

Ελαιώνας Αθηνών: κριτική προσέγγιση της Πολεοδομικής Μελέτης για τη «Διπλή Ανάπλαση» (Βοτανικός – Λεωφόρος Αλεξάνδρας)

Ειρήνη ΚΟΝΤΑΠΑΤΟΥ
Αρχιτέκτων μηχανικός ΕΜΠ
seirinaki@gmail.com

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Η εργασία καταπιάνεται με το θέμα της ανάπλασης του Ελαιώνα των Αθηνών. Γίνεται προσπάθεια να ερευνηθούν και να παρουσιαστούν με κριτικό τρόπο οι στόχοι που αξιώνονται, αλλά και οι επιπτώσεις που θα έχει για την πόλη της Αθήνας η εφαρμογή του νόμου της «διπλής ανάπλασης» (Βοτανικός – Λεωφόρος Αλεξάνδρας). Αρχικά επιχειρείται μια παρουσίαση της περιοχής του Ελαιώνα ιστορικά, με έμφαση στη σημερινή κατάσταση, για να αναδειχθεί η σχέση του με το υπόλοιπο λεκανοπέδιο. Στη συνέχεια, μέσα από τη διερεύνηση του νομοθετικού πλαισίου που αφορά στην περιοχή, επιχειρείται η σύγκριση των σημερινών προωθούμενων πολιτικών σχεδιασμού – νόμος «διπλής ανάπλασης» – με τις προηγούμενες, έτσι ώστε να φανεί εάν συγκλίνουν και σε ποια σημεία ενδεχομένως συγκρούονται. Συμπερασματικά, η κριτική προσέγγιση των ανωτέρω αναδεικνύει τις θετικές και τις αρνητικές συνέπειες του σχεδιασμού στην περιοχή, αλλά και τους λόγους που έχουν διχάσει τους φορείς και τους πολίτες σχετικά με το μέλλον του Ελαιώνα.

ABSTRACT

This paper deals with the regeneration of the Athenian Elaion – a region in the south-west of central Athens. There's an effort to present, in a critical point of view, the objectives and the repercussions expected after the application of the “famous law of the double regeneration” (Votanikos – Alexandras Avenue). Initially, there's a presentation of Elaion through its history, emphasizing in its current situation, in order to understand the relation between this region and the rest of the athenian basin. Next, through the examination of legislative texts concerning Elaion, a comparison is attempted between the current policies of urban planning and the previous ones, so as to be shown whether they converge or collide. As a result, the positive and negative consequences of these plans come to light together with the reasons that have separated both the state and the citizens as far as the future of Elaion is concerned.

1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ-ΣΤΟΧΟΙ ΚΑΙ ΜΕΘΟΔΟΛΟΓΙΑ

Στην παρούσα εργασία επιλέχθηκε να εξεταστεί το θέμα του Αθηναϊκού Ελαιώνα, αφ' ενός επειδή πρόκειται για μια σημαντική, μεγάλης κλίμακας παρέμβαση σχεδιασμού στον αστικό χώρο, με εξίσου σημαντικές επιπτώσεις, αφ' ετέρου λόγω της επικαιρότητας που έχει αποκτήσει το θέμα, εξ' αιτίας της πρόσφατης προσφυγής μερίδας πολιτών στο Συμβούλιο της Επικρατείας σχετικά με τη νομιμότητα του Ν. 3481/2006 που αφορά στη λεγόμενη «διπλή ανάπλαση». (σημ. η εργασία έχει γραφτεί πριν την τελική κρίση-απόφαση του ΣτΕ.)

Σκοπός ήταν να διερευνηθεί το θέμα όσο το δυνατόν αντικειμενικότερα, έτσι ώστε να κατανοηθούν τόσο οι στόχοι του σχεδιασμού για την περιοχή, όσο και οι ενδεχόμενες συνέπειές του. Ταυτόχρονα, έγινε προσπάθεια να εξεταστούν οι λόγοι που έχουν οδηγήσει τους πολίτες της Αθήνας, τους πολιτικούς φορείς, ακόμα και τις δικαστικές αρχές σε διχογνωμία σχετικά με το μέλλον του Ελαιώνα.

Όσον αφορά στη μεθοδολογία, χρησιμοποιήθηκαν βιβλιογραφικές πηγές, κυρίως παλαιότερες έρευνες του ΕΜΠ σχετικά με τον Ελαιώνα, αλλά και σπουδαστικές εργασίες (διαλέξεις, διπλωματικές και μεταπτυχιακές εργασίες). Αντίστοιχα, έγινε προσπάθεια να μελετηθεί το σύνολο του νομοθετικού πλαισίου που αφορά στον Ελαιώνα, αλλά και γενικότερα στις πολεοδομικές πρακτικές στην Ελλάδα, με σκοπό να κατανοηθεί καλύτερα το φαινόμενο και οι συνέπειές του. Ταυτόχρονα, έγινε μια διερεύνηση μέσω διαδικτύου, αναφορικά με άρθρα στον τύπο σχετικά με τη διπλή ανάπλαση και την κατασκευή του γηπέδου του ΠΑΟ, δημοσιεύσεις σε blogs πολιτών – κυρίως αναφορικά με τις αντιδράσεις κατά της διπλής ανάπλασης –, αλλά και σε επίσημες ιστοσελίδες φορέων, όπως το ΣτΕ, ο Συνήγορος του Πολίτη, ο Δήμος της Αθήνας κτλ. Σε συνδυασμό με τα παραπάνω, πραγματοποιήθηκαν κάποιες επαφές-επισκέψεις στους φορείς σχεδιασμού που ασχολούνται με τον Ελαιώνα, όπως ο Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας (ΟΡΣΑ) και το Τμήμα Ελαιώνα στη Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων. Εκεί αναζητήθηκαν επιπλέον στοιχεία – πολεοδομικές μελέτες και πράξεις εφαρμογής, παλαιότερες έρευνες και καταγραφές χρήσεων ή πληθυσμού –, αλλά και επιδιώχθηκε να γίνει μια συζήτηση με κάποιους από τους υπεύθυνους μηχανικούς. Τέλος, θεωρήθηκε σκόπιμο να πραγματοποιηθούν κάποιες επί τόπου επισκέψεις στην περιοχή, συνομιλίες και επαφές με κατοίκους και χρήστες του χώρου, για να σχηματιστεί μια πιο σφαιρική εικόνα επί του θέματος που θα βοηθήσει στην εξαγωγή συμπερασμάτων.

2. ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΕΛΑΙΩΝΑ ΣΤΟ ΧΡΟΝΟ

Ο Ελαιώνας σήμερα αποτελεί μια μεγάλη έκταση σχεδόν 9.000 στρεμμάτων που βρίσκεται στα νοτιοδυτικά του κέντρου της Αθήνας και ανήκει διοικητικά σε πέντε δήμους (δήμοι Αθήνας, Ταύρου, Αγίου Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω και Περιστερίου). Χαρακτηριστική είναι η εγγύτητά του με το κέντρο της πόλης. Απέχει περίπου 3 χιλιόμετρα από την Ομόνοια και βρίσκεται δίπλα στη συνοικία του Γκαζιού, η οποία τα τελευταία χρόνια αποτελεί σημαντικό, υπερτοπικό πόλο διασκέδασης και αναψυχής. Πρόκειται για τη βιομηχανική ζώνη της Αθήνας και καλύπτει μια επιμήκη λωρίδα πλάτους περίπου 2 χιλιομέτρων από βορρά προς νότο.



Εικόνα 1. Αεροφωτογραφία του Ελαιώνα με τα όρια των Δήμων στους οποίους ανήκει διοικητικά.

(πηγή: Γκίτζιας, Μπουντουράκη, 2008)

2.1. ΙΣΤΟΡΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

Ιστορικά, η έκταση που καταλαμβάνει σήμερα ο Ελαιώνας ταυτίζεται με τον Ιερό Ελαιώνα των Αθηνών, ο οποίος – βέβαια – ήταν πολύ μεγαλύτερος, καθώς ξεκινούσε από τους πρόποδες της Πάρνηθας και κατέληγε στο Φαληρικό Όρμο. Εκτός από παραγωγική γη, οι κάτοικοι είχαν οικειοποιηθεί τον Ελαιώνα ως χώρο αναψυχής, ηρεμίας και περιπάτου, ενώ κατά τη Βυζαντινή και Μεταβυζαντινή περίοδο χτίστηκαν πολλά εκκλησάκια – σημαντικά μνημεία σήμερα.

Γεγονός είναι ότι η περιοχή αυτή είχε παραμείνει ως Ελαιώνας μέχρι περίπου το 18^ο αιώνα, οπότε και άρχισε σιγά-σιγά να μετατρέπεται σε λαχανόκηπο με καλλιέργειες που προμήτευαν με κηπευτικά τους κατοίκους της Αθήνας, ακόμα και μέχρι το μεσοπόλεμο. Στην μετατροπή αυτή συνετέλεσε το γεγονός ότι επρόκειτο για μια επίπεδη έκταση, με νερά να τη διασχίζουν – ο ποταμός Κηφισός, αλλά και πολλά υπόγεια νερά που συγκεντρώνονται εκεί λόγω των βροχοπτώσεων, καθώς πρόκειται για μια «λεκάνη» - πεδινή έκταση σε χαμηλό επίπεδο – συνθήκες που ευνοούσαν την ανάπτυξη καλλιεργειών.

Ταυτόχρονα, όμως, ο Ελαιώνας βρέθηκε και σε πλεονεκτική θέση όσον αφορά στην εγκατάσταση βιομηχανίας και βιοτεχνιών, εξ' αιτίας της θέσης του στο λεκανοπέδιο. Βρίσκεται πάνω στον άξονα που ενώνει τον Πειραιά και το λιμάνι με το κέντρο της Αθήνας, άξονα επί του οποίου κατασκευάστηκε και ο πρώτος σιδηρόδρομος της πόλης. Επιπλέον, οι φυσικές ιδιότητες της περιοχής, όπως το πλούσιο σε νερά και με κατάλληλο χώμα υπέδαφος, η τοπογραφία του χώρου (πεδινή-ομαλή έκταση) και το χαμηλό υψόμετρο, ευνοούσαν την ανάπτυξη κερματοποιιών, βυρσοδεφείων, σαπωνοποιιών και λοιπών παρεμφερών χρήσεων. Έτσι, με την πάροδο του χρόνου και ειδικά μετά το 1922 και την έλευση των μικρασιατών προσφύγων – φτηνών εργατικών χεριών –, ο Ελαιώνας μετατράπηκε στο βιομηχανικό-βιοτεχνικό κέντρο της πρωτεύουσας. Η δραστηριότητα αυτή έφτασε στο απόγειό της τις μεταπολεμικές δεκαετίες του '50 και του '60, εποχή κατά την οποία ολοκληρώνονται και τα μεγάλα οδικά έργα στην πρωτεύουσα.

Ως αποτέλεσμα η περιοχή του Ελαιώνα μετατρέπεται σε μια αποκομμένη νησίδα, κυκλωμένη από σημαντικότερους άξονες κυκλοφορίας και η οποία μετατρέπεται σταδιακά σε μεταφορικό κόμβο με τεράστιους φόρτους. Λόγω της κομβικής αυτής θέσης και της ύπαρξης μεγάλων αδόμητων χώρων αρχίζουν να συγκεντρώνονται στην περιοχή χρήσεις αρχικά υποστηρικτικές της βιομηχανίας και της βιοτεχνίας, όπως αποθήκες και πρακτορεία μεταφορών, οι οποίες πληθαίνουν συνεχώς μέχρις ότου να καταλήξουν να αποτελούν τη βασική δραστηριότητα πλέον στον Ελαιώνα. Το φαινόμενο αυτό εντείνεται την περίοδο μετά το 1975 περίπου, όταν λόγω των ενεργειακών κρίσεων στην παγκόσμια οικονομία ο κλάδος της βιομηχανίας συρρικνώνεται αισθητά.

Καταλυτικό ρόλο στην εξέλιξη της περιοχής, όπως αυτή περιγράφηκε παραπάνω, έπαιξε το γεγονός ότι μέχρι το 1991 η περιοχή του Ελαιώνα δεν είχε ακόμα ενταχθεί στο σχέδιο πόλης – αποτελούσε κυριολεκτικά μια «τρύπα» στον πολεοδομικό ιστό και δεν υπήρχε πρακτικά καμία ρύθμιση που να αφορά στην οικοδόμηση και στις χρήσεις γης. Το γεγονός αυτό συντέλεσε στο να συγκεντρωθούν στην περιοχή όσες δραστηριότητες «δεν μπορούσε να σηκώσει» το υπόλοιπο λεκανοπέδιο, αλλά ήταν απαραίτητες για την οικονομική ανάπτυξη της πόλης, όπως βιοτεχνία, βιομηχανία, μεταφορές και άλλες υποστηρικτικές στους παραπάνω κλάδους χρήσεις.

2.2. ΣΗΜΕΡΙΝΗ ΚΑΤΑΣΤΑΣΗ

Σήμερα η κατάσταση στον Ελαιώνα δεν έχει αλλάξει ιδιαίτερα. Συνεχίζουν να λειτουργούν βιομηχανίες και βιοτεχνίες, αλλά σε αρκετά μικρότερο ποσοστό από πριν, λόγω του νομοθετικού πλαισίου που προβλέπει τη σταδιακή απομάκρυνσή τους από την περιοχή. Τη θέση τους έχουν καταλάβει σε μεγάλο βαθμό τα πρακτορεία μεταφορών, τα οποία – όπως ήδη ανα-

φέρθηκε – άρχισαν να συγκεντρώνονται αρχικά ως χρήση υποστηρικτική των βιομηχανιών, για να καταλήξουν σήμερα να είναι η κύρια δραστηριότητα στην περιοχή. Το φαινόμενο αυτό δεν είναι παράδοξο, καθώς ο Ελαιώνας βρίσκεται κυριολεκτικά εν μέσω των σημαντικότερων αξόνων που διασχίζουν την πρωτεύουσα και τη συνδέουν με την υπόλοιπη χώρα, συνθήκη που εξυπηρετεί τα μέγιστα λειτουργίες όπως αυτή των μεταφορικών εταιριών. (Λεωφόρος Κηφισού προς Εθνική Αθηνών-Θεσσαλονίκης, Λεωφόρος Αθηνών προς Εθνική Αθηνών-Κορίνθου, Λεωφόρος Πέτρου Ράλλη, Λεωφόρος Κωνσταντινουπόλεως, οδός Πειραιώς.).

Ο Ελαιώνας ως μεταφορικός κόμβος, αλλά και πόλος βιομηχανικής-βιοτεχνικής δραστηριότητας, αποτελεί σήμερα την πλέον ρυπογόνα περιοχή του λεκανοπεδίου όσον αφορά στα αέρια, στα υγρά, αλλά και στα στερεά απόβλητα. Εκτός όμως από το πρόβλημα της ρύπανσης οι δραστηριότητες στον Ελαιώνα σήμερα προκαλούν τις πρωινές ώρες κυκλοφοριακό «έμφραγμα» στην ευρύτερη περιοχή – λόγω της υπερσυγκέντρωσης φορτηγών αυτοκινήτων – ενώ αντίθετα κατά τη διάρκεια της νύχτας και στις αργίες μετατρέπεται κυριολεκτικά σε «νεκρή ζώνη». Λόγω της απουσίας ρύθμισης και οργάνωσης των δραστηριοτήτων αυτών το συγκεκριμένο κομμάτι του αστικού ιστού καθίσταται πρακτικά απροσπέλαστο και δυσχεραίνει την ανάμειξη με άλλου είδους δραστηριότητες, πέραν κάποιων παράνομων, όπως πορνεία, διακίνηση ναρκωτικών κτλ.

Ταυτόχρονα, η μέχρι πρόσφατα έλλειψη σαφούς νομοθετικού πλαισίου για την περιοχή δρούσε υποστηρικτικά στην ανάπτυξη σχετικών χρήσεων, λόγω της διαθεσιμότητας μεγάλων και ταυτόχρονα φτηνών οικοπέδων, αλλά και της έλλειψης πολεοδομικών ελέγχων. Επίσης, η ύπαρξη αντίστοιχων οικοπέδων δημόσιας ιδιοκτησίας οδήγησε και στη συγκέντρωση στην περιοχή δημόσιων δραστηριοτήτων όπως τα 3 αμαξοστάσια του ΟΑΣΑ, η λαχαναγορά των Αθηνών, η επισκευαστική βάση του μετρό, το αμαξοστάσιο του ΗΛΠΑΠ, το στρατόπεδο του Ναυτικού, η βάση της ΔΕΗ, αλλά και λίγο πιο μακριά ο υπεραστικός σταθμός ΚΤΕΛ της Αθήνας.

Το καθεστώς που ισχύει σήμερα στον Ελαιώνα διευκολύνει και την εγκατάσταση στην περιοχή πληθυσμών, όπως μετανάστες, τσιγγάνοι, γενικά πολύ φτωχά κοινωνικά στρώματα, αφ' ενός λόγω της εγγύτητας στην προσφορά εργασίας – συχνά παράνομης –, αφ' ετέρου λόγω της εύκολης εύρεσης φτηνής ή ακόμα και παράνομης κατοικίας (καταλήψεις παλιών εγκαταλελειμμένων κτιρίων ή οικοπέδων). Παράλληλα, στην περιοχή υπάρχουν και κάποιες παλιότερες γειτονίες κατοικίας όπως το Μαρκόνι (στην επέκταση της Αγίας Άννης) ή τα Περιβόλια, οι οποίες είναι αρκετά υποβαθμισμένες λόγω της γειτνιάσής τους με οχλούσες και ρυπογόνες δραστηριότητες, αλλά και λόγω της έλλειψης κοινωνικών εξυπηρετήσεων στην περιοχή. Η πρόσφατη κατασκευή και λειτουργία του νέου σταθμού του μετρό έχει αλλάξει κάπως τους προαναφερθέντες συσχετισμούς, καθώς εξυπηρετεί επαρκώς τουλάχιστον το τμήμα του Ελαιώνας που ανήκει στο δήμο Αθηναίων, δηλαδή τη γειτονιά Μαρκόνι, το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο, τη βάση του Ναυτικού και κάποιες από τις γειτονίες του Βοτανικού.

Συμπερασματικά, θα μπορούσαμε να πούμε ότι σήμερα στον Ελαιώνα «χτυπάει ακόμα η καρδιά» της παραγωγικής, αλλά κυρίως της διαμετακομιστικής δραστηριότητας της πρωτεύουσας, ενώ ταυτόχρονα βρίσκουν καταφύγιο κοινωνικές ομάδες που εκδιώκονται από άλλες περιοχές της πόλης. Δεν θα ήταν, λοιπόν, δόκιμο να χαρακτηρίσουμε την περιοχή ως «αστικό κενό», όπως συχνά επιχειρείται, αλλά να προσπαθήσουμε να διερευνήσουμε αυτά τα δίκτυα, έτσι ώστε παρεμβαίνοντας στην περιοχή να τα διαχειριστούμε σωστά, αντί να τα καταστρέψουμε, κάτι που θα έχει έμμεσες ή άμεσες επιπτώσεις στην ευρύτερη περιοχή του λεκανοπεδίου και ίσως όχι μόνο.

3. ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ

Όπως προαναφέρθηκε, μέχρι το 1991 δεν υπήρχε επαρκές και συγκεκριμένο νομοθετικό πλαίσιο που να αφορά στην περιοχή του Ελαιώνα. Κάποιες προσπάθειες είχαν γίνει σχετικά με το θέμα αυτό στο παρελθόν – από το 1954 και μετά –, αλλά δεν έφεραν αποτελέσματα λόγω μη εφαρμογής τους, μη νομοθέτησής τους, αντικατάστασής τους ή προσβολής τους από ενδιαφερόμενους φορείς.

Η πρώτη εφικτή προσπάθεια ρύθμισης τέτοιων περιοχών γίνεται το 1983 με το νόμο 1337/83 του Α. Τρίτση, με τον οποίο θεσμοθετείται η δυνατότητα ένταξης στο Σχέδιο Πόλης με αντίτιμο εισφορά σε γη και σε χρήμα. Παράλληλα, λίγο αργότερα το 1985, θεσμοθετείται το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας με το νόμο 1515/85, όπου η περιοχή του Ελαιώνα χαρακτηρίζεται ως «Βιοτεχνικό και Βιομηχανικό Πάρκο» (ΒΙ.ΠΑ-ΒΙΟ.ΠΑ.) στο 70% της έκτασής, ενώ το υπόλοιπο δίδεται για κατοικία και άλλες χρήσεις. Αντίστοιχα, η περιοχή εμφανίζεται με αυτό το χαρακτηρισμό χρήσεων και στο Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο του Δήμου Αθηναίων με το Π.Δ. 80Δ/88. Έτσι δημιουργούνται τα εργαλεία και οι προϋποθέσεις για την ένταξη της περιοχής στο Σχέδιο Πόλης, αλλά και για το σχεδιασμό της.

Η πρώτη μελέτη που θεσμοθετείται για τον Ελαιώνα είναι αυτή που προβλέπει το Προεδρικό Διάταγμα του 1991 (ΦΕΚ 74Δ/91), η οποία καταργεί το θεσμό των ΒΙ.ΠΑ.-ΒΙΟ.ΠΑ. και προτείνει ανάμειξη βιομηχανικών και βιοτεχνικών χρήσεων με χρήσεις εμπορίου, χονδρεμπορίου και κατοικίας. Επίσης, αυξάνει τους συντελεστές εκμετάλλευσης της γης, ενώ προβλέπει ελάχιστους χώρους πρασίνου. Οι πολλές αντιδράσεις και προσφυγές των ενδιαφερομένων σχετικά με τις παραπάνω ρυθμίσεις καθιστούν την εφαρμογή του εν λόγω σχεδίου αδύνατη τα επόμενα χρόνια.

3.1. ΤΟ Π.Δ. 1049Δ/1995

Δεδομένων των συνθηκών, το ΥΠΕΧΩΔΕ αναθέτει στον Οργανισμό Αθήνας σε συνεργασία με το ΕΜΠ τη διεξαγωγή μιας σειράς ερευνητικών προγραμμάτων και την εκπόνηση νέας Πολεοδομικής Μελέτης για τον Ελαιώνα, με σκοπό να προσδιοριστούν οι πραγματικές συνιστώσες του προβλήματος και να προωθηθεί ένας σχεδιασμός που να ανταποκρίνεται στις ανάγκες της πόλης.

Αποτέλεσμα των παραπάνω, όσον αφορά στο νομοθετικό πλαίσιο για τον Ελαιώνα, ήταν το Προεδρικό Διάταγμα του 1995 1049Δ/95, το οποίο τροποποίησε το αντίστοιχο του 1991. Αποτελεί το βασικό νόμο με βάση τον οποίο προωθείται ο σχεδιασμός της περιοχής και ισχύει μέχρι σήμερα – βεβαίως μαζί με τις εκάστοτε ρυθμίσεις και τροποποιήσεις του, όπως φανερώνει η πληθώρα των διαταγμάτων που συντάχτηκαν μετά το 1995 και αφορούν στον Ελαιώνα. (βλ. ΦΕΚ στις αναφορές στο τέλος του κειμένου).

Συνοπτικά, το εν λόγω διάταγμα οργανώνει τον Ελαιώνα ως περιοχή εκτεταμένου πρασίνου, παραγωγικών δραστηριοτήτων και κεντρικών λειτουργιών. Πιο συγκεκριμένα:

- Δημιουργεί θύλακες μη οχλούσας βιομηχανίας και βιοτεχνίας, ενώ απομακρύνει τις αντίστοιχες οχλούσες και ιδιαίτερα ρυπογόνες δραστηριότητες.
- Ενισχύει τη δημιουργία μεγάλων και ενιαίων χώρων πρασίνου, εντάσσοντας στο δίκτυο αυτό και τους ιστορικούς χώρους, αναβαθμίζοντας ταυτόχρονα τον άξονα της Ιεράς Οδού και τους παρακείμενους αρχαιολογικούς χώρους του κέντρου της Αθήνας.
- Απελευθερώνει χώρους για πράσινο περιορίζοντας τις κοινωφελείς δημόσιες χρήσεις, όπως ΔΕΗ, ΟΤΕ, ΟΑΣΑ, ΗΛΠΑΠ κτλ, αλλά και θεσμοθετώντας υπόγειους χώρους στάθμευσης αυτοκινήτων με φύτευση στο επίπεδο του δρόμου.

- [illegible]

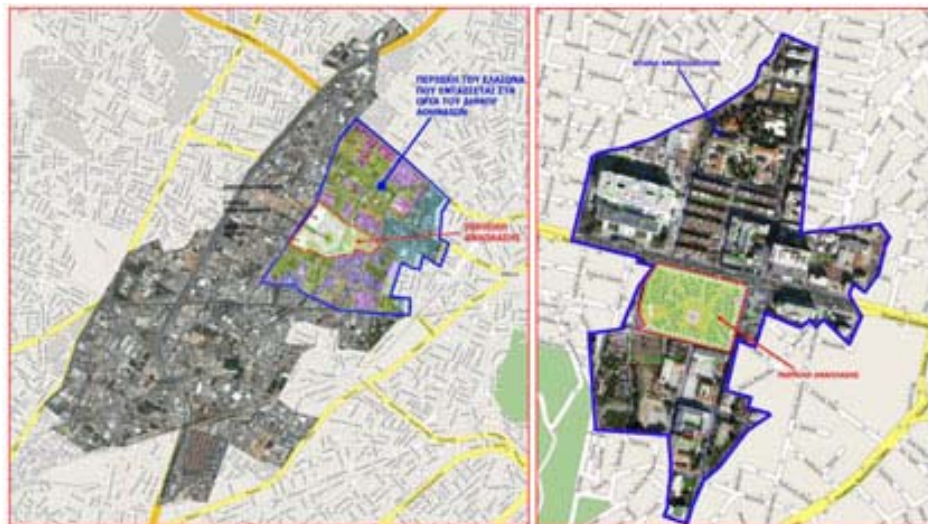
(πηγή: ΟΡΣΑ, 1998)

Το Προεδρικό Διάταγμα τελικά ακόμα δεν έχει εφαρμοστεί παρά μόνο σε πολύ μικρό ποσοστό, λόγω των δυσκολιών που αντιμετωπίζει σε θέματα απαλλοτριώσεων και απομάκρυνσης χρήσεων, όπως αυτό προβλέπει, π.χ. οχλούσα βιομηχανία-βιοτεχνία. Οι δυσκολίες αυτές προκύπτουν εν μέρει και από την έλλειψη εμπεριστατωμένης μελέτης για το επιχειρησιακό, αλλά και το ανθρώπινο δυναμικό που δραστηριοποιείται σήμερα στον Ελαιώνα, όπως οι πολλές, μικρές επιχειρήσεις, οι οικονομικοί μετανάστες, οι ιδιαίτερα πολυπληθείς τσιγγάνικες κοινότητες και τα χαμηλά οικονομικά στρώματα που κατοικούν ή εργάζονται εκεί. Το αποτέλεσμα είναι η περιοχή του Ελαιώνα να παραμένει σε στάσιμη κατάσταση, ενώ τα προβλήματα που αναλύθηκαν παραπάνω να συσσωρεύονται ακόμα περισσότερο.

3.2. Ο Ν. 3481/2006 ΓΙΑ ΤΗ ΔΙΠΛΗ ΑΝΑΠΛΑΣΗ

Τη στάσιμη αυτή κατάσταση ήρθε να ανατρέψει το σχέδιο για τη μετεγκατάσταση του γηπέδου του Παναθηναϊκού από τη λεωφόρο Αλεξάνδρας, το οποίο οδήγησε στον περίφημο Νόμο 3418/2006 για τη διπλή ανάπλαση. Η κατασκευή του νέου γηπέδου απαιτούσε μεγάλη έκταση, εύκολα προσβάσιμη, σε συνδυασμό με μειωμένο κόστος απαλλοτριώσεων για την εύρεσή της. Επιπλέον, απαραίτητη προϋπόθεση για την ΠΑΕ Παναθηναϊκός ήταν να φτιαχτεί το γήπεδο εντός των ορίων του Δήμου Αθηναίων, λόγω της ιστορικής σύνδεσης της ομάδας με την πόλη. Τις παραπάνω προϋποθέσεις πληρούσε ικανοποιητικά η περιοχή του Ελαιώνα και συγκεκριμένα το τμήμα που ανήκει στο Δήμο της Αθήνας.

Με γνώμονα, λοιπόν, τα παραπάνω ψηφίζεται ο Ν. 3481/2006 και συγκεκριμένα το άρθρο 12, το οποίο στηρίζεται στην «ανταλλαγή» οικοδομήσιμης επιφάνειας και πρασίνου μεταξύ της περιοχής του Ελαιώνα όπου θα κατασκευαστεί το νέο γήπεδο (Βοτανικός) και του οικοδομικού τετραγώνου στη λεωφόρο Αλεξάνδρας όπου θα γκρεμιστεί το παλιό. Πιο συγκεκριμένα προβλέπεται η μεταφορά των τετραγωνικών που επιτρέπεται να οικοδομηθούν στην Λ. Αλεξάνδρας, σύμφωνα με τους ισχύοντες όρους δόμησης, στον Ελαιώνα, ενώ αντίστοιχα η περιοχή μετατρέπεται σε χώρο πρασίνου, ο οποίος κατά μία έννοια αφαιρείται από τον Ελαιώνα ως «αντάλλαγμα».



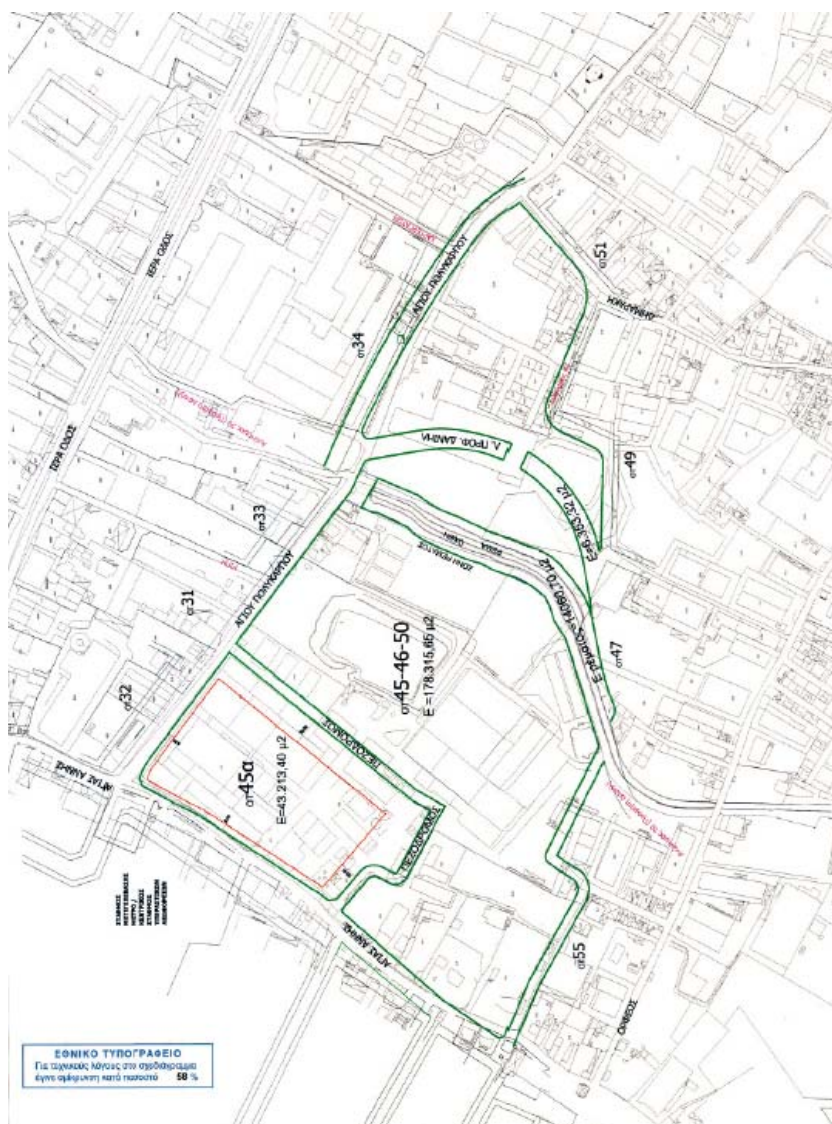
Εικόνα 3. Οι περιοχές και τα σχέδια για τη διπλή ανάπλαση όπως προβλέπει ο Ν. 3481/2006.

Δεξιά η περιοχή του Βοτανικού στον Ελαιώνα και αριστερά η Λεωφόρος Αλεξάνδρας.

(πηγή: www.cityofathens.gr, 2008)

Αναλυτικά:

- Στο οικοδομικό τετράγωνο 22 επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας καταργούνται οι οικοδομήσιμοι χώροι και χαρακτηρίζεται ως χώρος πρασίνου στον οποίο θα επιτρέπεται η οικοδόμηση κάποιων κτιρίων πολιτιστικών χρήσεων και αναψυχής. Επίσης, δημιουργείται υπόγειος χώρος στάθμευσης οχημάτων.
- Στην περιοχή του Βοτανικού στον Ελαιώνα με τροποποίηση του ρυμοτομικού δημιουργούνται δύο νέα οικοδομικά τετράγωνα. Στο ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 καθορίζεται η ανέγερση του γηπέδου ποδοσφαίρου, του κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης, του δημοτικού κτιρίου μεικτών χρήσεων και των υποστηρικτών προς τα παραπάνω δραστηριοτήτων. Ταυτόχρονα στο Ο.Τ. 45α επιτρέπεται η οικοδόμηση κτιρίων εμπορικών και επιχειρηματικών χρήσεων, καθώς και αναψυχής, αλλά με Συντελεστή Δόμησης διπλάσιο (1,6) αυτού που ισχύει γενικά στην περιοχή (0,8), υπό τον όρο να περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου Αθηναίων τα ακίνητα της ΕΤΜΑ που βρίσκονται πέραν του Ο.Τ. 45α στην περιοχή της παρέμβασης.



Εικόνα 4. Διάγραμμα τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου στην περιοχή του Βοτανικού όπως προβλέπει ο Ν. 3481/2006 για τη διπλή ανάπλαση.

(πηγή: ΦΕΚ 162Α/2 Αυγούστου 2006)

Πρακτικά, ο Δήμος της Αθήνας για την υλοποίηση του γηπέδου έπρεπε να απαλλοτριώσει την περιοχή που καλύπτει το ενοποιημένο Ο.Τ. 45-46-50 μέσα στο οποίο υπήρχαν

κάποια από τα ακίνητα της βιομηχανίας ΕΤΜΑ και τα οποία είχαν αγοραστεί από την Τεχνική Εταιρεία «Μπάμπης Βωβός Α.Ε.». Η υπόλοιπη ιδιοκτησία της ΕΤΜΑ – πλέον ιδιοκτησία της εν λόγω εταιρείας – βρίσκεται στο Ο.Τ. 45α στο οποίο και σχεδιάστηκε να κατασκευαστεί εμπορικό κέντρο τύπου Mall, σύμφωνα και με την αλλαγή των επιτρεπόμενων χρήσεων που θέσπισε ο Ν.3481/2006 όπως προαναφέρθηκε.

Αντί, λοιπόν, της απαλλοτρίωσης νομοθετήθηκε ένας διακανονισμός που προβλέπει την απόδοση στο Δήμο Αθηναίων των ακινήτων της ΕΤΜΑ από την τεχνική εταιρεία και αντίστοιχα στην εταιρεία παρέχεται η δυνατότητα να κατασκευάσει κτίρια με διπλάσιο συντελεστή του ισχύοντος για την περιοχή. Παράλληλα, η εν λόγω υπέρβαση του συντελεστή «δικαιολογείται» ως μεταφορά στην περιοχή των οικοδομήσιμων τετραγωνικών που καταργήθηκαν στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Αντίστοιχα, ο χώρος πρασίνου που προβλεπόταν για την περιοχή του εργοστασίου της ΕΤΜΑ – μετά την απομάκρυνσή της, όπως θέσπισε το Π.Δ. 1049Δ/1995 – μεταφέρεται στη θέση κατεδάφισης του παλιού γηπέδου του ΠΑΟ.

4. ΚΡΙΤΙΚΗ ΠΡΟΣΕΓΓΙΣΗ ΤΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ

4.1. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΗ ΛΕΩΦΟΡΟ ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ

Η χειρονομία της διπλής ανάπλασης αναμφισβήτητα θα επιδράσει θετικά όσον αφορά στην περιοχή της λεωφόρου Αλεξάνδρας, καθώς πρόκειται για μια περιοχή του κέντρου ιδιαίτερα πυκνοδομημένη, με τεράστιες ελλείψεις σε πράσινους και κοινόχρηστους χώρους. Σίγουρα το πάρκο που προτείνεται να κατασκευαστεί – αν δεν επηρεαστεί βέβαια η ποιότητα και η έκτασή του από τον υπόγειο χώρο στάθμευσης και τις υπόλοιπες χρήσεις που προβλέπονται να κατασκευαστούν επίσης – θα βελτιώσει την καθημερινότητα των κατοίκων σε περιοχές ιδιαίτερα πυκνοδομημένες όπως οι Αμπελόκηποι, του Γκύζη και η Νεάπολη.

Το ερώτημα είναι αν η κατασκευή του πάρκου αυτού είναι απαραίτητο να συνδέεται νομικά με τα όσα σχεδιάζονται για την περιοχή του Ελαιώνα, οπότε η αλληλεπίδραση που υπάρχει να δημιουργεί ιωλύματα και καθυστερήσεις στην περάτωση του έργου. Ερώτημα παραμένει και το γεγονός της μεταφοράς των οικοδομήσιμων τετραγωνικών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας σε άλλη περιοχή γενικά έτσι ώστε «να μην χαθούν», υπό την έννοια ότι μια πόλη όπως η Αθήνα με τεράστιες ελλείψεις σε κοινόχρηστους χώρους και δίκτυα πρασίνου μάλλον απαιτεί τέτοιου είδους «απώλειες» δομήσιμου χώρου, παρά επιβάλλει τη διατήρησή τους. Εξάλλου, ο χώρος στάθμευσης που προβλέπεται να κατασκευαστεί κάτω από το «πάρκο» της Λεωφόρου Αλεξάνδρας είναι σχεδόν βέβαιο ότι θα μειώσει τις δυνατότητες ανάπτυξης ωφέλιμου πρασίνου, λόγω των τεχνικών περιορισμών που επιβάλλει (αδυναμία φύτευσης υψηλής βλάστησης και δέντρων κτλ.).

4.2. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ ΣΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ

Όσον αφορά τώρα στην περιοχή του Βοτανικού τα πράγματα μάλλον είναι περισσότερο σύνθετα. Πρόκειται για μια περιοχή με τεράστια οικόπεδα προς εκμετάλλευση, χαμηλές αξίες γης, πολύ εύκολα προσβάσιμη από το σύνολο του λεκανοπεδίου – ίσως και της χώρας – λόγω των οδικών αξόνων που την περικλείουν των γραμμών του μετρό και του ΟΣΕ, ενώ βρίσκεται σε πολύ μικρή απόσταση από το κέντρο της Αθήνας. Όλα τα παραπάνω την καθιστούν σχεδόν ιδανική για τη μετατροπή της σε υπερτοπικό πόλο εμπορικών – επιχειρηματικών χρήσεων και αναψυχής. Ειδικά για το τμήμα του Ελαιώνα που ανήκει στο Δήμο Αθηναίων οι τάσεις αυτές εντείνονται και από το γεγονός ότι αποτελεί τη φυσική συνέχεια του Γκάζιού επί του άξονα της οδού Πειραιώς, ο οποίος τα τελευταία χρόνια έχει διαμορφώσει έναν χαρακτηριστικό πολιτισμού και χρήσεων διασκέδασης κυρίως, οι οποίες εύκολα μπορούν να συνεχίσουν την επέκτασή τους στην περιοχή του Βοτανικού.

Εξάλλου, όσα προαναφέρθηκαν για το νομοθετικό πλαίσιο που αφορά στην περιοχή δείχνουν να υποστηρίζουν αυτές τις τάσεις εξέλιξης του Ελαιώνα. Ο Ν.3481/2006 που αφορά στη διπλή ανάπλαση – ουσιαστικά θεσμοθετεί την κατασκευή του γηπέδου και του εμπορικού κέντρου – δημιουργεί αυτόματα τις προϋποθέσεις για την έναρξη διαδικασιών στην αγορά που θα πραγματοποιήσουν σταδιακά το σενάριο αυτό. Οι κατασκευές αυτές θα δράσουν ως πόλοι έλξης για την εμφάνιση παρόμοιων χρήσεων στην περιοχή, οι οποίες θα ωθήσουν σε άνοδο τις αξίες γης. Το αποτέλεσμα θα είναι η εκδίωξη κοινωνικών στρωμάτων και δραστηριοτήτων που δεν θα μπορέσουν να ανταποκριθούν επαρκώς στις νέες συνθήκες της αγοράς, όποτε εκ των πραγμάτων θα εκτοπιστούν κι έτσι σταδιακά θα συντελεστεί η μετατροπή της περιοχής

Είναι γεγονός ότι από οικονομική σκοπιά το επιχείρημα φαίνεται να είναι ιδιαίτερα επικερδές όσον αφορά στον ιδιωτικό τομέα, αλλά και στους σχετιζόμενους Δήμους. Ας μην ξεχνάμε ότι σήμερα η περιοχή του Ελαιώνα θεωρείται από τους επίσημους φορείς «κενός χώρος», «τρύπα» στον αστικό ιστό, με δραστηριότητες που «υποβαθμίζουν» την εικόνα της πόλης, σύμφωνα με τις τάσεις που επιβάλλει ο σημερινός ανταγωνισμός των πόλεων και το λεγόμενο city marketing. Ταυτόχρονα, η άγνοια της πλειονότητας των πολιτών όχι μόνο για το χαρακτήρα της περιοχής, αλλά συχνά ακόμα και για την ύπαρξή της, δρα υποστηρικτικά στα προαναφερθέντα σενάρια ανάπτυξής της.

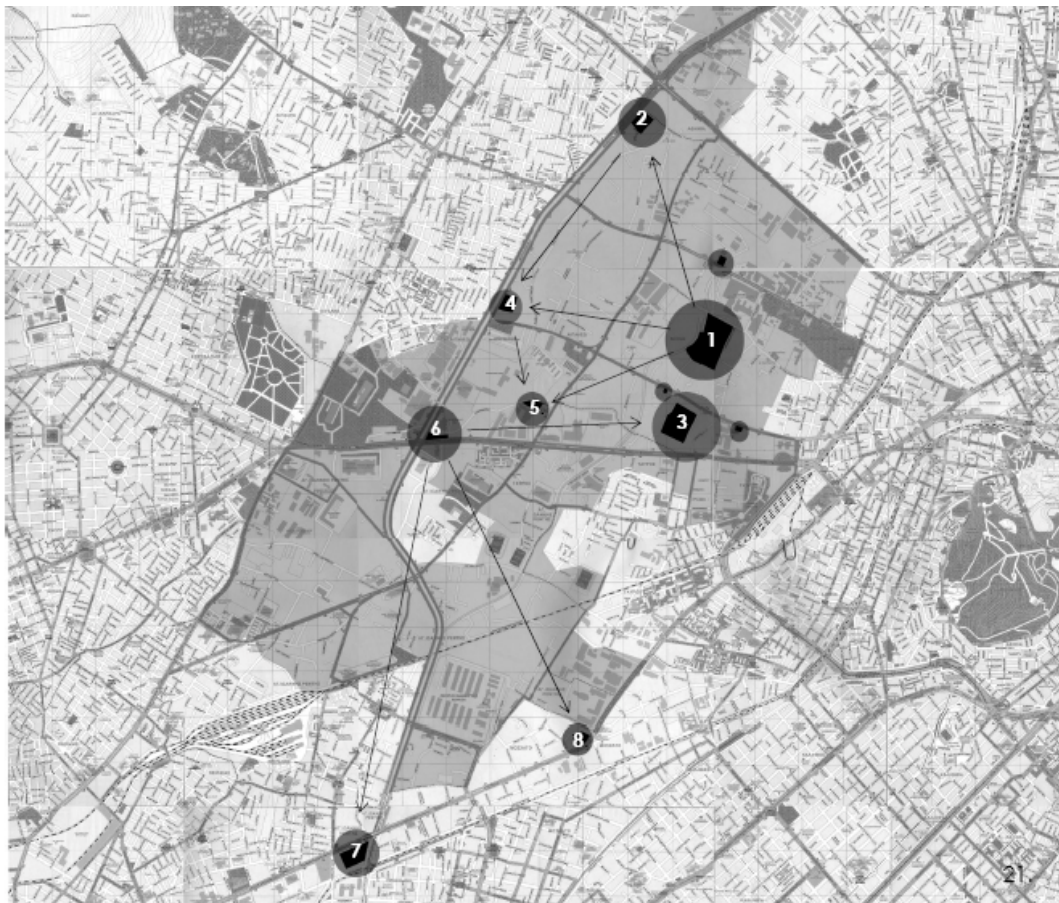
Το βασικότερο αντεπιχείρημα που προβάλλεται σήμερα κατά της παρέμβασης στον Ελαιώνα και είναι και αυτό για το οποίο κάποιοι από τους κατοίκους της περιοχής προσέφυγαν στο ΣτΕ αφορά στη νομιμότητα των ρυθμίσεων σχετικά με το ποσοστό οικοδόμησης της περιοχής σε αντίθεση με το πράσινο. Ειδικότερα, θεωρείται ότι ο Ν.3481/2006 δεν συνάδει με τις ρυθμίσεις του Π.Δ. 1049Δ/1995, το οποίο όριζε την περιοχή του εργοστασίου της ΕΤΜΑ ως κοινόχρηστο χώρο πρασίνου, πράγμα το οποίο καταστρατηγείται μέσω της κατασκευής του εμπορικού κέντρου. Η επιτροπή των κατοίκων ζητά την εφαρμογή του Π.Δ., δηλαδή τη μη κατασκευή εμπορικών κέντρων και άλλων χρήσεων, πέραν του γηπέδου ποδοσφαίρου. Όλος ο υπόλοιπος χώρος προτείνεται να γίνει πάρκο. Από την αντίθετη μεριά, ο Δήμος Αθηναίων και το Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. προβάλλουν το επιχείρημα της σύνδεσης της κατασκευής του γηπέδου με την κατασκευή του εμπορικού κέντρου, λόγω του διακανονισμού που αναλύθηκε σε προηγούμενο κεφάλαιο, με τρόπο που η αναστολή του ενός έργου να προδικάζει τη ματαίωση του άλλου. Σε μια πρώτη διαδικασία κρίσης το ΣτΕ απεφάνθη ότι τα δύο έργα δεν σχετίζονται νομικά, όποτε πλέον οι εργασίες του γηπέδου μπορούν να προχωρήσουν ανεξάρτητα από την έκβαση της υπόθεσης του εμπορικού κέντρου.

5. ΓΕΝΙΚΑ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Παρόλα όσα αναλύθηκαν, το γεγονός ότι η δημόσια διαβούλευση της «τύχης» της περιοχής εξαντλείται στα ανωτέρω επιχειρήματα φανερώνει ότι το θέμα του Ελαιώνα, δυστυχώς, δεν έχει εξεταστεί ακόμα στο βάθος που θα έπρεπε. Οι σοβαρότερες επιπτώσεις μιας παρέμβασης που υποστηρίζει το σενάριο της μετατροπής του Ελαιώνα σε υπερτοπικό, εμπορικό-επιχειρηματικό πόλο και κέντρο δραστηριοτήτων αναφυχής θίγουν συνθετότερα θέματα και επηρεάζουν ποικιλοτρόπως τις χωρικές συσχετίσεις στην περιοχή της Αττικής.

Όπως αναλύθηκε και παραπάνω ο Ελαιώνας παραδοσιακά αποτελούσε και ακόμα αποτελεί την παραγωγική «καρδιά» της πρωτεύουσας. Στα όριά του δραστηριοποιούνται πάρα πολλές επιχειρήσεις και βιοτεχνίες, ιδιαίτερα μικρής και μεσαίας κλίμακας. Οι περισσότερες από τις μεγάλες βιομηχανίες έχουν φύγει λόγω νομικών ρυθμίσεων και πολιτικών κινήτρων του παρελθόντος. Παρ' όλα αυτά, το δυναμικό της περιοχής παραμένει μεγάλο, αν λάβουμε υπόψη τα στοιχεία των ερευνών του ΕΜΠ, αλλά και του ΟΡΣΑ. Επίσης, η έντονη ανάπτυξη των μεταφορικών εταιρειών, αλλά και των υπηρεσιών «περί το αυτοκίνητο» καθιστούν τον Ελαιώνα το διαμετακομιστικό κέντρο της πρωτεύουσας, με αποτέλεσμα το σύνολο σχεδόν των χερσαίων εμπορευμάτων που διακινούνται στη χώρα, λόγω πληθυσμιακού καταμερισμού, να περνούν

από εκεί. Οι δραστηριότητες αυτές προσελκύουν και συντηρούν πληθώρα κοινωνικών στρωμάτων που βρίσκονται στο περιθώριο, όπως μετανάστες, τσιγγάνους, εργάτες χαμηλών εισοδημάτων κτλ. Δημιουργούνται με τον τρόπο αυτό κάποια δίκτυα – οικονομικά και κοινωνικά – που σχετίζονται χωρικά με το σύνολο σχεδόν του λεκανοπεδίου, αν λάβουμε υπόψη μας τους τόπους κατοικίας των εργατών, τις μετακινήσεις τους, τον άμεσο συσχετισμό των εταιρειών που δραστηριοποιούνται στον Ελαιώνα με άλλες και ου τω καθεξής. Επομένως, είναι φανερό πώς η οποιαδήποτε παρέμβαση στην περιοχή θα διαταράξει τα συγκεκριμένα δίκτυα και θα επιφέρει συνέπειες στην οικονομική και κοινωνική ζωή της πρωτεύουσας.



20. Αεροφωτογραφία του καταυλισμού στην οδό Ορφέως. Η φωτογραφία έχει τραβηχτεί ώρα αιχμής και είναι ορατή η κυκλοφορική συμφόρηση από φορτηγά κατά μήκος της Ορφέως.

Πηγή: maps.live.com.

21. Χάρτης στον οποίο σημειώνονται οι τσιγγάνικοι καταυλισμοί που έχουν εντοπιστεί κατά περιόδους στο εσωτερικό του Ελαιώνα.

1. Καταυλισμός στην Αγίου Πολυκάρπου, στο ρέμα του Προφήτη Δανιήλ*

2. Καταυλισμός σε εγκαταλελειμμένο οικόπεδο της ΒΙΑΜΑΞ*

3. Καταυλισμός ανάμεσα στην Π. Ράλλη και την Ορφέως

4. Καταυλισμός σε παλιό βοσκότοπο*

5. Κατάληψη σε παλιές αγροτικές κατοικίες

6. Καταυλισμός στη συμβολή Π. Ράλλη και Κηφισού*

7. Καταυλισμός δίπλα στο οικόπεδο της φαρμακοβιομηχανίας Σάντας

8. Κατάληψη σε παλιό οίκημα

Εικόνα 5. Αεροφωτογραφία του Ελαιώνα που δείχνει την εκδίωξη

και μετακίνηση των τσιγγάνικων καταυλισμών της περιοχής.

(πηγή: Γκίτζιας, Μπουντουράκη, 2008)

Σίγουρα η σημερινή κατάσταση που επικρατεί στον Ελαιώνα υποβαθμίζει περαιτέρω την περιοχή και οξύνει τα ήδη υπάρχοντα προβλήματα, γι' αυτό και θεωρείται απαραίτητη – σχεδόν επιτακτική – η παρέμβαση σε αυτή. Όπως απαραίτητη είναι και η δημιουργία εκτεταμένων χώρων πρασίνου στο λεκανοπέδιο, ανάγκη την οποία η συγκεκριμένη περιοχή δύναται να ικανοποιήσει σε μεγάλο βαθμό. Στόχος, όμως, είναι η όποια παρέμβαση να πραγματοποιη-

ηθεί λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραμέτρους που αναλύθηκαν παραπάνω, έτσι ώστε η μεταλλαγή της περιοχής να συντελεστεί σταδιακά και με όρους αειφορίας. Ο Ελαιώνας αποτελεί, ίσως, την τελευταία μεγάλης έκτασης περιοχή του λεκανοπεδίου που έχει ακόμα δυνατότητες αξιοποίησης προς όφελος ολόκληρης της πόλης, τέτοιες που να απαιτούν σχεδιασμό με υπευθυνότητα και όχι εύκολες και προσωρινά κερδοφόρες λύσεις.

ΑΝΑΦΟΡΕΣ

- Βλαχογιάννη Ιωάννα (2008), *Διερεύνηση της χωροκοινωνικής φυσιογνωμίας της περιοχής του Ελαιώνα, Εξέλιξη – Προοπτικές*, Διπλωματική εργασία στο τμήμα Αγρονόμων Τοπογράφων μηχανικών του ΕΜΠ, Αθήνα Μάρτιος 2008.
- Γκίτζιας Άρης, Μπουντουράκη Γεωργία (2008), *Ελαιώνας: συνέχειες και ασυνέχειες σε ένα μεταβαλλόμενο-μεταβιομηχανικό τοπίο*, Διάλεξη στο τμήμα Αρχιτεκτόνων μηχανικών του ΕΜΠ, Αθήνα Ιούλιος 2008.
- Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΜΠ (1992), *Πολεοδομική οργάνωση και ανάπτυξη περιοχής Ελαιώνα*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, επιστημονικός υπεύθυνος Λ. Βασενχόβεν, Αθήνα 1992.
- Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΜΠ (1992), *Μελέτη καταγραφής και βιωσιμότητας των βιομηχανικών δραστηριοτήτων του Ελαιώνα*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Ομάδα Μελέτης Ελαιώνας: Ν. Μαρκιάτος, Λ. Βασενχόβεν, Λ. Παπαγιαννάκης, Αθήνα 1992.
- Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΜΠ (1995), *Υλοποίηση προγραμμάτων ανάπτυξης βιομηχανικών ζωνών εντός πόλεων και μετεγκατάσταση από αυτές οικονομικών δραστηριοτήτων : (μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας)*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Τομέας Πολεοδομίας Χωροταξίας, Τμήμα Χημικών. Τομέας Π, Αθήνα 1995.
- Ερευνητικό Πρόγραμμα ΕΜΠ (1998), *Σχεδιασμός αναδιοργάνωσης και μετεγκατάστασης των διαμεταφορικών επιχειρήσεων περιοχής Ελαιώνα : πρώτη φάση*, Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο. Τμήμα Αρχιτεκτόνων Μηχανικών. Τομέας Πολεοδομίας και Χωροταξίας, επιστημονικός υπεύθυνος Λ. Βασενχόβεν, Αθήνα 1998.
- ΟΡΣΑ (1998), *Ελαιώνας 1994 – 1996*, έκθεση του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. από μελέτη του ΟΡΣΑ και του ΕΜΠ, Αθήνα 1998.
- Φύτα Βασιλική (2008), *Συγκριτική αξιολόγηση των δύο Προεδρικών Διαταγμάτων (Π.Δ. 1991 – Π.Δ. 1995) για την περιοχή Ελαιώνα*, μεταπτυχιακή εργασία στο ΔΠΜΣ του ΕΜΠ «Αρχιτεκτονική – Σχεδιασμός του Χώρου» – Κατεύθυνση 'Β: Πολεοδομία – Χωροταξία, Αθήνα 2008.
- Ν.3481/2006 στο ΦΕΚ 162Α/2-8-2006
- Ν.1337/1983
- Ν.3325/2005 στο ΦΕΚ 68Α/11-3-2005
- Ν.1515/1985 στο ΦΕΚ 18Α/18-2-1985
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 1049Δ/30-11-1995
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 74Δ/14-2-1991
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 742Δ/11-7-1996
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 208Δ/7-4-2000
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 363Δ/ 8-5-2002
- Π.Δ. στο ΦΕΚ 959Δ/12-9-2003
- Πρακτικά Συνεδρίασης του ΣτΕ, Τμήμα Έ της 17^{ης} Απριλίου 1995, Έγκριση Πολεοδομικής Μελέτης Αναθεώρησης και Επέκτασης τμημάτων των δήμων Αθηναίων, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου (περιοχή Ελαιώνα Ν. Αττικής), αριθμός 214/1995, Αθήνα 1995.
- Συνέντευξη με την κυρία Βάγια Τουρή, υπεύθυνη του τμήματος Ελαιώνας στη Διεύθυνση Σχεδίου Πόλεως του Δήμου Αθηναίων.

- Συνέντευξη με τον κύριο Κώστα Κανδηλώρο, υπεύθυνο μηχανικό για τα θέματα του Ελαιώνα στο Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας.
- Συνομιλίες με κατοίκους και ιδιοκτήτες μικρών βιοτεχνιών περί την οδό Ορφέως στον Ελαιώνα.
- www.cityofathens.gr, ιστοσελίδα Δήμου Αθηναίων
- www.synigoros.gr, ιστοσελίδα Συνηγόρου του Πολίτη
- <http://www.enet.gr>, εφημερίδα *Ελευθεροτυπία*
- <http://news.kathimerini.gr>, εφημερίδα *Καθημερινή*
- <http://www.tovima.gr>, εφημερίδα *Το Βήμα*
- www.tvxs.gr, ειδησεογραφική ιστοσελίδα
- www.indy.gr, εναλλακτική ειδησεογραφική ιστοσελίδα
- <http://elaionas.wordpress.com>, ιστοσελίδα πρωτοβουλίας κατοίκων για τη διάσωση του Ελαιώνα
- www.ste.gr, ιστοσελίδα του Συμβουλίου της Επικρατείας