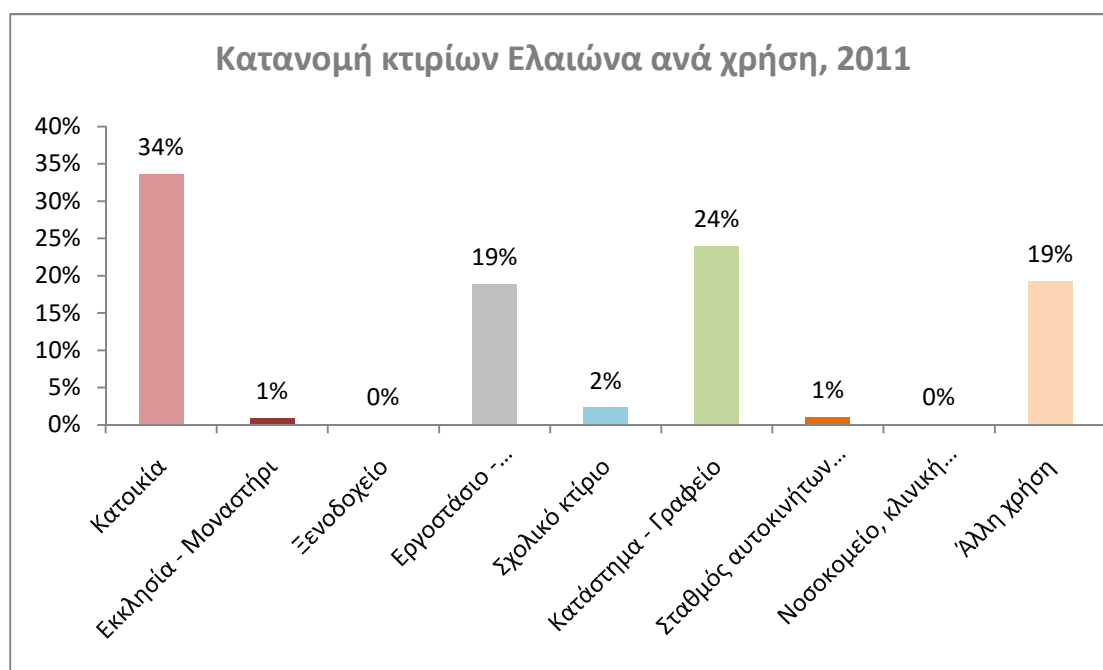
Η διάκριση της κύριας από τη δευτερεύουσα χρήση θα γίνει με βάση το ποσοστό (%) της επιφάνειας της κάθε χρήσης του κτιρίου. Επομένως, ως κύρια θα χαρακτηριστεί αυτή που κατέχει τη μεγαλύτερη επιφάνεια του κτιρίου, ως δευτερεύουσα αυτή που καλύπτει τη μεγαλύτερη, μετά την κύρια, επιφάνεια, ενώ οι άλλες χρήσεις θα παραλειφθούν. Στην περίπτωση που τα ποσοστά που αντιστοιχούν στην κάθε χρήση είναι ίσα, τότε θα θεωρηθεί ως κύρια χρήση αυτή που αποδίδει οικονομικά περισσότερο (ΕΛΣΤΑΤ, 2010).

Για τη διευκόλυνση της επεξεργασίας των στοιχείων και την παραγωγή πιο εύληπτων αποτελεσμάτων, αποδόθηκε μια χρήση σε κάθε κτίριο με τον εξής τρόπο: Στην περίπτωση κτιρίων μεικτής χρήσης, διατηρήθηκε μόνο η κύρια μικτή χρήση, ενώ η δευτερεύουσα μικτή χρήση δεν λήφθηκε υπόψη.

Έτσι, προέκυψε η παρακάτω κατανομή των κτιρίων ανάλογα με τη χρήση τους:

Σύνολο κτιρίων	Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά χρήση, 2011								
	Κατοικία	Εκκλησία - Μοναστήρι	Ξενοδοχείο	Εργοστάσιο - Εργαστήριο	Σχολικό κτίριο	Κατάστημα - Γραφείο	Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ)	Νοσοκομείο, κλινική κλπ.	Άλλη χρήση
2456	826	22	1	463	57	588	25	3	472
	34%	1%	0%	19%	2%	24%	1%	0%	19%

Πίνακας Β. 6.2.6. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά χρήση, 2011. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία



Διάγραμμα Β.6.2.6. Κατανομή κτιρίων Ελαιώνα ανά χρήση, 2011. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, ίδια επεξεργασία

Εντύπωση προκαλεί το υψηλό ποσοστό κτιρίων που έχουν ως αποκλειστική ή κύρια μεικτή χρήση αυτή της κατοικίας. Ένας λόγος που συμβαίνει αυτό είναι ότι ορισμένα οικοδομικά τετράγωνα του Δήμου Αθηναίων εκτείνονται έξω από τα όρια του Προεδρικού Διατάγματος, όπως άλλωστε φαίνεται και από το χάρτη στην αρχή του κεφαλαίου. Οι εκτάσεις αυτές αντιστοιχούν σε περιοχές κατοικίας, με υψηλή πυκνότητα δόμησης. Ταυτόχρονα, όπως έχει ήδη παρουσιαστεί σε χάρτη στο κεφάλαιο των δημογραφικών στοιχείων, ο Ελαιώνας διαθέτει ορισμένους θύλακες κατοικίας στην περιοχή, γεγονός που αυξάνει τον αριθμό των κτιρίων στα οποία έχει αποδοθεί η χρήση «κατοικία». Ωστόσο, σε καμία περίπτωση δεν πρέπει να υποστηριχθεί ότι η επικρατέστερη χρήση της περιοχής είναι αυτή της κατοικίας. Η δεύτερη σημαντικότερη χρήση στην περιοχή ως προς τον αριθμό των κτιρίων είναι αυτή του «καταστήματος – γραφείου», ενώ τρίτη έρχεται η χρήση «εργοστάσιο – βιοτεχνία». Το ζήτημα των χρήσεων γης θα αναλυθεί περαιτέρω στο επόμενο κεφάλαιο.

Στο σημείο αυτό αξίζει να αναφερθεί ότι έγινε η ίδια διαδικασία για την κατανομή των κτιρίων ανά χρήση για το έτος 2001. Ωστόσο, τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ ήταν ελλιπή καθώς δεν υπήρχαν πληροφορίες για αρκετά οικοδομικά τετράγωνα της περιοχής μελέτης. Έτσι, το 2001 απογράφηκαν περίπου 1000 λιγότερα κτίρια σε σχέση με το 2011, αριθμός που απέχει πολύ από τον αριθμό των νέων κτιρίων που κατασκευάστηκαν εντός της δεκαετίας. Για το

λόγο η εξαγωγή συμπερασμάτων σχετικά με την αλλαγή των χρήσεων των κτηρίων μεταξύ 2001 – 2011 θα ήταν επισφαλής.

## 7. Υφιστάμενες Χρήσεις γης Ελαιώνα

### 7.1 Μεθοδολογία προσδιορισμού των χρήσεων γης και απεικόνισή τους σε χάρτη

Στην παρούσα ενότητα διερευνώνται οι υφιστάμενες χρήσεις γης στον Ελαιώνα. Για την αποτύπωσή τους σε χάρτη χρησιμοποιήθηκαν τα δεδομένα της ΕΛΣΤΑΤ από την απογραφή των κτιρίων ανά Ο.Τ, για το 2011. Υπενθυμίζεται ότι οι κατηγορίες χρήσεων κτιρίων που διακρίνει η ΕΛΣΤΑΤ, είναι: Κατοικία, Εκκλησία – Μοναστήρι, Ξενοδοχείο, Εργοστάσιο – Εργαστήριο, Σχολικό κτίριο, Κατάστημα – Γραφείο, Σταθμός αυτοκινήτων (πάρκινγκ), Νοσοκομείο, κλινική κλπ, Άλλη χρήση. Στα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για κάθε οικοδομικό τετράγωνο δίνεται ο συνολικός αριθμός των κτιρίων καθώς και ο αριθμός των κτιρίων ανά χρήση. Για την απόδοση χρήσεων σε κάθε οικοδομικό τετράγωνο του Ελαιώνα, επιλέχθηκαν οι εξής 4 κατηγορίες:

- Κατοικία
- Κατάστημα – γραφείο (στο χάρτη: Εμπόριο)
- Εργοστάσιο - Εργαστήριο (στο χάρτη: Βιομηχανία – βιοτεχνία)
- Άλλη χρήση

Στις περιπτώσεις Ο.Τ που διέθεταν κτίρια με χρήσεις «εκκλησία – μοναστήρι, ξενοδοχείο, σχολικό κτίριο, σταθμός αυτοκινήτων, νοσοκομείο – κλινική» τα κτίρια αυτά εντάχθηκαν στην κατηγορία «άλλη χρήση».

Η αποτύπωση της χρήσης του κάθε οικοδομικού τετραγώνου στο χάρτη πραγματοποιήθηκε με τον εξής τρόπο:

- Σε περίπτωση που κάποια χρήση αντιστοιχούσε στο 70% τουλάχιστον των κτιρίων ενός Ο.Τ, η χρήση αυτή αποτέλεσε την κυρίαρχη χρήση του Οικοδομικού Τετραγώνου.
- Σε περίπτωση που δεν υπήρξε χρήση που να αντιστοιχεί στο 70% τουλάχιστον των κτιρίων ενός Ο.Τ, το Οικοδομικό Τετράγωνο απέκτησε Μικτή Χρήση, η οποία καθορίστηκε ως εξής:

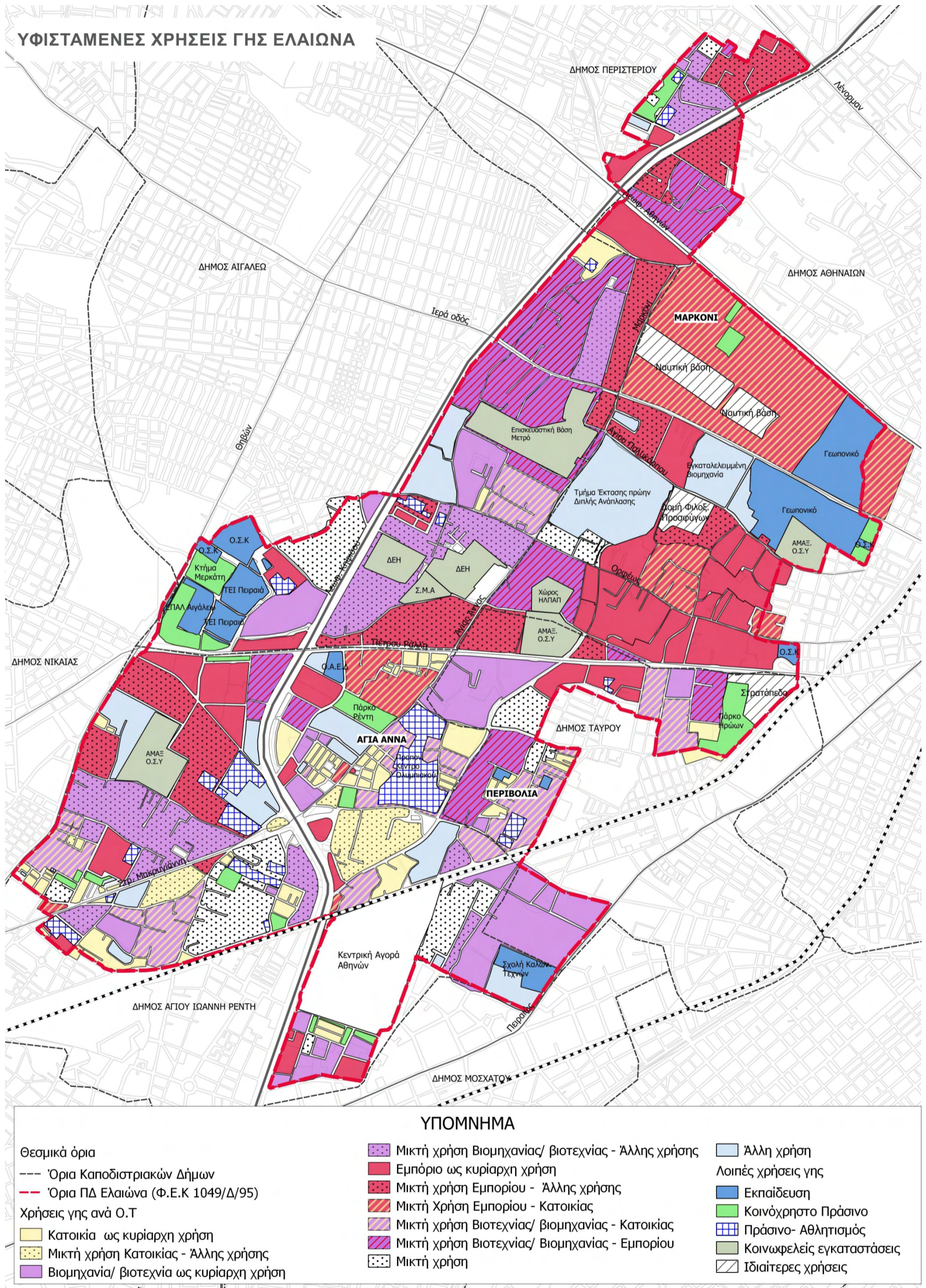
- Στα Ο.Τ στα οποία το άθροισμα των δύο επικρατέστερων χρήσεων αντιστοιχούσε στο 70% τουλάχιστον των κτιρίων, αποδόθηκε μικτή χρήση των δύο αυτών χρήσεων (π.χ μικτή χρήση κατοικίας –εμπορίου)
- Στα Ο.Τ στα οποία το άθροισμα των δύο επικρατέστερων χρήσεων αντιστοιχούσε σε ποσοστό μικρότερο του 70%, αποδόθηκε απλώς ο όρος μικτή χρήση, καθώς θεωρήθηκε ότι δεν υπήρχαν κάποιες χρήσεις που να επικρατούν.

Επιπλέον, για τους κοινωφελείς χώρους της περιοχής, καθώς και για τους χώρους εκπαίδευσης αντλήθηκαν στοιχεία από τη Μελέτη Αττικού Μετρό του 1995 (ΜΑΜ), στην οποία είχαν καταγραφεί οι χρήσεις γης της περιοχής του έτους εκείνου. Οι χρήσεις αυτές είναι εκτατικές και αντιστοιχούν σε πολύγωνα χρήσεων γης και όχι σε οικοδομικά τετράγωνα. Τα πολύγωνα αυτά τοποθετήθηκαν στο χάρτη, αφού διασταυρώθηκαν με δορυφορικές εικόνες, προκειμένου να επαληθευτεί η επικαιρότητά τους. Οι χώροι πρασίνου, οι χώροι αθλητισμού (κυρίως μικρά γήπεδα ποδοσφαίρου) και τα κενά οικοπέδα (κενοί χώροι), εντοπίστηκαν με τη βοήθεια δορυφορικών εικόνων (google earth). Τέλος, η Δομή Φιλοξενίας Προσφύγων εντοπίστηκε με επιτόπια έρευνα.

Στην επόμενη σελίδα απεικονίζεται ο χάρτης των χρήσεων γης της περιοχής, όπως αυτός διαμορφώθηκε με την μέθοδο που παρουσιάστηκε παραπάνω.



Εικόνα Β.7.1.1. Η Δομή φιλοξενίας προσφύγων στον Ελαιώνα. Πηγή: προσωπικό αρχείο



Χάρτης Β.7.1.1. Υφιστάμενες χρήσεις γης Ελαιώνα. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (απογραφή κτιρίων 2011), Μελέτη Αττικού Μετρό (ΜΑΜ '95), Δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία

### **Συνονθύλευμα ετερόκλητων δραστηριοτήτων**

Όπως προκύπτει από τον χάρτη, στην περιοχή επικρατεί ένα συνονθύλευμα χρήσεων γης χωρίς κάποια οργάνωση. Η μίξη ετερόκλητων χρήσεων γης αποτελεί τον «κανόνα» σε όλη την έκταση του Ελαιώνα. Οι δύο επικρατέστερες χρήσεις είναι αυτές του εμπορίου και της βιομηχανίας/ βιοτεχνίας, οι οποίες, ωστόσο, συνυπάρχουν με κατοικίες κυρίως σε συνοικίες που έχουν ενταχθεί στο σχέδιο με παλιότερα Προεδρικά Διατάγματα (Αγία Άννα, Περιβόλια, Μαρκόνι). Ταυτόχρονα, στην περιοχή μελέτης έχουν χωροθετηθεί διάσπαρτα διάφοροι κοινωφελείς χώροι: Αμαξοστάσια αστικών συγκοινωνιών (ΗΛΠΑΠ, ΕΘΕΛ), η Επισκευαστική βάση του Μετρό, εγκαταστάσεις της ΔΕΗ, Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων του Δ. Αιγάλεω. Ακόμη, στον Ελαιώνα εντοπίζεται Στρατόπεδο, Ανοιχτή Δομή Φιλοξενίας Προσφύγων σε έκταση που ανήκει στο Δ. Αθηναίων, Ναυτική Βάση και η Κεντρική Αγορά Αθηνών. Επιπλέον, στην υπό μελέτη έκταση λειτουργούν και 3 Ανώτατα Πανεπιστημιακά Ιδρύματα: Το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, το Τ.Ε.Ι Πειραιά και η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών. Οι χώροι πρασίνου της περιοχής είναι ελάχιστοι, με βασικότερους το Πάρκο Ηρώων Ενόπλων Δυνάμεων, τις εκτάσεις του Γεωπονικού Πανεπιστημίου (Βοτανικός κήπος και αμπελώνες), το κτήμα Μερκάτη, γύρω από τα κτήρια του Τ.Ε.Ι Πειραιά στο Αιγάλεω, που αποτελεί τη μοναδική έκταση στην οποία εντοπίζονται ακόμη αρχαία ελαιόδεντρα και το Πάρκο Ρέντη. Οι χώροι αθλητισμού είναι κατά βάση μικρής έκτασης και αν και είναι επίσης διάσπαρτοι, εμφανίζουν μια συγκέντρωση στο Δ. Αγίου Ιωάννη – Ρέντη. Από αυτούς ξεχωρίζει το Προπονητικό Κέντρο του Ολυμπιακού. Τέλος, στην περιοχή υπάρχει πληθώρα κενών οικοπέδων και εγκαταλειμμένων εκτάσεων.

### **Ο δευτερογενής τομέας**

Οι βιομηχανίες και οι βιοτεχνίες της περιοχής φαίνεται να εντοπίζονται κατά μήκος ενός διαγώνιου άξονα στον Ελαιώνα, που περιλαμβάνει κυρίως το Δ. Περιστερίου, διαπερνά το Δ. Αιγάλεω και καταλήγει στο Δ. Ταύρου. Ταυτόχρονα, εμφανίζεται μια συγκέντρωση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα στο Νοτιο-δυτικό τμήμα του Δ. Αγίου Ιωάννη - Ρέντη. Αντίθετα, στο Δ. Αθηναίων δε φαίνεται να υπάρχει χωρική συγκέντρωση δραστηριοτήτων του εν λόγω τομέα. Σε κάθε περίπτωση πρέπει να αναφερθεί ότι τα οικοδομικά τετράγωνα με βιομηχανία/ βιοτεχνία ως κυρίαρχη χρήση είναι λίγα, καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις η βιομηχανία συνυπάρχει με άλλες χρήσεις.

Οι μεταποιητικές μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή ποικίλλουν: υπάρχουν μεγάλες βιομηχανίες (πχ ΔΕΛΤΑ, ΕΒΓΑ, Αθηναϊκή Ζυθοποιία, Μπισκότα Παπαδοπούλου) αλλά και

μικρότερες μονάδες με απαξιωμένη τεχνολογία όπως συνεργεία, μηχανουργεία, μάντρες υλικών κλπ, ενώ από την περιοχή δεν εκλείπουν οι εγκαταλελειμμένες βιομηχανίες, με χαρακτηριστικότερο παράδειγμα αυτό της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας (SOFTEX), που ρύπαινε ιδιαίτερα το περιβάλλον και υπήρχε πρόβλεψη για την απομάκρυνσή της.

### **Ο τριτογενής τομέας**

Ως προς τη χρήση του εμπορίου, αυτή φαίνεται να συγκεντρώνεται κυρίως στο Δήμο Αθηναίων και λιγότερο στους υπόλοιπους Δήμους. Πρέπει ωστόσο να επισημανθεί ότι οι δραστηριότητες που εμπίπτουν στη συγκεκριμένη κατηγορία περιλαμβάνουν ως επί τω πλείστον χονδρεμπόριο, αποθήκες και πρακτορεία μεταφορών. Αυτό επιβεβαιώνεται και από το κεφάλαιο της ανάλυσης των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής μελέτης, όπου στον ταχυδρομικό κωδικό που αντιστοιχεί στη συγκεκριμένη έκταση εμφανίζεται ειδίκευση στον κλάδο του χονδρικού και του λιανικού εμπορίου που συνδέεται με την επισκευή οχημάτων, καθώς και στις μεταφορές. Στην έκταση του Βοτανικού παρατηρείται ταυτόχρονα και η μεγαλύτερη συγκέντρωση κενών οικοπέδων, γεγονός που εντείνει την παρηκμασμένη εικόνα της περιοχής.

Κατά μήκος των κύριων οδικών αξόνων του Ελαιώνα όπως της λεωφόρου Αθηνών, της Πέτρου Ράλλη, της Ιεράς Οδού, της Κηφισού, κ.λ.π η εικόνα είναι διαφορετική, καθώς έχουν αρχίσει να εμφανίζονται αντιπροσωπείες αυτοκινήτων, οι εμπορικοί εκθεσιακοί χώροι και εμπορικά κέντρα υπερτοπικού χαρακτήρα (Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, 2004).

### **Η άτυπη οικονομία**

Στο σημείο αυτό πρέπει να τονισθεί το γεγονός ότι πάρα πολλές χρήσεις βρίσκονται παράνομα στην περιοχή. Όπως επισημαίνουν δύο καθηγητές του ΕΜΠ, που έλαβαν μέρος στο ερευνητικό πρόγραμμα για την κατάρτιση του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα, τα πρακτορεία μεταφορών είναι ένας κλάδος που λειτουργεί κυρίως παράνομα σε όλη την έκταση της περιοχής μελέτης. Όπως αναφέρουν οι ίδιοι, σύμφωνα με το Ν. 803/1978 θα έπρεπε να είχαν ήδη οριστεί χώροι για την οργανωμένη εγκατάσταση της συγκεκριμένης δραστηριότητας με την έκδοση προεδρικού διατάγματος. Ωστόσο, η πολιτεία δεν έχει δείξει ενδιαφέρον για την αντιμετώπιση του ζητήματος. Ταυτόχρονα, στην περιοχή λειτουργούν βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που δε συμμορφώνονται με τους περιβαλλοντικούς όρους που έχουν καθοριστεί, μολύνοντας και ρυπαίνοντας το περιβάλλον. Παραθέτοντας τα λόγια των δύο μελετητών: «Η εδραίωση της περιοχής ως τόπου αποφυγής του



κοινωνικού και διοικητικού ελέγχου την κατέστησε καταφύγιο για τον άτυπο τομέα της οικονομίας, για τις δραστηριότητες δηλαδή που αδυνατούν να επιβιώσουν σε συνθήκες πολεοδομικής, φορολογικής, περιβαλλοντικής και άλλης νομιμότητας» (Βασενχόβεν & Σαπουντζάκη, 2004). Στις επόμενες ενότητες αναλύονται περαιτέρω οι χωρικές συγκεντρώσεις του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα καθώς και οι «κενοί χώροι».

## 7.2 Χωρική συγκέντρωση του δευτερογενούς τομέα και υφιστάμενες βιομηχανίες- βιοτεχνίες

Στην παρούσα ενότητα διερευνάται η χωρική συγκέντρωση των Βιομηχανιών και των Βιοτεχνιών της περιοχής, σύμφωνα με τα δεδομένα της απογραφής κτιρίων της ΕΛΣΤΑΤ του 2011. Για τον υπολογισμό της χωρικής συγκέντρωσης των δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα χρησιμοποιήθηκε ο δείκτης τοπικής εξειδίκευσης LQ. Με τη χρήση του συγκεκριμένου δείκτη, συγκρίνεται η συγκέντρωση των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών κτιρίων σε ένα Ο.Τ, με τη συγκέντρωση των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών κτιρίων σε όλο τον Ελαιώνα. Όταν οι τιμές που λαμβάνει ο δείκτης είναι μεγαλύτερες της μονάδας, τότε το Ο.Τ παρουσιάζει εξειδίκευση στον συγκεκριμένο κλάδο, σε σχέση με τον υπόλοιπο Ελαιώνα. Ο υπολογισμός του δείκτη έγινε σύμφωνα με τον τύπο:

$$LQ = (A_i / A_r) / (A_{in} / A_n)$$

Όπου:

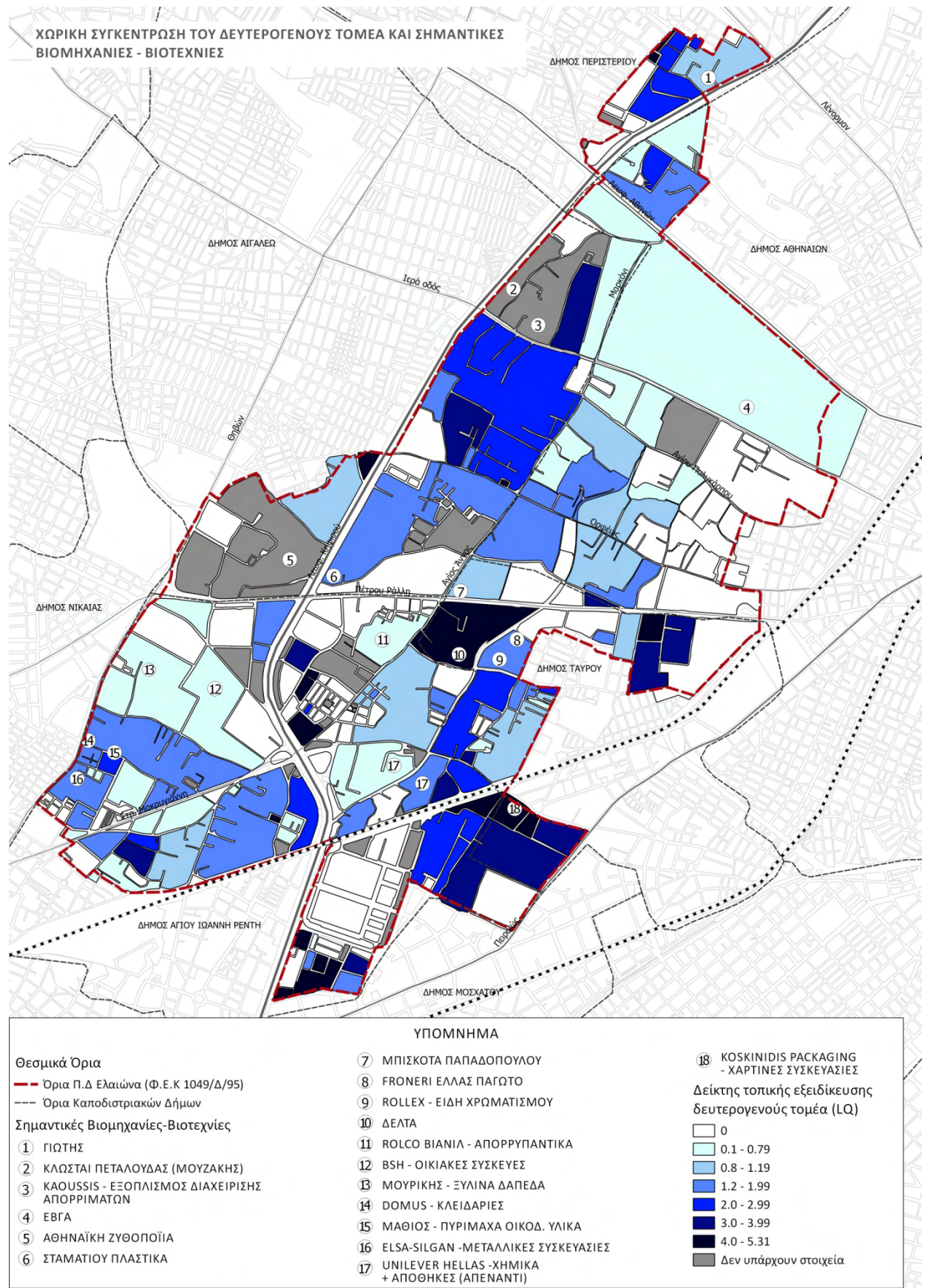
A ο αριθμός των κτιρίων,

i η βιομηχανία/ βιοτεχνία,

r το Οικοδομικό τετράγωνο

n το σύνολο των οικοδομικών τετραγώνων του Ελαιώνα

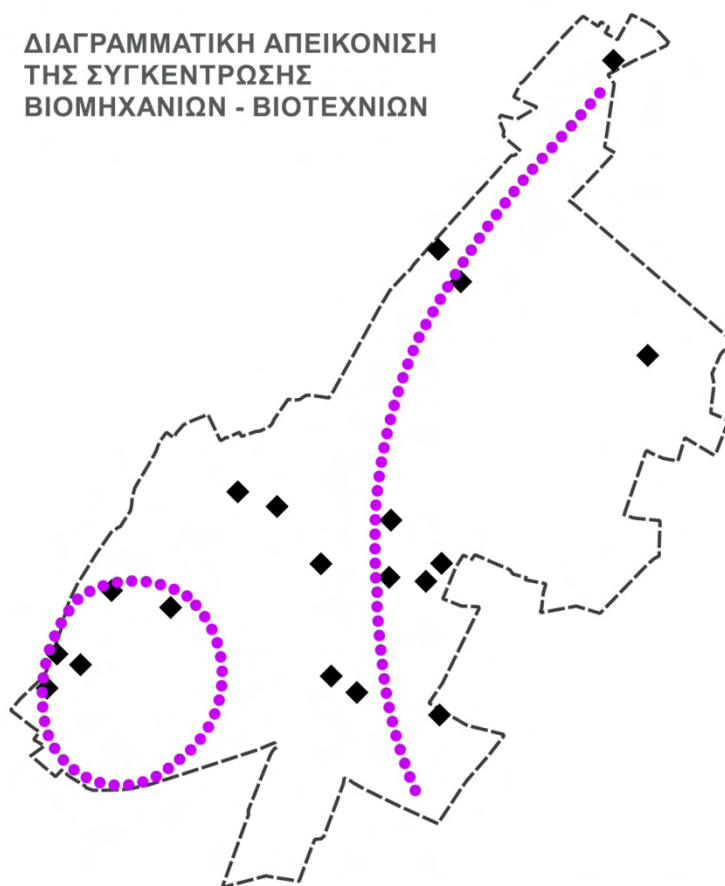
Παράλληλα, με τη βοήθεια της μελέτης με τίτλο «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» του 2005 που διεξήγαγε το Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης (ΙΠΑ) με το Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών (ΙΟΒΕ) εντοπίστηκαν οι μεγαλύτερες υφιστάμενες βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες στον Ελαιώνα. Πιο συγκεκριμένα, στο παράρτημα της συγκεκριμένης μελέτης υπάρχει κατάλογος με όλες τις επιχειρήσεις της περιοχής, τις διευθύνσεις τους και τον αριθμό των εργαζομένων. Από τον κατάλογο αυτό επιλέχθηκαν οι βιομηχανίες και οι βιοτεχνίες που το προσωπικό τους ήταν ίσο ή μεγαλύτερο από 100 άτομα. Στη συνέχεια, αφού επαληθεύτηκε η συνέχιση της λειτουργίας τους μέχρι σήμερα, τοποθετήθηκαν στον παρακάτω χάρτη με τη βοήθεια δορυφορικών εικόνων.



Χάρτης Β. 7.2.1. Χωρική συγκέντρωση δευτερογενούς τομέα. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή κτιρίων 2011), Μελέτη "Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης του Ελαιώνα" - ΙΠΑ- ΙΟΒΕ 2005, ίδια επεξεργασία

Από το δείκτη τοπικής εξειδίκευσης για τη βιομηχανία παρατηρείται συγκέντρωση βιομηχανικών μονάδων κατά μήκος ενός διαγώνιου νοητού άξονα στον Ελαιώνα, όπως είχε άλλωστε φανεί και στο το γενικό χάρτη των χρήσεων γης της περιοχής. Ταυτόχρονα, στο νοτιοδυτικό τμήμα του Αγίου Ιωάννη Ρέντη, ο δείκτης τοπικής εξειδίκευσης LQ εμφανίζει σχετικά υψηλές τιμές οι οποίες σε συνδυασμό με την ύπαρξη 5 σημαντικών βιομηχανιών στην ευρύτερη περιοχή, φανερώνουν κάποια ένταση βιομηχανικής δραστηριότητας. Σε γενικές γραμμές, οι σημαντικές υφιστάμενες βιομηχανικές και

#### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΒΙΟΜΗΧΑΝΙΩΝ - ΒΙΟΤΕΧΝΙΩΝ



#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995)
- Άξονας/ περιοχή συγκέντρωσης βιομηχανιών- βιοτεχνιών βάσει του δείκτη LQ
- ◆ Σημαντικές βιομηχανίες - βιοτεχνίες

βιοτεχνικές μονάδες που λειτουργούν στην περιοχή είναι

Χάρτης Β.7.2.2. Διαγραμματική απεικόνιση της συγκέντρωσης βιομηχανιών.  
Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Μελέτη ΙΠΑ - ΙΟΒΕ, ίδια επεξεργασία

διάσπαρτα κατανεμημένες στο χώρο. Ωστόσο, παρατηρείται μια συγκέντρωση των εν λόγω μονάδων στο τμήμα του Ελαιώνα που βρίσκεται νότια της λεωφόρου Πέτρου Ράλλη.



Εικόνα Β.7.2.1. Εργοστάσιο ΜΠΙΣΚΟΤΑ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΥ. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.2.7. Εργοστάσιο ΔΕΛΤΑ. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.2.6. Εργοστάσιο FRONERI. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.2.5. Εργοστάσιο BSH. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β.7.2.4. Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

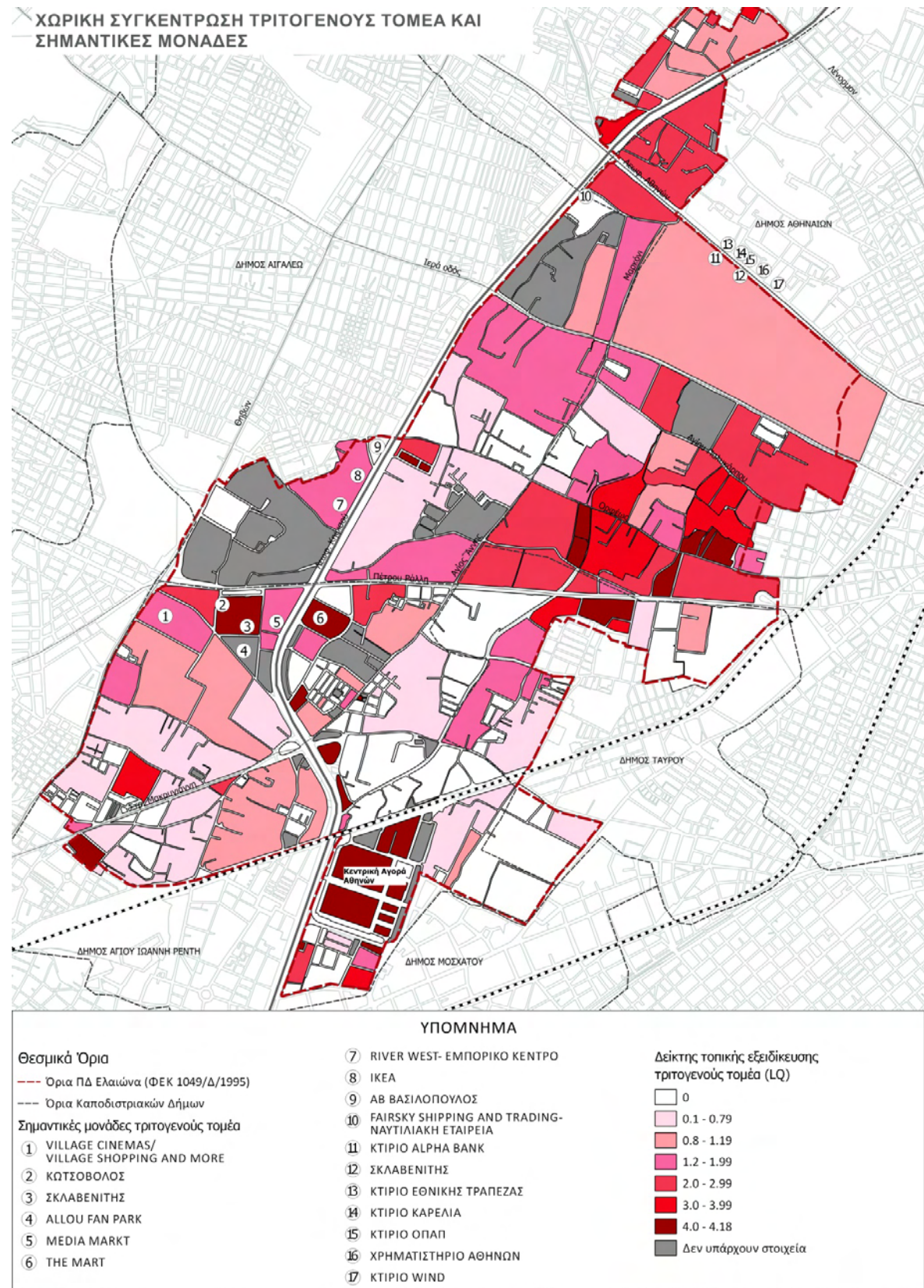


Εικόνα Β. 7.2.3. Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.



Εικόνα Β.7.2.2. Εγκαταλελειμμένο εργοστάσιο 3. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.

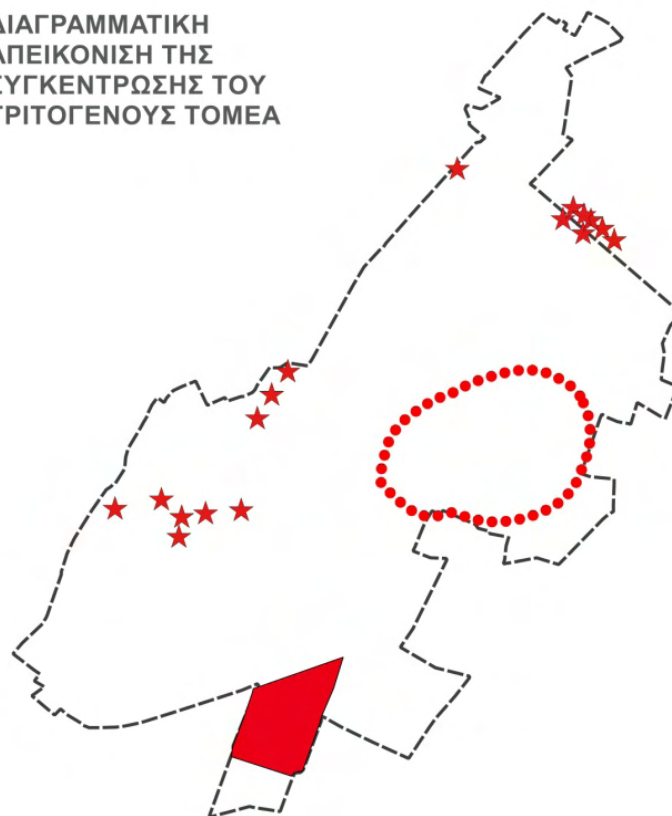
### 7.3 Χωρική συγκέντρωση του τριτογενούς τομέα και υφιστάμενες μονάδες



Χάρτης Β.7.3.1. Χωρική συγκέντρωση τριτογενούς τομέα. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ (Απογραφή κτιρίων 2011), ίδια επεξεργασία

Με την ίδια μέθοδο που παρουσιάστηκε για τη διερεύνηση της χωρικής συγκέντρωσης των βιομηχανιών και των βιοτεχνιών της περιοχής, διερευνήθηκε και η χωρική συγκέντρωση των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα παραγωγής. Έτσι, με τη χρήση του δείκτη τοπικής εξειδίκευσης LQ συγκρίθηκε η συγκέντρωση των κτιρίων με εμπορική χρήση σε ένα Ο.Τ, με τη συγκέντρωση ανάλογων κτιρίων σε όλο τον Ελαιώνα. Επίσης, με επιτόπια έρευνα και με τη βοήθεια δορυφορικών εικόνων, εντοπίστηκαν οι σημαντικές μονάδες του τριτογενούς τομέα. Πρόκειται κυρίως για εμπορικές δραστηριότητες υπερτοπικού

#### ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΙΚΗ ΑΠΕΙΚΟΝΙΣΗ ΤΗΣ ΣΥΓΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΤΟΥ ΤΡΙΤΟΓΕΝΟΥΣ ΤΟΜΕΑ



#### ΥΠΟΜΝΗΜΑ

- Όρια Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995)
- Περιοχή συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα βάσει του δείκτη LQ
- ★ Σημαντικές μονάδες του τριτογενούς τομέα

Χάρτης Β.7.3.2. Διαγραμματική απεικόνιση της συγκέντρωσης του τριτογενούς τομέα. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ(Απογραφή κτιρίων 2011), 16ια επεξεργασία



Εικόνα Β.7.3.1. Η Κεντρική Αγορά Αθηνών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

χαρακτήρα (IKEA, River West, Media Markt κλπ) και για πολυτελή κτίρια γραφείων διοίκησης. Από το δείκτη LQ προκύπτει μια σαφής χωρική συγκέντρωση χρήσεων του τριτογενούς τομέα στην περιοχή του

Βοτανικού του Δ. Αθηναίων. Ωστόσο, όπως αναφέρθηκε ήδη, οι δραστηριότητες που βρίσκονται σε αυτή την περιοχή συνδέονται με τον κλάδο των μεταφορών και αφορούν σε πρακτορεία μεταφορών, χονδρεμπόριο και αποθήκες. Αντίθετα, εκατέρωθεν του άξονα του Κηφισού και κυρίως στο τμήμα που βρίσκεται στο Δ. Αγίου Ιωάννη Ρέντη, εντοπίστηκαν δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα μητροπολιτικού χαρακτήρα. Αντίστοιχα, εκατέρωθεν της Λεωφόρου Αθηνών υπάρχει μια γραμμική συγκέντρωση πολυτελών κτιρίων γραφείων.



Εικόνα Β.7.3.2. Πολυτελή γραφεία επί της Λ. Αθηνών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.3.3. Πολυτελή γραφεία επί της Λ. Αθηνών 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β.7.3.7. Ανταλλακτικά οχημάτων. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β.7.3.9. Ανταλλακτικά οχημάτων 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.3.8. Πρακτορεία μεταφορών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β.7.3.4. Πρακτορεία μεταφορών 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



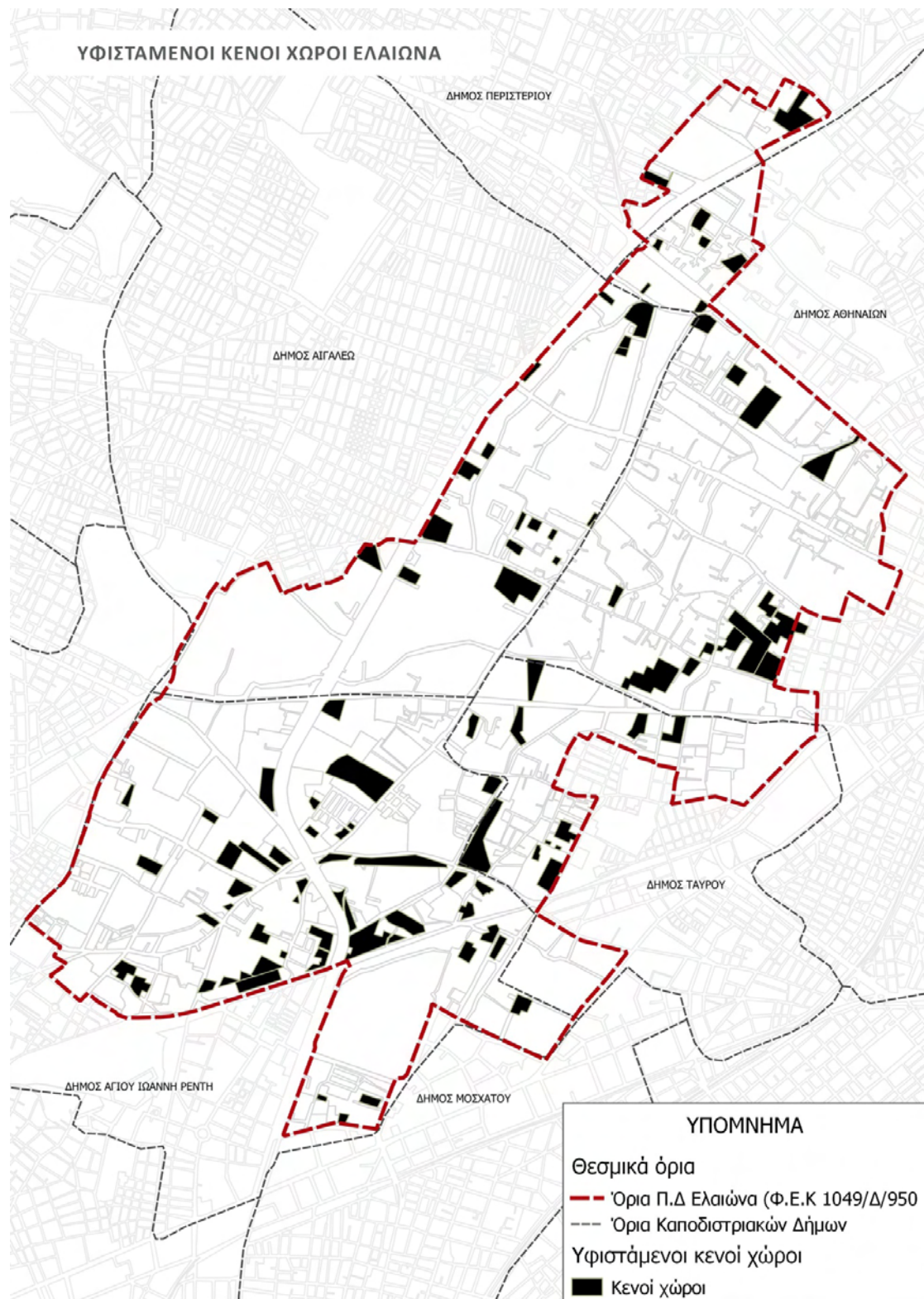
Εικόνα Β. 7.3.6. Πρακτορεία μεταφορών. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.3.5. Χονδρικό εμπόριο. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



## 7.4 Κενοί χώροι



Χάρτης Β. 7.4.1. Κενοί χώροι. Πηγή: Δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία

Ο Ελαιώνας, όπως αναφέρθηκε ήδη, μπορεί να γίνει αντιληπτός ως ένα μεγάλο αστικό κενό καθώς πρόκειται για μια περιοχή με άναρχο και αραιό αστικό ιστό, με χαμηλή πυκνότητα



δόμησης και με πολλούς χώρους που

Εικόνα Β. 7.4.1. Κενός χώρος. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

χρησιμοποιούνται. Ταυτόχρονα, στο εσωτερικό του Ελαιώνα υπάρχουν πολλοί χώροι που παραμένουν «κενοί», λειτουργώντας ως επιμέρους μικρά αστικά κενά. Με τη βοήθεια, λοιπόν, δορυφορικών εικόνων χαρτογραφήθηκαν οι υφιστάμενοι «κενοί χώροι» της περιοχής μελέτης.

Ο εντοπισμός των κενών χώρων, πέρα από το γεγονός ότι βοηθάει στο σχηματισμό μιας πληρέστερης εικόνας της υπό μελέτη περιοχής, μπορεί να οδηγήσει σε συμπεράσματα σχετικά με την εφαρμογή του Προεδρικού Διατάγματος (βλ. κεφάλαιο 10). Επίσης, τα κενά είναι πιο εύκολα αξιοποιήσιμα για τη δημιουργία χώρων πρασίνου καθώς, απουσία κτιρίων, δεν υφίσταται κόστος κατεδάφισης, ενώ το κόστος της απαλλοτρίωσης είναι μειωμένο. Παράλληλα, η ύπαρξη μεγάλων κενών χώρων σε μια εντοπισμένη χωρική περιοχή, ευνοεί τις περισσότερο παρεμβατικές μορφές αναπλάσεων. Τέλος, τα αστικά κενά μπορούν, όπως σημειώθηκε και στο θεωρητικό υπόβαθρο της μελέτης, να αξιοποιηθούν με προσωρινές χρήσεις γης.

Διευκρινίζεται ότι στην παρούσα εργασία ο όρος «κενός χώρος» χρησιμοποιείται για να περιγράψει εκτάσεις οι οποίες είναι αδόμητες και ταυτόχρονα δεν έχουν καμία χρήση. Έτσι, στον παραπάνω χάρτη δεν απεικονίζονται ιδιοκτησίες με εγκαταλελειμμένα κτίρια. Ο λόγος για τον οποίο δε χαρτογραφήθηκαν οι παραπάνω εκτάσεις είναι καθαρά πρακτικός, καθώς οι δορυφορικές εικόνες δεν εξυπηρετούν σ' αυτήν την περίπτωση, ενώ παράλληλα η έκταση της περιοχής μελέτης δεν επιτρέπει τη λεπτομερή επιτόπια καταγραφή. Παράλληλα, προκειμένου να μη χαρτογραφηθούν ακάλυπτοι χώροι που ανήκουν σε δομημένα

οικόπεδα, έγινε προσπάθεια να επιλεγούν περιφραγμένοι χώροι ή γενικά χώροι όπου ήταν σαφές ότι αποτελούν αυτοτελείς ιδιοκτησίες.

Συνολικά, καταγράφηκαν 102 πολύγωνα κενών χώρων, με συνολική έκταση περίπου 671 στρεμμάτων και μέση έκταση 6,6 στρεμμάτων. Τα πολύγωνα καλύπτουν περίπου το 7,45% του Ελαιώνα. Οι περισσότεροι κενοί χώροι εντοπίζονται στη Δημοτική Ενότητα Αγίου Ιωάννη- Ρέντη, ενώ μια μικρή συγκέντρωση κενών εμφανίζεται στην περιοχή του Βοτανικού, στα όρια του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα.



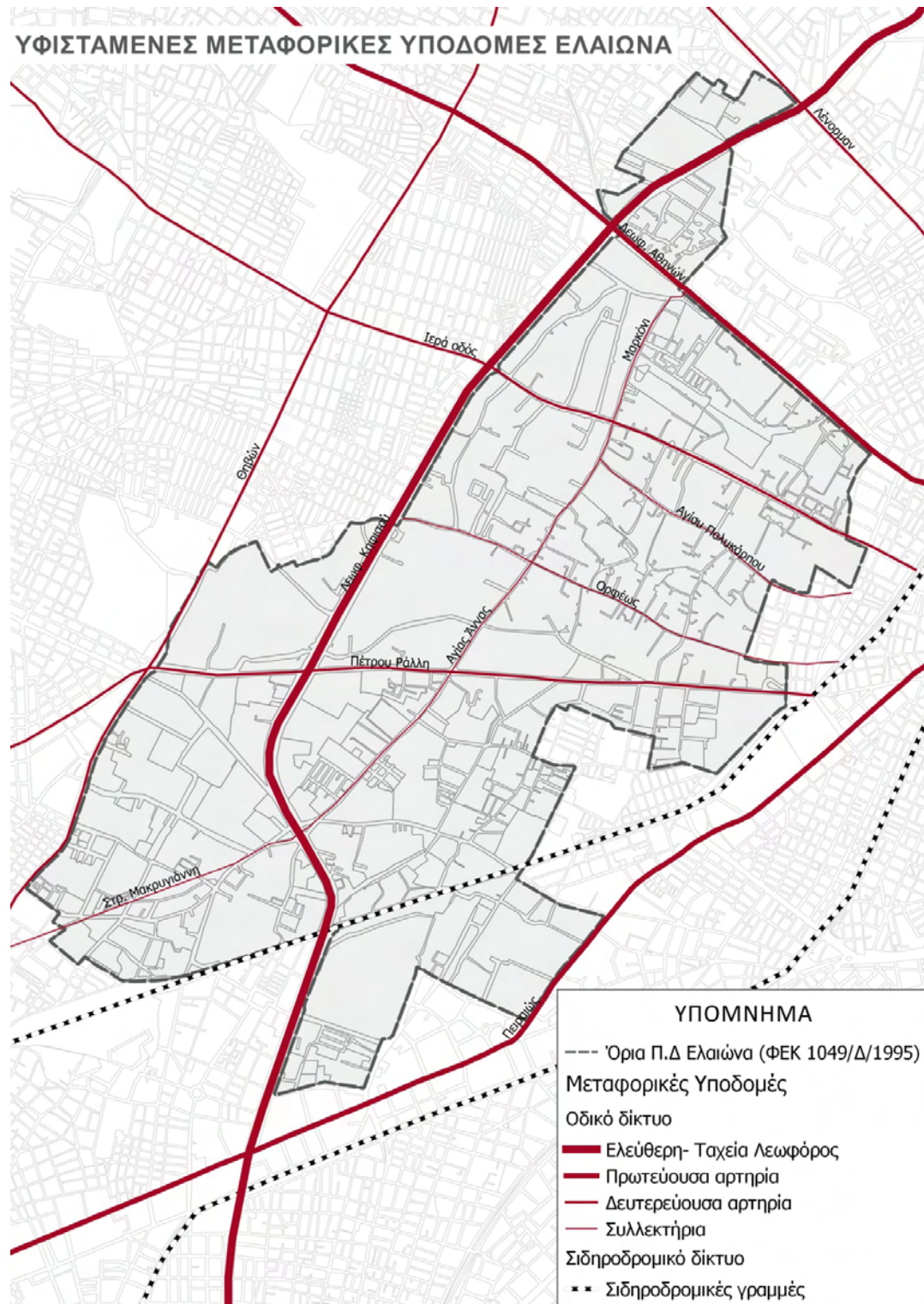
Εικόνα Β. 7.4.2. Κενός χώρος 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 7.4.3. Κενός χώρος 3. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

## 8. Μεταφορικές υποδομές και φραγμοί

### 8.1 Μεταφορικές υποδομές



Χάρτης Β.8.1.1. Υφιστάμενες μεταφορικές υποδομές. Πηγή: Όρια Ελαιώνα από ΦΕΚ 1049/Δ/1995, ίδια επεξεργασία

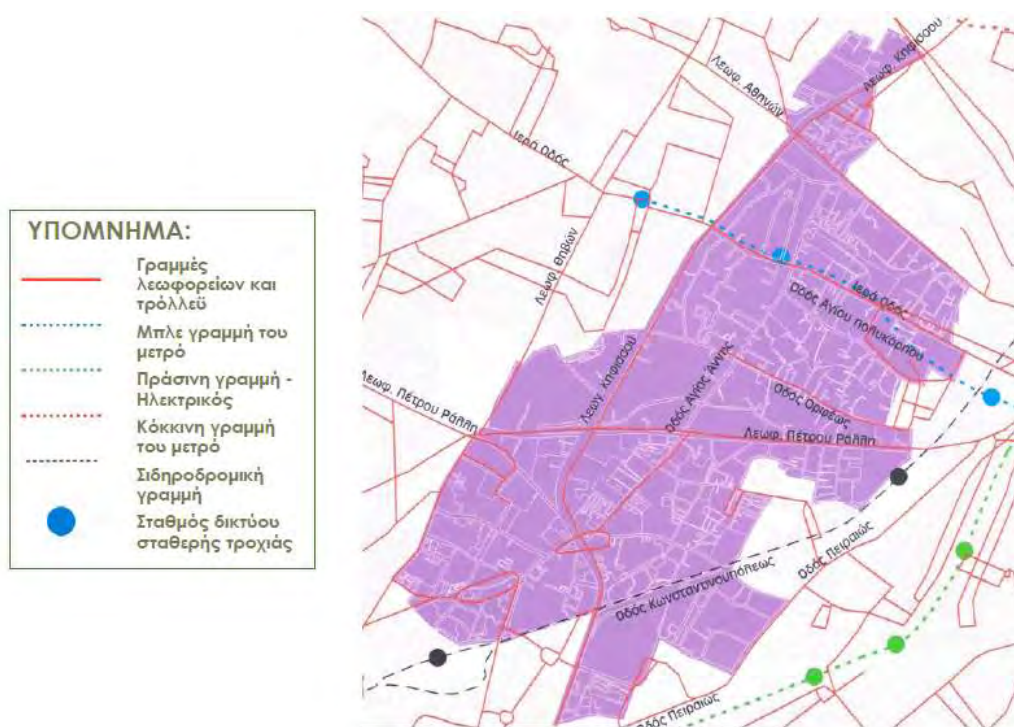
Ο Ελαιώνας, όπως έχει ήδη αναφερθεί, βρίσκεται σε κομβική θέση σε σχέση με το οδικό δίκτυο του Λεκανοπεδίου, τις Εθνικές οδούς και το Σιδηροδρομικό δίκτυο.

Η λεωφόρος Κηφισού, η οποία σε άλλα σημεία της αποτελεί το δυτικό όριο του Ελαιώνα και σε άλλα τον διασχίζει, χαρακτηρίζεται από το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας ως «πρωτεύοντας άξονας μητροπολιτικής σημασίας» καθώς αποτελεί προέκταση της Εθνικής οδού Αθηνών – Λαμίας, ενός βασικού αναπτυξιακού άξονα της χώρας. Στο χάρτη με τις μεταφορικές υποδομές του Ελαιώνα ο συγκεκριμένος άξονας ορίσθηκε ως «Ελεύθερη-Ταχεία Λεωφόρος».

Η λεωφόρος Αθηνών, η οποία αποτελεί σχεδόν εξολοκλήρου το βόρειο όριο του Ελαιώνα, είναι προέκταση της Εθνικής οδού Αθηνών – Κορίνθου που καταλήγει στο λιμάνι της Πάτρας. Πρόκειται για έναν επίσης πολύ βασικό άξονα για το Λεκανοπέδιο της Αττικής και για το λόγω αυτό, στο χάρτη με την ιεράρχηση του οδικού δικτύου κατατάχθηκε στις «Πρωτεύουσες αρτηρίες» του Ελαιώνα. Στην ίδια κατάταξη βρέθηκε και η οδός Πειραιώς, η οποία συνδέει το κέντρο της Αθήνας με το λιμάνι του Πειραιά και αποτελεί το νότιο-ανατολικό όριο της περιοχής, στο τμήμα της που διασχίζει το Δήμο Ταύρου. Πρόκειται για έναν άξονα με πολλές εγκαταλελειμμένες βιομηχανίες ο οποίος τείνει να μετατραπεί σε γραμμική πολιτιστική περιοχή, καθώς κατά μήκος του έχουν αναπτυχθεί αξιόλογα πολιτιστικά κέντρα: Η τεχνόπολις (παλιό εργοστάσιο φωταερίου), το Μουσείο Μπενάκη, το Ίδρυμα Μιχάλης Κακογιάννης, το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού και η Ανώτατη Σχολή Καλών Τεχνών. Τα δύο τελευταία βρίσκονται εντός των ορίων της περιοχής του Ελαιώνα.

Οι επόμενοι πιο σημαντικοί άξονες της περιοχής είναι η Ιερά οδός και η Πέτρου Ράλλη, που διασχίζουν οριζόντια τον Ελαιώνα, καθώς και η λεωφόρος Θηβών, τμήμα της οποίας αποτελεί το δυτικό όριο της περιοχής. Οι άξονες αυτοί, μαζί με τη Λ. Αθηνών και την οδό Πειραιώς, αποτελούν σύμφωνα με το νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας «Δευτερεύοντες άξονες μητροπολιτικής σημασίας». Ωστόσο, σε τοπικό επίπεδο, κρίθηκε προτιμότερο αυτοί οι τρεις άξονες (Ιερά Οδός, Πέτρου Ράλλη, Λεωφόρος Θηβών) να ενταχθούν σε ένα χαμηλότερο επίπεδο στην ιεραρχία λόγω των γεωμετρικών χαρακτηριστικών τους, των περιοχών που διασυνδέουν και του κυκλοφοριακού τους φόρτου. Έτσι, εντάχθηκαν στις «Δευτερεύουσες αρτηρίες» του Ελαιώνα.

Στο εσωτερικό του Ελαιώνα, το οδικό δίκτυο είναι ανεπαρκές και οι υφιστάμενοι δρόμοι βρίσκονται σε κακή κατάσταση καταλήγοντας πολλές φορές σε αδιέξοδο. Οι πιο βασικοί άξονες σε τοπικό επίπεδο είναι η Αγίας Άννας, που διατρέχει κατακόρυφα την περιοχή, η οδός Ορφέως που διασχίζει την περιοχή οριζόντια και η Αγίου Πολυκάρπου, που είναι παράλληλη στην Ορφέως. Οι άξονες αυτοί, που αποτελούν τις αρτηρίες της περιοχής, είναι στενοί, δε διαθέτουν πεζοδρόμια, εκτός από ορισμένα σημεία τους, και έχουν ιδιαίτερα υψηλό κυκλοφοριακό φόρτο, κυρίως λόγω των φορτηγών που χρησιμοποιούν τα πρακτορεία μεταφορών και οι αποθήκες της περιοχής. Γενικά, η λαβυρινθοειδής μορφή του τοπικού οδικού δικτύου, σε συνδυασμό με τη συνεχή κυκλοφορία βαρέων οχημάτων, το καθιστά αφιλόξενο όχι μόνο απέναντι στους πεζούς, αλλά και απέναντι στα ιδιωτικά αυτοκίνητα.



Χάρτης Β. 8.1.2. Τα δίκτυα αστικών συγκοινωνιών που εξυπηρετούν την περιοχή. Πηγή: ENVECO Α.Ε

Στον παραπάνω χάρτη απεικονίζονται οι αστικές συγκοινωνίες που εξυπηρετούν την περιοχή, σύμφωνα με τη μελέτη «Ελαιώνας, υφιστάμενη κατάσταση και προοπτικές», του 2012 (ΠΗΓΗ: ENVECO). Από το εσωτερικό του Ελαιώνα διέρχονται διάφορες γραμμές λεωφορείων, η μπλε γραμμή του μετρό και η σιδηροδρομική γραμμή που συνδέει την Αθήνα με το λιμάνι του Πειραιά. Ο σταθμός του μετρό που βρίσκεται εντός των ορίων της περιοχής λειτουργεί από το 2007, και έχει την ονομασία «Ελαιώνας». Βρίσκεται στο βόρειο μέρος του Ελαιώνα, επί της Ιεράς Οδού, με αποτέλεσμα να μην καλύπτει μεγάλο μέρος της έκτασης. Ο προαστιακός σιδηρόδρομος εκτελεί καθημερινά δρομολόγια ανά μία ώρα

ξεκινώντας από το λιμάνι του Πειραιά και καταλήγοντας στο σταθμό Λαρίσης<sup>8</sup>. Στον Ελαιώνα υπάρχουν 3 στάσεις του συγκεκριμένου δρομολογίου: Ρέντης, Ταύρος και Ρουφ. Ταυτόχρονα, από το σταθμό του Ρέντη διακινούνται και εμπορευματικά φορτία προς την υπόλοιπη Ελλάδα και το εξωτερικό. Τέλος, οι γραμμές των λεωφορείων που περνούν την περιοχή φαίνεται να είναι οι μοναδικές που εξυπηρετούν το εσωτερικό της.

Σε κάθε περίπτωση, αξίζει να σημειωθεί ότι σύμφωνα με ευρήματα της έρευνας πεδίου που πραγματοποιήθηκε το 2005, στο πλαίσιο της μελέτης «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης της περιοχής του Ελαιώνα» που έγινε από το ΙΠΑ και το ΙΟΒΕ, οι περισσότεροι εργαζόμενοι στην περιοχή χρησιμοποιούν το Ι.Χ ως μέσο μεταφοράς, καθώς μόνο το 35% των επιχειρήσεων απάντησε πως οι εργαζόμενοι χρησιμοποιούν τη συγκοινωνία για τη μετακίνησή τους (ΙΠΑ & ΙΟΒΕ, 2006). Βέβαια το έτος εκείνο δεν είχε λειτουργήσει ακόμη ο σταθμός του μετρό, το οποίο γενικώς αποτελεί και το προσφιλέστερο μέσο μαζικής μεταφοράς.



Εικόνα Β. 8.1.1. Οι σιδηροδρομικές γραμμές στην περιοχή του Ελαιώνα. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

<sup>8</sup> Βλ. δρομολόγια του Προαστιακού της Αθήνας, στο <http://www.athenstransport.com/info/proastiakos/>



Εικόνα Β. 8.1.7. Οδός Ορφέως. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 8.1.6. Οδός Ορφέως 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 8.1.5. Οδός Αγίας Άννας. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 8.1.4. Οδός Αγίας Άννας 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



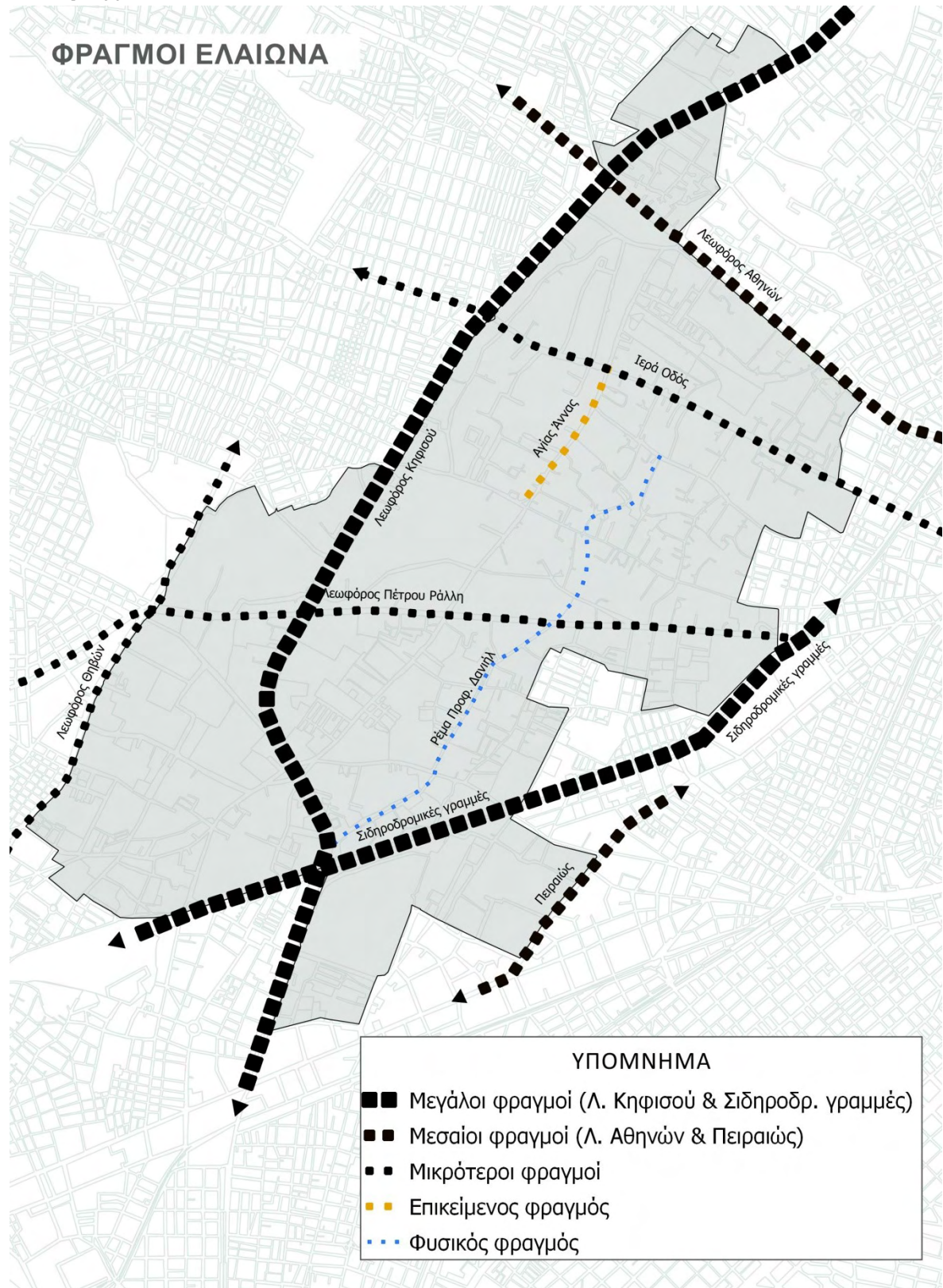
Εικόνα Β. 8.1.3. Αδιέξοδος δρόμος. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Εικόνα Β. 8.1.2. Η Ιερά Οδός. Πηγή: Προσωπικό αρχείο



## 8.2 Φραγμοί



Χάρτης Β. 8.2.1. Φραγμοί Ελαιώνα. Πηγή: Όρια Ελαιώνα από ΦΕΚ 1049/Δ/1995, ίδια επεξεργασία

Οι μεταφορικές υποδομές λειτουργούν ως φραγμοί για την περιοχή, παρεμποδίζοντας τις διαμπερείς κινήσεις των πεζών. Το μέγεθος των φραγμών διαφέρει, ανάλογα με το πόσο συμπαγείς ή διαπερατοί είναι. Σε γενικές γραμμές, η κατάταξη των φραγμών της προηγούμενης σελίδας είναι ανάλογη με την κατάταξη των μεταφορικών υποδομών του Ελαιώνα. Έτσι, στους μεγάλους φραγμούς κατατάχθηκε η Λεωφόρος Κηφισού και οι σιδηροδρομικές γραμμές, που είναι σχεδόν αδιαπέραστες, ενώ η υπόλοιπη ιεράρχηση είναι ανάλογη των γεωμετρικών χαρακτηριστικών των οδικών αξόνων, σε συνδυασμό με το φόρτο κυκλοφορίας τους.

Τα εξωτερικά του όρια του Ελαιώνα που αποτελούν ισχυρούς φραγμούς (Λ. Θηβών, Λ. Κηφισού, Λ. Αθηνών, Πειραιώς και σιδηροδρομικές γραμμές), σε συνδυασμό με τα υπόλοιπα χαρακτηριστικά του, αποτέλεσαν ένα κριτήριο για τον χαρακτηρισμό του ως «αστικού κενού». Όπως έχει ήδη αναφερθεί, η ύπαρξη φραγμών εντείνει την απομόνωση και την εσωστρέφεια της περιοχής που την περιβάλλουν. Ταυτόχρονα, η έλλειψη «επικοινωνίας» με την υπόλοιπη πόλη, δεν προκαλεί μόνο χωρική ασυνέχεια, αλλά δημιουργεί και ιδανικές συνθήκες για την ανάπτυξη των άτυπων δραστηριοτήτων και της παραοικονομίας στον Ελαιώνα (Wassenhoven & Sapountzaki, 2004). Τη χωρική αυτή απομόνωση του, παρά την εγγύτητα του με το κέντρο της Αθήνας, έχει ως ένα βαθμό «εκμεταλλευτεί» και η δημόσια διοίκηση καθώς στην έκτασή του έχει χωροθετηθεί πληθώρα κοινωφελών εγκαταστάσεων που δε θα γίνονταν εύκολα δεκτές σε άλλες περιοχές. Δεν είναι τυχαίο ότι ο Ελαιώνας έχει χαρακτηριστεί εύστοχα, από άλλους μελετητές ως «η πίσω αυλή της Αθήνας».

Εντός του Ελαιώνα εντοπίζονται επίσης πολλοί φραγμοί που διακόπτουν την εσωτερική συνοχή στο χώρο. Οι δύο βασικότεροι είναι οι άξονες της Ιεράς οδού και της Πέτρου Ράλλη. Ένα τμήμα του κατακόρυφου άξονα «Αγίας Άννας» χαρακτηρίστηκε ως επικείμενος φραγμός, διότι



Εικόνα Β. 8.2.1. διαπλάτυνση της οδού Αγίας Άννας. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

κατά τη διάρκεια της παρούσας εργασίας εκτελούνταν έργα με σκοπό την περαιτέρω διαπλάτυνσή του.

Στο εσωτερικό του Ελαιώνα, υπάρχει και ένας φυσικός φραγμός, το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ, που ξεκινά από τον Βοτανικό, διατρέχει κάθετα τον Ελαιώνα και καταλήγει στον Κηφισό. Το «ανοιχτό» μέρος του ρέματος αρχίζει από την οδό Αγίου Πολυκάρπου και έχει μήκος 2.984 μέτρα, ενώ το διευθετημένο κλειστό τμήμα του έχει μήκος του φθάνει ως την Ιερά Οδό έχει μήκος 883 μέτρα (ENVECO A.E, 2011). Το ρέμα, βρίσκεται σήμερα σε πολύ κακή κατάσταση, καθώς αποτελεί αποδέκτη λυμάτων των της περιοχής του Ελαιώνα, που προέρχονται τόσο από τις κατοικίες όσο και από τις βιομηχανίες της περιοχής. Ταυτόχρονα, από επιτόπια παρατήρηση διαπιστώθηκε ότι διαθέτει απορρίμματα κάθε είδους.



Εικόνα Β. 8.2.2. Το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ (αριστερά). Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Εικόνα Β. 8.2.3. Απορρίμματα δίπλα από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ (κάτω). Πηγή: Προσωπικό αρχείο



Πέραν όμως των προαναφερθέντων ορίων, ως φραγμοί λειτουργούν και οι πολλές ψηλές μάντρες και φράχτες της περιοχής καθώς και τα εκτενή εγκαταλελειμμένα κτίρια .



Εικόνα Β.8.2.4. Εσωτερικός φραγμός στον Ελαιώνα. Πηγή: Προσωπικό αρχείο.



Εικόνα Β.8.2.5. Εσωτερικός φραγμός στον Ελαιώνα 2. Πηγή: Προσωπικό αρχείο

## 9. ΘΕΣΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Η Περιοχή του Ελαιώνα της Αθήνας, εντάχθηκε στο σχέδιο πόλεως το 1995, με το Προεδρικό Διάταγμα «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (ΦΕΚ.1049/Δ/1995), όπως αυτό τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε το 1996 (ΦΕΚ. 742/Δ/96).

### 9.1 Σύντομη ιστορική αναδρομή θεσμικού πλαισίου

Ήδη, από το 1954 είχαν γίνει διάφορες μελέτες και σχέδια για την οργάνωση του Ελαιώνα, κανένα από τα οποία δεν απέκτησε θεσμική ισχύ. Το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας του 1985 (Ν. 1515/1985), προέβλεπε τη δημιουργία βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων ΒΙΠΑ – ΒΙΟΠΑ στο μεγαλύτερο μέρος της έκτασης του Ελαιώνα. Τα Γενικά Πολεοδομικά Σχέδια των πέντε Δήμων στους οποίους ανήκει ο Ελαιώνας υιοθετούν αυτή την κατεύθυνση. Τη δεκαετία του '90 αρχίζει να εκδίδεται η νομοθεσία η οποία αφορά αποκλειστικά στην περιοχή του Ελαιώνα. Πιο συγκεκριμένα:

- Το 1990 στην περιοχή του Ελαιώνα καθορίστηκε «Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης-ΖΕΑ» (ΦΕΚ 709/Δ/90).
- Το 1991 εκδόθηκε Προεδρικό Διάταγμα για την ένταξη ολόκληρης της περιοχής στο σχέδιο (ΦΕΚ 74/Δ/91), το οποίο ωστόσο, δεν εφαρμόστηκε. Το εν λόγω διάταγμα χαρακτήριζε τον Ελαιώνα ως ενιαία Πολεοδομική Ενότητα, όριζε τους οικοδομήσιμους και τους κοινόχρηστους χώρους της περιοχής, τις χρήσεις γης και τους όρους και περιορισμούς δόμησης. Η λογική των βιομηχανικών και βιοτεχνικών πάρκων (ΒΙ.ΠΑ - ΒΙΟ.ΠΑ) δεν υιοθετήθηκε στο συγκεκριμένο σχέδιο. Αντίθετα, προωθήθηκε η ανάμειξη των χρήσεων γης, με μεικτές ζώνες βιομηχανίας, λιανικού και χονδρικού εμπορίου καθώς και κατοικίας. Οι κοινόχρηστοι χώροι καταλάμβαναν το 15% της συνολικής έκτασης της περιοχής. Τα ΓΠΣ των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου τροποποιούνται με την ΥΑ 84426/6465/1990, έτσι ώστε στα τμήματα των Δήμων που εντάσσονται στην περιοχή του Ελαιώνα να ισχύσει το Προεδρικό Διάταγμα. Το Διάταγμα του '91 προκάλεσε πληθώρα αντιδράσεων από τους Δήμους και τους τοπικούς φορείς της περιοχής, με προσφυγές στο Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ). Τα βασικά ζητήματα που ανέδειξαν οι επικριτές του ΠΔ αφορούσαν, εκτός των άλλων, στην ανεπάρκεια των κοινόχρηστων χώρων και στους υψηλούς συντελεστές δόμησης (ΕΜΠ, 1995).

Τελικά, το ΠΔ του 1991 δεν εφαρμόστηκε και κρίθηκε ότι πρέπει να εκδοθεί νέο σχέδιο για την περιοχή.

- Το 1994, ύστερα από εντολή του ΥΠΕΧΩΔΕ, ανατέθηκε στο ΕΜΠ ερευνητική εργασία με σύμβαση μεταξύ του Οργανισμού Αθήνας και ΕΜΠ. Σκοπός ήταν η εκπόνηση νέας πολεοδομικής μελέτης για την περιοχή. Η μελέτη αυτή, που πήρε τον τίτλο «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών ζωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων (Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας) ήταν στην ουσία συνέχεια δύο προηγούμενων μελετών του ΕΜΠ, υπό τους τίτλους «Καταγραφή και Βιωσιμότητα των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα», ΕΜΠ και Σύνδεσμος Οργάνωσης, Διαχείρισης και Ανάπτυξης Δήμων Ελαιώνα, 1991-1992 και «Πολεοδομική Οργάνωση και Ανάπλαση Περιοχής Ελαιώνα στην Αθήνα», ΕΜΠ και Δήμος Αθήνας, 1992 (ΕΜΠ, 1995). Οι προτάσεις της ερευνητικής μελέτης του Ε.Μ.Π αποτέλεσαν τη βάση για το νέο Προεδρικό Διάταγμα για τον Ελαιώνα, που εκδόθηκε το 1995 (ΦΕΚ 1049/Δ/95) και ισχύει μέχρι σήμερα.

## 9.2 Παρουσίαση Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/95)

Ο στόχος του ισχύοντος Π.Δ της περιοχής είναι, σύμφωνα με τη μελέτη του ΕΜΠ στην οποία βασίστηκε, διττός: «(α) Η προστασία του περιβάλλοντος και η δημιουργία ενός σημαντικού χώρου πρασίνου, πολιτισμού και εκπαίδευσης και (β) προστασία της βιομηχανικής παραγωγικής βάσης και δημιουργία οργανωμένων βιομηχανικών θυλάκων (ΕΜΠ,1995). Οι ειδικότεροι στόχοι του Π.Δ 85 είναι (ΟΡΣΑ & ΕΜΠ, 1997):

- *Η εξυγίανση και ανάπτυξη των μη οχλουσών δευτερογενών δραστηριοτήτων με τη χωροθέτησή τους σε αμιγείς βιομηχανικούς- βιοτεχνικούς θύλακες.*
- *Η απομάκρυνση ρυπογόνων και εκτακτικών κλάδων (βυρσοδεψία, χυτήρια, κεραμοποιεία, μονάδες έτοιμου μπετόν κ.λ.π)*
- *Ο περιορισμός των εκτάσεων των κοινωφελών εγκαταστάσεων (ΔΕΗ, ΟΑΣΑ, ΟΤΕ, κλπ) και στην απόδοση των υπολοίπων τμημάτων τους για πράσινο και ελεύθερους χώρους καθώς επίσης και η μετατροπή των στρατοπέδων σε χώρους πρασίνου – αναψυχής ώστε να αυξηθεί το κοινόχρηστο πράσινο.*
- *Η δημιουργία υπόγειων χώρων στάθμευσης με στόχο στην απελευθέρωση εκτάσεων για αύξηση του πρασίνου.*

- Η απομάκρυνση σημαντικού μέρους πρακτορείων μεταφορών και οργάνωση των υπολοίπων σε επιλεγμένους χώρους έτσι ώστε να μειωθούν κατά το δυνατόν οι οχλήσεις που δημιουργούν.
- Η ανάπτυξη επιχειρησιακού κέντρου με τον καθορισμό ζωνών με μικτή χρήση (δευτερογενή και τριτογενή). Με τον τρόπο αυτό θα ενισχυθεί δυναμικά ο επαγγελματικός χαρακτήρας της περιοχής και θα αποφευχθεί η δημιουργία νεκρών κελυφών ή νεκρών γηπέδων λόγω της δυνατότητας να εγκατασταθούν σ' αυτά πολλές διαφορετικές δραστηριότητες.
- Η ένταξη των ιστορικών χώρων της περιοχής σε δίκτυο πρασίνου με έμφαση στην αναβάθμιση και ανάδειξη της Ιεράς Οδού σαν συνέχεια των αρχαιολογικών χώρων του κέντρου της Αθήνας και στη σύνδεσή της με το δίκτυο πρασίνου της περιοχής.

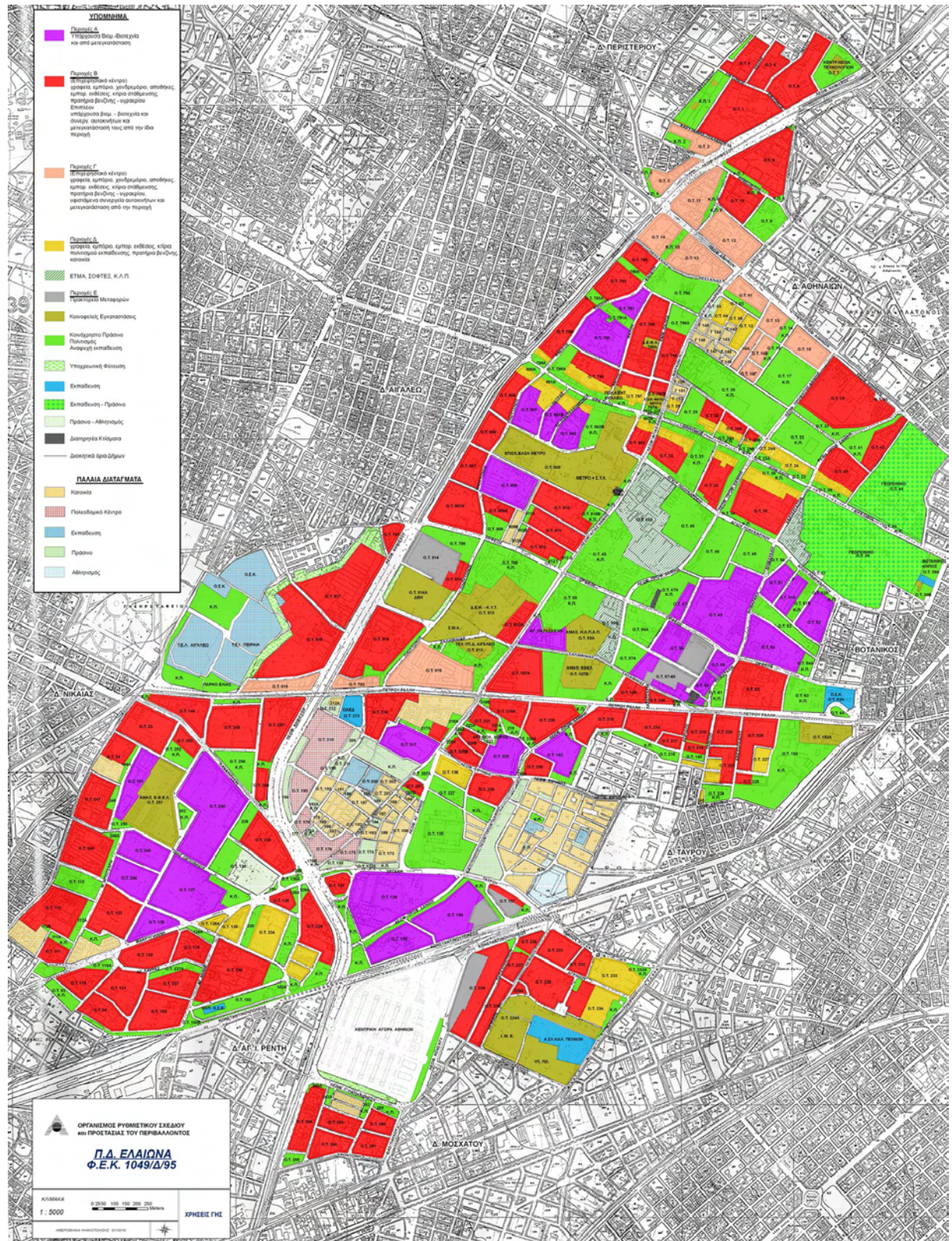
Με το Π.Δ του 1995 εγκρίθηκε η πολεοδομική μελέτη της περιοχής. Καθορίστηκαν οι οικοδομήσιμοι και οι κοινόχρηστοι χώροι πρασίνου, οι χρήσεις γης και οι όροι και περιορισμοί δόμησης. Παράλληλα, θεσπίστηκαν ορισμένες μεταβατικές διατάξεις για την απομάκρυνση ορισμένων χρήσεων που κρίθηκαν ως οχλούσες για την περιοχή.

Οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης, σύμφωνα με το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα του Ελαιώνα, διαμορφώνονται ως εξής:

#### Περιοχές Α (Υπάρχουσα βιομηχανία- βιοτεχνία)

Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται οι χρήσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας χαμηλής και μέσης όχλησης. Επίσης επιτρέπεται η μετεγκατάσταση βιομηχανικών/βιοτεχνικών μονάδων από την περιοχή του Ελαιώνα που λειτουργούν νόμιμα, καθώς και από τις εντός σχεδίου περιοχές κατοικίας των Δήμων Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου, Ταύρου και Αθηναίων -μόνο για τα διαμερίσματα 3 και 4- και Μοσχάτου. Επίσης επιτρέπονται: γραφεία, κτίρια στάθμευσης, κτίρια αποθήκευσης που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις παραπάνω μονάδες και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας για την εξυπηρέτηση των εργαζομένων στην περιοχή.

Χάρτης Προεδρικού Διατάγματος Ελαιώνα (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95)



Χάρτης Β. 9.2.1. Το Προεδρικό Διάταγμα του Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995). Πηγή: ΟΡΣΑ



Οι περιοχές Α, είναι κατ' ουσίαν, αμιγώς βιομηχανικές/ βιοτεχνικές ζώνες που αποσκοπούν στην εκπλήρωση του ενός εκ των δύο βασικών στόχων που έθεσε το ΕΜΠ, στην προστασία της βιομηχανικής παραγωγικής βάσης της περιοχής. Η θέση τους είναι γύρω από μεγάλες, υφιστάμενες, τότε, βιομηχανίες και απαρτίζονται από 2-5 οικοδομικά τετράγωνα (ΟΡΣΑ, 1997). Η έκτασή τους αντιστοιχεί περίπου στο 13% της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα (ΙΠΑ & ΙΟΒΕ, 2006). Αξίζει να σημειωθεί ότι στη μελέτη που έγινε από το ΕΜΠ σε συνεργασία με τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας για την έκδοση του συγκεκριμένου Προεδρικού Διατάγματος, αναφέρεται ότι η αρχική πρόθεση ήταν ο χαρακτηρισμός των συγκεκριμένων βιομηχανικών θυλάκων ως ΒΙΠΕ. Ωστόσο, το τότε Υπουργείο βιομηχανίας (ΥΒΕΤ) όσο και η Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Αναπτύξεως (ΕΤΒΑ) δεν έδειξαν ενδιαφέρον για την εμπλοκή τους στην ανάπτυξη των εν λόγω περιοχών (ΕΜΠ, 1995). Έτσι, αποφασίσθηκε οι ζώνες αυτές να αποκτήσουν αποκλειστικά βιομηχανική/ βιοτεχνική χρήση, χωρίς να αξιοποιηθεί το θεσμικό πλαίσιο των ΒΙΠΕ.

#### Περιοχές Β, Γ (επιχειρησιακά κέντρα) και Δ

Στις περιοχές Β επιτρέπονται εμπορικά καταστήματα, γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες, κοινωφελείς οργανισμοί, διοίκηση, εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, κέντρα διασκέδασης, αναψυχής, χονδρεμπόριο, αποθήκες, εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων, πρατήρια βενζίνης, πρατήρια υγραερίου, κτίρια στάθμευσης και κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Επίσης, επιτρέπονται οι νόμιμα υφιστάμενες μονάδες χαμηλής και μέσης όχλησης και η μετεγκατάσταση τέτοιων μονάδων από την περιοχή του Ελαιώνα.

Στις περιοχές Γ επιτρέπονται όλες οι παραπάνω χρήσεις του τριτογενούς τομέα, ενώ δεν υπάρχει αναφορά στις υφιστάμενες βιομηχανίες/ βιοτεχνίες. Στις περιοχές Β και Γ λειτουργούσαν, την περίοδο θεσμοθέτησης του Π.Δ, δραστηριότητες τόσο του δευτερογενούς όσο και του τριτογενούς τομέα, με τάσεις αντικατάστασης του τομέα των βιομηχανιών/ βιοτεχνιών από τον τομέα των υπηρεσιών (ΟΡΣΑ, 1997). Οι περιοχές Β αντιστοιχούν περίπου στο 33% της συνολικής έκτασης, ενώ οι περιοχές Γ στο 5% αυτής.

Στις περιοχές Δ επιτρέπονται χρήσεις σχετικές με γραφεία, εμπόριο, εμπορικές εκθέσεις, κτίρια πολιτισμού και εκπαίδευσης, πρατήρια βενζίνης και κατοικία. Οι περιοχές Δ, ορίσθηκαν σε περιοχές που υπήρχαν ήδη κάποιοι θύλακες κατοικίας την περίοδο θεσμοθέτησης του Π.Δ καθώς και κατά μήκος της Ιεράς οδού και της οδού Πειραιώς, με στόχο την αναβάθμισή τους (ΟΡΣΑ, 1997). Παρόλα αυτά πρέπει να τονισθεί ότι η ανάπτυξη και η επέκταση της κατοικίας δεν αποτελούσε έναν από τους στόχους της μελέτης στην οποία βασίσθηκε το Διάταγμα. Έτσι, με εξαίρεση την περίπτωση κατά μήκος των δύο οδικών αξόνων που αναφέρθηκαν προηγουμένως, στο νέο θεσμικό πλαίσιο διατηρούνται

απλώς οι υπάρχοντες πυρήνες κατοικίας, η περαιτέρω οικιστική ανάπτυξη της Αθήνας δεν ήταν επιθυμητή, ενώ η χρήση της κατοικίας θεωρείται ασύμβατη με τις υφιστάμενες χρήσεις της περιοχής.

Η γενική λογική του Προεδρικού Διατάγματος ως προς τις περιοχές Α, Β, Γ και Δ είναι, η δημιουργία μιας μετάβασης από τις πιο «βαριές» χρήσεις που βρίσκονται στην ενδοχώρα του Ελαιώνα, σε πιο ήπιες και «εξευγενισμένες» προς τα όρια της περιοχής.

#### Περιοχές Ε (Πρακτορεία Μεταφορών)

Στις περιοχές με στοιχείο Ε επιτρέπεται, σύμφωνα με το ΠΔ η χρήση των πρακτορείων μεταφορών.

Για τη χωροθέτηση της συγκεκριμένης χρήσης επιλέχθηκαν 6 θέσεις: 2 στο Δήμο Αθηναίων, 3 στον Άγιο Ιωάννη – Ρέντη και 1 στο Δήμο Αιγάλεω. Η έκταση που ανήκει στο Δήμο Αιγάλεω, χρησιμοποιούταν ήδη, τότε ως σταθμός με πρακτορεία μεταφορών και όπως διαπιστώθηκε εξακολουθεί να έχει την ίδια χρήση. Η συνολική έκταση των Περιοχών Ε καταλαμβάνει το 2% περίπου της συνολικής έκτασης της περιοχής μελέτης. Η λογική πίσω από αυτή την κατηγορία περιοχών ήταν η οργάνωσή τους σε συγκεκριμένους χώρους, με σκοπό την αποτελεσματικότερη λειτουργία τους και την ανακούφιση του οδικού δικτύου της περιοχής. Παράλληλα, η μελέτη του ΕΜΠ αναφέρει ότι τα πρακτορεία που θα έπρεπε να μείνουν στην περιοχή είναι αυτά που εξυπηρετούν τις παραγωγικές δραστηριότητες, ενώ για τα υπόλοιπα πρακτορεία θα πρέπει να βρεθεί χώρος στην Αττική, από τον υπερκείμενο σχεδιασμό. (ΕΜΠ, 1995).

#### Κοινόχρηστοι χώροι - Περιοχές πρασίνου

Σύμφωνα με το ΠΔ: «Μέσα στους κοινόχρηστους χώρους επιτρέπεται ο καθορισμός χώρων κοινωνικών και πολιτιστικών λειτουργιών σε ποσοστό μέχρι 5%. Στους χώρους αυτούς επιτρέπονται οι χρήσεις: εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, πολιτιστικά κτίρια, κτίρια εκπαίδευσης, υπαίθριες αθλητικές εγκαταστάσεις, κτίρια κοινωνικής πρόνοιας. Για την εγκατάσταση δε των παραπάνω θα υποβάλλεται εφ' άπαξ μελέτη στον Οργανισμό Αθήνας σε έκταση τουλάχιστον ενός Ο.Τ. που θα εγκρίνεται με υπουργική απόφαση. Ο δε συντελεστής δόμησης για το σύνολο των παραπάνω δε θα υπερβαίνει το 0,1.» Επιπλέον, στο Π.Δ προβλεπόταν για τις περιοχές Α1 (ΕΤΜΑ), Α2 (Τμήμα της SOFTEX) και Α3 (ΚΟΠΑΛΙΝ και άλλες βιομηχανίες), η μετατροπή τους σε χώρους πρασίνου, όταν οι βιομηχανίες αυτές έπαυαν τη λειτουργία τους.

Οι χώροι πρασίνου αντιστοιχούν στο 25% περίπου της συνολικής έκτασης του Ελαιώνα (ΙΠΑ & ΙΟΒΕ, 2006). Ο πιο «εκτατικός» χώρος πρασίνου του Προεδρικού Διατάγματος

παρουσιάζει μια κατακόρυφη ανάπτυξη και εντοπίζεται κυρίως στο Δήμο Αθηναίων, μεταξύ των αξόνων Πέτρου Ράλλη, Αγίας Άννας, Πολυκάρπου και του ρέματος Προφήτη Δανιήλ. Παράλληλα, μικρότερης έκτασης χώροι πρασίνου θεσμοθετήθηκαν σε όλους τους Δήμους της περιοχής. Η έκθεση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και του ΕΜΠ προέβλεπε ότι το μεγαλύτερο μέρος των χώρων πρασίνου της περιοχής θα μπορούσε να υλοποιηθεί από εισφορές σε γη, ενώ επισήμαινε ότι θα χρειαζόνταν και απαλλοτριώσεις.

#### Απομάκρυνση δραστηριοτήτων

Το Προεδρικό Διάταγμα του '95 επέβαλλε την απομάκρυνση εγκαταστάσεων βυρσοδεψείων, χυτηρίων επιμεταλλωτηρίων, κεραμοποιείων και έτοιμου σκυροδέματος εντός διαστήματος πέντε ετών από την δημοσίευσή του. Ειδικά οι εγκαταστάσεις έτοιμου σκυροδέματος που λειτουργούσαν σε κλειστούς χώρους μπορούσαν να παραμένουν στην περιοχή για δέκα έτη. Επίσης, υφιστάμενες εγκαταστάσεις που δεν προβλέπονταν από τις παραπάνω διατάξεις του Προεδρικού Διατάγματος έπρεπε να απομακρυνθούν εντός δεκαπέντε ετών.

### 9.3 Ο Φορέας για τον Ελαιώνα

Το 2002, με Προεδρικό Διάταγμα, συστάθηκε Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου με την επωνυμία «Οργανισμός Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής», με έδρα την περιοχή του Ελαιώνα (ΦΕΚ 187/Α/2002). Ο οργανισμός προβλεπόταν να έχει πλήρη διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια και εποπτευόταν από το ΥΠΕΧΩΔΕ. Η διάρκεια λειτουργίας του οριζόταν σε 20 έτη.

Μερικές από τις αρμοδιότητες του συγκεκριμένου οργανισμού ήταν:

*α. Η ανάδειξη, αποκατάσταση και προστασία του περιβάλλοντος, καθώς και η βιώσιμη ανάπτυξη και η ολοκληρωμένη διαχείριση της περιοχής Ελαιώνα Αττικής*

*β. Ο συντονισμός των αρμόδιων υπηρεσιών και των δημόσιων ή ιδιωτικών επιχειρήσεων η δραστηριότητα ή τα προγράμματα των οποίων έχουν σχέση με την ανάπτυξη, αποκατάσταση και διαχείριση της περιοχής Ελαιώνα Αττικής*

*γ. Η παρακολούθηση και ο συντονισμός της εφαρμογής των πολεοδομικών μελετών της περιοχής Ελαιώνα ή των τροποποιήσεων αυτών»*

*δ. Ο προγραμματισμός και ο συντονισμός της εκτέλεσης των έργων της περιοχής Ελαιώνα.... καθώς και η υπόδειξη πηγών και τρόπων χρηματοδότησης τους. Στα έργα αυτά περιλαμβάνονται ιδίως η διαμόρφωση και ο εξοπλισμός κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων η δημιουργία εγκαταστάσεων επεξεργασίας υγρών και*

*στερεών αποβλήτων, η δημιουργία υπαίθριων ή στεγασμένων χώρων στάθμευσης, καθώς και η κατασκευή των βασικών έργων υποδομής.*

Η σύσταση του διοικητικού συμβουλίου του φορέα έπρεπε, σύμφωνα με το Διάταγμα να συγκροτείται από: Τον Γενικό Γραμματέα της Περιφέρειας Αττικής (πρόεδρος του ΔΣ), ένα μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό ΠΕΧΩΔΕ, ένα μέλος που ορίζεται από τον Υπουργό Ανάπτυξης, ένα μέλος που ορίζεται από τον πρόεδρο του ΟΡΣΑ, ένα μέλος από κάθε έναν από τους 5 Δήμους, ένα μέλος που υποδεικνύεται από Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Αθήνας (ΕΒΕΑ) και ένα μέλος που υποδεικνύεται από το Εμπορικό Βιομηχανικό Επιμελητήριο Πειραιά (ΕΒΕΠ). Τελικά, το Διοικητικό Συμβούλιο του οργανισμού διορίστηκε το 2010 (Υ.Α. 7036, ΦΕΚ 135/ΥΟΔΔ/19.04.2010).

Ο συγκεκριμένος οργανισμός δεν ενεργοποιήθηκε και το έτος 2011 καταργήθηκε ως αυτοτελές νομικό πρόσωπο και συγχωνεύτηκε μαζί με άλλους οργανισμούς σε ένα νέο νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, με την επωνυμία «Μητροπολιτικός Φορέας Ανάπλασης και Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Αττικής» (Ν. 4002/2011).

Μια βασική αιτία για την οποία ίσως δεν υπάρχει ένας οργανισμός ο οποίος να έχει την αρμοδιότητα να ασχολείται με την εφαρμογή του σχεδίου στον Ελαιώνα, είναι η θεσμική δυσκολία στη μεταφορά εξουσιών σε αυτών από τις τοπικές αρχές (ENVECO A.E, 2011). Έτσι, ο ένας τέτοιος φορέας μπορεί να καταλήξει να μην έχει, πρακτικά, αντικείμενο.

Στο σημείο αυτό αξίζει να σημειωθεί ότι στο Ερευνητικό Πρόγραμμα «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών ζωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων (μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας)», στο οποίο βασίσθηκε το Προεδρικό διάταγμα του Ελαιώνα, είχε δοθεί ιδιαίτερη έμφαση στο ζήτημα της αναγκαιότητας της ύπαρξης ενός φορέα για την περιοχή. Στόχος του προγράμματος δεν ήταν απλώς η δημιουργία ενός σχεδίου χρήσεων γης, αλλά η δημιουργία ενός προγράμματος αστικής αναγέννησης, ανάλογου με αυτά του εξωτερικού που παρουσιάστηκαν στο θεωρητικό μέρος της παρούσας εργασίας. Στα προγράμματα αυτά, η ύπαρξη ενός αναπτυξιακού φορέα με αυξημένες δυνατότητες, ήταν καθοριστικής σημασίας ως προς την επίτευξη των στόχων τους.

Στο ερευνητικό πρόγραμμα του ΕΜΠ, σχετικά με τη δημιουργία του φορέα ανάπτυξης της περιοχής αναφέρεται χαρακτηριστικά:

*Για την εύρεση πόρων αναγκαίων για το έργο ανάπτυξης... παρέμενε επιτακτική η ανάγκη να προβλεφθούν λειτουργίες που θα έδιναν στο φορέα ανάπτυξης τη*

*δυνατότητα κερδοφόρας δραστηριότητας στην ελεύθερη αγορά ακινήτων (ΕΜΠ, 1995).*

*Η νέα μελέτη έγινε με βάση ορισμένα δεδομένα....: 1. Την πολιτική βούληση του ΥΠΕΧΩΔΕ και του ΟΑ να αναδείξουν την περιοχή του Ελαιώνα σε πεδίο πρότυπου πολεοδομικού, περιβαλλοντικού και οικονομικού σχεδιασμού, σε συνεργασία και με το ΥΒΕΤ, κατ' εξαίρεση της συνήθους πρακτικής των απλών εντάξεων στο σχέδιο πόλεως, με ρητή πρόθεση διάθεσης χρηματικών πόρων για έργα στον Ελαιώνα... και δημιουργίας αποτελεσματικού φορέα ανάπτυξης στην περιοχή....(ΕΜΠ, 1995)*

*Διατηρούμε επιφυλάξεις για τη δυνατότητα να υλοποιηθεί το έργο με πόρους μόνο από εισφορές σε γη και σε χρήμα και με εξωτερικές ενισχύσεις που αναγκαστικά θα είναι μάλλον περιορισμένες, εάν δεν δοθεί η δυνατότητα στο φορέα να έχει επιχειρηματική δράση.*

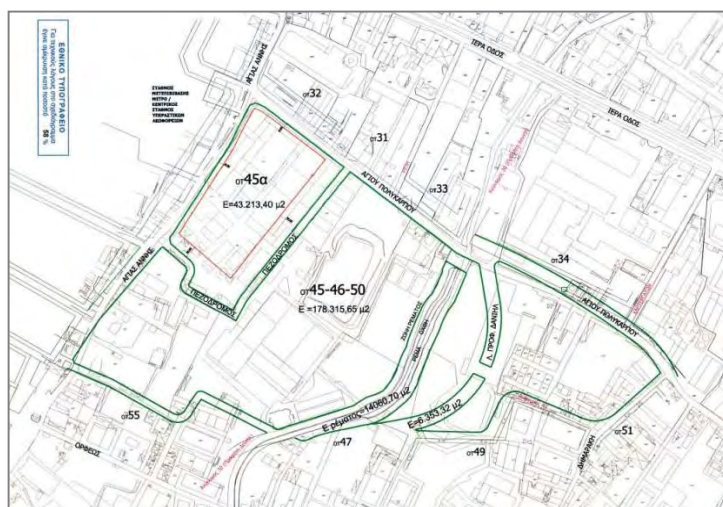
Η σημασία της σύστασης του φορέα ανάπτυξης του Ελαιώνα, έγκειτο, κατά τη μελέτη του ΕΜΠ στην αναγκαιότητα διαφύλαξης του Ελαιώνα ως ενιαίας ενότητας παρέμβασης. Οι δύο βασικοί στόχοι που θα έπρεπε να ικανοποιήσει είναι η διασφάλιση της συνεκτικότητας των επιμέρους επιλογών και έργων και η προώθηση επεμβάσεων μεγάλης κλίμακας. Η μελέτη αναφέρει ακόμη ότι αν και ο φορέας δεν έπρεπε να έχει αποφασιστικές αρμοδιότητες χάραξης πολιτικής, αλλά να ενεργεί ελεύθερα μέσα στα πλαίσια πολιτικής που αποφασίζεται από τα αρμόδια όργανα. Ωστόσο θα έπρεπε να αποκτήσει τη δυνατότητα «να διαχειρίζεται τις εισφορές σε γη και χρήμα, καθώς και τους πόρους από την πώληση ΣΔ, μέρος των οποίων αποδίδει στην τοπική αυτοδιοίκηση (ΕΜΠ, 1995)». Ο φορέας δεν ενεργοποιήθηκε ουσιαστικά ποτέ, με αποτέλεσμα η διαχείριση των εισφορών σε γη και σε χρήμα ήταν αρμοδιότητα του κάθε Δήμου ξεχωριστά, με αποτέλεσμα τα έσοδα να μην επανεπενδύονται απαραίτητα στον Ελαιώνα, αλλά σε άλλες περιοχές των Δήμων.

Τελικά, η φιλοδοξία του ερευνητικού προγράμματος του ΕΜΠ, για την εκπόνηση ενός προγράμματος ανάπλασης στον Ελαιώνα, το οποίο δεν θα αρκούταν μόνο στην ένταξη της περιοχής στο σχέδιο με τη χρήση του Ν. 1337/83, αλλά θα περιλάμβανε την ενεργό εμπλοκή του φορέα ανάπτυξης της περιοχής, δεν πραγματοποιήθηκε. Όπως σημειώνουν η Σαπουντζάκη και ο Βασσενχόφεν, οι οποίοι έλαβαν μέρος στην κατάρτιση της μελέτης του ΕΜΠ: «Το Διάταγμα του 1995.... ήταν μια συμβιβαστική λύση, η οποία ρυθμίζει τις χρήσεις γης αλλά δεν λύνει τα προβλήματα της μετεγκατάστασης (σ.σ δραστηριοτήτων), της διαχείρισης της γης, της λειτουργίας βιομηχανικών πάρκων, των επιχειρηματικών

πρωτοβουλιών και της δημιουργίας υποδομών. Για την ακρίβεια, εξαρτάται εξ' ολοκλήρου από τις πρωτοβουλίες του ιδιωτικού τομέα... ο ρόλος του είναι παθητικός και περιορισμένος στον έλεγχο των χρήσεων γης, εάν και όταν το κατάλληλο ιδιωτικό ενδιαφέρον εκδηλωθεί (Wassenhoven & Sarountzaki, 2004).

## 9.4 Η Διπλή Ανάπλαση

### Παρουσίαση της Διπλής Ανάπλασης, Ν.3481/2006



Εικόνα Β. 9.4.1. Τοπογραφικό διάγραμμα της περιοχής παρέμβασης  
Πηγή: Ν. Ν.3481/2006, ΦΕΚ 162/Α/2006

Το 2006 θεσπίστηκε ο Ν.3481/2006, σύμφωνα με τον οποίο «στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων δημιουργούνται δύο νέοι Υπερτοπικοί – Μητροπολιτικοί Πόλοι αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών». Ο ένας εκ των

δύο Υπερτοπικών- Μητροπολιτικών Πόλων χωροθετήθηκε στην περιοχή του Ελαιώνα και συγκεκριμένα στο Βοτανικό, ενώ ο δεύτερος στη θέση που βρίσκεται σήμερα το γήπεδο του Παναθηναϊκού, στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας (εξ' ου και η ονομασία «Διπλή Ανάπλαση»).

Για την υλοποίηση των δύο Υπερτοπικών-Μητροπολιτικών αυτών Πόλων γίνονται οι πιο κάτω ρυθμίσεις βάσει του άρθρου 12 του ν. 3481/2006:

1. «Στο Ο.Τ. 22 της περιοχής 69 του Δήμου Αθηναίων επί της Λ. Αλεξάνδρας, οι οικοδομήσιμοι χώροι καταργούνται και χαρακτηρίζονται ως χώρος κοινοχρήστου πρασίνου στον οποίο επιτρέπεται η ανέγερση αθλητικού μουσείου- εντευκτηρίου 150 τμ., καθώς και χώρος αναψυχής και εστίασης επιφάνειας 250τμ., ήτοι συνολική επιτρεπόμενη δομήσιμη επιφάνεια 400τμ...»
2. «Στο Ο.Τ.45 της Πολεοδομικής Ενότητας Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων, τροποποιείται το ισχύον ρυμοτομικό σχέδιο και καθορίζονται.... νέα οικοδομικά τετράγωνα (το) Ο.Τ. 45α και το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50, όπως απεικονίζονται στο... τοπογραφικό διάγραμμα....»

Σύμφωνα με το άρθρο 12 του ίδιου Νόμου, στο Ο.Τ. 45α επιτρέπονται οι χρήσεις:

- εμπορικών καταστημάτων- υπεραγορών- πολυκαταστημάτων
- γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών
- κοινωφελών οργανισμών
- διοίκησης
- εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού, κέντρων διασκέδασης, αναψυχής
- εγκαταστάσεων εμπορικών εκθέσεων
- κτιρίων στάθμευσης
- κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας

*«Ισχύει ο Σ.Δ. 0,8 ο οποίος διπλασιάζεται και επιτρέπονται οι ως άνω χρήσεις μετά την απόκτηση άνευ ανταλλάγματος από το Δήμο Αθηναίων της κυριότητας των λοιπών ακινήτων φερόμενης ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ Α.Ε. που βρίσκονται στην περιοχή παρέμβασης πέραν του Ο.Τ.45α. Μέγιστο επιτρεπόμενο ύψος κατά ΓΟΚ. Μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης : 40% της επιφάνειας του οικοπέδου.»*

Στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζεται η ανέγερση:

- γηπέδου ποδοσφαίρου χωρητικότητας 40.000 θεατών
- κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης (συνολική μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση(53.000 τ.μ)
- πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου (μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 42.500τμ)
- υπέργειων και υπόγειων χώρων στάθμευσης
- χώρων κοινόχρηστου πρασίνου

Στο νόμο αναγράφονται σαφώς και οι επιτρεπόμενες εντός του γηπέδου ποδοσφαίρου δραστηριότητες, πέραν των αθλητικών (δραστηριότητες συμπληρωματικές προς τις αθλητικές, εμπορικές, αναψυχής κλπ) .

Το μέγιστο επιτρεπόμενο ποσοστό κάλυψης στο Ο.Τ 45-46-50 ορίσθηκε στο 40%.

Για την υλοποίηση της Διπλής Ανάπλασης, ιδρύθηκε από το Δήμο Αθηναίων, η εταιρία ειδικού σκοπού ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ Α.Ε<sup>9</sup> (Επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Αθηναίων).

#### Το ζήτημα της συνταγματικότητας του έργου και η Απόφαση ΣτΕ 3059/2009



Εικόνα Β. 9.4.2. Η μακέτα από την περιοχή παρέμβασης στο Βοτανικό. Πηγή: Επιτροπή Πολιτών για τη Διάσωση του Ελαιώνα, στο «Ελαιώνας της Αθήνας «Ανάπλαση ή Τιμετνοποίηση», 2011

Η συνολική έκταση στην οποία προβλέφθηκε να χωροθετηθούν οι νέες δραστηριότητες, έχουν χαρακτηριστεί από το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 ως κοινόχρηστο πράσινο. Πιο συγκεκριμένα, σε ένα μέρος της εν λόγω έκτασης βρισκόταν το κτίριο της βιομηχανίας ΕΤΜΑ, η οποία μεταφέρθηκε εκτός Ελαιώνα το 2004. Το Π.Δ προέβλεπε ότι μετά την καθ' οιονδήποτε τρόπο απομάκρυνση της, θα έπρεπε να κινηθεί η διαδικασία ώστε η έκταση να χαρακτηριστεί ως χώρος πρασίνου. Μάλιστα, η συγκεκριμένη περιοχή του Βοτανικού αποτελούσε ουσιαστικά

τον πιο εκτατικό πυρήνα πρασίνου του Προεδρικού Διατάγματος του 95. Ωστόσο, ο Δήμος Αθηναίων, δήλωσε

ότι «Δεν υπάρχει οικονομική δυνατότητα μετατροπής ολόκληρης της ιδιοκτησίας ΕΤΜΑ ΑΕ σε κοινόχρηστο πράσινο στο άμεσο αλλά ούτε και στο απώτερο μέλλον» (Ευστρατίου, 2010) και τελικά αποφάσισε να προχωρήσει στο εγχείρημα της διπλής ανάπλασης.

Η ανέγερση όλων των προβλεπόμενων κτιριακών όγκων σε περιοχή που είχε ορισθεί από το Προεδρικό Διάταγμα ως «χώρος πρασίνου» προκάλεσε την αντίδραση ορισμένων κατοίκων του Δήμου Αθηναίων, Αιγάλεω και άλλων γύρω Δήμων, καθώς και μιας ένωσης με την ονομασία «Επιτροπή Πολιτών για τη Διάσωση του Ελαιώνα». Οι αντιδράσεις, αφορούσαν, ακόμη, στο γεγονός ότι θα προέκυπτε τεράστιος κυκλοφοριακός φόρτος στην περιοχή, αλλά

<sup>9</sup> Βλ. βλέπε σχετικό Άρθρο από την επίσημη ιστοσελίδα Δήμου Αθηναίων, <https://www.cityofathens.gr/poleodomikos-sxediasmos/erga-anaplastis/botanikos-l-aleksandras>



και στην επικείμενη αύξηση των αξιών γης του Βοτανικού, με αποτέλεσμα να μην μπορέσουν να γίνουν οι απαλλοτριώσεις που εκκρεμούν και για τους υπόλοιπους χώρους πρασίνου του Ελαιώνα (Επιτροπή πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα, 2011). Το ζήτημα κατέληξε στο Συμβούλιο της Επικρατείας, το οποίο με την 3059/2009 απόφασή του, αντιτίθεται με σαφήνεια στο Πολυλειτουργικό κτίριο του Δήμου Αθηναίων και στο Εμπορικό Κέντρο.

Συγκεκριμένα, στην Απόφαση 3059/2009 του ΣτΕ αναφέρεται ότι:

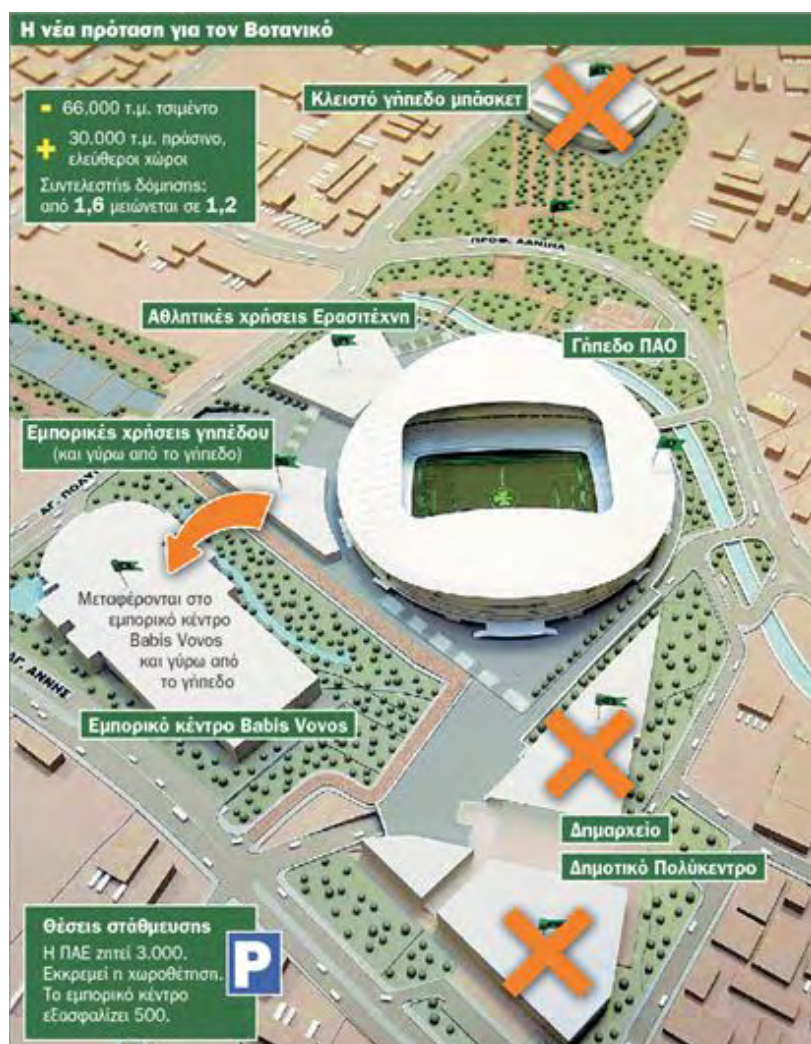
*Χωροθέτηση των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων με το προβλεπόμενο γι' αυτές ποσοστό εμπορικών και λοιπών σχετικών με αυτές χρήσεων και τους αναγκαίους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων στον κοινόχρηστο χώρο πρασίνου του Βοτανικού.... δεν αντίκεινται στο άρθρο 24 του Συντάγματος.... εν όψει τελικού οφέλους που προκύπτει για την πόλη.... Ωστόσο, σε παρεμβάσεις, όπως αυτή της προκείμενης περιπτώσεως, στις οποίες περιοχή της πόλεως υφίσταται τις δυσμενείς συνέπειες από την ανακούφιση άλλης, οι προβλεπόμενες γι' αυτήν χρήσεις γης, οι οποίες συνεπάγονται μείωση κοινόχρηστων χώρων, μάλιστα δε των χώρων πρασίνου, είναι η ελάχιστη δυνατή. Στην περίπτωση, εκτός των αθλητικών εγκαταστάσεων με των προβλεπόμενων γι' αυτές ποσοστό εμπορικών και λοιπών σχετικών με αυτές χρήσεων και τους αναγκαίους χώρους σταθμεύσεως αυτοκινήτων, προβλέπονται και χρήσεις γης που συνεπάγονται την ανέγερση **πολυλειτουργικού δημοτικού κτιρίου και εμπορικού κέντρου**. Οι χρήσεις αυτές **δεν** είναι συμπληρωματικές των αθλητικών εγκαταστάσεων αλλά θεσπίστηκαν είτε επ' ευκαιρία της μεταφοράς στη εν λόγω περιοχή των αθλητικών δραστηριοτήτων, είτε προς ελαχιστοποίηση της οικονομικής επιβαρύνσεως του Δήμου από την μεταφορά αυτή. Οι επί πλέον αυτές χρήσεις, συνεπαγόμενες την μείωση των κοινόχρηστων χώρων σε βαθμό μεγαλύτερο του αναγκαίου για τη μεταφορά των αθλητικών εγκαταστάσεων, καθιστούν, κατά τούτο, τις διατάξεις του άρθρου 12 του ν. 3481/2006 **αντίθετες στο άρθρο 24** του Συντάγματος .*

**ΝΕΑ ΡΥΘΜΙΣΗ: ΝΟΜΟΣ 3983/2011**

Το 2011, εκδόθηκε νέος νόμος για τη Διπλή Ανάπλαση (Ν. 3983/2011) σύμφωνα με το άρθρο 23 του οποίου, οι επιτρεπόμενες γενικές χρήσεις γης στην περιοχή της Διπλής Ανάπλασης καθορίζονται ως εξής:

α) στο Ο.Τ. 45 α

- εμπορικών καταστημάτων-υπεραγορών-πολυκαταστημάτων
- γραφείων, τραπεζών, ασφαλειών
- κοινωφελών οργανισμών
- διοίκησης
- εστιατορίων, αναψυκτηρίων, χώρων συνάθροισης κοινού, αναψυχής
- κτιρίων κοινωνικής πρόνοιας



Εικόνα Β. 9.4.3. Οι αλλαγές στην περιοχή παρέμβασης  
Πηγή: Εφημερίδα «ΤΟ ΒΗΜΑ»

ΣΔ: 1,2. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη:40%. Μέγιστο ύψος κτιρίων: 18μ.

β) στο ενοποιημένο Ο.Τ 45-46-50

- γήπεδο ποδοσφαίρου χωρητικότητας έως 40.000 θέσεων
- λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων
- υπόγειων χώρων στάθμευσης αυτοκινήτων μέγιστης χωρητικότητας 450 θέσεων

Μέγιστη επιτρεπόμενη δόμηση: 47.000 τμ. Μέγιστη επιτρεπόμενη κάλυψη 30%.

Ουσιαστικά με το νέο νόμο 3983/2011 μειώνονται τα κτίρια και το μέγεθός τους, σε σχέση με το ν. 3481/2006. Κατασκευάζεται μικρότερο Εμπορικό Κέντρο (με τη μείωση του σ.δ. από 1,6 σε 1,2) και καταργείται το Πολυλειτουργικό κτίριο του Δήμου Αθηναίων, καθώς και το κλειστό γήπεδο καλαθοσφαίρισης και πετοσφαίρισης.

### Η κατάσταση σήμερα

Σήμερα στο χώρο παρέμβασης στο Βοτανικό, έχει κατασκευασθεί μόνο ο φέρων οργανισμός του Εμπορικού Κέντρου, ενώ στην υπόλοιπη έκταση δεν έχει γίνει καμία οικοδομική εργασία. Η κατασκευή του Εμπορικού Κέντρου είχε σταματήσει λόγω της απόφασης 3059/2009 του ΣτΕ.



Εικόνα Β. 9.4.4. Το ημιτελές εμπορικό κέντρο στο Βοτανικό  
Πηγή: Προσωπικό αρχείο

Η εταιρεία η οποία είχε αγοράσει την έκταση για την κατασκευή του εμπορικού κέντρου κατέρρευσε οικονομικά. Σύμφωνα με άρθρο της Εφημερίδας «Η Καθημερινή», το ημιτελές Εμπορικό Κέντρο μεταβιβάστηκε στις δύο βασικές πιστώτριες τράπεζες, στην Alpha Bank και στην Τράπεζα Πειραιώς (Ρουσάνογλου, 2015). Οι προσπάθειες των Τραπεζών για την πώληση του, δεν έχουν ευοδωθεί (Σούκη, 2016). Ταυτόχρονα, η ιδέα για την κατασκευή του μεγάλου ποδοσφαιρικού γηπέδου στο Βοτανικό μοιάζει να έχει εγκαταλειφθεί καθώς εξετάζεται πλέον το ενδεχόμενο δημιουργίας του γηπέδου στο Γουδί (Λιάλιος, 2017), τοποθεσία που ήταν υποψήφια για τη χωροθέτηση του γηπέδου και πριν από το σχέδιο της «Διπλής Ανάπλασης».

## 9.5 Νέες χωροθετήσεις στον Ελαιώνα

### Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων στο Δ. Αιγάλεω

Το 2005 καθορίστηκε με Προεδρικό Διάταγμα (Φ.Ε.Κ 750/Δ/2005) Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων στην περιοχή του Ελαιώνα και συγκεκριμένα, στο Δ. Αιγάλεω. Ο σταθμός χωροθετείται σε μια συνολική έκταση 66,4 στρεμμάτων, ιδιοκτησία της Αττικό



Εικόνα. Β. 9.5.1. Ο νέος Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων. Πηγή: metaforespess.gr

Μετρό, πάνω από το αμαξοστάσιο του μετρό. Ο νέος σταθμός πρόκειται να αντικαταστήσει τους δύο σταθμούς υπεραστικών λεωφορείων που λειτουργούν σήμερα στη Λιοσίων και στον Κηφισό. Στο χώρο θα τερματίζουν επίσης και όλες οι Διεθνείς Λεωφορειακές Γραμμές για τις οποίες δεν υπάρχει οργάνωση μέχρι σήμερα. Έτσι, θα λειτουργεί ως ενιαίος τερματικός σταθμός υπεραστικών και διεθνών λεωφορειακών γραμμών. Σύμφωνα με το [yrodomes.com](http://yrodomes.com), ο σταθμός υπολογίζεται ότι θα εξυπηρετεί 13 εκατομμύρια άτομα το χρόνο, δηλαδή περίπου 35.600 επιβάτες καθημερινά (Καραγιάννης, 2017).

Στο συγκεκριμένο χώρο επιτρέπονται επίσης οι εξής συμπληρωματικές χρήσεις (ΦΕ750/Δ/2005): Μικρή ξενοδοχειακή μονάδα (μέγιστος αριθμός κλινών 100), εμπορικά καταστήματα με εξαίρεση υπεραγορές και πολυκαταστήματα, γραφεία τραπεζών, ασφαλειών κλπ, εστιατόρια – αναψυκτήρια και χώροι συνάθροισης κοινού. Σύμφωνα με την ιστοσελίδα [yrodomes.com](http://yrodomes.com), το εμβαδό που θα καταλαμβάνεται από τις υποδομές για τα

υπεραστικά λεωφορεία, τις αστικές συγκοινωνίες, τα Ι.Χ και τα ταξί αντιστοιχεί σε 50.000 τ.μ, ενώ οι εμπορικές χρήσεις θα καταλαμβάνουν 16.000 τ.μ. Ο χώρος διαιρείται σε 3 επίπεδα: στο υπόγειο θα βρίσκονται οι εγκαταστάσεις του μετρό, στο ισόγειο οι εγκαταστάσεις του νέου τερματικού σταθμού και στον όροφο οι εμπορικές δραστηριότητες.

Το έργο βρίσκεται ακόμη στη φάση του σχεδιασμού. Όπως αναφέρει η ιστοσελίδα [yrodomes.com](http://yrodomes.com), έχει ήδη υπογραφεί συμφωνητικό για την εκπόνηση της προμελέτης μεταξύ του Κεντρικού Σταθμού Αθηνών Υπεραστικών



Εικόνα Β. 9.5.2. Μακέτα του Νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων. Πηγή: [yrodomes.gr](http://yrodomes.gr)

Λεωφορείων Ελλάδας (ΚΣΑΥΛΕ) και ομάδας μελετητών από τον Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο και άλλων ιδιωτικών φορέων. Τεχνικός συντονιστής του έργου είναι η Αττικό Μετρό, αλλά δεν έχει βρεθεί ακόμη ο Φορέας Υλοποίησης του (Καραγιάννης, 2017). Ως προς τον τρόπο χρηματοδότησης, το έργο πρόκειται να υλοποιηθεί με «Σύμπραξη Δημοσίου – Ιδιωτικού Φορέα- ΣΔΙΤ» (Καραγιάννης, 2017).

### Ισλαμικό Τέμενος στο Βοτανικό

Το 2006 εκδόθηκε νόμος σχετικός με την ίδρυση Ισλαμικού Τεμένους εντός των ορίων του Δ. Αθηναίων, σε έκταση παραχωρηθείσα από το Δημόσιο (ΦΕΚ 264/Α/2006). Το 2011, με την Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμόν 20069 (ΦΕΚ 83/ΤΑΑΠ/2011) καθορίστηκε η έκταση ανέγερσης κτιρίου για τη στέγαση Ισλαμικού Τεμένους. Η συγκεκριμένη έκταση βρίσκεται εντός χώρου που καθορίζεται ως «κοινόχρηστο πράσινο» από το Προεδρικό Διάταγμα του Ελαιώνα του 1995 (Ο.Τ 25).

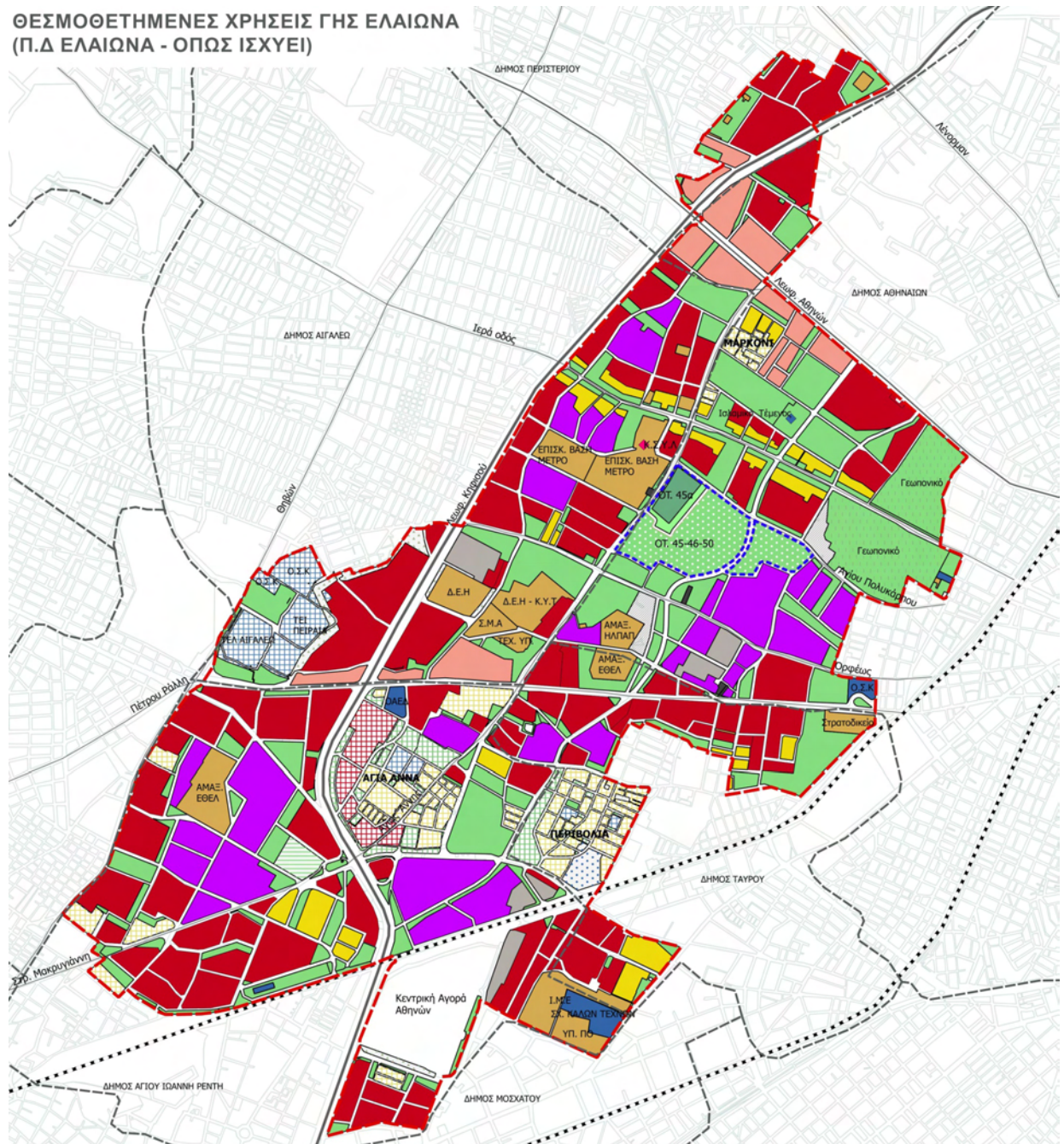
Η έκταση στην οποία θα κατασκευαστεί το Ισλαμικό Τέμενος ανήκει σήμερα στο Πολεμικό Ναυτικό. Σύμφωνα με δημοσιεύματα της εφημερίδας «Η Καθημερινή», το Πολεμικό Ναυτικό θα διαθέσει μέρος της συνολικής έκτασης για την ανέγερση του Τεμένους και θα συνεχίσει να αξιοποιεί το υπόλοιπο οικοπέδο που του ανήκει. Ο διαχωρισμός μεταξύ των δύο οικοπέδων θα πραγματοποιηθεί με τη χάραξη ενός νέου δρόμου (Λιάλιος, 2017). Ο

χώρος που θα παραχωρηθεί λειτουργούσε παλιότερα ως το Κέντρο Συντήρησης Αυτοκινήτων Ναυτικού. Τα εγκαταλελειμμένα κτίρια της εν λόγω έκτασης πρόκειται να κατεδαφιστούν, ενώ έχει ήδη τοποθετηθεί ο μεταλλικός σκελετός του κτιρίου που θα λειτουργήσει ως τέμενος. Η συνολική έκταση που θα καταλαμβάνει το κτίριο είναι 1.000 τ.μ και θα διακρίνεται σε δύο επιμέρους χώρους, έναν για άνδρες με χωρητικότητα 300 ατόμων και έναν για γυναίκες με χωρητικότητα 50 περίπου ατόμων. Γύρω από το Ισλαμικό Τέμενος θα δημιουργηθούν χώροι πρασίνου, μια παιδική χαρά, χώρος στάθμευσης καθώς και βοηθητικά κτίσματα (Παπαδόπουλος, 2017).



Εικόνα Β. 9.5.3. . Ο μεταλλικός σκελετός του Ισλαμικού Τεμένους στο Βοτανικό. Πηγή: Εφημερίδα "Η Καθημερινή"

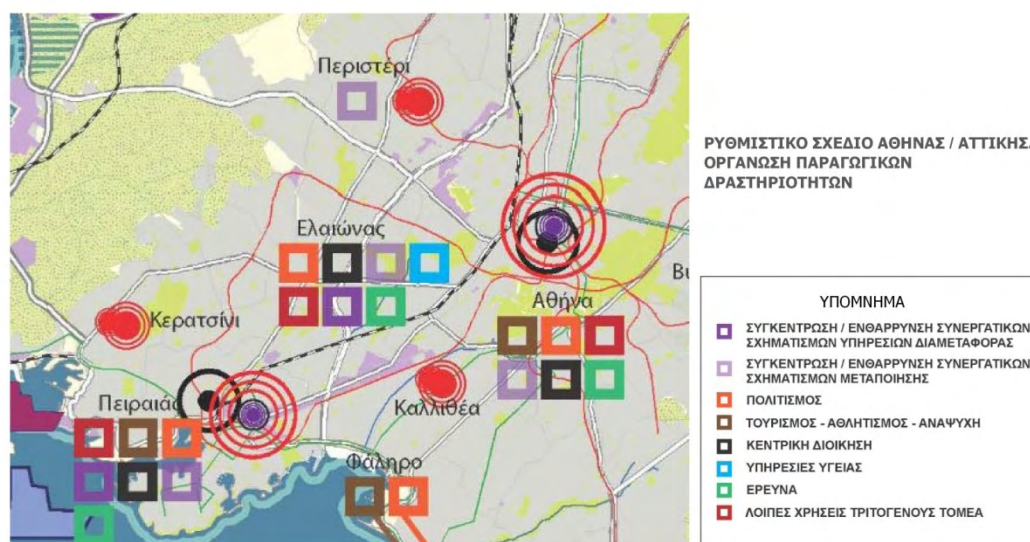
Στο χάρτη της επόμενης σελίδας παρουσιάζεται το Θεσμικό Πλαίσιο για την περιοχή του Ελαιώνα, ενημερωμένο με τις αλλαγές που έχουν συμβεί από την έναρξη της ισχύος του Προεδρικού Διατάγματος μέχρι σήμερα.

**ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΕΛΑΙΩΝΑ  
(Π.Δ ΕΛΑΙΩΝΑ - ΟΠΩΣ ΙΣΧΥΕΙ)**


Χάρτης Β. 9.5.1. Π.Δ Ελαιώνα (όπως ισχύει) Πηγή: ΟΡΣΑ, ΦΕΚ 1049/Δ/95, ΦΕΚ 144/Α/2011, ΦΕΚ 83/Τ.Α.Α.Π/2011, ίδια επεξεργασία

## 9.6 Κατευθύνσεις νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας – Αττικής για τον Ελαιώνα

Στο νέο Ρυθμιστικό σχέδιο Αθήνας – Αττικής που εκδόθηκε το 2014 (ΦΕΚ 156/Α/2014) ο Ελαιώνας εντάσσεται στους «Αναπτυξιακούς Άξονες Μητροπολιτικής Εμβέλειας», καθώς «Αποτελεί περιοχή στρατηγικής σημασίας για την ενίσχυση της αναπτυξιακής δυναμικής και ανταγωνιστικότητας της Περιφέρειας και περιοχή διασύνδεσης των Κέντρων Αθήνας και Πειραιά». Οι δραστηριότητες που προωθούνται από το συγκεκριμένο πλαίσιο για τον Ελαιώνα, όπως φαίνεται από τον παρακάτω χάρτη, αφορούν κυρίως στη μεταποίηση, την έρευνα και την τεχνολογία, το διαμετακομιστικό εμπόριο, τον πολιτισμό, την υγεία, την κεντρική διοίκηση και τις υπόλοιπες χρήσεις του τριτογενούς τομέα.



Εικόνα Β. 9.6.1. Απόκομμα χάρτη οργάνωσης παραγωγικών δραστηριοτήτων. Πηγή: ΟΡΣΑ

Ειδικότερα, για τον Ελαιώνα παρέχονται οι εξής κατευθύνσεις:

- Ανάδειξή του σε υποδοχέα καινοτομικής επιχειρηματικής δραστηριότητας και εν γένει λειτουργιών υψηλής προστιθέμενης αξίας σε αναβαθμισμένο αστικό περιβάλλον, όπως **μεταποιητικές δραστηριότητες** σε συνδυασμό με **ανεπτυγμένο τριτογενή τομέα, μεταφορές, εκπαίδευση και έρευνα, τεχνολογία, πολιτισμός, αθλητισμός, υγεία, περίθαλψη, πρόνοια.**
- Λόγω της κρίσιμης θέσης της περιοχής σε σχέση με τις υπάρχουσες συγκοινωνιακές υποδομές, σε συνδυασμό με την ανεπάρκεια στην Αττική κατάλληλων εκτάσεων για την επιχειρηματικότητα, προτείνεται η πρόβλεψη της δημιουργίας **Επιχειρηματικών Πάρκων** του ν. 3982/2011, τόσο για τις

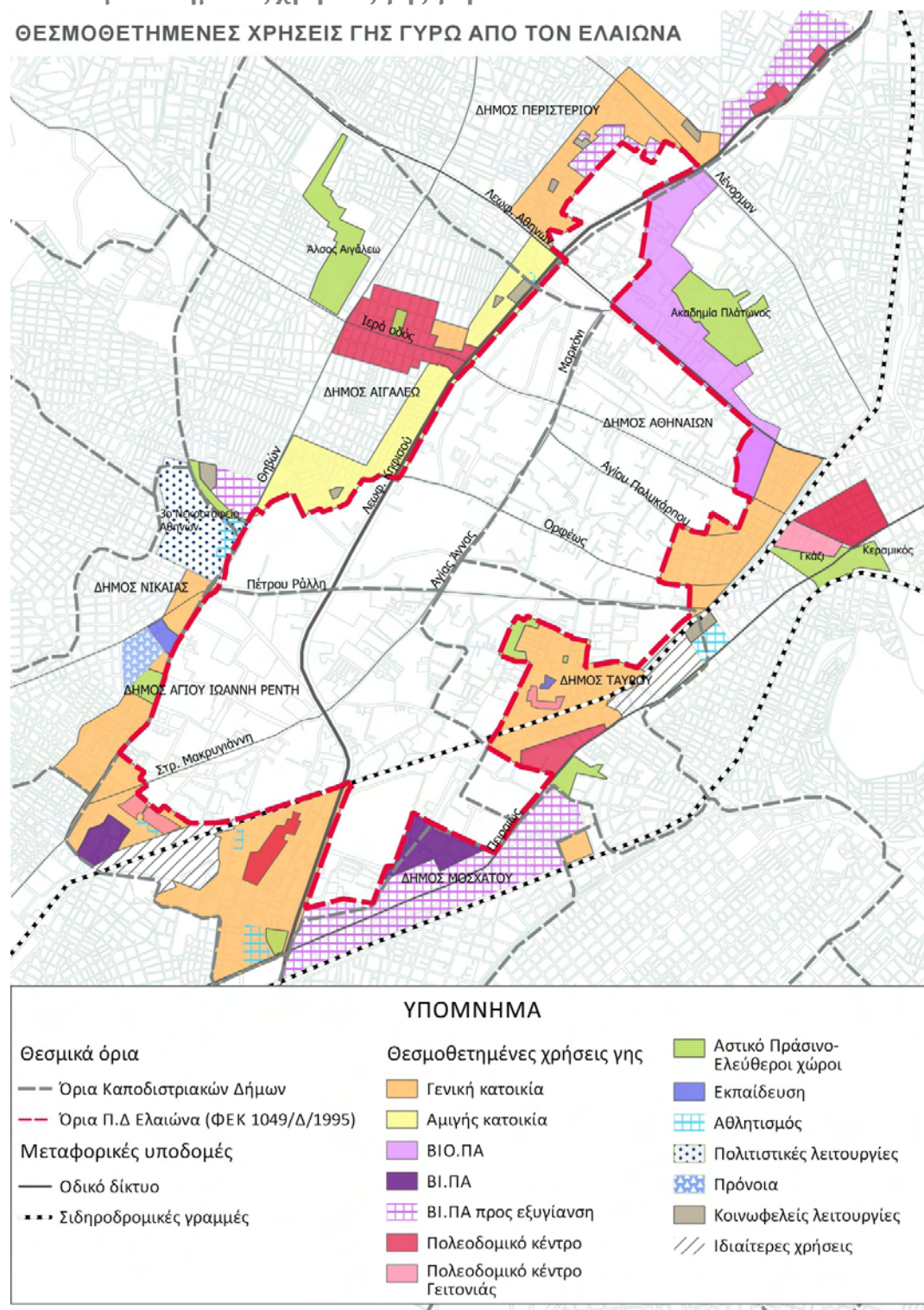


**μεταποιητικές και ερευνητικές όσο και για τις τριτογενείς δραστηριότητες**, στα οποία περιλαμβάνονται και **επιχειρηματικά πάρκα ειδικού τύπου**. Σε περίπτωση που συγκεκριμένες χωρικές ενότητες του Ελαιώνα έχουν το χαρακτήρα Άτυπων Βιομηχανικών Συγκεντρώσεων και πληρούνται οι εκ του ν. 3982/2011 προϋποθέσεις, τα Επιχειρηματικά Πάρκα έχουν τη μορφή των Επιχειρηματικών Πάρκων Εξυγίανσης.

- Βελτίωση των **όρων εγκατάστασης και λειτουργίας** βασικών μητροπολιτικών λειτουργιών και υποδομών, για τις οποίες ο Ελαιώνας λειτουργεί ως κύριος υποδοχέας.
- Έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης με **διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας** και, ώστε να συνυπάρχει και να συνεργάζεται με τις εγκαταστάσεις τριτογενούς τομέα, της επιτελικής δημόσιας διοίκησης.
- Ανάδειξη του υφιστάμενου ή μελλοντικού δυναμικού **πολιτιστικών και φυσικών σημαντικών χώρων** ως στοιχείων ιδιαίτερης ταυτότητας και σύνδεση με τους παρακείμενους πολιτιστικούς πόλους και άξονες.
- Τόνωση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα της περιοχής με **αναβάθμιση και με διεύρυνση της κατοικίας**
- **Επανεξέταση του πλαισίου χρήσεων γης**, σύμφωνα με τις κατευθύνσεις του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου.
- Συντονισμένη, κατά προτεραιότητα, υλοποίηση των βασικών έργων υποδομής, όπως οδικό δίκτυο, διευθέτηση ρέματος Προφήτη Δανιήλ.

## 9.7 Θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τον Ελαιώνα

## ΘΕΣΜΟΘΕΤΗΜΕΝΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ ΓΥΡΩ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ



Χάρτης Β. 9.7.1. Θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τον Ελαιώνα. Πηγή: Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), ΓΠΣ Δήμων: Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/88), Ταύρου (ΦΕΚ 834/Δ/87), Μοσχάτου (ΦΕΚ 386/Δ/88), Αγίου Ιωάννη-Ρέντη (ΦΕΚ 1038/Δ/87), Νίκαιας (ΦΕΚ 217/Δ/87), Αιγάλεω (ΦΕΚ 205/Δ/88), Περιστερίου(ΦΕΚ 33/2Δ/89 και ΦΕΚ 386/Τ.Α.ΑΠ/08) και ΦΕΚ 1063/Δ/04 για την οδό Πειραιώς, Ίδια επεξεργασία

Για την ολοκλήρωση της ενότητας του θεσμικού πλαισίου που αφορά στον Ελαιώνα, κρίθηκε σκόπιμο να εξετασθούν και οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τα όριά του. Αφού λοιπόν, γεωαναφέρθηκαν στο χαρτογραφικό σύστημα QGIS οι εικόνες των ΓΠΣ του Δήμου Αθηναίων, Ταύρου, Μοσχάτου, Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, Νίκαιας, Αιγάλεω, Περιστερίου και η εικόνα από την απόφαση τροποποίησης ορισμένων ΓΠΣ για την οδό Πειραιώς, δημιουργήθηκε ο χάρτης της προηγούμενης σελίδας. Σε γενικές γραμμές, ο Ελαιώνας φαίνεται να συνορεύει με περιοχές κατοικίας, καθώς και με βιομηχανικές περιοχές.

#### Περιοχές με θεσμοθετημένες χρήσεις κατοικίας

Οι θεσμοθετημένες περιοχές κατοικίας που συνορεύουν με τα όρια του Ελαιώνα εντοπίζονται κυρίως ανατολικά, στους Δ. Αθηναίων και Ταύρου, νοτιοδυτικά στο Δ. Αγίου Ιωάννη- Ρέντη και δυτικά στους Δ. Αιγάλεω και Περιστερίου. Το γεγονός ότι μια περιοχή με έντονα προβλήματα υποβάθμισης συνορεύει στο μεγαλύτερο μέρος της με περιοχές κατοικίας εγείρει προβληματισμούς σχετικά με το ζήτημα της συνύπαρξης ασυμβίβαστων χρήσεων γης. Το πρόβλημα της σύγκρουσης των χρήσεων γίνεται ακόμη πιο κρίσιμο στην περίπτωση που τα όρια του Ελαιώνα είναι «ελαστικά» και δεν αποτελούν ισχυρούς φραγμούς (π.χ λεωφόρους, σιδηροδρομικές γραμμές). Αυτό συμβαίνει κυρίως στο ανατολικό τμήμα του Ελαιώνα, στο Δήμο Αθηναίων και στο Δήμο Ταύρου, αλλά και σε τμήματα των Δ. Περιστερίου και Αγίου Ιωάννη – Ρέντη. Αντίθετα, δυτικά του Ελαιώνα, οι περιοχές κατοικίας διαχωρίζονται από αυτόν με τη λεωφόρο Θηβών και τη λεωφόρο Κηφισού που αποτελούν ισχυρούς φραγμούς.

#### Περιοχές με θεσμοθετημένες βιομηχανικές/ βιοτεχνικές χρήσεις

Οι θεσμοθετημένες βιομηχανικές περιοχές που συνορεύουν με τον Ελαιώνα βρίσκονται κυρίως στο Δ. Αθηναίων, στο Δ. Μοσχάτου, στο Δ. Αιγάλεω και στο Δ. Περιστερίου. Πιο συγκεκριμένα, στο τμήμα του Δήμου Αθηναίων (4<sup>ο</sup> διαμέρισμα) θεσμοθετήθηκε η χρήση Βιοτεχνικό Πάρκο (ΒΙΟ.ΠΑ) καθώς, σύμφωνα με το ΓΠΣ του Δ. Αθηναίων στην περιοχή υπήρχαν «οχλούσες χρήσεις συνεργείων, βιοτεχνιών, μεταφορών, αποθηκών κλπ» (ΦΕΚ 80/Δ/88). Στο τμήμα της περιοχής του Δ. Μοσχάτο, έχει οριστεί χρήση βιομηχανικού πάρκου (ΒΙ.ΠΑ), με εξαίρεση τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων στο τμήμα που συνορεύει με τη Κεντρική Αγορά στο Ρέντη (ΦΕΚ 1063/Δ/04). Επίσης, στην περιοχή έχει θεσμοθετηθεί χρήση βιομηχανικού πάρκου προς εξυγίανση (ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση) με εξαίρεση τα πρατήρια υγρών καυσίμων, τις εγκαταστάσεις επεξεργασίας κρεάτων και τις

αποθήκες και με επιπλέον επιτρεπόμενες χρήσεις, πέραν αυτών που καθορίζονται στο άρθρο 5 του από 23.2.87 Π.Δ/ τος (ΦΕΚ 1063/Δ/04). ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση καθορίστηκαν, ακόμη, στο Δήμο Περιστερίου (ΦΕΚ 386/Τ.Α.ΑΠ/08) και στο Δ. Αιγάλεω (ΦΕΚ 347/Τ.Α.ΑΠ/2009).

Οι περιοχές γύρω από τον Ελαιώνα, στις οποίες έχουν θεσμοθετηθεί τα ΒΙ.ΠΑ, ΒΙΟ.ΠΑ, και ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση εμφανίζουν τάσεις παραγωγικής αναδιάρθρωσης, καθώς τείνουν να μετατραπούν σε χώρους υποδοχείς τριτογενών δραστηριοτήτων. Όπως αναφέρουν οι Ευαγγελίδου και Ζήφου, σε έκθεσή τους για τις θεσμοθετημένες ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων της Αττικής του 2011, οι παραγωγικοί υποδοχείς που βρίσκονται μέσα στον αστικό ιστό:

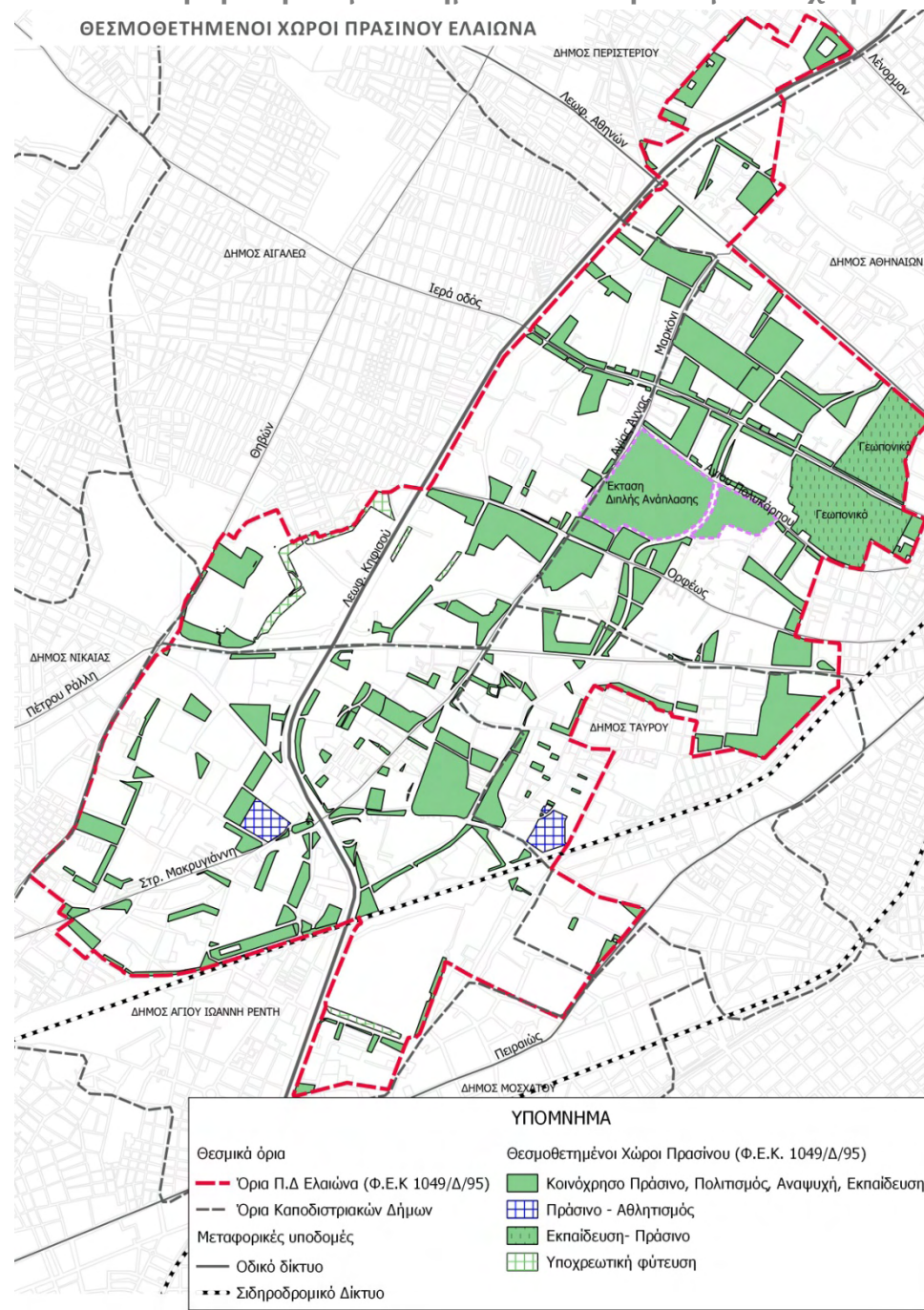
*μετεξελίσσονται σε θύλακες εγκατάστασης κεντρικών λειτουργιών με κύριο προσανατολισμό σε χρηματοπιστωτικές, πολιτιστικές και εμπορικές δραστηριότητες και οι οποίοι εντοπίζονται κυρίως στις παρυφές του Ελαιώνα αλλά και διάσπαρτα στον αστικό ιστό . Η τάση αυτή συνδέεται με την άσκηση διαφόρων δυνάμεων που συχνά δρουν παράλληλα και περιλαμβάνουν την αποβιομηχάνιση, την 'κατάληψη' κενών βιομηχανικών κελυφών λόγω μετεγκατάστασης, αιτήματα για αναβάθμιση του περιβάλλοντος, κερδοσκοπικές πρακτικές και κάρπωση υπεραξιών (Ευαγγελίδου & Ζήφου, 2011)*

Χαρακτηριστική είναι η εικόνα κατά μήκος της Λ. Αθηνών, που όπως παρουσιάστηκε και στο κεφάλαιο των χρήσεων γης, διαθέτει πληθώρα πολυτελών γραφείων διοίκησης, χρηματοπιστωτικών οργανισμών κλπ. Ταυτόχρονα, ο χαρακτηρισμός υποδοχέων ως «ΒΙ.ΠΕ προς εξυγίανση», αποτελεί μια πολιτική που αποσκοπεί στην ανάπτυξη χρήσεων του τριτογενούς τομέα και στη σταδιακή παραγωγική αναδιάρθρωση της περιοχής.

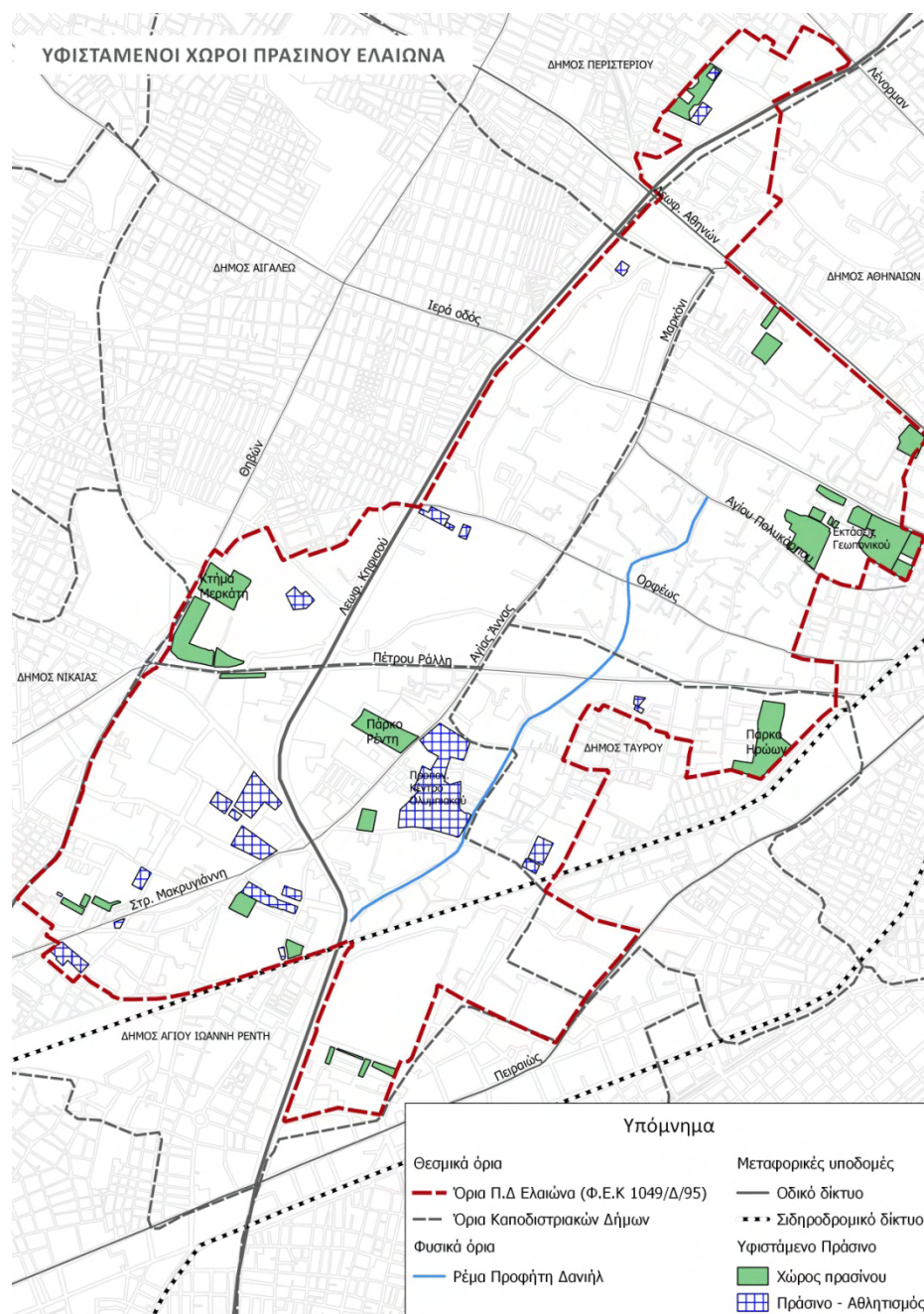
## 10. Σύγκριση Π.Δ Ελαιώνα με τα ευρήματα της ανάλυσης και αξιολόγηση του

Στη συγκεκριμένη ενότητα πραγματοποιείται μια σύγκριση του Προεδρικού διατάγματος του Ελαιώνα (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95) με τα ευρήματα της ανάλυσης των χρήσεων γης. Η σύγκριση αυτή θα βοηθήσει στη διερεύνηση του βαθμού υλοποίησης του εν λόγω διατάγματος, καθώς και στον εντοπισμό πιθανών αδυναμιών του.

### 10.1 Αντιπαραβολή θεσμοθετημένων και υφιστάμενων χώρων πρασίνου



Χάρτης Β. 10.1.1. Θεσμοθετημένοι χώροι πρασίνου. Πηγή: Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95, ίδια επεξεργασία



Χάρτης Β.10.1.2. Υφιστάμενοι χώροι πρασίνου. Πηγή: Δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία

Παραπάνω παρατίθεται ο χάρτης με τους θεσμοθετημένους χώρους πρασίνου, όπως αυτοί προβλέπονται από το Π.Δ του Ελαιώνα και ο χάρτης με τους υφιστάμενους χώρους πρασίνου, για τη δημιουργία του οποίου χρησιμοποιηθήκαν δορυφορικές εικόνες.

Αντιπαραβάλλοντας τους δύο χάρτες καθίσταται σαφές ότι οι περισσότεροι χώροι πρασίνου του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα δεν έχουν υλοποιηθεί ακόμη. Η προβλεπόμενη συνολική έκταση των χώρων πρασίνου του Π.Δ είναι περίπου 2.000 στρέμματα, καταλαμβάνοντας το 24% της συνολικής έκτασης της περιοχής. Οι υφιστάμενοι χώροι πρασίνου, αντίθετα, αντιστοιχούν σε μόλις 536 περίπου στρέμματα, δηλαδή στο 6%

της έκτασης του Ελαιώνα. Οι σημαντικότεροι χώροι πρασίνου που εντοπίζονται σήμερα στον Ελαιώνα είναι:

- Το κτήμα Μερκάτη, γύρω από τα κτήρια του Τ.Ε.Ι Πειραιά στο Αιγάλεω, που αποτελεί τη μοναδική έκταση στην οποία εντοπίζονται ακόμη αρχαία ελαιόδεντρα
- Ο Βοτανικός Κήπος και οι Αμπελώνες του Γεωπονικού Πανεπιστημίου
- Το πάρκο Ηρώων Ενόπλων Δυνάμεων, το οποίο είναι στην κυριότητα του Υπουργείου Εθνικής Άμυνας και έχει παραδοθεί στο Δήμο Ταύρου για χρήση
- Το Πάρκο Ρέντη

Παράλληλα, στην περιοχή εντοπίζονται διάσπαρτα γήπεδα ποδοσφαίρου, περιβαλλόμενα από ιδιαίτερα ασύμβατες με αυτά χρήσεις (μεταφορικές υπηρεσίες, αποθήκες κλπ). Ξεχωρίζει το μεγάλο σε έκταση προπονητικό κέντρο του Ολυμπιακού, στο Δήμο Αγίου Ιωάννη- Ρέντη.

#### **Διερεύνηση αιτιών μη πραγματοποίησης των κοινόχρηστων χώρων**

Για τις ανάγκες της παρούσας μελέτης έγινε μια προσπάθεια να διερευνηθούν οι λόγοι για τους οποίους δεν υλοποιήθηκαν οι χώροι πρασίνου της περιοχής. Έπειτα από συζητήσεις με φορείς από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας, την περιφέρεια Αττικής και τον Δήμο Αθηναίων καθώς και ανασκόπηση της βιβλιογραφίας προέκυψαν τα εξής συμπεράσματα αναφορικά με τα προβλήματα για την εφαρμογή του Π.Δ:

Αρχικά, δεν έχουν πραγματοποιηθεί ακόμη οι πράξεις εφαρμογής σε ένα αρκετά μεγάλο μέρος του Ελαιώνα. Η μελέτη του Ε.Μ.Π του 1995, στην οποία βασίσθηκε το Π.Δ του Ελαιώνα, προέβλεπε τη δημιουργία ενός ενιαίου φορέα ανάπτυξης για την περιοχή, μια αρμοδιότητα του οποίου θα ήταν η υλοποίηση των πράξεων εφαρμογής (ΕΜΠ, 1995). Ωστόσο, όπως έχει ήδη αναφερθεί, ο φορέας δεν ενεργοποιήθηκε ποτέ και οι πράξεις εφαρμογής πέρασαν στην αρμοδιότητα των Δήμων. Οι Δήμοι, με εξαίρεση το Δήμο Αγίου Ιωάννη- Ρέντη που ολοκλήρωσε το μεγαλύτερο μέρος των πράξεων εφαρμογής, αδράνησαν με αποτέλεσμα να έχουν πραγματοποιηθεί μεμονωμένες πράξεις με πρωτοβουλία των ιδιοκτητών γης. Η παρέλευση, μάλιστα, τόσων ετών από την θεσμοθέτηση του Προεδρικού Διατάγματος, έχει οδηγήσει στην άνοδο των αξιών γης της περιοχής, με αποτέλεσμα το κόστος των απαλλοτριώσεων να είναι ακόμη πιο αυξημένο. Παράλληλα, η εφαρμογή του σχεδίου έχει καθυστερήσει σημαντικά λόγω της ασάφειας των τίτλων ιδιοκτησίας και των διενέξεων μεταξύ των φερόμενων ως ιδιοκτητών.

Μια ακόμη απόρροια του γεγονότος ότι δεν λειτούργησε ο ενιαίος φορέας ανάπτυξης, είναι ότι τα χρήματα που εισπράχθηκαν από τις όποιες πράξεις εφαρμογής έγιναν, δεν επανεπενδύθηκαν στον Ελαιώνα για να δημιουργηθούν οι προβλεπόμενοι κοινόχρηστοι χώροι. Τα χρήματα που λάμβαναν οι δήμοι από τις εισφορές σε χρήμα χρησιμοποιήθηκαν σε μεγάλο βαθμό, για την κάλυψη των αναγκών άλλων περιοχών τους, εκτός των ορίων του Ελαιώνα. Επιπλέον, ακόμη και αν πραγματοποιηθούν όλες οι πράξεις εφαρμογής, οι εισφορές δεν επαρκούν για την υλοποίηση όλων των προβλεπόμενων χώρων πρασίνου. Η μελέτη του ΕΜΠ που συνδέεται με το Π.Δ αναφέρει χαρακτηριστικά : *«Διατηρούμε επιφυλάξεις για τη δυνατότητα να υλοποιηθεί το έργο μόνο από εισφορές σε γη χρήμα και με εξωτερικές ενισχύσεις, που αναγκαστικά θα είναι περιορισμένες εάν δεν **δοθεί η δυνατότητα στο φορέα να έχει επιχειρηματική δράση**»* (ΕΜΠ, 1995). Τέλος, σύμφωνα με φορέα της Περιφέρειας Αττικής, σε πολλές περιπτώσεις η εισφορά σε γη μετατράπηκε σε εισφορά σε χρήμα, με τη χρήση των προβλεπόμενων διατάξεων του Άρθρου 8, του Ν. 1337/83, με αποτέλεσμα να μειωθούν ακόμη περισσότερο οι διαθέσιμες εκτάσεις για τη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων.

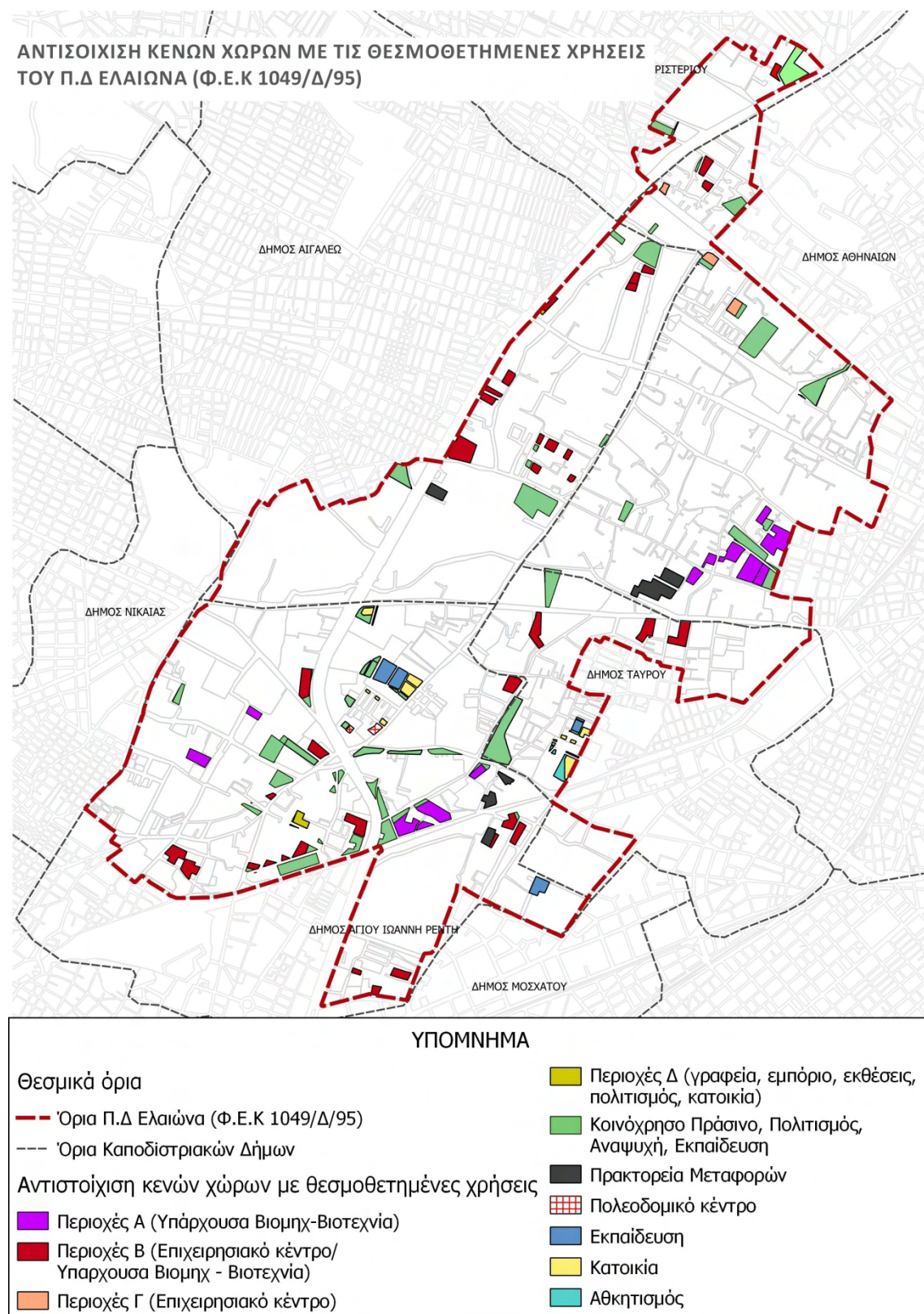
#### **Το ζήτημα της άρσης απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης ιδιοκτησίας**

Ένα επιπλέον ζήτημα που προστίθεται στο θέμα της υλοποίησης των χώρων πρασίνου του Π.Δ του 95, είναι το γεγονός ότι όλο και περισσότεροι ιδιοκτήτες αιτούνται την άρση της απαλλοτρίωσης ή της δέσμευσης της ιδιοκτησίας τους καθώς έχει πλέον παρέλθει η δεκαπενταετία από την έγκριση του σχεδίου (βλ. του άρθρο 32 του Ν. 4067/2012 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 3 παρ. 2 του Ν. 4315/2014). Έτσι, τη δεδομένη στιγμή έχουν αποχαρκτηρισθεί διάφορα τμήματα πρασίνου του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα, χωρίς ωστόσο να έχουν αποτυπωθεί συγκεντρωτικά σε έναν ενιαίο χάρτη οι αλλαγές.

Αξίζει να σημειωθεί ότι, ο Ν. 4315/2014 προβλέπει την εκ νέου επιβολή της ανακληθείσας ή αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ή δέσμευσης του χώρου, μόνο στην περίπτωση που ο δήμος ή ο εκάστοτε αρμόδιος φορέας έχει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους και υπό ορισμένες άλλες προϋποθέσεις.



## 10.2 Αντιστοίχιση κενών χώρων με τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης



Χάρτης Β. 10.2.1. Αντιστοίχιση κενών χώρων με θεσμοθετημένες χρήσεις γης του Π.Δ. Πηγή: Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95, δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία

Στην παρούσα ενότητα διαπιστώνεται σε ποιες θεσμοθετημένες χρήσεις αντιστοιχούν οι χώροι που έχουν παραμείνει κενοί. Στον παραπάνω χάρτη απεικονίζονται οι κενοί χώροι της περιοχής, κατηγοριοποιημένοι ανάλογα με τις χρήσεις του Π.Δ Ελαιώνα (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95). Αντίστοιχα, ο επόμενος πίνακας δείχνει την έκταση των κενών χώρων σε σύγκριση με τη συνολική έκταση της θεσμοθετημένης χρήσης στην οποία αντιστοιχούν.

Σύγκριση κενών εκτάσεων με τις θεσμοθετημένες χρήσεις της περιοχής				
A/A	Θεσμοθετημένη Χρήση (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95)	Προβλεπόμενη συνολική έκταση από Π.Δ (στρέμματα)	Έκταση κενών χώρων (στρέμματα)	% της έκτασης των κενών προς τη θεσμοθετημένη χρήση
1	Κοινόχρηστο πράσινο, πολιτισμός, αναψυχή και εκπαίδευση	1.553	265	17%
2	Περιοχές Β: Επιχειρησιακό κέντρο και υπάρχουσα βιομηχανία - βιοτεχνία/ και από μετεγκατάσταση	2.221	133	6%
3	Περιοχές Α: Υπάρχουσα Βιομηχανία- βιοτεχνία και από μετεγκατάσταση	856	83	10%
4	Περιοχές Ε: Πρακτορεία μεταφορών	112	39	35%
5	Εκπαίδευση	225	33	15%
6	Κατοικία	331	19	6%
7	Περιοχές Γ: Επιχειρησιακό κέντρο (γραφεία, εμπόριο, αποθήκες, συνεργεία)	295	10	3%
8	Αθλητισμός	25	5	20%
9	Περιοχές Δ: Επιχειρησιακό κέντρο (εμπορ. εκθέσεις, πολιτισμός, εκπαίδευση)	250	5	2%
10	Πολυεδαμικό Κέντρο	84	3	4%

Πίνακας Β.10.2.1. Σύγκριση κενών εκτάσεων με τις θεσμοθετημένες χρήσεις της περιοχής. Πηγή: Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95, δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία

Όπως είναι φανερό τόσο από το χάρτη όσο και από τον πίνακα, οι μεγαλύτερες εκτάσεις κενών χώρων αντιστοιχούν σε χώρους πρασίνου. Το αποτέλεσμα αυτό ήταν ως ένα βαθμό αναμενόμενο, αφού οι περισσότεροι χώροι πρασίνου του Π.Δ δεν έχουν υλοποιηθεί, ενώ παράλληλα οι εκτάσεις αυτές έχουν δεσμευτεί προκειμένου να γίνουν πράσινα. Παρόλα

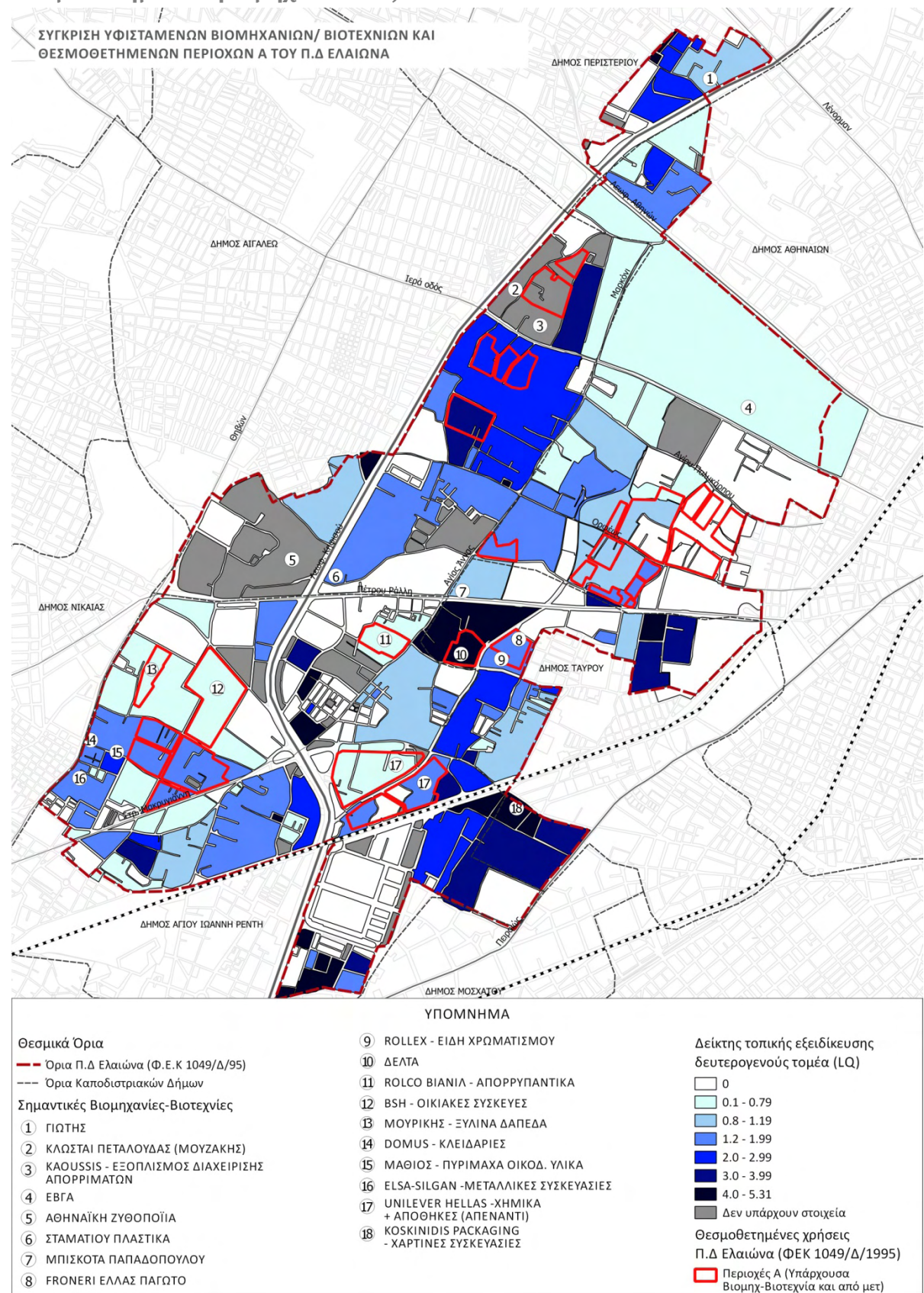
αυτά, οι συγκεκριμένοι κενοί χώροι είναι ταυτόχρονα αυτοί που μπορούν να μετατραπούν σε χώρους πρασίνου πιο άμεσα, καθώς, από τη στιγμή που δεν διαθέτουν κτίσματα στην επιφάνειά τους, δεν υφίσταται κόστος κατεδάφισης ενώ παράλληλα το κόστος απαλλοτρίωσης είναι μειωμένο.

Οι δεύτεροι μεγαλύτεροι σε έκταση κενοί χώροι είναι αυτοί που αντιστοιχούν στις «Περιοχές Β» του Π.Δ. Παρόλα αυτά, οι «Περιοχές Β», καλύπτουν το μεγαλύτερο μέρος του Ελαιώνα και το ποσοστό των κενών χώρων ως προς το σύνολο των εκτάσεων με τη συγκεκριμένη χρήση είναι χαμηλό (6%).

Η εξέταση των κενών εκτάσεων στις «Περιοχές Α» είναι αρκετά σημαντική. Στις περιοχές αυτές επιτρέπονται μόνο βιομηχανικές χρήσεις, με στόχο τη δημιουργία βιομηχανικών «θυλάκων» αποτελούμενων από τις υπάρχουσες -τότε- βιομηχανίες και τις βιομηχανίες από μετεγκατάσταση από άλλες περιοχές του Ελαιώνα. Κατά συνέπεια, η ύπαρξη κενών χώρων στους συγκεκριμένους θύλακες σημαίνει, αυτομάτως, ότι δεν εκπλήρωσαν το σκοπό τους. Αυτό πιθανώς να οφείλεται στο γεγονός ότι πολλές βιομηχανίες και βιοτεχνίες έκλεισαν, ενώ άλλες μετεγκαταστάθηκαν σε περιοχές εκτός του Ελαιώνα και όχι στις ζώνες αυτές. Φυσικά, πρέπει να επισημανθεί ότι η απαγόρευση νέων βιομηχανιών και βιοτεχνιών στις ζώνες αυτές εύκολα οδηγεί στην περεταίρω ερήμωσή τους. Από τον πίνακα προκύπτει ότι οι εκτάσεις κενών χώρων που έχουν θεσμοθετηθεί ως «Περιοχές Α» καλύπτουν 83 στρέμματα, δηλαδή το 10% των εκτάσεων με τη συγκεκριμένη θεσμοθετημένη χρήση. Αυτό ωστόσο, που παρουσιάζει ενδιαφέρον, είναι το γεγονός ότι από το χάρτη φαίνεται μια συγκέντρωση κενών χώρων στους οποίους έχουν θεσμοθετηθεί βιομηχανικές χρήσεις στην περιοχή του Βοτανικού στα όρια, του Π.Δ, καθώς και στον Άγιο Ιωάννη Ρέντη, στη συμβολή των λεωφόρων Κηφισού και Αγίου Ιωάννη - Ρέντη. Ειδικότερα, η ύπαρξη μιας καθαρά βιομηχανικής ζώνης στην περιοχή του Βοτανικού. Το ζήτημα πάντως των «Περιοχών Α» του Π.Δ θα διερευνηθεί περαιτέρω στη συνέχεια.

Εντύπωση προκαλεί η ύπαρξη μεγάλου ποσοστού κενών χώρων με θεσμοθετημένη χρήση «Πρακτορεία Μεταφορών», δεδομένου ότι η συγκεκριμένη χρήση είναι ίσως η κυρίαρχη στον Ελαιώνα. Τα μεγαλύτερα σε έκταση κενά εντοπίζονται στον Δήμο Αθηναίων. Μια πιθανή εξήγηση είναι ότι οι εκτάσεις ήταν ήδη κενές όταν θεσμοθετήθηκε το Π.Δ. και επιλέχθηκαν για τη χρήση αυτή σε μια προσπάθεια οργάνωσής της. Ωστόσο, από τη στιγμή που η συγκεκριμένη χρήση εξακολουθεί να λειτουργεί, σε μεγάλο βαθμό παράνομα στην περιοχή, δεν εξαναγκάστηκαν ποτέ οι μεταφορικές υπηρεσίες να χωροθετηθούν στις συγκεκριμένες εκτάσεις, με αποτέλεσμα να παραμείνουν κενές.

### 10.3 Σύγκριση υφιστάμενων βιομηχανιών/ βιοτεχνιών και θεσμοθετημένων βιομηχανικών ζωνών



Χάρτης Β.10.3.1. Σύγκριση υφιστάμενων βιομηχανιών/ βιοτεχνιών και θεσμοθετημένων περιοχών Α του Π.Δ . Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95, ίδια επεξεργασία

Στην παρούσα ενότητα συγκρίνονται οι υφιστάμενες συγκεντρώσεις και θέσεις βιομηχανιών και βιοτεχνιών, με τις περιοχές του Π.Δ Ελαιώνα (Φ.Ε.Κ 1049/Δ/95) που έχουν καθοριστεί ως «Περιοχές Α» (Υπάρχουσα Βιομηχανία – Βιοτεχνία και από μετεγκατάσταση). Η σύγκριση αυτή πραγματοποιείται για να διαπιστωθεί εάν υπάρχει σύγκλιση ανάμεσα στην προβλεπόμενη από το Π.Δ οργάνωση του δευτερογενούς τομέα και στη σημερινή χωρική κατανομή του.

Στο Π.Δ του Ελαιώνα δημιουργήθηκαν 31 ζώνες στις οποίες επιτρέπονται ουσιαστικά μόνο οι υφιστάμενες βιομηχανίες - βιοτεχνίες και οι βιομηχανίες - βιοτεχνίες από μετεγκατάσταση από άλλες περιοχές του Π.Δ. Οι ζώνες, δημιουργήθηκαν γύρω από τις τότε μεγάλες υφιστάμενες βιομηχανικές μονάδες και αποτελούνταν κυρίως από 2 έως 5 γειτονικά οικοδομικά τετράγωνα (ΟΡΣΑ - ΕΜΠ, 1996).

Σήμερα, μόνο οι 7 από τις 31 ζώνες περιλαμβάνουν μεγάλες βιομηχανικές ή βιοτεχνικές μονάδες, καθώς αρκετές από τις βιομηχανίες που λειτουργούσαν το 1995 στην περιοχή έχουν κλείσει.

Για τις υπόλοιπες βιομηχανικές ζώνες που σήμερα δεν περιλαμβάνουν καμία μεγάλη μονάδα διαπιστώνονται τα εξής:

- Στο Δήμο Αιγάλεω, στην έκταση μεταξύ της Λεωφόρου Κηφισού, της Ιεράς οδού, της Αγίας Άνης και της οδού Ορφέως, ο δείκτης τοπικής εξειδίκευσης της βιομηχανίας, είναι υψηλός. Με άλλα λόγια, από τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ φαίνεται ότι στην περιοχή υπάρχει συγκέντρωση μικρότερων βιομηχανικών/ βιοτεχνικών μονάδων.. Στο τμήμα του Δήμου Αιγάλεω που εκτείνεται πάνω από την Ιερά Οδό, όπως φαίνεται και από το χάρτη δεν υπήρχαν στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για τις χρήσεις των κτιρίων.
- Στο Δήμο Αθηναίων, στην περιοχή του Βοτανικού, οι Περιοχές Α του Π.Δ περιλάμβαναν τότε «πολλές μεσαίες μονάδες των κλάδων καταναλωτικών αγαθών (*Zita Hellas, Πολυπάκ κλπ*)» (ΕΜΠ,1995) , οι οποίες δεν βρίσκονται σήμερα στην περιοχή. Όπως φαίνεται στο χάρτη, σχεδόν πέντε από τα δέκα πολύγωνα του Δήμου με αυτή τη θεσμοθετημένη χρήση, δεν διαθέτουν καμία βιοτεχνία. Αντίθετα, όπως αναφέρθηκε και στην προηγούμενη ενότητα, ένα μέρος αυτών των εκτάσεων αντιστοιχεί σήμερα σε κενούς χώρους. Επιπλέον, στο γενικό χάρτη χρήσεων γης φάνηκε ότι στην περιοχή του Βοτανικού επικρατούν σήμερα χρήσεις του

τριτογενούς τομέα παραγωγής και ειδικότερα το χονδρικό εμπόριο και τα πρακτορεία μεταφορών. Συνεπώς, στις αμιγώς βιομηχανικές/ βιοτεχνικές περιοχές του Δήμου Αθηναίων και ιδίως στο τμήμα πάνω από την οδό Ορφέως, δεν υπάρχουν οι χρήσεις που προβλέπονται από το Π.Δ.

- ο Στο Δήμο Αγίου Ιωάννη – Ρέντη, προκύπτει ότι υπάρχει μια χωρική συγκέντρωση του δευτερογενούς τομέα νοτιοδυτικά του Ελαιώνα, από το δείκτη τοπικής εξειδίκευσης της βιομηχανίας. Ωστόσο, και σε αυτή την περίπτωση τρεις βασικές μονάδες της περιοχής βρίσκονται εκτός των βιομηχανικών ζωνών.

Συνοψίζοντας, από τα ευρήματα της παραπάνω ανάλυσης προκύπτει ότι οι «Περιοχές Α» του Π.Δ δε λειτουργήσαν ως βιομηχανικοί θύλακες καθώς οι υφιστάμενες μεγάλες μονάδες στην πλειοψηφία τους βρίσκονται έξω από αυτές· ταυτόχρονα, τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται κάτω από τις ζώνες, δεν εμφανίζουν υψηλή συγκέντρωση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα. Επίσης, όπως προέκυψε από τα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ για τις χρήσεις κτιρίων, στην περιοχή κυρίως του Βοτανικού αλλά και σε άλλες εκτάσεις με θεσμοθετημένη αμιγή βιομηχανική χρήση, σήμερα δραστηριοποιούνται επιχειρήσεις του τριτογενούς τομέα.

Η αποτυχία των συγκεκριμένων βιομηχανικών ζωνών, οφείλεται εν μέρει στην αποβιομηχάνιση της περιοχής η οποία διαφαινόταν ήδη, από το 1995: *«Παράλληλα με την αλλοίωση της βιομηχανικής φυσιογνωμίας των επιχειρήσεων και τη μετατροπή βιομηχανικών κτιρίων σε χώρους χονδρεμπορίου ή αποθήκευσης, υπάρχει στον Ελαιώνα και το φαινόμενο της εγκατάλειψης βιομηχανικών χώρων» (ΕΜΠ,1995)*. Ωστόσο, υπάρχουν ορισμένες εγγενείς αδυναμίες στις ζώνες που χαρακτηρίστηκαν ως «περιοχές Α», οι οποίες επισημάνονται και από το ίδιο το Ερευνητικό Πρόγραμμα του ΕΜΠ του 1995. Παρακάτω θα αναφερθούν αυτές που κρίνονται σημαντικότερες:

- ο Στις αμιγώς βιομηχανικές ζώνες, δεν επιτρέπεται η εγκατάσταση νέων βιομηχανιών, ανεξαρτήτως βαθμού όχλησης, χρησιμοποιούμενης τεχνολογίας και παραγόμενων προϊόντων. Αυτό, έρχεται ως ένα βαθμό σε αντίφαση με το ρόλο τους, που είναι η προστασία και η διατήρηση της βιομηχανικής παραγωγικής βάσης στην περιοχή. Σε συνδυασμό μάλιστα, με το φαινόμενο της εγκατάλειψης της βιομηχανίας, οι εκτάσεις που έχουν θεσμοθετηθεί ως «Περιοχές Α», τείνουν να μετατρέπονται σε κενούς χώρους, ή να καταλαμβάνονται -άτυπα- από άλλες χρήσεις. Πρέπει να

τονισθεί ότι στο Ερευνητικό Πρόγραμμα του ΕΜΠ, αναφερόταν πως αν επιτρεπόταν η ίδρυση νέων μονάδων στις ζώνες αυτές, η τοπική αυτοδιοίκηση θα αντιδρούσε έντονα. Έτσι, επιλέχθηκε ως «συμβιβαστική λύση» η δυνατότητα μετεγκατάστασης μονάδων που προέρχονται από τους 5 Δήμους στους οποίους ανήκει ο Ελαιώνας, στις ζώνες αυτές (για τον Δήμο Αθηναίων μόνο από τα διαμερίσματα 3 και 4).

- Η κάθε ζώνη έχει μικρή σχετικά έκταση, με αποτέλεσμα να καλύπτεται πλήρως, σχεδόν, από τις βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες που υπήρχαν τότε. Έτσι, μέχρι να εγκαταλειφθούν ορισμένες βιομηχανίες εντός των ζωνών αυτών, δεν υπήρχε χώρος για τις βιομηχανίες από μετεγκατάσταση.

#### **10.4 Συμπεράσματα κεφαλαίου – αξιολόγηση του Προεδρικού Διατάγματος**

Από το παρόν κεφάλαιο διεξάγεται το συμπέρασμα ότι το Προεδρικό διάταγμα του 1995 έχει παραμείνει σχεδόν εξολοκλήρου ανεφάρμοστο. Οι στόχοι που είχαν τεθεί δεν υλοποιήθηκαν. Σε αυτό οφείλονται πολλοί παράγοντες που αλληλεπίδρασαν μεταξύ τους. Ως προς τους χώρους πρασίνου αποτέλεσε ένα αρκετά φιλόδοξο σχέδιο, για την υλοποίηση του οποίου απαιτούταν μια περισσότερο ενεργή δράση από την πολιτεία. Η προστασία του δευτερογενούς τομέα επίσης δεν επιτεύχθηκε, γεγονός που μπορεί εν μέρει να οφείλεται στην αποβιομηχάνιση, αλλά μπορεί να σχετίζεται και με τις εγγενείς αδυναμίες και αντιφάσεις του Προεδρικού διατάγματος του Ελαιώνα, που αναπτύχθηκαν παραπάνω. Επιπλέον, όπως προέκυψε από την ανάλυση των οικονομικών δραστηριοτήτων της περιοχής, αλλά και από την επιτόπια έρευνα στην περιοχή δεν αναπτύχθηκαν δραστηριότητες ανεπτυγμένου τριτογενή τομέα και συνεπώς, οι ζώνες που προορίζονταν για «επιχειρηματικά κέντρα» δεν λειτούργησαν ως τέτοιες. Αντίθετα, οι χρήσεις του τριτογενούς τομέα που κυριαρχούν στην περιοχή αφορούν κυρίως στους κλάδους που σχετίζονται με τις μεταφορικές υπηρεσίες και την αποθήκευση. Ειδικότερα, η οργάνωση των πρακτορείων μεταφορών σε συγκεκριμένες θέσεις απέτυχε, γεγονός που και πάλι δεν είναι βέβαιο αν οφείλεται στο ίδιο το σχέδιο, καθώς η προβλέπονταν πολύ μικρές εκτάσεις, δυσανάλογες με την έκταση που καταλαμβάνει η δραστηριότητα στην περιοχή ή στην αμέλεια της πολιτείας. Το γεγονός ότι το σχέδιο παρέμεινε ανεφάρμοστο, μπορεί ωστόσο να αποτελεί μια ευκαιρία για να αναπτυχθεί ένα νέο σχέδιο, που να είναι περισσότερο προσαρμοσμένο στις σύγχρονες ανάγκες της περιοχής, αλλά και της μητροπολιτικής

Αθήνας. Άλλωστε, το νέο ρυθμιστικό σχέδιο της Αθήνας, έχει καθορίσει ορισμένες νέες στρατηγικές κατευθύνσεις για τον Ελαιώνα.

## 11. Συμπεράσματα και Ανάλυση SWOT

Ο Ελαιώνας της Αθήνας αποτελεί ένα εκτενές αστικό κενό, διαθέτοντας ταυτόχρονα ένα χαρακτήρα brownfield, είτε λόγω της διακοπής της λειτουργίας των βιομηχανιών που υπήρχαν στην περιοχή, είτε λόγω της μετεγκατάστασής τους σε άλλες περιοχές. Η κομβική του θέση σε συνδυασμό με το γεγονός ότι διατρέχεται και περιβάλλεται από μεταφορικές υποδομές μείζονος διαπεριφερειακής σημασίας, καθιστά το ζήτημα της μελλοντικής του ανάπτυξης ιδιαίτερα κρίσιμο.

Η διοικητική του υπαγωγή σε πέντε διαφορετικούς Δήμους, έχει λειτουργήσει ανασταλτικά στην αντιμετώπιση της περιοχής ως ενιαίας ενότητας και στην εξέλιξή της. Έτσι, ο Ελαιώνας έχει παραμείνει ένα συνονθύλευμα ετερόκλητων χρήσεων γης, με κυρίαρχες αυτές της μεταποίησης, τη μεταφοράς και της αποθήκευσης. Η άτυπη οικονομία, ο κυκλοφοριακός φόρτος της περιοχής, τα περιβαλλοντικά προβλήματα, η χωρική του απομόνωση και το αίσθημα ανασφάλειας που εγείρει αποτελούν τα βασικά προβλήματα που η πολιτεία καλείται να αντιμετωπίσει. Άλλωστε, δεν πρέπει να παραβλέπεται το γεγονός ότι στην έκτασή του διαβιούν μόνιμα 3000 άτομα.

Η αποτυχία της εφαρμογής του Προεδρικού Διατάγματος του Ελαιώνα, 22 χρόνια μετά τη θεσμοθέτησή του αποτελεί ισχυρό λόγο για την αναθεώρησή του. Ο νέος σχεδιασμός θα πρέπει να αξιοποιήσει τα πλεονεκτήματα της περιοχής, τα σημαντικότερα εκ των οποίων είναι η ύπαρξη Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων, ο επικείμενος νέος Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων, η ύπαρξη του φυσικού στοιχείου του ρέματος, η εγγύτητα με την Ακαδημία Πλάτωνος και οι μεγάλες αδόμητες εκτάσεις. Παράλληλα, η απόκτηση του χώρου για τον οποίο προοριζόταν η εγκατάσταση γηπέδου ΠΑΕ από το Δήμο Αθηναίων, αποτελεί σημαντική ευκαιρία για τη δημιουργία ενός μεγάλου χώρου πρασίνου στην περιοχή.

Φυσικά, κανένα σχέδιο δεν μπορεί να εφαρμοστεί αν δεν υπάρξει μια δυναμική εμπλοκή της πολιτείας. Η υλοποίηση των κοινόχρηστων χώρων είναι δεν είναι εύκολη δεδομένης της οικονομικής συγκυρίας και της έλλειψης πόρων των Δήμων. Ωστόσο, υπάρχει η δυνατότητα χρηματοδότησης έργων από το ΕΣΠΑ, μέσω του οποίου μπορεί να αξιοποιηθεί και το εργαλείο Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων –Ο.Χ.Ε, που αφορά στις αστικές αναπλάσεις. Ακόμη, είναι αναγκαία μια συντονισμένη ευρύτερη πολιτική για την οργάνωση



ορισμένων δραστηριοτήτων που δεν μπορούν να παραμείνουν στο σύνολό τους στο εσωτερικό του Ελαιώνα. Σε αυτό θετικό ρόλο μπορεί να διαδραματίσει η ύπαρξη του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας που παρέχει κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση αυτού του είδους των δραστηριοτήτων σε υποδοχείς εκτός του αστικού ιστού. Παράλληλα, για την εσωτερική οργάνωση της περιοχής, ιδιαίτερης σημασίας είναι η διερεύνηση της δυνατότητας αξιοποίησης της νομοθεσίας που αφορά στην ίδρυση επιχειρηματικών πάρκων Ν.(3982/2011).

Πλεονεκτήματα	Αδύνατα σημεία
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η θέση του Ελαιώνα: βρίσκεται μεταξύ των μητροπολιτικών κέντρων Αθήνας και Πειραιά.</li> <li>- Οι βασικοί αναπτυξιακοί συγκοινωνιακοί άξονες που τον διατρέχουν και τον περικλείουν.</li> <li>- Η βελτίωση του επιπέδου εκπαίδευσης των κατοίκων της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, στο διάστημα 2001 - 2011.</li> <li>- Η διακοπή, το έτος 2012, της έντονης πτωτικής πορείας του αριθμού των επιχειρήσεων και η συνέχισή της με ομαλότερο ρυθμό έως το 2016.</li> <li>- Η πεδινή έκταση της περιοχής</li> <li>- Το χαμηλό ύψος της πλειονότητας των κτηρίων (ισόγεια σε ποσοστό 63%).</li> <li>- Η ύπαρξη μεγάλων ιδιοκτησιών και κατ' επέκταση η αποφυγή των προβλημάτων που προκύπτουν από τη μικροϊδιοκτησία</li> <li>- Η αραιή δόμηση της περιοχής</li> <li>- Η ύπαρξη κενών χώρων με την προοπτική της αξιοποίησής τους</li> <li>- Η λειτουργία Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων</li> <li>- Η περιβαλλοντική αναβάθμιση της περιοχής από τη διακοπή λειτουργίας δύο ρυπογόνων βιομηχανιών, της ΕΤΜΑ και της ΣΟΦΤΕΞ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η διοικητική υπαγωγή του Ελαιώνα σε 5 Δήμους</li> <li>- Η μείωση του πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα στο διάστημα 2001- 2011</li> <li>- Η μείωση του αριθμού του οικονομικά ενεργού πληθυσμού της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, στο διάστημα 2001-2011</li> <li>- Η αύξηση του αριθμού των ανέργων και του ποσοστού ανεργίας της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα</li> <li>- Η διαχρονική πτωτική πορεία του συνολικού αριθμού των επιχειρήσεων από το 2009 έως το 2016</li> <li>- Η πτωτική πορεία του κλάδου της μεταποίησης</li> <li>- Η μικρή παρουσία στην περιοχή δραστηριοτήτων του «αναπτυγμένου» τριτογενούς τομέα (καταστήματα, τράπεζες γραφεία κλπ)</li> <li>- Το παλιό κτιριακό απόθεμα σε συνδυασμό με την κακή κατάσταση των κτιρίων</li> <li>- Η συνύπαρξη ετερόκλητων χρήσεων γης</li> <li>- Η διάχυση βιομηχανιών, αποθηκών και μεταφορικών υπηρεσιών σε όλη την έκταση του Ελαιώνα, δυσκολεύοντας τις δυνατότητες οργάνωσής τους.</li> </ul>

Πλεονεκτήματα	Αδύνατα σημεία
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η Ιερά οδός η οποία διαθέτει αρχαιολογικό ενδιαφέρον</li> <li>- Η γειτνίαση με την Ακαδημία Πλάτωνος, που αποτελεί αρχαιολογικό χώρο</li> <li>- Η οδός Πειραιώς που μετατρέπεται σε πολιτιστικό άξονα και το Ίδρυμα Μείζονος Ελληνισμού, που βρίσκεται επί του συγκεκριμένου άξονα και εντός των ορίων της περιοχής</li> <li>- Η ύπαρξη σταθμού μετρό στην περιοχή και σταθμών του τρένου, που εξυπηρετεί την κίνηση επιβατών και εμπορευμάτων</li> <li>- Η επικείμενη δημιουργία του Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η εξακολούθηση της λειτουργίας ρυπογόνων βιοτεχνιών που επιβαλλόταν να απομακρυνθούν (κυρίως βυρσοδεψία)</li> <li>- Η ανυπαρξία χώρων πρασίνου</li> <li>- Η κακή κατάσταση του οδικού δικτύου στο εσωτερικό του Ελαιώνα και η ανεπάρκεια των έργων υποδομής</li> <li>- Ο αυξημένος κυκλοφοριακός φόρτος από φορτηγά αυτοκίνητα στο εσωτερικό του Ελαιώνα</li> <li>- Η ανεπαρκής σύνδεση του Ελαιώνα με αστικές συγκοινωνίες και η μετακίνηση των εργαζομένων με Ι.Χ</li> <li>- Η λειτουργία των μεγάλων μεταφορικών υποδομών που περικλείουν την περιοχή ως φραγμών, αποκόπτοντάς την από Την υπόλοιπη πόλη</li> <li>- Η κακή κατάσταση του Ρέματος Προφήτη Δανιήλ</li> </ul>

Ευκαιρίες	Κίνδυνοι
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η ύπαρξη εθνικών και κοινοτικών πόρων (ΕΣΠΑ)</li> <li>- Η ύπαρξη νέων τρόπων χρηματοδότησης από την Ε.Ε για τις αστικές αναπλάσεις (εργαλείο Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων –Ο.Χ.Ε)</li> <li>- Ο θεσμός της Σύμπραξης Δημοσίου – Ιδιωτικού Τομέα (Ν.3389/2005)</li> <li>- Η στρατηγική έξυπνης ειδίκευσης για την Αττική που προωθεί την ανάπτυξη συγκεκριμένων κλάδων</li> <li>- Η ύπαρξη του νέου Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας – Αττικής, που παρέχει κατευθύνσεις για τη χωρική οργάνωση των δραστηριοτήτων στο σύνολο της Περιφέρειας</li> <li>- Η νομοθεσία για τα επιχειρηματικά πάρκα Ν.(3982/2011)</li> <li>- Η κατοχή από το Δ. Αθηναίων της έκτασης που προοριζόταν για τη χωροθέτηση του γηπέδου ΠΑΕ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Η οικονομική κρίση της χώρας και η μείωση του πληθυσμού</li> <li>- Η εξωτερική μετανάστευση νέων επιστημόνων</li> <li>- Η έλλειψη οικονομικών πόρων από τους Δήμους</li> <li>- Η έλλειψη τεχνογνωσίας από τους Δήμους και τις Περιφέρειες για την αφομοίωση των κοινοτικών πόρων</li> <li>- Η αμέλεια που έχει επιδείξει η πολιτεία για μια ενεργή αντιμετώπιση της περιοχής</li> </ul>

## ΜΕΡΟΣ Γ. Η ΠΡΟΤΑΣΗ ΧΡΗΣΕΩΝ ΓΗΣ ΓΙΑ ΕΛΑΙΩΝΑ

## **Γ. Πρόταση χρήσεων γης για τον Ελαιώνα**

Στο παρόν κεφάλαιο της εργασίας, επιχειρείται μια νέα πρόταση οργάνωσης των χρήσεων γης του Ελαιώνα. Πριν την πρόταση της οργάνωσης των χρήσεων γης, καθορίστηκε ένας νέος στρατηγικός στόχος για την αξιοποίηση του Ελαιώνα.

### **1. Διαμόρφωση της πρότασης**

#### **1.1 Στόχος, αρχές και μέτρα της πρότασης**

##### **Στόχος και αρχές της πρότασης**

Στόχος της πρότασης: Η μείξη και ταυτόχρονα η οργάνωση διαφορετικών δραστηριοτήτων στον Ελαιώνα, ώστε να μετατραπεί σε ισχυρό αναπτυξιακό πόλο, ο οποίος θα παραμένει προσιτός στους εργαζόμενους, τους κατοίκους και τους επισκέπτες του.

Ο στόχος της πρότασης εξειδικεύτηκε σε 8 επιμέρους αρχές, οι οποίες συνάδουν με τις κατευθύνσεις του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αττικής.

##### **Αρχές της πρότασης**

1. Αντιμετώπιση του Ελαιώνα ως μιας ενιαίας χωρικής ενότητας.
2. Κάλυψη ελλείψεων της μητροπολιτικής Αθήνας
3. Δημιουργία μιας νέας ταυτότητας και αντιμετώπιση του στίγματος του Ελαιώνα
4. Προσέλκυση νέων επιχειρήσεων και μείωση του ποσοστού ανεργίας της γύρω περιοχής του Ελαιώνα, αλλά και της Αττικής
5. Διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα
6. Άρση της ανάμειξης ετερόκλητων χρήσεων γης
7. Αναβάθμιση του τοπίου
8. Δημιουργία μιας ασφαλούς περιοχής

### **Μέτρα για την πραγματοποίηση του στόχου και των αρχών**

Προκειμένου να πραγματοποιηθούν οι παραπάνω αρχές, κρίθηκε απαραίτητη η λήψη των μέτρων που ακολουθούν.

#### 1. Δημιουργία ζώνης εγκατάστασης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα.

Όπως προέκυψε από το κεφάλαιο του Β Μέρους, ο αριθμός των επιχειρήσεων του δευτερογενούς τομέα παραγωγής έχει μειωθεί σημαντικά στην περιοχή του Ελαιώνα. Ταυτόχρονα, πολλές αμιγώς βιομηχανικές ζώνες του Π.Δ δεν περιλαμβάνουν πλέον μεγάλες βιομηχανικές μονάδες, ενώ μερικές από τις ζώνες αυτές είναι σήμερα εντελώς κενές. Βέβαια, όπως έχει ήδη αναφερθεί, οι συγκεκριμένες ζώνες του Π.Δ είναι μικρής έκτασης και στο εσωτερικό τους επιτρέπεται μόνο η μετεγκατάσταση βιομηχανιών και όχι η εγκατάσταση νέων μονάδων.

Παρά τη διαφαινόμενη αποβιομηχάνιση, ο Ελαιώνας εξακολουθεί να διαθέτει υψηλή εξειδίκευση σε σχέση με την Αττική, σε πολλούς επιμέρους μεταποιητικούς κλάδους. Ορισμένοι, μάλιστα από αυτούς, όπως η βιομηχανία τροφίμων, η κατασκευή μηχανημάτων και η κατασκευή μεταλλικών προϊόντων, αποτελούν τους βασικούς εξαγωγικούς κλάδους της Περιφέρειας, σύμφωνα με τη Στρατηγική Έξυπνης Εξειδίκευσης (RIS3) Αττικής (2014-2020). Ταυτόχρονα, στο εσωτερικό του Ελαιώνα λειτουργούν ακόμη πολλές μικρές και μεγάλες μονάδες του δευτερογενούς τομέα, παρά το γεγονός ότι η περιοχή δε διαθέτει επαρκείς υποδομές στο εσωτερικό της.

Τέλος, μια από τις κατευθύνσεις του νέου Ρυθμιστικού σχεδίου της Αττικής για τον Ελαιώνα είναι ο έλεγχος των διαδικασιών παραγωγικής αναδιάρθρωσης της περιοχής, με διατήρηση και ενίσχυση της μεταποιητικής δραστηριότητας.

Λαμβάνοντας υπ' όψιν όλα τα παραπάνω δεδομένα, σε συνδυασμό με το γεγονός ότι ο η θέση του Ελαιώνα είναι πολύ σημαντική για την ανάπτυξη του εν λόγω κλάδου, αποφασίστηκε η δημιουργία μιας ζώνης εντός της οποίας θα επιτρέπεται η εγκατάσταση νέων μεταποιητικών δραστηριοτήτων.

## 2. Δημιουργία ζώνης εγκατάστασης χονδρεμπορίου, αποθηκών, logistics και μεταφορικών υπηρεσιών

Όπως προέκυψε από το κεφάλαιο 5 του Β μέρους, ο αριθμός των επιχειρήσεων που δραστηριοποιείται στο χονδρικό εμπόριο, τις μεταφορές και στην αποθήκευση παρουσιάζει αρκετά μεγάλη εξειδίκευση στον Ελαιώνα σε σχέση με την Αττική. Ταυτόχρονα, οι συγκεκριμένοι κλάδοι κατάφεραν να διατηρήσουν σχεδόν σταθερό των αριθμό των επιχειρήσεων τους στο διάστημα 2000 -2016, παρουσιάζοντας υψηλή ανθεκτικότητα στην επίδραση της οικονομικής κρίσης της χώρας. Η θέση του Ελαιώνα σε σχέση με τους βασικούς οδικούς άξονες της χώρας, το σιδηροδρομικό δίκτυο, το εμπορευματικό λιμάνι του Πειραιά και το κέντρο της Αθήνας, τον καθιστούν ιδιαίτερα ελκυστικό για την ανάπτυξη αυτού του τύπου των δραστηριοτήτων.

Οι επιχειρήσεις διαμετακομιστικού εμπορίου, είναι ιδιαίτερα σημαντικές για την Αττική και ο Ελαιώνας, κυρίως λόγω της θέσης και της έκτασής του, ενδείκνυται για την συνδυαστική ανάπτυξη του χονδρεμπορίου, της αποθήκευσης και των μεταφορών. Ωστόσο, η δραστηριότητα αυτή προκαλεί μεγάλο κυκλοφοριακό φόρτο, λόγω της μετακίνησης βαρέων οχημάτων στο εσωτερικό του. Οι συγκεκριμένες δραστηριότητες δεν πρέπει να εξακολουθήσουν να διαχέονται σε όλη την έκταση της περιοχής, καθώς παρεμποδίζουν οποιαδήποτε άλλη ανάπτυξη. Έτσι, αποφασίστηκε η δημιουργία μιας ζώνης χονδρεμπορίου, logistics, αποθηκών και μεταφορικών υπηρεσιών εντός της οποίας θα αναπτύσσονται οι συγκεκριμένες δραστηριότητες.

## 3. Δημιουργία Τεχνολογικού Πάρκου

Για την ολοκληρωμένη αξιοποίηση του Ελαιώνα, δεν αρκεί η οργάνωση των δραστηριοτήτων για τις οποίες λειτουργεί ήδη ως βασικός υποδοχέας. Η εμπειρία έδειξε ότι η απλή θέσπιση ενός πολεοδομικού πλαισίου με χρήσεις γης και συντελεστές δόμησης δεν επαρκεί για την προσέλκυση νέων επιχειρήσεων στην περιοχή. Στο θεωρητικό μέρος της παρούσας εργασίας, στο κεφάλαιο Α.3.3. παρουσιάστηκε μια ταξινόμηση των brownfields, ανάλογα με την ελκυστικότητά τους για τον ιδιωτικό τομέα και την αναγκαία πολιτική που θα πρέπει να υιοθετηθεί.

Ο Ελαιώνας, θα μπορούσε να καταταχθεί στην μεσαία κατηγορία, με τίτλο «περιοχές με προοπτικές ανάπτυξης» (potential development sites). Οι συγκεκριμένες περιοχές είναι



στρατηγικού χαρακτήρα, αλλά προκειμένου να επανέλθουν σε μια πιο ωφέλιμη χρήση και να καταστούν ελκυστικές για νέες επενδύσεις, πρέπει να αντιμετωπισθούν με μια περισσότερο δυναμική πολιτική. Την πολιτική αυτή θα μπορούσε να την υιοθετήσει η πολιτεία, αναζητώντας κάποιον φορέα που θα ενδιαφερόταν για την απόκτηση γης και τη δημιουργία μιας τεχνόπολης, με τη μορφή επιχειρηματικού πάρκου, σε ένα μέρος του Ελαιώνα.

Σύμφωνα με το άρθρο 41 του Ν. 3982/2011, τεχνοπόλεις είναι: Χώροι που καθορίζονται, οριοθετούνται, πολεοδομούνται και οργανώνονται για την εγκατάσταση επιχειρηματικών δραστηριοτήτων νέας και υψηλής τεχνολογίας, ερευνητικών και εκπαιδευτικών δραστηριοτήτων, επιχειρήσεων παροχής υπηρεσιών και οι οποίοι χαρακτηρίζονται από υψηλή ποιότητα περιβάλλοντος.

Εντός της Αττικής λειτουργούν δύο τεχνολογικά πάρκα/ τεχνοπόλεις:

α. Το Τεχνολογικό Πάρκο «Λεύκιππος», στην Αγία Παρασκευή, το οποίο λειτουργεί σε δύο

κτίρια του Εθνικού Κέντρου Ερευνητικών Φυσικών Επιστημών ΕΚΕΦΕ Δημοκριτος, επιφάνειας 300 και 1700 τ.μ. Σύμφωνα με την επίσημη ιστοσελίδα του



τεχνολογικού πάρκου, «Στο ΤΕΠΑ Λεύκιππος στεγάζονται πάνω από 30 επιχειρήσεις,

Εικόνα Γ.1.1.1. Το Τεχνολογικό Πάρκο Λεύκιππος. Πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα τεχνολογικού πάρκου: <http://tepa-lefkippos.demokritos.gr/>

που δραστηριοποιούνται κυρίως στους εξής θεματικούς τομείς: Τεχνολογίες Πληροφορίας & Επικοινωνίας, Υλικά, Μικροηλεκτρονική, Νανοτεχνολογία, Υγεία, Φάρμακα, Βιοτεχνολογία, Ενέργεια & Περιβάλλον, Κατασκευές, Υπηρεσίες, κτλ» (<http://tepa-lefkippos.demokritos.gr/>).

β. Το Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου, το οποίο ιδρύθηκε με πρωτοβουλία του ΕΜΠ, στην θέση όπου βρισκόταν παλιότερα η Γαλλική Εταιρεία Λαυρίου. Οι επιχειρήσεις στεγάζονται σε αναπαλαιωμένα κτίρια του συγκεκριμένου γηπέδου, το οποίο έχει

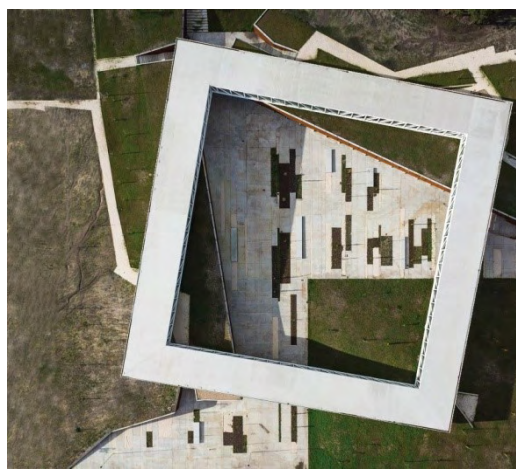


169 Εικόνα Γ.1.1.2. Το Τεχνολογικό και Πολιτιστικό πάρκο Λαυρίου, πηγή: Επίσημη ιστοσελίδα τεχνολογικού πάρκου: <http://www.ltp.ntua.gr/home>

συνολική έκταση 250 στρεμμάτων. Οι τομείς στους οποίους εξειδικεύεται αφορούν κυρίως στην «πληροφορική, την ηλεκτρονική τεχνολογία, τις τηλεπικοινωνίες, τη ρομποτική, την τεχνολογία laser, την περιβαλλοντική τεχνολογία, την εξοικονόμηση ενέργειας, την ναυπηγική, την θαλάσσια τεχνολογία, κ.α» (<http://www.ltp.ntua.gr/home>).

Τα υφιστάμενα τεχνολογικά πάρκα της Περιφέρειας, αν και δραστηριοποιούνται σε τομείς έρευνας και υψηλής τεχνολογίας, έχουν μικρή έκταση και περιορισμένες δυνατότητες επέκτασης. Αντίθετα, οι μεγάλες διαθέσιμες εκτάσεις του Ελαιώνα, σε συνδυασμό με τη θέση του, την ύπαρξη Ανώτατων Εκπαιδευτικών Ιδρυμάτων στο εσωτερικό του, καθώς και με την υφιστάμενη και τη μελλοντική βιομηχανική βάση της περιοχής, τον καθιστούν ιδανικό για την ανάπτυξη ερευνητικών και επιχειρηματικών δραστηριοτήτων προηγμένης τεχνολογίας. Άλλωστε, η ανάπτυξη της έρευνας και της τεχνολογίας αποτελεί μια από τις κατευθύνσεις του νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας για τον Ελαιώνα, ενώ η δημιουργία ενός τεχνολογικού πάρκου στην περιοχή αποτελεί και πρόταση της μελέτης ΙΠΑ- ΙΟΒΕ με τίτλο «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης του Ελαιώνα» (ΙΠΑ & ΙΟΒΕ, 2006)

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας δεν ήταν δυνατό να διερευνηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς των εκτάσεων αυτών, ούτε να αναζητηθεί κάποιος φορέας που θα ενδιαφερόταν για την απόκτηση και την πολεοδόμηση ενός μέρους του Ελαιώνα. Προκειμένου, όμως να παρουσιαστεί μια ολοκληρωμένη πρόταση για την οργάνωση των χρήσεων γης του Ελαιώνα, γίνεται η παραδοχή ότι έχει βρεθεί κατάλληλος φορέας για την ανάπτυξη τεχνολογικού πάρκου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 3982/2011, που αφορά στην ανάπτυξη επιχειρηματικών πάρκων.



Εικόνα Γ.1.1.3. Παράδειγμα τεχνολογικού πάρκου που θα μπορούσε να αναπτυχθεί στον Ελαιώνα. Πηγή: Πρόταση τεχνολογικού πάρκου στο Obidos της Πορτογαλίας, διαθέσιμη στο <http://www.archdaily.com>

### 3. Δημιουργία ζωνών για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (λιανικό εμπόριο, αναψυχή, γραφεία)

Ο Ελαιώνας, όπως έχει διαπιστωθεί από την ανάλυση, φιλοξενεί σημαντικές μονάδες του τριτογενούς τομέα, οι οποίες αφορούν κυρίως σε μεγάλα εμπορικά καταστήματα και πολυκαταστήματα, εμπορικά κέντρα, και χώρους αναψυχής. Ταυτόχρονα, κατά μήκος μεγάλων οδικών αξόνων αναπτύσσονται κεντρικά κτίρια γραφείων. Οι λειτουργίες αυτές του προσδίδουν έναν χαρακτήρα «Υπερτοπικού πολεοδομικού κέντρου», ο οποίος μπορεί να ενισχυθεί, προκειμένου να δημιουργηθούν νέες θέσεις εργασίας, να αναβαθμιστεί το αστικό περιβάλλον και να καταστεί ο Ελαιώνας πιο ασφαλής για τους κατοίκους και τους επισκέπτες του.

### 4. Διεύρυνση της κατοικίας

Στο εσωτερικό του Ελαιώνα το 2011 διέμεναν μόνιμα περίπου 3.000 κάτοικοι, σε διάσπαρτους θύλακες κατοικίας. Η διερεύνηση της κατοικίας στον Ελαιώνα, θα μπορούσε να συμβάλει στην αποκατάσταση του αισθήματος της ασφάλειας στην περιοχή και στην ομαλή ένταξή της στην υπόλοιπη πόλη, ιδιαίτερα σε περιπτώσεις όπου τα όρια του Ελαιώνα δεν περιβάλλονται από ισχυρούς οδικούς ή συγκοινωνιακούς φραγμούς.

### 5. Δημιουργία μητροπολιτικού χώρου πρασίνου, αποκατάσταση του ρέματος προφήτη Δανιήλ

Είναι κοινός τόπος ότι η Αθήνα υστερεί σε χώρους πρασίνου σε σχέση με άλλες Ευρωπαϊκές Πρωτεύουσες. Ειδικότερα στις δυτικές περιοχές της μητροπολιτικής της έκτασης, παρατηρείται μεγάλη έλλειψη ελεύθερων χώρων και ιδιαιτέρως υψηλή πυκνότητα δόμησης. Ο Ελαιώνας, όπως έχει διαπιστωθεί από πληθώρα άλλων μελετών αποτελεί μια από τις τελευταίες ευκαιρίες της Αθήνας για την ανάπτυξη ενός μητροπολιτικού χώρου πρασίνου.

Στον πίνακα της επόμενης σελίδας παρουσιάζονται οι Αρχές της πρότασης οργάνωσης των χρήσεων γης και τα Μέτρα που λήφθηκαν για την πραγματοποίησή τους. Με κουκίδες έχουν επισημανθεί οι αρχές που ικανοποιεί το κάθε ένα εκ των μέτρων.

Αρχές και μέτρα για την πρόταση οργάνωσης χρήσεων γης του Ελαιώνα						
Αρχές	Μέτρα					
	Δημιουργία ζώνης εγκατάστασης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα	Δημιουργία ζώνης εγκατάστασης αποθηκών, logistics και μεταφορικών υπηρεσιών	Δημιουργία Τεχνολογικού πάρκου	Δημιουργία ζωνών για την ανάπτυξη δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα (εμπόριο, αναψυχή γραφεία κλπ)	Διεύρυνση της κατοικίας	Δημιουργία μητροπολιτικού χώρου πρασίνου, αποκατάσταση του ρέματος προφήτη Δανιήλ
Αντιμέτωπιση του Ελαιώνα ως μιας ενιαίας χωρικής ενότητας	•	•	•	•	•	•
Κάλυψη ελλείψεων της μητροπολιτικής Αθήνας			•			•
Δημιουργία μιας νέας ταυτότητας			•	•		•
Προσέλκυση νέων επενδύσεων και μείωση του ποσοστού ανεργίας	•	•	•	•		
Διατήρηση και ενίσχυση του πολυλειτουργικού χαρακτήρα του Ελαιώνα	•	•	•	•	•	•
Άρση της ανάμειξης ετερόκλητων χρήσεων γης	•	•				
Αναβάθμιση του τοπίου της περιοχής			•	•		•
Δημιουργία μιας ασφαλούς περιοχής				•	•	

Πίνακας Γ.1.1.1. Αρχές και μέτρα για την πρόταση οργάνωσης χρήσεων γης του Ελαιώνα. Πηγή: Ίδια επεξεργασία

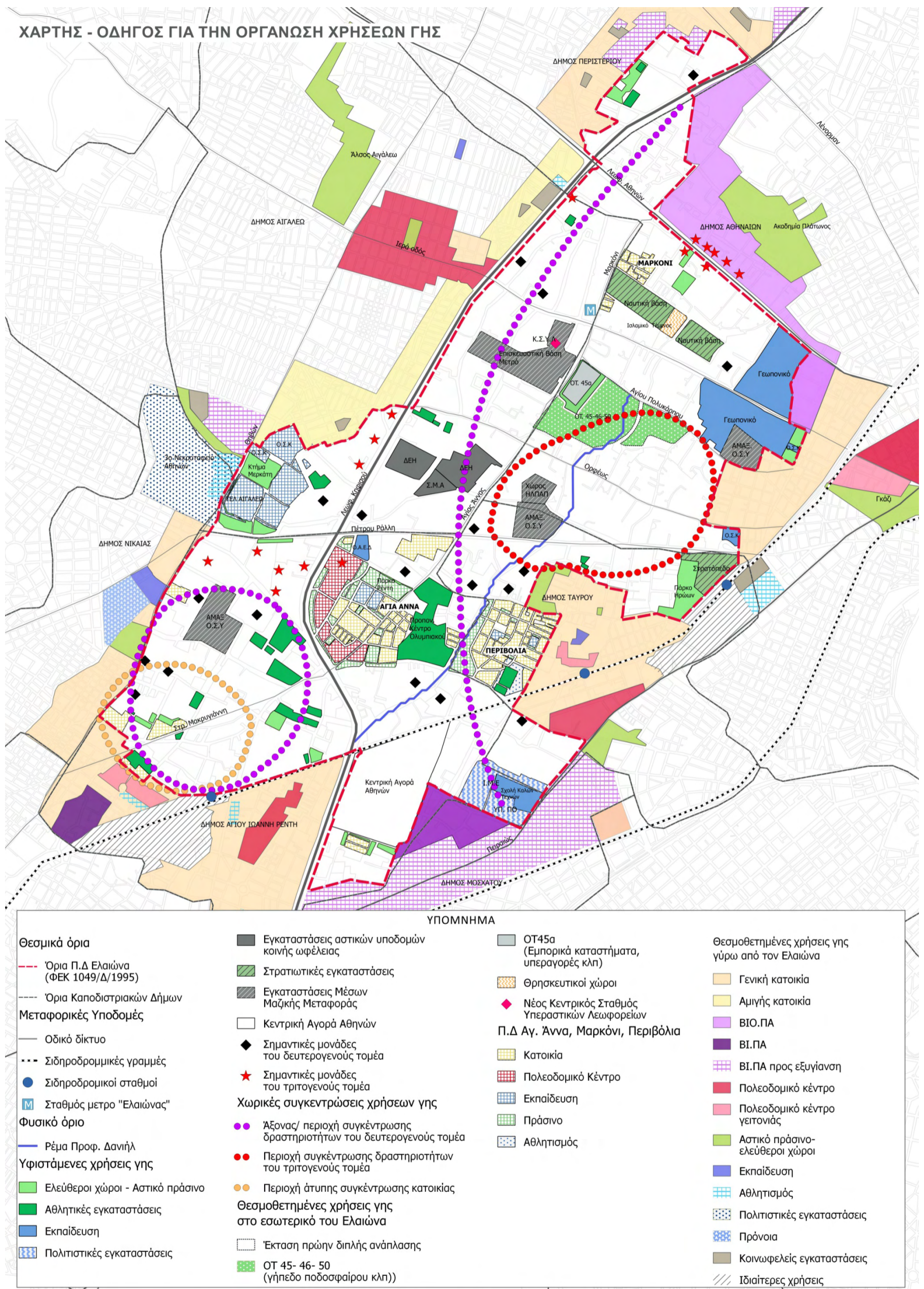
## 1.2 Αιτιολόγηση των χωρικών επιλογών της πρότασης

Αφού διατυπώθηκε ο στόχος της πρότασης για την περιοχή του Ελαιώνα, οι επιμέρους αρχές και τα μέτρα που κρίθηκε σκόπιμο να υιοθετηθούν για την εκπλήρωση των αρχών, στο παρόν υποκεφάλαιο παρουσιάζεται η νέα χωρική οργάνωση των χρήσεων γης που προτείνεται για τον Ελαιώνα. Προκειμένου να σχεδιαστούν οι επιμέρους ζώνες χρήσεων γης, δημιουργήθηκε ένας συνθετικός χάρτης- οδηγός στον οποίο απεικονίζονται συγκεντρωτικά όλα τα χωρικά και θεσμικά δεδομένα που έπρεπε να ληφθούν υπόψη για την τελική οργάνωση του χώρου.

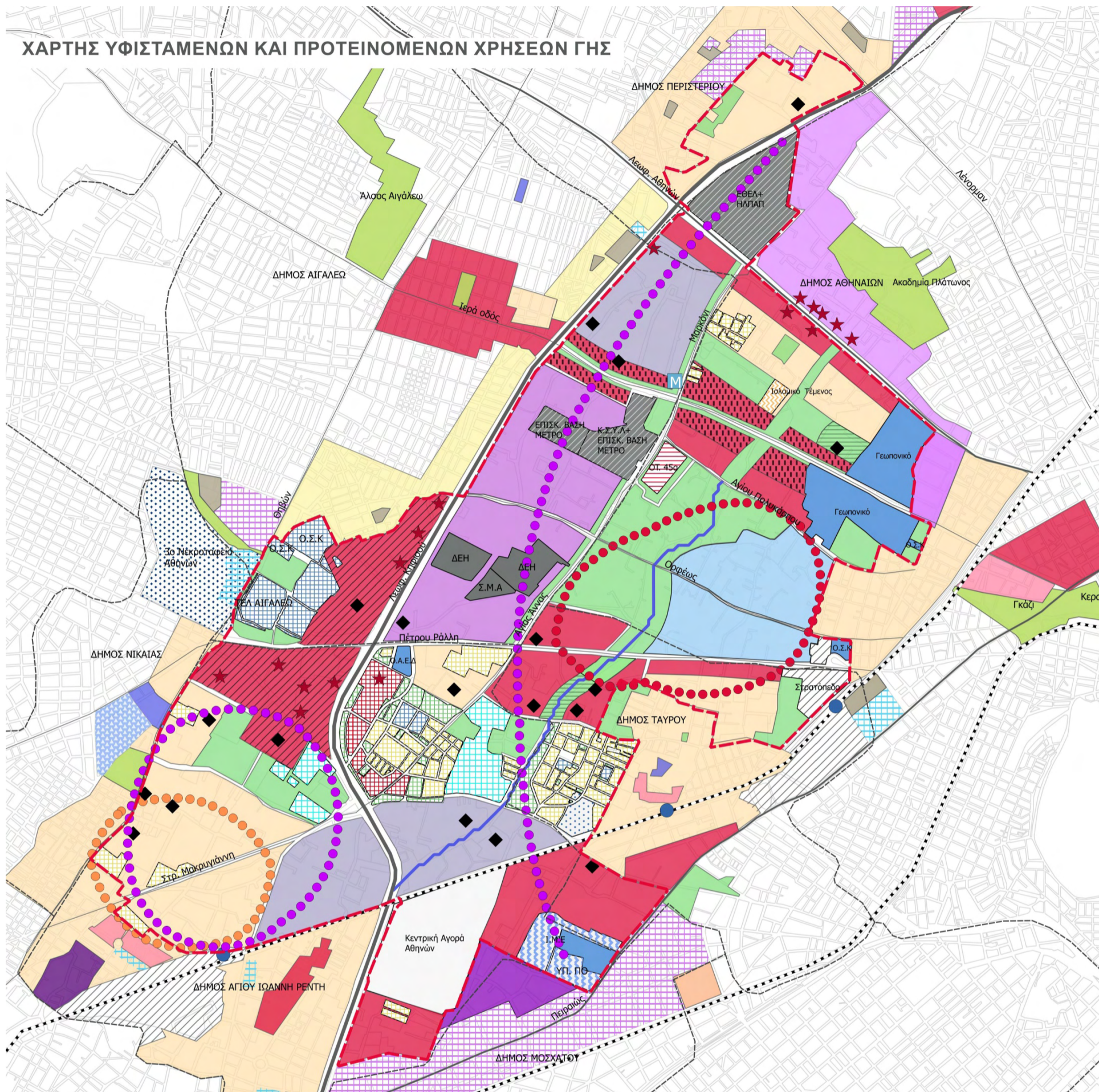
Ο χάρτης οδηγός περιλαμβάνει τις υφιστάμενες χρήσεις γης, όπως αυτές προέκυψαν από την ανάλυση, τις σημαντικές μονάδες του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα και τις ζώνες χωρικών συγκεντρώσεων βιομηχανιών- βιοτεχνιών καθώς και δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα, οι οποίες περιλαμβάνουν κυρίως αποθήκες και μεταφορικές υπηρεσίες. Επίσης, από τους χάρτες Β.4.1.1 και Β.4.1.2 που αφορούν στη χωρική κατανομή του πληθυσμού του Ελαιώνα και των κατοικιών, προέκυψε η ζώνη άτυπης χωρικής συγκέντρωσης της κατοικίας. Ακόμη, ο χάρτης- οδηγός, περιλαμβάνει τα νέα δεδομένα που παρουσιάστηκαν για την περιοχή: Πρόκειται για την επικείμενη δημιουργία του Νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων και του Ισλαμικού Τεμένους καθώς και για την έκταση της Διπλής Ανάπλασης.

Στον χάρτη αποτυπώνονται επίσης οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης Προεδρικών Διαταγμάτων παλιότερων του ΠΔ του 1995, με τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλης ορισμένοι θύλακες κατοικίας που υπήρχαν στο εσωτερικό του Ελαιώνα: Η Αγία Άννα, το Μαρκόνι, και τα Περιβόλια. Τέλος, απεικονίζονται οι θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τα όρια της περιοχής του Ελαιώνα, έτσι ώστε οι νέες χρήσεις που θα προταθούν να μην έρχονται σε σύγκρουση με αυτές, κυρίως στις περιοχές όπου τα όρια του Ελαιώνα δεν αποτελούν ισχυρούς φραγμούς.

Μετά τον χάρτη- οδηγό παρουσιάζεται η νέα πρόταση για την χωρική οργάνωση των χρήσεων γης, σε έναν επίσης συνθετικό χάρτη, που περιλαμβάνει τις υφιστάμενες χωρικές συγκεντρώσεις χρήσεων γης, τις υφιστάμενες σημαντικές μονάδες του δευτερογενούς και του τριτογενούς τομέα, τις θεσμοθετημένες χρήσεις γης από τα Π.Δ Μαρκόνι, Περιβόλια και Αγία Άννα.



Χάρτης Γ.1.2.1.1. Χάρτης- οδηγός για την οργάνωση των χρήσεων γης. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), ΓΠΣ Δήμων: Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/88), Ταύρου (ΦΕΚ 834/Δ/87), Μοσχάτου (ΦΕΚ 386/Δ/88), Αγίου Ιωάννη- Ρέντη (ΦΕΚ 1038/Δ/87), Νίκαιας (ΦΕΚ 217/Δ/87), Αιγάλεω (ΦΕΚ 205/Δ/88), Περιστερίου(ΦΕΚ 33/2Δ/89 και ΦΕΚ 386/Τ.Α.ΑΠ/08) και ΦΕΚ 1063/Δ/04 για την οδό Πειραιώς, Δορυφορικές εικόνες, ίδια επεξεργασία



**ΥΠΟΜΝΗΜΑ**

**Θεσμικά όρια**

- Όρια Π.Δ Ελαιώνας (ΦΕΚ 1049/Δ/1995)
- Όρια Καποδιστριακών Δήμων
- Μεταφορικές Υποδομές**
- Οδικό δίκτυο
- Σιδηροδρομικές γραμμές
- Σιδηροδρομικοί σταθμοί
- M Σταθμός μετρό "Ελαιώνας"

**Φυσικό όριο**

- Ρέμα Προφήτη Δανιήλ

**Υφιστάμενες χωρικές συγκεντρώσεις χρήσεων γης**

- Άξονας/ περιοχή συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα
- Περιοχή συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα

● Περιοχή άτυπης συγκέντρωσης κατοικίας

**Υφιστάμενες σημαντικές μονάδες**

- ◆ Σημαντικές μονάδες του δευτερογενούς τομέα
- ★ Σημαντικές μονάδες του τριτογενούς τομέα

**Θεσμοθετημένες χρήσεις γης γύρω από τον Ελαιώνα**

- Γενική κατοικία
- Αμιγής κατοικία
- ΒΙΟ.ΠΑ
- ΒΙ.ΠΑ
- ΒΙ.ΠΑ προς εξυγίανση
- Πολεοδομικό κέντρο
- Πολεοδομικό κέντρο γειτονιάς
- Αστικό πράσινο-Ελεύθεροι χώροι
- Εκπαίδευση

■ Αθλητισμός

- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Πρόνοια
- Κοινοφελείς εγκαταστάσεις
- /// Ιδιαιτερες χρήσεις

**Πρόταση οργάνωσης χρήσεων γης**

- Γενική κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο
- Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις
- Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 2
- Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 3
- Ελεύθεροι χώροι -Αστικό πράσινο
- Ελεύθεροι χώροι -Αστικό πράσινο -υπό όρους
- Τεχνολογικό πάρκο
- Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

■ Χονδρεμπόριο

- Εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας
- Εγκαταστάσεις Μέσων Μαζικής Μεταφοράς
- Εκπαίδευση
- Αθλητικές εγκαταστάσεις
- Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- Θρησκευτικοί χώροι
- /// Ιδιαιτερες χρήσεις

**Θεσμοθετημένες χρήσεις γης από παλιότερα διατάγματα**

- Κατοικία
- Πολεοδομικό κέντρο
- Εκπαίδευση
- Πράσινο
- Αθλητισμός

Χάρτης Γ.1.2.2. Χάρτης υφιστάμενων και προτεινόμενων χρήσεων γης. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ, Π.Δ Ελαιώνας (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), ΓΠΣ Δήμων: Αθηναίων (ΦΕΚ 80/Δ/88), Ταύρου (ΦΕΚ 834/Δ/87), Μοσχάτου (ΦΕΚ 386/Δ/88), Αγίου Ιωάννη- Ρέντη (ΦΕΚ 1038/Δ/87), Νίκαιας (ΦΕΚ 217/Δ/87), Αιγάλεω (ΦΕΚ 205/Δ/88), Περιστερίου(ΦΕΚ 33/2Δ/89 και ΦΕΚ 386/Τ.Α.ΑΠ/08) και ΦΕΚ 1063/Δ/04 για την οδό Πειραιώς, Δορυφορικές εικόνες, Ίδια επεξεργασία

### Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης

Η επιτρεπόμενη βασική χρήση της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι οι βιομηχανικές/βιοτεχνικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. '

Τα κριτήρια που τέθηκαν για τη χωροθέτηση της συγκεκριμένης κατηγορίας χρήσεων ήταν:

1. Η ύπαρξη χωρικής συγκέντρωσης δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα βάσει του δείκτη τοπικής εξειδίκευσης LQ.
2. Η εγγύτητα σε μεγάλους οδικούς άξονες, στα όρια της περιοχής
3. Η ύπαρξη μιας ενιαίας μεγάλης έκτασης χωρίς την παρεμβολή άλλων ασύμβατων χρήσεων, ώστε να μπορεί να αναπτυχθεί μελλοντικά ως επιχειρηματικό πάρκο

Η περιοχή που επιλέχθηκε για την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων αυτής της κατηγορίας, καλύπτει τα παραπάνω κριτήρια. Περιβάλλεται από δύο μεγάλους οδικούς άξονες, τη λεωφόρο Κηφισού και την Πέτρου Ράλλη, ενώ οι εργασίες για τη διάνοιξη της οδού Αγίας Άννας έχουν ξεκινήσει ήδη. Οι άξονες αυτοί, πέραν του ότι διευκολύνουν τις μετακινήσεις των παραγόμενων προϊόντων, αποτελούν ταυτόχρονα φραγμούς για τις γύρω περιοχές, ελαχιστοποιώντας την όχληση προς αυτές.

Στο εσωτερικό της εν λόγω ζώνης υπάρχει σήμερα έντονη συγκέντρωση δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα, καθώς και αστικές υποδομές κοινής ωφέλειας που είναι συμβατές με τις παραγωγικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης. Οι υποδομές αυτές είναι παραγωγικές και αποθηκευτικές εγκαταστάσεις της ΔΕΗ, η επισκευαστική βάση του Μετρό και ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων του Δ. Αιγάλεω.

Η συνολική έκταση των περιοχών που προτείνεται να ενταχθούν στη συγκεκριμένη κατηγορία είναι 640,595 στρέμματα, χωρίς να υπολογίζεται σε αυτές η έκταση των εγκαταστάσεων ΜΜΜ και των αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας.

Αξίζει να σημειωθεί ότι δεν ήταν δυνατή η εύρεση μια περιοχής που να συμπεριλαμβάνει τις σημαντικές μονάδες του δευτερογενούς τομέα, διότι είναι διάσπαρτες σε όλη την έκτασή του. Εάν δημιουργούνταν επιμέρους ζώνες γύρω από τις μεγάλες βιομηχανίες της περιοχής, τότε η τελική πρόταση θα προσιδίαζε στο ισχύον Προεδρικό Διάταγμα, με αποτέλεσμα την εξακολούθηση του κατακερματισμού της βιομηχανικής δραστηριότητας και τη διαιώνιση των συγκρούσεων χρήσεων γης στον Ελαιώνα.



### Χονδρεμπόριο

Η βασική χρήση της συγκεκριμένης κατηγορίας είναι οι εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας (logistics), οι αποθήκες χαμηλής και μέσης όχλησης και οι εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων- σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων (φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων, πρακτορεία μεταφορών).

Τα κριτήρια που τέθηκαν για τη χωροθέτηση της συγκεκριμένης κατηγορίας ήταν:

1. Η εγγύτητα σε μεγάλους οδικούς και σιδηροδρομικούς άξονες, στα όρια της περιοχής
2. Η εύρεση μεγάλων εκτάσεων, προκειμένου να μπορούν να αναπτυχθούν ως επιχειρηματικά πάρκα ειδικού τύπου
3. Η αποφυγή συγκέντρωσης όλων των δραστηριοτήτων της συγκεκριμένης χρήσης σε μια μοναδική ζώνη, προκειμένου να ελεγχθεί ο κυκλοφοριακός φόρτος της περιοχής
4. Η εγγύτητα στην ζώνη «παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης» και στην Κεντρική Αγορά Αθηνών προκειμένου να αναπτύσσονται συνέργιες.

Τελικά επιλέχθηκαν δύο μεγάλες περιοχές. Η πρώτη είναι εφαιπτόμενη στη Λ. Κηφισού και βρίσκεται στο βόρειοδυτικό μέρος του Ελαιώνα, πάνω από τη ζώνη «παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης». Η δεύτερη βρίσκεται στο νότιο μέρος του Ελαιώνα, διασχίζεται από τη Λ. Κηφισού και συνορεύει με τις σιδηροδρομικές γραμμές και την Κεντρική Αγορά Αθηνών.

Η συνολική έκταση των επιλεγθέντων περιοχών είναι 815,512 στρέμματα (286,321 στρέμματα βορειοδυτικά και 529,191 στρέμματα νότια).

Αξίζει να σημειωθεί ότι οι συγκεκριμένες δραστηριότητες σήμερα είναι διάσπαρτες σε όλη την έκταση της περιοχής, με κάποια συγκέντρωση στην περιοχή του Βοτανικού. Ωστόσο, η συγκεκριμένη έκταση ήταν καλύτερο να αξιοποιηθεί ως τεχνολογικό πάρκο, για τους λόγους που αναπτύσσονται παρακάτω.

### **Τεχνολογικό πάρκο**

Τα κριτήρια που τέθηκαν για τη χωροθέτηση του τεχνολογικού πάρκου ήταν τα εξής:

1. Η εγγύτητα σε Ανώτατα Εκπαιδευτικά Ιδρύματα
2. Η γειτνίαση με το μητροπολιτικό χώρο πρασίνου
3. Η εύκολη προσβασιμότητα και συγκεκριμένα η εγγύτητα:

- Σε κεντρικό οδικό άξονα
- Στο Νέο Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων
- Στο σταθμό του Μετρό «Ελαιώνας»

4. Η εύρεση μεγάλης έκτασης εντός της οποίας υπάρχουν μεγάλες αδόμητες επιφάνειες και ελαφριές κατασκευές που μπορούν να απομακρυνθούν, προκειμένου να πολεοδομηθεί εκ νέου.

Η έκταση που επιλέχθηκε βρίσκεται στην περιοχή του Βοτανικού, μεταξύ της Πέτρου Ράλλη και του Γεωπονικού Πανεπιστημίου και εφάπτεται στο μητροπολιτικό χώρο πρασίνου.

Η συνολική έκταση του Τεχνολογικού Πάρκου είναι 455,795 στρέμματα.

Σήμερα, στην συγκεκριμένη έκταση υπάρχουν μεγάλοι κενοί χώροι και ελαφριές κατασκευές που χρησιμοποιούνται κυρίως ως αποθήκες και εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων. Οι δραστηριότητες αυτές, θα απομακρυνθούν από την περιοχή και θα διερευνηθεί η δυνατότητα μετεγκατάστασής τους στις περιοχές «χονδρεμπορίου», εντός του Ελαιώνα αλλά και σε κατάλληλες εκτάσεις στην Αττική.

### **Πολεοδομικό κέντρο**

Οι εκτάσεις που εντάχθηκαν στη συγκεκριμένη κατηγορία βρίσκονται κυρίως εκατέρωθεν μεγάλων οδικών αξόνων αλλά και σε περιοχές που υπάρχουν ήδη σημαντικές μονάδες του τριτογενούς τομέα. Πέραν της γενικής κατηγορίας του Πολεοδομικού Κέντρου, δημιουργήθηκαν τρεις επιμέρους κατηγορίες πολεοδομικού κέντρου με περιορισμό στις χρήσεις, ανάλογα με την υφιστάμενη κατάσταση και την επιδιωκόμενη ανάπτυξη.

**Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις**

Η περιοχή που εντάχθηκε σε αυτή την κατηγορία βρίσκεται ανατολικά του Κηφισού και συγκεντρώνει ως επί τω πλείστον χρήσεις αναψυχής και εμπορίου υπερτοπικού χαρακτήρα (εμπορικά κέντρα, πολυκαταστήματα, υπεραγορές). Προκειμένου να ενισχυθεί αυτού του είδους η ανάπτυξη, στις εκτάσεις που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία δε θα επιτρέπονται χρήσεις του Πολεοδομικού κέντρου που είναι ασύμβατες με τον υπερτοπικό χαρακτήρα και θα καθοριστούν ελαφρώς ενισχυμένοι όροι δόμησης.

**Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 2**

Οι εκτάσεις που εμπίπτουν στη συγκεκριμένη κατηγορία χρήσεων γης, αφορούν ουσιαστικά τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού. Στα συγκεκριμένα οικοδομικά τετράγωνα επιδιώκεται μια ήπια μορφή ανάπτυξης, η οποία είναι συμβατή με τα σχέδια της πολιτείας για τη σύνδεση του Ιστορικού Κέντρου της Αθήνας με τον αρχαιολογικό χώρο της Ελευσίνας, μέσω της Ιεράς Οδού. Πιο συγκεκριμένα, σύμφωνα με το Παράρτημα V του Νέου Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας- Αττικής, επιδιώκεται:

*Σύνδεση Ιστορικού Κέντρου Αθήνας - Κεραμεικού με αρχαιολογικό χώρο Ελευσίνας, μέσω της Ιεράς Οδού. Ανάδειξη της Ιεράς Οδού σε ιστορικό άξονα σε όλο το μήκος της από τον Κεραμεικό ως την Ελευσίνα. Η δημιουργία πολιτιστικής διαδρομής Ελευσίνας-Αθήνας, μέσω της Ιεράς Οδού επεκτείνει το Μεγάλο Αρχαιολογικό Περίπατο της Αθήνας μέχρι τα δυτικά όρια της αρχαίας πόλεως – κράτους, συνδέοντας το άστυ με το σημαντικότερο αξιωματικό του ιερό (Ν.4277/2014).*

Στις εκτάσεις που εμπίπτουν σε αυτή την κατηγορία θα απαγορευτούν χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου που δεν συνάδουν με την επιδιωκόμενη ανάπτυξη και θα καθοριστούν ηπιότεροι όροι δόμησης σε σχέση με αυτούς του Πολεοδομικού κέντρου.

**Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 3.**

Σε αυτή την κατηγορία εντάσσεται το Ο.Τ 45α που ανήκει στην έκταση της Διπλής Ανάπλασης. Οι χρήσεις γης για το συγκεκριμένο Ο.Τ έχουν καθοριστεί ήδη από το Ν.3983/2011. Στις χρήσεις αυτές προστέθηκαν και κάποιες επιπλέον του Πολεοδομικού κέντρου, ενώ διατηρήθηκαν οι όροι δόμησης που θεσπίστηκαν από το συγκεκριμένο νόμο.

### **Γενική κατοικία**

Οι περισσότερες εκτάσεις που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία περιλαμβάνουν υφιστάμενους θύλακες κατοικίας ή μεμονωμένες κατοικίες που βρίσκονται σε κοντινές μεταξύ τους αποστάσεις. Επίσης, η συγκεκριμένη χρήση αποδόθηκε σε περιοχές όπου τα όρια του Ελαιώνα δε συνιστούν ισχυρούς φραγμούς και συνορεύουν με περιοχές που έχουν θεσμοθετημένη χρήση κατοικίας (Ταύρος, Περιστερί).

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης για τη συγκεκριμένη χρήση παρουσιάζονται στην επόμενη ενότητα.

### **Εγκαταστάσεις μέσων μαζικής μεταφοράς**

Για την καλύτερη οργάνωση της περιοχής, οι τέσσερις διαφορετικοί χώροι που λειτουργούν ως σταθμοί αστικών λεωφορείων και τρόλεϊ στον Ελαιώνα (βλ. χάρτη Γ.1.21), συγκεντρώθηκαν σε έναν ενιαίο χώρο στη συμβολή της Λ. Κηφισού και τις Λ. Αθηνών. Οι υφιστάμενες εγκαταστάσεις έχουν συνολική έκταση 190,312 στρεμμάτων, ενώ ο χώρος που προορίζεται για την οργάνωσή τους έχει συνολική έκταση 189 στρεμμάτων. Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του νέου σταθμού θα πρέπει να καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση.

### **Ελεύθεροι χώροι- Αστικό πράσινο**

Οι ελεύθεροι χώροι- αστικό πράσινο περιλαμβάνουν:

1. Τους υφιστάμενους ελεύθερους χώρους- αστικά πράσινα (βλ. χάρτη Γ.1.2.1)
2. Τη Ναυτική βάση, η οποία έχει τη χρήση «Κοινόχρηστο πράσινο, πολιτισμός, αναψυχή, εκπαίδευση) στο ισχύον Π.Δ για τον Ελαιώνα
3. Την έκταση της διπλής ανάπλασης (Ο.Τ 45-46-50) (βλ. χάρτη Γ.1.2.1). Η συγκεκριμένη έκταση αποτελεί το βασικό πυρήνα του μητροπολιτικού πρασίνου και ανήκει ήδη στο Δ. Αθηναίων. Το γεγονός ότι είναι δημόσια, σε συνδυασμό με τη δυσκολία πραγματοποίησης των απαιτούμενων απαλλοτριώσεων για τη δημιουργία των χώρων πρασίνου στην περιοχή, καθιστά αναγκαία τη λειτουργία της συγκεκριμένης έκτασης ως ελεύθερου χώρου- αστικού πρασίνου. Για το λόγο αυτό κρίνεται ότι δεν πρέπει να ανεγερθεί γήπεδο ΠΑΕ εντός των ορίων της.

4. Οικόπεδα που σήμερα λειτουργούν ως σταθμοί αστικών λεωφορείων και τρολεϊ και συγκεκριμένα οι εγκαταστάσεις ΟΣΥ στους Δήμους Αθηναίων και Αγίου Ιωάννη Ρέντη. (βλ. χάρτη 13.1).

Επιπλέον, στους χώρους πρασίνου εντάσσονται εκτάσεις εκατέρωθεν του ρέματος με σκοπό τη δημιουργία ενός γραμμικού πάρκου, το οποίο επεκτείνεται μέχρι τη Λ. Αθηνών, ώστε να συνδεθεί τελικά, με την Ακαδημία Πλάτωνος.

Εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού δημιουργείται μια γραμμική ζώνη πρασίνου πλάτους 20 περίπου μέτρων, η οποία υπάρχει και στο ισχύον Π.Δ και συνάδει με τα σχέδια της πολιτείας για την ανάδειξη της Ιεράς οδού σε ιστορικό άξονα.

Δυτικά της οδού Αγίας Άννας και της οδού Μαρκόνι, δημιουργείται μια επιμήκης ζώνη πρασίνου πλάτους 20 περίπου μέτρων, προκειμένου να υπάρξει μια ομαλή μετάβαση από τις βιομηχανικές και αποθηκευτικές χρήσεις προς το εσωτερικό του Ελαιώνα.

Τέλος, χώροι πρασίνου δημιουργήθηκαν γύρω από αθλητικές εγκαταστάσεις στο Δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη.

#### **Ελεύθεροι χώροι- Αστικό πράσινο υπό όρους**

Οι συγκεκριμένες εκτάσεις αποτελούν προεκτάσεις των προτεινόμενων χώρων πρασίνου. Ωστόσο, στο εσωτερικό τους δραστηριοποιούνται σήμερα σημαντικές βιομηχανικές μονάδες, οι οποίες επιτρέπεται να συνεχίσουν τη λειτουργία τους. Εάν και όταν οι συγκεκριμένες μονάδες διακόψουν τη λειτουργία τους, οι εκτάσεις που ανήκουν σε αυτή την κατηγορία θα μετατραπούν σε ελεύθερους χώρους- αστικό πράσινο.

#### **Αθλητικές εγκαταστάσεις**

Στην κατηγορία αυτή εμπίπτουν μεγάλες αθλητικές εγκαταστάσεις που υφίστανται σήμερα στην περιοχή και κατ'επέκταση κρίνεται ότι πρέπει να θεσμοθετηθούν.

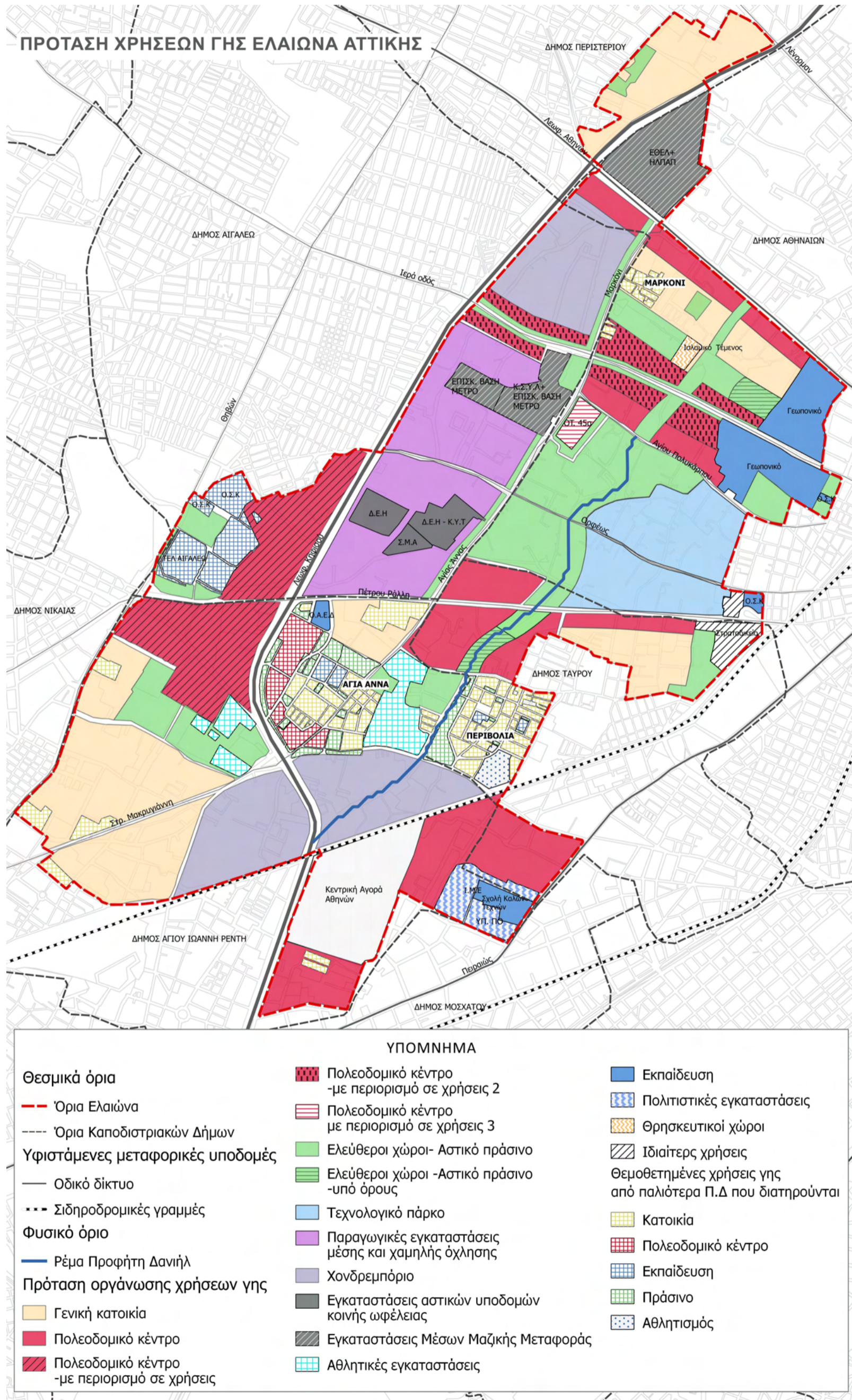
**Θεσμοθετημένες χρήσεις που διατηρούνται**

Στο εσωτερικό του Ελαιώνα υπάρχουν ορισμένες θεσμοθετημένες χρήσεις γης από το Προεδρικά Διατάγματα Παλιότερα του Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), από το Π.Δ Ελαιώνα και από τη μετέπειτα νομοθεσία, οι οποίες διατηρούνται ως έχουν. Οι χρήσεις αυτές περιλαμβάνουν:

- Τις χρήσεις κατοικίας, πολεοδομικού κέντρου, Εκπαίδευσης, Πρασίνου και Αθλητισμού από παλιότερα διατάγματα
- Τις εγκαταστάσεις αστικών υποδομών κοινής ωφέλειας (ΔΕΗ, ΣΜΑ) και την Επισκευαστική Βάση του Μετρό, που έχουν θεσμοθετηθεί από το Π.Δ Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995)
- Το Νέο Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων που καθορίστηκε με Προεδρικό Διάταγμα (Φ.Ε.Κ 750/Δ/2005)
- Τους κοινωφελείς χώρους που έχουν θεσμοθετηθεί από το Π.Δ Ελαιώνα (Εκπαίδευση, Πολιτιστικές εγκαταστάσεις)
- Το θρησκευτικό χώρο (Ισλαμικό Τέμενος) που καθορίστηκε με την Υπουργική Απόφαση υπ' αριθμόν 20069 (ΦΕΚ 83/ΤΑΑΠ/2011)

## 2. Τελική πρόταση νέων χρήσεων γης και επιπλέον ζητήματα/ κατευθύνσεις

### 2.1. Πρόταση νέων χρήσεων γης. Επιτρεπόμενες χρήσεις, όροι και περιορισμοί δόμησης



### **Επιτρεπόμενες χρήσεις γης και όροι δόμησης**

Οι κατηγορίες χρήσεων γης είναι σύμφωνες με το Σχέδιο Προεδρικού Διατάγματος με τίτλο «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης».

#### **Γενική κατοικία**

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 3 του σχεδίου Π.Δ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Εντός των εκτάσεων που ανήκουν στη κατηγορία της Γενικής Κατοικίας, από τις χρήσεις του άρθρου 3 επιτρέπονται οι εξής:

- (1) Κατοικία
- (2) Κοινωνική πρόνοια
- (3) Εκπαίδευση
- (4) Κέντρα Έρευνας
- (5) Μικρές αθλητικές εγκαταστάσεις (μόνο κατηγ. Α)
- (6) Θρησκευτικοί χώροι
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις, μέχρι 1200τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), δημοτικές αγορές (8.3), υπεραγορές (8.4)
- (9) Γραφεία , Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας.
- (10) Διοίκηση τοπικής σημασίας
- (11) Περίθαψη – μόνο πρωτοβάθμιες υπηρεσίες υγείας χωρίς νοσηλεία μέχρι 100 κλίνες ή 2.000 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης.
- (13) Εστίαση μέχρι 250 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (14) Αναψυκτήρια μέχρι 100 τμ. συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (16) Ξενοδοχειακά καταλύματα και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις μέχρι 100 κλίνες.
- (17) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (20.1) Συνεργεία επισκευής αυτοκινήτων, συνήθων οχημάτων (με δυνατότητα μεταφοράς μέχρι 9 ατόμων ή μέχρι 3,5 τόνων μικτού φορτίου)
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 400τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης
- (29) Κέντρα Τεχνικού Ελέγχου Οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)



(32) Γωνιές ανακύκλωσης, μικρά Πράσινα σημεία

(35) Δεξαμενές νερού – αφαλάτωσης, λιμνοδεξαμενές

(38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών κινητής τηλεφωνίας

(40) Αστική γεωργία – λαχανόκηποι

(47) Εγκαταστάσεις υποδοχής και φιλοξενίας μεταναστών-προσφύγων μέχρι 300 ατόμων

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.

- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%

- Συντελεστής δόμησης: 0,4

#### **Πολυεδομικό κέντρο**

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 5 του σχεδίου Π.Δ «Κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Εντός των εκτάσεων που ανήκουν στη κατηγορία του Πολυεδομικού Κέντρου, από τις χρήσεις του άρθρου 5 επιτρέπονται οι εξής:

- (1) Κατοικία

- (2) Κοινωνική πρόνοια

- (3) Εκπαίδευση (προσδιορισμός θέσης από ρυμοτομικό)

- (4) Κέντρα Έρευνας

- (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις (εκτός μεγάλων αθλητικών εγκαταστάσεων)

- (6) Θρησκευτικοί χώροι

- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις

- (8) Καταστήματα/ κτίρια/ κέντρα εμπορίου και παροχής προσωπικών υπηρεσιών

- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

- (10) Διοίκηση

- (11) Περίθαλψη

- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού, (13) Εστίαση, (14) Αναψυκτήρια, (15) Κέντρα διασκέδασης – αναψυχής
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις
- (17.1) Στάθμευση (κτίρια-γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων
- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης μέχρι 500τμ συνολικής επιφάνειας δόμησης ανά γήπεδο
- (32) Γωνιές ανακύκλωσης
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας
- (53) Τυχερά παίγνια

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
- Συντελεστής δόμησης: 0,8

#### **Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό σε χρήσεις.**

Εντός των εκτάσεων αυτής της κατηγορίας επιτρέπονται όλες οι παραπάνω χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου, με εξαίρεση την Κατοικία (1), τις Δημοτικές αγορές (8.3) και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (25).

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
- Συντελεστής δόμησης: 1,0

**Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 2**

Εντός των εκτάσεων αυτής της κατηγορίας επιτρέπονται όλες οι παραπάνω χρήσεις του πολεοδομικού κέντρου, με εξαίρεση τις υπεραγορές (8.4), τα πολυκαταστήματα (8.5), τα εμπορικά κέντρα (8.6) και τα επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης (25).

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%
- Συντελεστής δόμησης: 0,6

**Πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 3**

Στην έκταση που ανήκει στο πολεοδομικό κέντρο με περιορισμό στις χρήσεις 3 επιτρέπονται οι προβλεπόμενες χρήσεις του Ν. 3983/2011. Οι χρήσεις αυτές είναι:

- εμπορικά καταστήματα-υπεραγορές-πολυκαταστήματα
- γραφεία, τράπεζες, ασφάλειες
- Κοινοφελείς οργανισμοί
- Διοίκηση
- Εστιατόρια, αναψυκτήρια, χώροι συνάθροισης κοινού, αναψυχή
- Κτίρια κοινωνικής πρόνοιας

Στις χρήσεις αυτές προστίθενται οι εξής χρήσεις πολεοδομικού κέντρου:

- (4) Κέντρα έρευνας
- (7) Πολιτιστικές εγκαταστάσεις
- (11) Περίθαλψη
- (16) Ξενοδοχεία και λοιπές τουριστικές εγκαταστάσεις

Διατηρούνται οι προβλεπόμενοι όροι δόμησης του Ν. 3983/2011:

- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 40%.

- Συντελεστής Δόμησης: 1,2.

- Μέγιστο ύψος κτιρίων: 18μ

### **Τεχνολογικό πάρκο**

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 10 του σχεδίου Π.Δ «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Εντός της συγκεκριμένης ζώνης, επιτρέπονται όλες οι χρήσεις του άρθρου 10:

- (1) Κατοικία για εργαζόμενους στο πάρκο

- (3) Εκπαίδευση (μόνο Τριτοβάθμια εκπαίδευση)

- (4) Κέντρα Έρευνας

- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1) και καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2)

- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας

- (10) Διοίκηση

- (13) Εστίαση

- (14) Αναψυκτήρια

- (17.1) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων μέχρι 3,5 τόνους κοινής χρήσης, μοτοσυκλετών και μοτοποδηλάτων

- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων

- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής όχλησης)

- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics)

- (23) Θερμοκοιτίδες Επιχειρήσεων

- (24) Κέντρα τεχνολογικής υποστήριξης επιχειρήσεων και υποστηρικτικές δραστηριότητες

- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής όχλησης

- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής όχλησης

- (27) Εμπορευματοικοί σταθμοί αυτοκινήτων

- (28.2) Ελικοδρόμιο

- (32) Πράσινα σημεία

- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Οι με κωδικό (25) και (26) χρήσεις αφορούν μονάδες εξαιρετικά προηγμένης τεχνολογίας (βιοτεχνολογία, πληροφορική, μικροηλεκτρονική κλπ.) και αναπτύσσονται σε ποσοστό τουλάχιστον 60% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου.

Οι ακριβείς χρήσεις γης και οι όροι δόμησης του Τεχνολογικού Πάρκου, θα προσδιοριστούν από την πολεοδομική μελέτη για το πάρκο. Σύμφωνα με το άρθρο 52 με τίτλο «Πολεοδόμηση των Επιχειρηματικών Πάρκων», του Ν. 3982/2011, για την πολεοδόμηση Επιχειρηματικών Πάρκων, καταρτίζεται από την Εταιρεία Ανάπτυξης Επιχειρηματικού Πάρκου (ΕΑΝΕΠ) πολεοδομική μελέτη, η οποία μεταξύ άλλων περιλαμβάνει, το ρυμοτομικό σχέδιο, τους όρους δόμησης και τις χρήσεις γης του υποδοχέα. Σε κάθε περίπτωση, σύμφωνα με το ίδιο άρθρο, τηρούνται τα παρακάτω όρια:

- Ποσοστό κάλυψης μέχρι 70%
- Συντελεστής δόμησης μέχρι 1,2
- Ελάχιστο ποσοστό κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων 25%.

#### **Παραγωγικές εγκαταστάσεις μέσης και χαμηλής όχλησης**

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 9 του σχεδίου Π.Δ «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Στις περιοχές που καθορίζονται ως χώροι υποδοχής δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης και μπορούν να εγκαθίστανται εγκαταστάσεις βιομηχανίας- βιοτεχνίας (ΒΙΠΑ- ΒΙΟΠΑ) και επιχειρηματικά πάρκα χαμηλής και μέσης όχλησης. Εντός της συγκεκριμένης ζώνης, από τις χρήσεις του Άρθρου 9 επιτρέπονται:

- (1) Κατοικία για το προσωπικό, (2) Κοινωνική πρόνοια, (5) Αθλητικές εγκαταστάσεις
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού, (13) Εστίαση, (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους

- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου, (19) Πλυντήρια- λιπαντήρια αυτοκινήτων, (20) Συνεργία επισκευής και συντήρησης οχημάτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους, μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης), (22) Εγκαταστάσεις εφοδιαστικής (logistics)
- (25) Επαγγελματικά εργαστήρια χαμηλής και μέσης όχλησης, (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (26) Βιοτεχνικές και βιομηχανικές εγκαταστάσεις χαμηλής και μέσης όχλησης
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων, που εξυπηρετούν αποκλειστικά τις μονάδες της εν λόγω γενικής χρήσης
- (28.2) Ελικοδρόμιο,
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΚΤΕΟ – ΙΚΤΕΟ)
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ.
- (38) Εγκαταστάσεις σταθμών βάσης κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Όπως σημειώνεται στο άρθρο 9, οι πιο πάνω με κωδικό (1), (2), (5), (13), (14) χρήσεις, επιτρέπονται με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των βιομηχανικών/ βιοτεχνικών εγκαταστάσεων ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής έκτασης των γηπέδων του υποδοχέα, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό των υπόλοιπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70%
- Συντελεστής δόμησης: 0,8

### Χονδρεμπόριο

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 10 του σχεδίου Π.Δ «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Εντός της συγκεκριμένης ζώνης, από τις χρήσεις του άρθρου 10 επιτρέπονται μόνο:

- (1) Κατοικία για προσωπικό ασφαλείας
- (8) Μόνο εμπορικά καταστήματα (8.1), καταστήματα παροχής προσωπικών υπηρεσιών (8.2), εγκαταστάσεις εμπορικών εκθέσεων – εκθεσιακά κέντρα (8.7)
- (9) Γραφεία, Τράπεζες, Ασφάλειες, Επιχειρήσεις κοινής ωφέλειας
- (12) Χώροι συνάθροισης κοινού, (13) Εστίαση, (14) Αναψυκτήρια
- (17) Στάθμευση (κτίρια – γήπεδα) χωρίς περιορισμό είδους και βάρους
- (18) Πρατήρια υγρών καυσίμων, υγραερίου, φυσικού αερίου, (19) Πλυντήρια-λιπαντήρια αυτοκινήτων, (20) Συνεργεία επισκευής και συντήρησης αυτοκινήτων χωρίς περιορισμό είδους και βάρους – μηχανημάτων έργων (ΣΕΜΕ) και αγροτικών μηχανημάτων
- (21) Εγκαταστάσεις Αποθήκευσης (χαμηλής και μέσης όχλησης)
- (22) Εγκαταστάσεις Εφοδιαστικής Αλυσίδας (logistics) και υποστηρικτικές εγκαταστάσεις
- (27) Εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων – Σταθμοί φορτηγών αυτοκινήτων
- (29) Κέντρα τεχνικού ελέγχου οχημάτων (ΙΚΤΕΟ – ΚΤΕΟ)
- (31) Εγκαταστάσεις ανακύκλωσης συσκευασιών και υλικών
- (32) Πράσινα Σημεία
- (34) Χώρος επεξεργασίας και διάθεσης λυμάτων
- (35) Δεξαμενές νερού
- (37) Εγκαταστάσεις ΑΠΕ
- (38) Εγκαταστάσεις κεραιών τηλεπικοινωνιών και κινητής τηλεφωνίας

Όπως σημειώνεται στο άρθρο 10, οι πιο πάνω με κωδικό (1), (11), (12) (13), (14) και (16) χρήσεις αποτελούν υποστηρικτικές δραστηριότητες του εμπορευματικού πάρκου και επιτρέπονται μόνο με την προϋπόθεση ότι αποτελούν τμήμα των εγκαταστάσεων χονδρικού εμπορίου ή εξυπηρετούν τις ανάγκες των εργαζομένων σε αυτές και σε ποσοστό έως 40% της συνολικής εκτάσεως των γηπέδων του υποδοχέα/ πάρκου, συμπεριλαμβανομένων στο παραπάνω ποσοστό και των υπολοίπων χρήσεων του τριτογενούς τομέα.

Τα ελάχιστα όρια εμβαδού και προσώπου καθώς και οι λοιποί περιορισμοί και όροι δόμησης των οικοπέδων καθορίζονται ως εξής:

- Ελάχιστο πρόσωπο: 25μ.
- Ελάχιστο εμβαδόν: 2.000 τ.μ
- Μέγιστο ποσοστό κάλυψης: 70%
- Συντελεστής δόμησης: 0,8

#### **Ελεύθεροι χώροι – αστικό πράσινο**

Η συγκεκριμένη χρήση αντιστοιχεί στο άρθρο 8 του σχεδίου Π.Δ «κατηγορίες και περιεχόμενο χρήσεων γης». Εντός των Ελεύθερων χώρων επιτρέπονται τα οριζόμενα από το άρθρο 20 του ν. 4067/2012 και επιπλέον περιορισμένης έκτασης χρήσεις εστίασης και αναψυχής για την εξυπηρέτηση των χρηστών.

#### **Ελεύθεροι χώροι –αστικό πράσινο υπό όρους**

Στις συγκεκριμένες εκτάσεις επιτρέπεται η συνέχιση της λειτουργίας των υφιστάμενων βιομηχανικών μονάδων, αλλά επιβάλλεται η μετατροπή τους σε ελεύθερους χώρους-αστικό πράσινο, εάν και όταν οι συγκεκριμένες μονάδες παύσουν τη λειτουργία τους.

#### **Νέος σταθμός Ο.Σ.Υ**

Οι όροι και οι περιορισμοί δόμησης του νέου σταθμού θα πρέπει να καθοριστούν με Υπουργική Απόφαση.

#### Γενικές ρυθμίσεις:

- Να επιτραπεί η εξακολούθηση της λειτουργίας, η επισκευή και ο εκσυγχρονισμός όλων των νομίμως υφιστάμενων βιοτεχνικών και βιομηχανικών μονάδων, ανεξαρτήτως θεσμοθετημένων χρήσεων γης, μέχρι την παύση λειτουργίας τους.
- Υφιστάμενες εγκαταστάσεις βυρσοδεψείων, χυτηρίων επιμεταλλωτηρίων, κεραμοποιείων και έτοιμου σκυροδέματος επιβάλλεται να απομακρυνθούν.
- Εγκαταστάσεις αποθήκευσης, εφοδιαστικής αλυσίδας, και εμπορευματικών σταθμών αυτοκινήτων- σταθμών φορτηγών αυτοκινήτων (φορτοεκφόρτωσης εμπορευμάτων – πρακτορεία μεταφορών), να επιβάλλεται να απομακρυνθούν από τις περιοχές: Πολεοδομικού κέντρου, Πολεοδομικού κέντρου με περιορισμό στις χρήσεις, Πολεοδομικού



κέντρου με περιορισμό στις χρήσεις 2, Τεχνολογικού Πάρκου και Γενικής κατοικίας σε διάστημα δώδεκα ετών.

- Οικόπεδα που εντάχθηκαν στο σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου» (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), να θεωρούνται άρτια και οικοδομήσιμα, ανεξαρτήτως εμβαδού και προσώπου.

## 2.2. Ζητήματα που προκύπτουν από την πρόταση

### 1. Το ζήτημα της αλλαγής των χρήσεων γης σε περιοχές με υφιστάμενες βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες.

Η συνέχιση της λειτουργίας των νομίμως υφιστάμενων δραστηριοτήτων του δευτερογενούς τομέα επιτράπηκε σε όλη την έκταση του Ελαιώνα. Ωστόσο, η αλλαγή των θεσμοθετημένων χρήσεων γης στις περιοχές που ανήκαν στην κατηγορία «Περιοχές Α» (υφιστάμενη βιομηχανία και από μετεγκατάσταση) του ισχύοντος Π.Δ για τον Ελαιώνα (ΦΕΚ 1049/Δ/1995), αναμένεται να προκαλέσει πιέσεις στις υφιστάμενες βιομηχανίες που εντάσσονταν στις ζώνες αυτές. Έτσι, είναι πολύ πιθανό οι συγκεκριμένες βιομηχανίες να απομακρυνθούν από τις συγκεκριμένες εκτάσεις και να μετεγκατασταθούν είτε στη ζώνη «Παραγωγικών δραστηριοτήτων χαμηλής και μέσης όχλησης» είτε εκτός των ορίων του Ελαιώνα.

### 2. Το ζήτημα της απομάκρυνσης των αποθηκών, των εγκαταστάσεων εφοδιαστικής αλυσίδας και των εμπορευματικών σταθμών φορτηγών αυτοκινήτων (φορτοεκφορτώσεις εμπορευμάτων – πρακτορεία μεταφορών).

Οι εγκαταστάσεις εφοδιαστικής αλυσίδας, οι αποθήκες και οι εμπορευματικοί σταθμοί αυτοκινήτων που λειτουργούν σήμερα στις περιοχές που εντάχθηκαν στις κατηγορίες «Τεχνολογικού Πάρκου, Πολεοδομικών κέντρων και Γενικής Κατοικίας» θα πρέπει να απομακρυνθούν από αυτές εντός 12ετίας. Για το λόγο αυτό οι συγκεκριμένες δραστηριότητες θα πρέπει να μετεγκατασταθούν είτε στη ζώνη «Χονδρεμπορίου» του Ελαιώνα είτε εκτός των ορίων του. Αξίζει να σημειωθεί ότι οι περιοχές προτεραιότητας για τις συγκεκριμένες χρήσεις του Άρθρου 26 «Οργάνωση Δραστηριοτήτων Χονδρικού Εμπορίου και Εφοδιαστικής Αλυσίδας» του νέου Ρυθμιστικού σχεδίου της Αττικής, είναι:

*Στις πύλες εισόδου της Περιφέρειας, κοντά στους κόμβους συνδυασμένων μεταφορών: στην από βορρά είσοδο του ΠΑΘΕ (όρια νομού Βοιωτίας – Αυλώνα), στη δυτική είσοδο του ΠΑΘΕ (Μέγαρο – Θριάσιο Πεδίο, Ασπρόπυργος, Μάνδρα, Μαγούλα, συμπεριλαμβανομένου του υπό ανάπτυξη εμπορευματικού κέντρου ΟΣΕ), στον Εμπορευματικό Λιμένα Ικονίου – Κερατσινίου και στην περιοχή του Διεθνούς Αερολιμένα (Ν. 4277/2014).*

### **3. Γενικά συμπεράσματα και επιπλέον κατευθύνσεις**

Έχοντας αναλύσει, στο θεωρητικό υπόβαθρο της εργασίας, τι είναι τα αστικά κενά, ποια είναι τα προβλήματά τους και ποια είναι τα δυνητικά οφέλη από την αναγέννησή τους και έχοντας καταλήξει στο συμπέρασμα ότι ο Ελαιώνας αποτελεί ένα μεγάλο αστικό κενό, στην παρούσα εργασία έγινε μια προσπάθεια αξιοποίησης του, με γνώμονα τα επιτυχημένα παραδείγματα του εξωτερικού.

Από την ανάλυση της περιοχής μελέτης προέκυψε ότι το ισχύον Προεδρικό Διάταγμα της περιοχής δεν έχει υλοποιηθεί μέχρι σήμερα. Αυτό οφείλεται τόσο σε εγγενείς αδυναμίες του σχεδίου, όσο και στην έλλειψη βούλησης από την πλευρά της πολιτείας για την εφαρμογή του. Το γεγονός ότι το σχέδιο παρέμεινε ανεφάρμοστο, αποτελεί ωστόσο μια ευκαιρία για τη δημιουργία ενός νέου, που να είναι περισσότερο προσαρμοσμένο στις σύγχρονες ανάγκες της περιοχής, αλλά και της μητροπολιτικής Αθήνας.

Στην παρούσα εργασία, παρουσιάστηκε μια νέα πρόταση χρήσεων γης που έχει ως στόχο τη μείξη και ταυτόχρονα την οργάνωση διαφορετικών δραστηριοτήτων στον Ελαιώνα, ώστε να μετατραπεί σε ισχυρό αναπτυξιακό πόλο. Ωστόσο, ένα ακόμη βασικό ζήτημα που πρέπει να αντιμετωπισθεί είναι αυτό της επιτυχούς εφαρμογής του σχεδίου.

Η υπαγωγή του Ελαιώνα σε πέντε Δήμους, αποτελεί τροχοπέδη στη διαχείρισή του ως ενιαίο σύνολο. Το γεγονός αυτό καθιστά αναγκαία τη δημιουργία ενός φορέα, ο οποίος θα αναλάβει την εφαρμογή του σχεδίου για όλη την περιοχή. Ένα από τα βασικά ζητήματα που εντοπίστηκαν κατά τη διάρκεια της εκπόνησης της παρούσας εργασίας, αφορά στην υλοποίηση των χώρων πρασίνου. Όπως μου γνωστοποιήθηκε από την Περιφέρεια Αττικής, η οποία προσφάτως ανέλαβε στις αρμοδιότητές της την περιοχή του Ελαιώνα, πολλοί χώροι πρασίνου έχουν ήδη αποδεδουλευθεί, καθώς έχει παρέλθει η δεκαεπταετία χωρίς να έχουν υλοποιηθεί. Έτσι, τη δεδομένη στιγμή έχουν αποχαρακτηρισθεί διάφορα τμήματα πρασίνου του θεσμικού πλαισίου του Ελαιώνα, χωρίς ωστόσο να έχουν αποτυπωθεί συγκεντρωτικά σε έναν ενιαίο χάρτη οι αλλαγές. Μία από τις βασικές, λοιπόν,

αρμοδιότητες του συγκεκριμένου φορέα, θα πρέπει να είναι η αποτύπωση της νέας πραγματικότητας.

Ο φορέας ανάπλασης της περιοχής, θα πρέπει να έχει έναν ενεργητικό ρόλο, ανάλογο με των οργανισμών ανάπλασης του εξωτερικού. Το νέο σχέδιο χρήσεων γης που προτάθηκε παρέχει τις βάσεις για την οργάνωση ορισμένων περιοχών με τη μορφή επιχειρηματικών πάρκων του Ν. 3982/2011. Οι περιοχές αυτές ορίστηκαν από την πρόταση ως «Παραγωγικές δραστηριότητες χαμηλής και μέσης όχλησης» και «Χονδρεμπόριο». Μια βασική, λοιπόν, αρμοδιότητα που θα πρέπει να έχει ο φορέας για τον Ελαιώνα, αφορά στην προσπάθεια εύρεσης κάποιου οργανισμού που να ενδιαφέρεται για την πολεοδόμηση αυτών των εκτάσεων με τη μορφή Επιχειρηματικών Πάρκων.

Τέλος, πρέπει οπωσδήποτε να διερευνηθεί η δυνατότητα αξιοποίησης του νέου χρηματοδοτικού εργαλείου Ολοκληρωμένων Χωρικών Επενδύσεων- Ο.Χ.Ε του ΕΣΠΑ για τις αστικές αναπλάσεις. Ο Ελαιώνας πληροί τις προϋποθέσεις για την ένταξή του στις Ολοκληρωμένες Χωρικές Επενδύσεις Βιώσιμης- ΟΧΕ Αστικής Ανάπτυξης (ΒΑΑ) του Περιφερειακού Επιχειρησιακού Προγράμματος «Αττική» 2014-2020. Πιο συγκεκριμένα, εδράζεται και στους δύο πυλώνες/ τύπους περιοχών παρέμβασης του ΠΕΠ Αττική:

Α. Είναι **Υποβαθμισμένη Περιοχή**, καθώς πληροί μια σειρά κριτηρίων που έχουν θεσπιστεί, όπως υποβάθμιση αστικού περιβάλλοντος, συγκέντρωση ευάλωτων πληθυσμιακών ομάδων, σταδιακή ανάπτυξη θυλάκων παραβατικότητας και υψηλά ποσοστά ανεργίας ως αποτέλεσμα της εντεινόμενης αποβιομηχάνισης.

Β. Είναι **Περιοχή που εμφανίζει Ειδική Αναπτυξιακή Δυναμική**, καθώς χαρακτηρίζεται ως πόλος ανάπτυξης στο Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας και πληροί μια σειρά κριτηρίων, μέσω των οποίων αναδεικνύεται η εν δυνάμει αναπτυξιακή δυναμική του.

Για την κατάρτιση, την υποβολή και την υλοποίηση της Στρατηγικής για τη Βιώσιμη Αστική Ανάπτυξη αρμόδιος φορέας είναι η «Αστική Αρχή». Στην περίπτωση του Ελαιώνα της Αθήνας, ως «Αστική Αρχή» μπορεί να οριστεί μια σύμπραξη των πέντε Δήμων στους οποίους εντάσσεται ο Ελαιώνας ή ο νέος φορέας που προτείνεται για την ανάπλασή του.

## Παράρτημα

Αντιστοίχιση ΚΑΔ προ του 2008 με ΚΑΔ μετά το 2008	
ΚΑΔ προ του 2008	ΚΑΔ μετά το 2008
01. Γεωργία, θήρα και συναφείς δραστηριότητες	01. Φυτική και ζωϊκή παραγωγή, θήρα και συναφείς δραστηριότητες
15. Βιομηχανία τροφίμων και ποτών	10.+11 Βιομηχανία τροφίμων και ποτών
17. Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών	13. Παραγωγή κλωστοϋφαντουργικών υλών
18. Κατασκευή ειδών ενδυμασίας, κατεργασία και βαφή γουναρικών	14. Κατασκευή ειδών ένδυσης
19. Κατεργασία και δέψη δέρματος, κατασκευή ειδών ταξιδιού (αποσκευών), τσαντών, ειδών σελοποιίας, ειδών σαγματοποιίας και υποδημάτων	15. Βιομηχανία Δέρματος και δερμάτινων ειδών
20. Βιομηχανία ξύλου και κατασκευή προϊόντων από ξύλο και φελλό, εκτός από τα επίπλα.Κατασκευή ειδών καλαθοποιίας και σπαρτοπλεκτικής	16. Βιομηχανία ξύλου
21. Παραγωγή χαρτοπολτού· Κατασκευή χαρτιού και προϊόντων από χαρτί	17. Χαρτοποιία και κατασκευή χάρτινων προϊόντων
22. Εκδόσεις, εκτυπώσεις και αναπαραγωγή προεγγεγραμμένων μέσων εγγραφής ήχου ή εικόνας ή μεσων πληροφορικής	18. + 58 Εκτυπώσεις και αναπαραγωγή προεγγεγραμμένων μέσων
24. Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων	20. +21 Παραγωγή χημικών ουσιών και προϊόντων
25. Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό (καουτσούκ) και πλαστικές ύλες	22. Κατασκευή προϊόντων από ελαστικό
26. Κατασκευή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων	23. Παραγωγή άλλων μη μεταλλικών ορυκτών προϊόντων
27. Παραγωγή βασικών μετάλλων	24. Παραγωγή βασικών μετάλλων
28. Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού	25. Κατασκευή μεταλλικών προϊόντων με εξαίρεση τα μηχανήματα και τα είδη εξοπλισμού
31. Κατασκευή ηλεκτρικών μηχανών και συσκευών	27. Κατασκευή ηλεκτρολογικού εξοπλισμού
29. Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α	28. Κατασκευή μηχανημάτων και ειδών εξοπλισμού π.δ.κ.α..
34. Κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων· ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων οχημάτων.	29. Κατασκευή μηχανοκίνητων οχημάτων· ρυμουλκούμενων και ημιρυμουλκούμενων οχημάτων.
36 + 33. Κατασκευή επίπλων · Βιομηχανίες κατασκευών π.δ.κ.α , κατασκευή ιατρικών οργάνων, οργάνων ακριβείας και οπτικών οργάνων· κατασκευή ρολογιών κάθε είδους	31. +32 Κατασκευή επίπλων και άλλες μεταποιητικές δραστηριότητες
	33. Επισκευή και εγκατάσταση μηχανημάτων και εξοπλισμού
40. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου και νερού	35. Παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, φυσικού αερίου, ατμού και κλιματισμού
90 + 37 Διάθεση λυμάτων και απορριμάτων· υγιεινή και παρόμοιες δραστηριότητες, υπηρεσίες ανάκτησης πρώτων υλών	37. +38+39 Επεξεργασία λυμάτων, Διαχείριση αποβλήτων και δραστηριότητες εξυγίανσης.
45. Κατασκευές	41. +42+43 Κατασκευές

Αντιστοίχιση ΚΑΔ προ του 2008 με ΚΑΔ μετά το 2008	
ΚΑΔ προ του 2008	ΚΑΔ μετά το 2008
50. Χονδρικό και λιανικό εμπόριο• επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.	45 Χονδρικό και λιανικό εμπόριο• επισκευή μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών.
51. Χονδρικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	46. Χονδρικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών
52. Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών	47. Λιανικό εμπόριο, εκτός από το εμπόριο μηχανοκίνητων οχημάτων και μοτοσικλετών
60. Χερσαίες μεταφορές μέσω αγωγών	49. Χερσαίες μεταφορές και μεταφορές μέσω αγωγών.
63. Βοηθητικές και συναφείς προς τις μεταφορές δραστηριότητες · δραστηριότητες ταξιδιωτικών πρακτορείων	52. + 79 Αποθήκευση και υποστηρικτικές προς τη μεταφορά δραστηριότητες/ δραστηριότητες ταξιδιωτικών γραφείων
64. Ταχυδρομεία και τηλεπικοινωνίες	53. + 61 Ταχυδρομικές και ταχυμεταφορικές δραστηριότητες.
55. Ξενοδοχεία και εστιατόρια	55 + 56 Δραστηριότητες παροχής καταλυμάτων και υπηρεσιών εστίασης
72. Πληροφορική και συναφείς δραστηριότητες	62. + 63 Δραστηριότητες προγραμματισμού ηλεκτρονικών υπολογιστών, παροχής συμβουλών και συναφείς δραστηριότητες/ Δραστηριότητες υπηρεσιών πληροφορίας.
65. Ενδιάμεσοι χρηματοπιστωτικοί οργανισμοί, με εξαίρεση τις ασφαλιστικές εταιρείες και τα ταμεία συντάξεων	64. Δραστηριότητες χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, με εξαίρεση τις ασφαλιστικές δραστηριότητες και τα συνταξιοδοτικά ταμεία.
67. Δραστηριότητες συναφείς με τις δραστηριότητες ενδιάμεσων χρηματοπιστωτικών οργανισμών	66. Δραστηριότητες συναφείς προς τις χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες και τις ασφαλιστικές δραστηριότητες
70. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας.	68. Διαχείριση ακίνητης περιουσίας.
74. Άλλες επιχειρηματικές δραστηριότητες	69. + 70+ 71 + 73 + 74+ 78 +80 Επιστημονικές και τεχνικές δραστηριότητες
73. Έρευνα και ανάπτυξη	72. Επιστημονική έρευνα και ανάπτυξη
71. Εκμίσθωση μηχανημάτων και εξοπλισμού χωρίς χειριστή· Εκμίσθωση ειδών ατομικής και οικιακής χρήσης	77. Δραστηριότητες ενοικίασης και εκμίσθωσης
	82. Διοικητικές δραστηριότητες γραφείου, γραμματειακή υποστήριξη και άλλες δραστηριότητες παροχής υποστήριξης προς τις επιχειρήσεις.
75. Δημόσια διοίκηση και άμυνα• υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.	84. Δημόσια διοίκηση και άμυνα• υποχρεωτική κοινωνική ασφάλιση.
80. Εκπαίδευση	85. Εκπαίδευση.
85. Υγεία και κοινωνική μέριμνα	75+ 86.+ 87+88 Δραστηριότητες σχετικές με την υγεία και την κοινωνική μέριμνα
92. Ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες	90 + 91+ 93 ψυχαγωγικές, πολιτιστικές και αθλητικές δραστηριότητες
91. Δραστηριότητες οργανώσεων	94. Δραστηριότητες οργανώσεων

## Βιβλιογραφία

### Ελληνόγλωσση

Αίσωπος, Γ. (2006). «Η Διάχυτη Πόλη», στο Α. Γοσποδίνη, & Η. Μπεριάτος (Επιμ.), *Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη* (1η Έκδοση εκδ., σσ. 104-117). Εκδόσεις Κριτική.

Αίσωπος, Γ. (2013). «Ελαιώνας, συνύπαρξη πόλης και αγρού». *Η Καθημερινή*. Προσβάσιμο από <http://www.kathimerini.gr/495613/article/politismos/arxeio-politismoy/elaiwnas-synypar3h-polhs-kai-agroy> [τελευταία πρόσβαση 21-05-2017]

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., & Πιτσιάβα- Λατινοπούλου, Μ. (2014). *Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές* (2η Έκδοση εκδ.). Εκδόσεις Κριτική.

Βασενχόβεν, Λ., & Σαπουντζάκη, Κ. (2004). «Η παραβατικότητα της ανάπτυξης στην ατζέντα της περιβαλλοντικής εκπαίδευσης» *2ο Πανελλήνιο Συνέδριο της Πανελληνίας Ένωσης Εκπαιδευτικών για την Περιβαλλοντική Εκπαίδευση (ΠΕΕΚΠΕ) «Βιώσιμη Ανάπτυξη, Περιβαλλοντική Εκπαίδευση Τοπικές Κοινωνίες»*. Ουρανούπολη Χαλκιδικής.

Βιτοπούλου, Α., & Καραδήμου Γερολύμπου, Α. (2007). «Ανάκτηση των χώρων της αποβιομηχάνισης: Πολεοδομικές προσεγγίσεις και ζητήματα υλοποίησης» *5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση του TICCIH*, (σσ. 133-149). Βόλος.

Γοσποδίνη, Α. (2007). «Χωρικές πολιτικές για το σχεδιασμό, την ανταγωνιστικότητα και τη βιώσιμη ανάπτυξη των ανταγωνιστικότητα και ελληνικών πόλεων» *Αειχώρος*, 6 (1).

Δάνου, Α. Μ., & Κότσικου, Ε. Α. (2007). «Ανάκτηση ιστορικών ορυχείων στις νέες συνθήκες. Παραδείγματα μεταλλευτικών πάρκων και ο σχεδιασμός του μεταλλευτικού μουσείου στο Μέγα Λειβάδι Σεριφου». *5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση του TICCIH*, (σσ. 259- 274). Βόλος.

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, Τμήμα Αρχιτεκτόνων Τομέας ΙΙ, Τμήμα Χημικών Μηχανικών. (1995). Ερευνητικό Πρόγραμμα «Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπλασης βιομηχανικών χωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων (Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας)». Αθήνα: ΕΜΠ.

Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων, Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας. (2004). Ερευνητικό Πρόγραμμα «Στρατηγικό πλαίσιο χωρικής ανάπτυξης γαι την Αθήνα – Αττική». Αθήνα: Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων.

- ΕΛΣΤΑΤ. (2010). «Γενικές απογραφές 2010 - 2011, Εγκύκλιος 1 -Γενικές οδηγίες προπαρασκευής, οργάνωσης και διενέργειας των γενικών απογραφών». Πειραιάς.
- Επιτροπή πολιτών για τη διάσωση του Ελαιώνα. (2011). «Ο Ελαιώνας της Αθήνας: “ανάπλαση” ή τσιμεντοποίηση;». Προσβάσιμο από: <https://elaionas.files.wordpress.com/2009/02/tekmiriosi-geniki.pdf> [τελευταία πρόσβαση 12- 07-2017]
- ENVECO A.E. (2011). «Άτλας του Ελαιώνα Αττικής». Αθήνα: Αναθέτουσα Αρχή: Αναπτυξιακή Εταιρεία Δήμου Αθηναίων (ΑΕΔΑ Α.Ε.).
- Ευαγγελίδου, Μ., & Ζήφου, Μ. (2011). «Θεσμοθετημένες ζώνες παραγωγικών δραστηριοτήτων στην Αττική: Κατηγοριοποίηση, Προβλήματα, Πολιτικές». *Ημερίδα ΟΡΣΑ - ΕΒΕΑ με θέμα: ΒιομηχανίαΚαινοτομία και Πόλη. Η σχέση της με το Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αττικής*. Αθήνα.
- Ευστρατίου, Π. Μ. (2010). «Το deal της Διπλής Ανάπλασης Λεωφόρου Αλεξάνδρας-Ελαιώνα Βοτανικού και το εμπόδιο του συμβουλίου της επικρατείας». *Νόμος και Φύση*. Προσβάσιμο από <http://nomosphysics.org.gr/12153/to-deal-tis-diplis-anaplastis-leoforou-aleksandras-elaiona-botanikou-kai-to-emprodio-tou-sumbouliou-tis-epikrateias-ioulios-2010/> [τελευταία πρόσβαση 10- 06-2017]
- Ινστιτούτο Περιφερειακής Ανάπτυξης & Ίδρυμα Οικονομικών και Βιομηχανικών Ερευνών. (2006). «Διερεύνηση προοπτικών ανάπτυξης του Ελαιώνα και προτάσεις πολιτικής». Αθήνα.
- Καραγιάννης, Ν. (2017). «Με ΣΔΙΤ ο νέος Τερματικός Σταθμός ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα, αναζητείται χρηματοδότηση» *ypodomes.com*. Προσβάσιμο από <http://www.ypodomes.com/index.php/special-editions/paraxoriseis-sdit/item/41586-me-sdit-o-neos-termatikos-stathmos-ktel-ston-elaiona-anaziteitai-xrimatodotisi> [τελευταία πρόσβαση 01-08-2017]
- Καρύδης, Δ. Ν. (2008). *Τα επτά βιβλία της πολεοδομίας* (2η Έκδοση εκδ.). Αθήνα: Εκδόσεις Παπασωτηρίου.
- Καψανάκη, Ε. (2006). «Το αστικό κενό ως ενδιάμεσος τόπος και φορέας μνήμης». Δ.Π.Μ.Σ Αρχιτεκτονική και σχεδιασμός του χώρου, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.
- Λιάλιος, Γ. (2017α). «Τέλος Απριλίου έτοιμο το τζαμί στον Βοτανικό». *Η Καθημερινή*. Προσβάσιμο από <http://www.kathimerini.gr/891331/article/epikairothta/ellada/telos-apriliou-etoimo-to-tzami-ston-votaniko>. [τελευταία πρόσβαση 25-07-2017]

- Λιάλιος, Γ. (2017b). «Ο πρώτος οδικός χάρτης για το γήπεδο ΠΑΟ». *Η Καθημερινή*. Προσβάσιμο από <http://www.kathimerini.gr/908135/article/epikairothta/ellada/o-prwtos-odikos-xarths-gia-to-ghpedo-pao> [τελευταία πρόσβαση 01-08-2017]
- Οικονόμου, Δ. (2004). «Αστική αναγέννηση και πολεοδομικές αναπλάσεις». *Τεχνικά Χρονικά*.
- Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας & Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. (1997). *ΕΛΑΙΩΝΑΣ 1994 - 1996*. Αθήνα: ΥΠΕΧΩΔΕ.
- Παγώνης, Θ. (2006). «Ο Ελαιώνας σε τροχιά μεταμόρφωσης υπό την επίδραση νέων δυναμικών». *Αρχιτέκτονες*, σσ. 79-80.
- Παπαδόπουλος, Γ. (2017). «Το μουσουλμανικό τέμενος της Αθήνας παίρνει μορφή». *Η Καθημερινή*. Προσβάσιμο από: <http://www.kathimerini.gr/900150/article/epikairothta/ellada/to-mousoylmaniko-temenos-ths-a8hnas-pairnei-morph> [τελευταία πρόσβαση: 23-08-2017]
- Ποζουκίδου, Γ., Σοπέογλου, Ε., & Τσιούμα, Β. (2006). «Αστικά κενά: παραδείγματα και εμπειρίες από τις Αμερικάνικες πόλεις». *Αρχιτέκτονες*, Β (55), σσ. 64-67.
- Πολυχρονόπουλος, Δ. (2006). «Αστικά κενά: Το κενό ως τόπος». *Αρχιτέκτονες* (55B), σσ. 56-58.
- Ρουσάνογλου, Ν. (2015). «Στις πιστώτριες τράπεζες περνά το εμπορικό κέντρο της «Βωβός» στον Βοτανικό». *Η Καθημερινή*. Προσβάσιμο από <http://www.kathimerini.gr/830410/article/oikonomia/epixeirhseis/stis-pistwtries-trapezes-perna-to-emporiko-kentro-ths-vwvos-ston-votaniko> [τελευταία πρόσβαση 01-07-2017]
- Ρωπαϊτίου - Τσαπαρέλη, Ζ. Ε. (2006). *Ο Ελαιώνας της Αθήνας. Ο χώρος και οι άνθρωποι στο πέρασμα του χρόνου*. Αθήνα: Εκδόσεις Φιλιππότη.
- Σκοταρά, Χ. (2010). «Τα Αστικά κενά και η συμβολή τους στην βελτίωση της ποιότητας ζωής». Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο.
- Σούκη, Σ. (2016). *newmoney.gr*. «Βωβός: Αγοραστές για τον «σκελετό» του Βοτανικού αναζητούν οι τράπεζες - Η περίπτωση της ΚΚΡ» Προσβάσιμο από <http://www.newmoney.gr/palmos-oikonomias/epixeiriseis/275529-bobos-agorastes-gia-ton-%C2%ABskeleto%C2%BB-tou-botanikou-anazitoun-oi-trapezes-i-periptosi-tis-kkr> [τελευταία πρόσβαση 05-07-2017]



Τσάδαρη, Σ., & Κανελλοπούλου, Δ. (2007). «Εμπειρία των Ευρωπαϊκών προσεγγίσεων, τα παραδείγματα των Docklands στον Τάμεση και της Rive Gauche του Σικουάνα». 5η Πανελλήνια Επιστημονική Συνάντηση του TICCIH, (σσ. 201- 219). Βόλος.

### Ξενόγλωσση

Berger, A. (2006). *Drosscape. Wasting Land in Urban America*. New York: Princeton Architectural Press.

CONGRESS FOR THE NEW URBANISM. (2001). "Greyfields into Goldfields. From falling shopping centers to great neighborhoods". A study by the Congress for the New Urbanism and Pricewaterhouse Coopers.

Ekman, E. W. (2004). "Strategies for Reclaiming Urban Postindustrial Landscapes". Department of Urban Studies and Planning, Massachusetts Institute of Technology.

European Commission. (2003). "State aid control and regeneration: rubber straitjacket or passepartout?" *Competition Policy Newsletter* .

Grimski, D., & Ferber, U. (2001). "Urban brownfields in Europe". *Land Contamination & Reclamation* , 9 (1), σσ. 143-148.

Lerup, L. (1995). *Stim & dross : rethinking the metropolis*. Cambridge: MA: MIT Press.

Nefs, M. (2006) "Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings". *City & Time* 2 (1): 4. Προσβάσιμο στο <http://www.ct.ceci-br.org> [τελευταία πρόσβαση 25-04-2017]

Nikolić, I. (2014). "Urban recycling of derelict industrial land. Analysis of socio-economic redevelopment of post-industrial districts" Máster universitario en gestión y valoración urbana, UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE CATALUÑA, Barcelona.

Pagano, M. A., & Bowman, A. O. (2000). "Vacant Land in Cities: An Urban Resource". The Brookings Institution, Center on Urban & Metropolitan Policy.

Plöger, J. (2008). *Bilbao City Report*. CASEreports, CASEreport43, London School of Economics and Political Science, Centre for Analysis of Social Exclusion, London.

Trancik, R. (1986). *Finding lost space: Theories of Urban Design*. John Wiley & Sons.

Urban voids—recoding functionless areas in a city. (2015). *PHYS.ORG*. Προσβάσιμο από <https://phys.org/news/2015-11-urban-voidsrecoding-functionless-areas-city.html> [τελευταία πρόσβαση 15-02-2017]

Wainwright, O. (2017). “Made in London no more: will property speculation kill industry in the capital?”. *The Guardian*. Προσβάσιμο από <https://www.theguardian.com/cities/2017/feb/06/made-london-property-speculation-industry-capital> [τελευταία πρόσβαση 03-03-2017]

Wassenhoven, L., & Sapountzaki, K. (2004). “Spatial Discontinuities and Fragmentation of Urban Areas: The Example of Eleonas of Athens.” *Third International Conference on Urban Regeneration and Sustainability*. Siena.

### Θεσμικά κείμενα

ΝΟΜΟΣ 1515/1985 (ΦΕΚ 18/Α/85). «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας».

ΥΑ 46329/2372/1987 (ΦΕΚ 834/Δ/87). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Ταύρου (Ν.Αττικής)»

ΥΑ 46328/2371/1987 (ΦΕΚ 1038/Δ/87). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αγίου Ιωάννη- Ρέντη (Ν. Αττικής)»

ΥΑ 17801/611/1987 (ΦΕΚ 217/Δ/87). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Νίκαιας (Ν. Αττικής)».

ΥΑ 14968/471/1988 (ΦΕΚ 205/Δ/88). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αιγάλεω (Ν. Αττικής)».

ΥΑ 30793/1597/1988 (ΦΕΚ 386/Δ/88). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Μοσχάτου (Ν. Αττικής)»

ΥΑ 255/45/1988 (ΦΕΚ 80/Δ/88). «Έγκριση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου Δήμου Αθηναίων (Ν. Αττικής)».

ΠΔ 1990 (ΦΕΚ 709/Δ/90). «Καθορισμός Ζώνης Ελεγχόμενης Ανάπτυξης (ΖΕΑ) στην περιοχή «Ελαιώνα» των Δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (Ν. Αττικής)»

ΥΑ 84426/6465/1990 (ΦΕΚ 729/Δ/1990). «Τροποποίηση των Γενικών Πολεοδομικών (Γ.Π.Σ) των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου»

ΠΔ 1991 (ΦΕΚ 74/Δ/91). «Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση των εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων στα όρια σύνδεσής τους»

ΠΔ 1995 (ΦΕΚ 1049/Δ/95). «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής)»

ΠΔ 1996 (ΦΕΚ 742/Δ/96). «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) και τροποποίηση και συμπλήρωση του από 20/9/1955 ΠΔ/τος «Έγκριση πολεοδομικής μελέτης αναθεώρησης και επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα) (Ν. Αττικής) (Δ 1049)»

Π.Δ 205/2002 (ΦΕΚ 187/Α/2002). «Ίδρυση Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής»

ΥΑ 45835/2004 (ΦΕΚ 1063/Δ/2004). Τροποποίηση του Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) των Δήμων Αθηναίων, Ταύρου, Αγ. Ι.Ρέντη, Μοσχάτου και Πειραιά (Ν.Αττικής)

ΠΔ 2005 (ΦΕΚ 750/Δ/2005). «Τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου Αιγάλεω την πολεοδομική ενότητα του Ελαιώνα (Ν.Αττικής), τροποποίηση χρήσεων γης και επιβολή και τροποποίηση προκηπίου.»

Ν. 3481/2006 (ΦΕΚ 162/Α/2006). «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση και εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις». Κεφάλαιο Γ. Άρθρο 11 «Στην περιοχή του Δήμου Αθηναίων δημιουργούνται δύο νέοι Υπερτοπικοί – Μητροπολιτικοί Πόλοι αναψυχής, αθλητισμού, πολιτιστικών και άλλων συμπληρωματικών λειτουργιών...»

Ν. 3512/2006 (ΦΕΚ 264/Α/2006). «Ισλαμικό Τέμενος Αθηνών και άλλες διατάξεις»

ΥΑ 35994/ 2008 (ΦΕΚ 386/Α.ΑΠ/2008). «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Περιστερίου (Ν.Αττικής)»

ΥΑ 28195/ 2009 (ΦΕΚ 347/Α.ΑΠ/2009). «Τροποποίηση Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (Γ.Π.Σ) του Δήμου Αιγάλεω (Ν.Αττικής)»

Απόφαση της Ολομέλειας ΣτΕ 3059/2009. «Διπλή Ανάπλαση και Γήπεδο Παναθηναϊκού»

ΥΑ 7036/2010 (ΦΕΚ 135/ΥΟΔΔ/2010). «Συγκρότηση του Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής»

ΥΑ 20069/ 2011 (ΦΕΚ 83/ΤΑΑΠ/2011). «Καθορισμός χώρου συνάθροισης κοινού στον Κ.Χ. (ΟΤ 25) της περιοχής «Βοτανικός» του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου Αθηναίων (ν.Αττικής) και καθορισμός όρων και περιορισμών δόμησης»

Ν. 3983/2011 (ΦΕΚ 144/Α/2011). «Εθνική στρατηγική για την προστασία και διαχείριση του θαλάσσιου περιβάλλοντος- Εναρμόνιση με την Οδηγία 2008/56/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 17<sup>ης</sup> Ιουνίου 2008 και άλλες διατάξεις». Άρθρο 23. «Πρόγραμμα Διπλής Ανάπλασης των περιοχών της Λ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού του Δ. Αθηναίων»

Ν. 4002/2011 (ΦΕΚ 180/Α/2011) «Τροποποίηση της συνταξιοδοτικής νομοθεσίας του Δημοσίου – Ρυθμίσεις για την ανάπτυξη και τη δημοσιο νομική εξυγίανση – Θέματα αρμοδιότητας Υπουργείων Οικονομικών, Πολιτισμού και Τουρισμού και Εργασίας και Κοινωνικής Ασφάλισης». Άρθρο 59. «Συγχώνευση νομικών προσώπων σε νέο φορέα».

Ν.3982/2011 (ΦΕΚ 143/Α/2011). «Απλοποίηση της αδειοδότησης τεχνικών, επαγγελματικών και μεταποιητικών δραστηριοτήτων και επιχειρηματικών πάρκων και άλλες διατάξεις»

Ν.4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α/2014). «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας-Αττικής και άλλες διατάξεις»

### Διαδικτυακοί τόποι

Ανοικτά Δεδομένα. Προσβάσιμο από <http://geodata.gov.gr> [τελευταία πρόσβαση 23-07-2017]

Γεωχωρική Πύλη Οργανισμού Αθήνας. Προσβάσιμο από <http://gis.organismosathinas.gr/> [τελευταία πρόσβαση 15-04-2017]

Δήμος Αθηναίων. Προσβάσιμο από <https://www.cityofathens.gr/> [τελευταία πρόσβαση 10-04-2017]

Δημοτική Επιχείρηση Ενεργού Πολεοδομίας Κοζάνης. Προσβάσιμο από <http://www.kozanh.gr/web/guest/deperepok> [τελευταία πρόσβαση 20-09-2017]

Ελληνική Στατιστική Αρχή. Προσβάσιμο από <http://www.statistics.gr/> [τελευταία πρόσβαση 10-08-2017]

Οργανισμός Αθήνας. Προσβάσιμο από <http://organismosathinas.gr/> [τελευταία πρόσβαση 01-04-2017]

Τεχνολογικό Πάρκο Αττικής «Λεύκιππος». Προσβάσιμο από <http://tepa-lefkippos.demokritos.gr/> [τελευταία πρόσβαση 12-08-2017]

Τεχνολογικό Πολιτιστικό Πάρκο Λαυρίου. Προσβάσιμο από <http://www.ltp.ntua.gr/home> [τελευταία πρόσβαση 10-08-2017]

Athens Transport. Μέσα Μαζικής Μεταφοράς στην Αθήνα. Προσβάσιμο από <http://www.athenstransport.com> [τελευταία πρόσβαση: 05-08-2017]

Urban Void – Αστικό Κενό. Προσβάσιμο στο <https://urbanvoidathens.wordpress.com/> [τελευταία πρόσβαση 01-05-2017]