



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ»

Η Αστική Αναγέννηση ως μοχλός της Μητροπολιτικής Ανάπτυξης: η περίπτωση της «Διπλής Ανάπλασης» Βοτανικού-Λεωφόρου Αλεξάνδρας

Μεταπτυχιακή Διπλωματική Εργασία

Όνοματεπώνυμο Σπουδαστή: **ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΛΕΜΗΣ**
*Πολιτικός Μηχανικός MSc.,
Πολυτεχνικής Σχολής Παν. Πατρών*

Επιβλέπουσα Καθηγήτρια: **ΜΑΡΙΑ ΜΑΡΚΟΥ**
*Αναπληρώτρια Καθηγήτρια,
Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ*

ΑΘΗΝΑ, ΑΠΡΙΛΙΟΣ 2024



ΕΘΝΙΚΟ ΜΕΤΣΟΒΙΟ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟ
ΣΧΟΛΗ ΑΡΧΙΤΕΚΤΟΝΩΝ ΜΗΧΑΝΙΚΩΝ

ΔΙΑΤΜΗΜΑΤΙΚΟ ΠΡΟΓΡΑΜΜΑ ΜΕΤΑΠΤΥΧΙΑΚΩΝ ΣΠΟΥΔΩΝ
«ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑ & ΧΩΡΟΤΑΞΙΑ»

Όνοματεπώνυμο Σπουδαστή: **ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΣ ΚΑΛΕΜΗΣ** Πολιτικός Μηχανικός MSc., Παν. Πατρών

Τίτλος Μεταπτυχιακής Διπλωματικής Εργασίας:

«Η Αστική Αναγέννηση ως μοχλός της Μητροπολιτικής Ανάπτυξης:
η περίπτωση της «Διπλής Ανάπλασης» Βοτανικού-Λεωφόρου Αλεξάνδρας»

Επιβλέπουσα: **MARIA MARKOU** Αναπληρώτρια Καθηγήτρια, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ

Εγκρίθηκε από την τριμελή εξεταστική επιτροπή:

MARIA MARKOU	Αναπληρώτρια Καθηγήτρια, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ
ΕΛΙΣΑΒΕΤ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑΤΟΥ	Ομότιμη Καθηγήτρια, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ
ΜΗΝΑΣ ΑΓΓΕΛΙΔΗΣ	Ομότιμος Καθηγητής, Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ

Title of Master's Thesis:

"Urban Regeneration as a driver of Metropolitan Development –
The case of the 'Double Regeneration' of Botanikos-Alexandras Av. areas"

Author's Name: ALEXANDROS KALEMIS

Supervisor's Name: Prof. MARIA MARKOU

Issued at National Technical University of Athens School of Architecture, April 2024

© Αλέξανδρος Λ. Καλέμης, 2024

© Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, 2024

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ' ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται ευκρινώς η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα. Αιτήματα σχετικά με τη χρήση της εργασίας για οποιοδήποτε άλλο σκοπό πρέπει να απευθύνονται και να γνωστοποιούνται στο συγγραφέα.

Οι απόψεις και τα συμπεράσματα που περιέχονται σε αυτό το κείμενο εκφράζουν το συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του φορέα εκπαίδευσης.

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

Αντικείμενο της εργασίας είναι η επισκόπηση του έργου της «Διπλής Ανάπλασης» του Δήμου Αθηναίων ως προς τα αναπτυξιακά του οφέλη σε μητροπολιτικό επίπεδο. Για το σκοπό αυτό, επιλέγεται η χωρική ανάλυση των δύο περιοχών αναφοράς, του Βοτανικού και των Αμπελοκήπων, σε ένα πλαίσιο σύγκρισης, παρακολούθησης της ιστορικής πορείας και υφιστάμενης κατάστασής τους, καθώς η μετεγκατάσταση του γηπέδου του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης» από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας στον Ελαιώνα αναμένεται να μεταβάλλει τις ισορροπίες σε χωρικό, οικονομικό και κοινωνικό επίπεδο. Η επιλογή των δύο περιοχών μελέτης παρουσιάζει ενδιαφέρον λόγω των διαφορετικών ταυτοτήτων τους, ενώ το ίδιο το έργο βρίσκεται ακόμα σε εξέλιξη, εγείροντας ένα πολύπλευρο και πολυπρισματικό διάλογο όσον αφορά το θεωρητικό και θεσμικό πλαίσιο του αστικού σχεδιασμού, καθώς και τα εργαλεία του πολεοδομικού μετασχηματισμού στον ελληνικό χώρο, τη συνέργεια μεταξύ των επιπέδων διακυβέρνησης και των αρμόδιων φορέων, και τελικά την προσέλκυση των ιδιωτών επενδυτών σε έργα αναπλάσεων μεγάλης κλίμακας, εντοπίζοντας ορισμένες σημαίνουσες διαπιστώσεις από την έως τώρα εμπειρία και διατυπώνοντας προτάσεις βελτίωσης και αναθεώρησης των επιλεγισών στρατηγικών.

Λέξεις-κλειδιά: αστική αναγέννηση, αστικές αναπλάσεις, χωρικός σχεδιασμός, Διπλή Ανάπλαση, μητροπολιτική ανάπτυξη.

ABSTRACT

The subject of the thesis is the presentation of the Municipality of Athens “Double Regeneration” project, in terms of its contribution to metropolitan development. For this purpose, the spatial analysis of the two areas in reference, Botanikos and Ampelokipoi, is carried out in a comparative context, considering both their historicity and the current situation, as the relocation of the “Apostolos Nikolaides” stadium from Alexandra’s Avenue to Elaeonas is expected to alternate the spatial, economic and social balances in both regions. The choice of the two study areas is of interest due to their differentiated identities, whereas the project itself is still in progress, raising a multi-faceted and multi-prismatic dialogue regarding the theoretical and

institutional framework of urban planning, as well as the implemental tools of urban transformation in the Greek realm, the synergy between the inter-governmental levels and the agencies in charge, and finally the interest of private investors in large-scale regeneration projects, identifying some significant results from the experience so far, as well as formulating proposals of improvement and redirection of the selected strategies.

Keywords: urban regeneration, redevelopment project, spatial planning, Double Regeneration, metropolitan development.

Ευχαριστήριο σημείωμα

Λένε πως ο άνθρωπος που εκπληρώνει τις επιθυμίες του είναι πραγματικά ευλογημένος. Γράφοντας αυτές τις γραμμές, αισθάνομαι πως οι σπουδές μου στο πρόγραμμα της Πολεοδομίας-Χωροταξίας μου έδωσαν απλόχερα όχι μία, αλλά πολλές στιγμές χαράς και ευλογίας, τόσο σε προσωπικό όσο και γνωστικό επίπεδο. Κι αυτό γιατί στα χρόνια της μέχρι τώρα μαθητείας μου, η προσωπική και η ακαδημαϊκή μου διαδρομή δεν ήταν οντότητες ασυναίρετες αλλά, με το ένστικτο μιας καθαρά βιωματικής προσέγγισης, η μία «εισχωρούσε» και συμπλεκόταν στην τροχιά της άλλης, δημιουργώντας τελικά μια συμπαγή ενότητα, που με την εμπειρία των χρόνων και την ωριμότητα τείνει να αποκτά ολοένα πιο εύσχημη μορφή.

Καθώς η πορεία προς τη γνώση έχει χαρακτήρα ασκητικό και είναι ως επί το πλείστον μοναχική, η παρουσία σε αυτή προσώπων εκλεκτών, συμ-πορευτών και συν-ασκητών πρέπει και είναι χρέος και οφειλή να αναγνωρίζεται.

Έτσι, οι πρώτες ευχαριστίες εκφράζονται στο έμπυχο δυναμικό της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του Εθνικού Μετσόβιου Πολυτεχνείου, που αφοσιωμένα υλοποιεί το πρόγραμμα αυτό, εκπαιδύοντας και καταρτώντας αδιάλειπτα επαγγελματίες και ερευνητές. Η ευκαιρία που μου δόθηκε να συμμετέχω, ως νέος επιστήμονας και εκπρόσωπος του τεχνικού κλάδου στον κύκλο μαθημάτων, εργαστηρίων και διαλέξεων είναι, θαρρώ, ανεκτίμητη.

Στο πρόγραμμα αυτό έντονο ήταν το στοιχείο των συναντήσεων. Συναντήσεων και διασταυρώσεων με ένα ετερογενές πλήθος συμφοιτητών, συναδέλφων, εκπαιδευτών και ομιλητών διαφορετικών ιδιοτήτων, αφητηριών και προελεύσεων, με κοινή συνισταμένη τη συζήτηση, έρευνα και ολόπλευρη συνεισφορά στο μεγάλο διάλογο για την Πόλη και το Περιβάλλον. Η ετερογένεια αυτή όχι μόνο δε νόθευσε την καθαρότητα και την ουσία του αντικειμένου αλλά εξασφαλίζει, με όρους καθαρά δαρβινικούς, τη «διαιώνιση» του είδους, την πολυμέτωση αντοχή και ανθεκτικότητά του μπροστά στις καινοφανείς προκλήσεις του σήμερα και του αύριο.

Το κείμενο των επόμενων σελίδων δε θα αποκτούσε την τελική του μορφή, ούτε θα έβαινε προς τις απαραίτητες ερευνητικές κατευθύνσεις, χωρίς τη συμβολή της Μαρίας Μάρκου, Αναπληρώτριας Καθηγήτριας του ΕΜΠ, η οποία ανέλαβε με προθυμία και καρτερικότητα το έργο της επίβλεψης, ως επιστέγασμα της συνάντησής μας που μετράει ήδη

ενδιαφέρουσες ανταλλαγές και στιγμές «ακριβές», πεδία όπου δοκιμάστηκαν τα όρια του ερευνητικού πνεύματος και της δημιουργικότητάς μου, ξεπερνώντας συχνά κάθε φαντασία ή πρόβλεψη. Σας το χρωστώ.

Η πρώτη, όμως, και καθοριστική συνάντηση της ζωής μου ήταν αυτή με τους γονείς μου, τους άξιους καπεταναίους μου, στην αρχή μιας γραμμής παλλόμενης από αγάπη, στήριξη και σεβασμό. Η γραμμή αυτή σιγά-σιγά μεγάλωσε, κυκλώνοντας ανθρώπους, αξίες και στιγμές. Κάθε επιστροφή στον εαυτό μου, μετά από κάθε φτεροκόπημα, μεγάλο ή μικρό, μετά από κάθε πτήση ή πτώση, σήμαινε την επιστροφή στον πυρήνα αυτής της αγάπης. Τελικά αντέξατε, και μάθατε κι εμένα να αντέχω.

Σαν επίλογο στο σημείωμα αυτό, μπορώ θαρρετά να πιστεύω πως δε νοείται Γνώση χωρίς Ψυχή, Επιστήμη χωρίς Αγάπη και Αυθεντία χωρίς Αλήθεια. Σας ευχαριστώ.

Αλέξανδρος Λ. Καλέμης

Αθήνα, Απρίλιος 2024

(ΝΙΚΗΡΑΤΟΣ)

...καθαρά πενήτων ἀγαθά.

(ΔΗΜΕΑΣ) Ἀθῆναι φίλταται,

πῶς ἂν γένοιθ' ὑμῖν ὅσων ἔστ' ἄξιοι,

ἵν' ὦμεν ἡμεῖς πάντα μακαριώτατοι

οἱ τὴν πόλιν φιλοῦντες.

Λίγα ἐδώ τα ἀγαθά, μα καθάρια.

Ἀθήνα μας ἀγαπημένη!

Πῶς θα γινόσουν ὅπως ἀξίζεις

να εὐτυχήσουμε ὅλοι μας

ὅσοι σε ἀγαπάμε!

(Μενάνδρου, Σαμία, στ. 101-104, μετ. Κ. Τοπούζη)

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΠΕΡΙΛΗΨΗ	i
ABSTRACT	ii
Ευχαριστήριο σημείωμα.....	iv
ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ.....	vii
Πίνακας εικόνων και σχημάτων.....	ix
Πίνακας συντομογραφιών.....	xi
ΕΙΣΑΓΩΓΗ.....	1
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ - ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ & ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ	4
1.1 Αστική ανάπλαση: κυρίαρχες εννοιολογικές προσεγγίσεις	4
1.3 Τομείς επέμβασης των στρατηγικών αστικής αναγέννησης.....	5
1.4 Οι σύγχρονες πιέσεις για αστικές αναπλάσεις	9
1.4.1 Αστική Πυκνότητα.....	9
1.4.2 Κλιματικές Μεταβολές	10
1.4.3 Κοινωνικές Αλλαγές.....	11
1.4.4 Οικονομικές Μεταβολές.....	12
1.4.5 Δημογραφικές Αλλαγές	12
1.5 Είδη αστικών αναπλάσεων.....	15
1.6 Τεχνολογικές Καινοτομίες και Αστική Αναγέννηση	16
1.7 Οφέλη των αστικών αναπλάσεων.....	18
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ & ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΘΗΝΑΪΚΟ ΧΩΡΟ	21
2.1 Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ): αιτίες, πιέσεις & ιστορικές απαρχές.....	21
2.2 «18 σημεία για την Αθήνα» (Σχέδιο Μάνου) και ΡΣΑ 1985.....	23
2.3 Ο Ελαιώνας στο ΡΣΑ 1985, το «Διάταγμα Μάνου» και η ανάγκη θέσπισης ενός διαχειριστικού φορέα	27
2.4 Νέο Πολεοδομικό Διάταγμα 1995: Ο Ελαιώνας στον Χάρτη	29
2.5 Από το 1995 στο 2014: βασικές διατυπώσεις του νέου ΡΣΑ, συγκρίσεις και συνθέσεις	31
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ.....	37
3.1 Ο Ελαιώνας ως Χώρος Μνήμης: Μια Ιστορική Αναδρομή.....	37
3.1.1 Οι αρχαίοι και μεσαιωνικοί χρόνοι	37
3.1.2 Ο Ελαιώνας μετά την Επανάσταση	39
3.1.3 Η Μικρασιατική καταστροφή και η περίοδος του Μεσοπόλεμου	41
3.1.4 Η μεταπολεμική περίοδος	42

3.1.5 Ο Ελαιώνας στην περίοδο της κρίσης (2008-σήμερα).....	46
3.2 Ο Ελαιώνας Σήμερα: Μια Ανθρωπογεωγραφική Αποτίμηση	48
3.2.1 Κινητικότητα, οδικά δίκτυα και μεταφορές	49
3.2.2 Διοικητικά στοιχεία.....	53
3.3 Πολιτισμικές διαστάσεις του Ελαιώνα	59
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΜΝΗΜΗ, ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑ & Η ΑΝΑΓΚΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΕΠΑΝΑΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ	64
4.1 Η ιστορία των Αμπελοκήπων: μια σταδιακή ενίσχυση της κεντρικότητας.....	64
4.2 Οι Αμπελόκηποι σήμερα: η «γειτονιά των νοσοκομείων» και η αστική πύκνωση.....	68
4.3 Χρήσεις γης, νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο	70
4.4 Δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία.....	72
4.5 Κινητικότητα και μεταφορές.....	74
4.6 Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας: μια ιστορία διάσωσης σε εκκρεμότητα	75
4.7 Το γήπεδο του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης»: μια ιστορική αναδρομή	78
ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ «ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ»	80
5.1 Ιστορική αναδρομή: μια συνεχής ανάγκη θεσμικής διευθέτησης	80
5.2 Περιγραφή-Διάρθρωση του έργου.....	86
5.3 Στόχοι του έργου.....	89
5.4 Συμπληρωματικά έργα & δράσεις.....	91
5.4.1 Ο Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων	91
5.4.2 Η μετεγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο Φυλής.....	92
5.4.3 Ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) Ελαιώνα.....	94
4.5 Οι νεότερες εξελίξεις (2022-2024)	95
4.6 Ωφέλειες και επιπτώσεις της «Διπλής Ανάπλασης»	100
ΣΧΟΛΙΑ & ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ.....	103
ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ.....	107
Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία	107
Ελληνική Βιβλιογραφία	112

Πίνακας εικόνων και σχημάτων

- Εικόνα 1.** Χάρτης Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας του Ν. 1515/1985. Πηγή: ΟΡΣΑ..... 26
- Εικόνα 2.** Χάρτης θεσμοθετημένων χρήσεων γης με βάση το ΠΔ 1995. Πηγή: ΟΡΣΑ30
- Εικόνα 3.** Χάρτης Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας του Ν. 4730/1999. Πηγή: ΟΡΣΑ. 33
- Εικόνα 4.** Χάρτης του ΡΣΑ 2014 «Χωροταξική οργάνωση: Αναπτυξιακοί πόλοι και άξονες». Πηγή: ΟΡΣΑ. 35
- Εικόνα 5.** Le Roy, J. D. (1770). Χάρτης της Αθήνας 1770. Πηγή: Varlamos G., Arvanitis F., Tsiakiri J. (επιμ. 1979) Sites et images gravures illustrant les relations de voyageurs étrangers en Grèce , XVIIIème siècle B', Αθήνα , Ολκός (ψηφιακός επιχρωματισμός κατόπιν ίδιας επεξεργασίας). Η περιοχή του Ελαιώνα σημειώνεται στη δεξιά πλευρά του χάρτη με πράσινα στίγματα, εκατέρωθεν της κοίτης του Κηφισού ποταμού..... 38
- Εικόνα 6.** Άποψη της Αθήνας και της πλατείας Συντάγματος από τα Ανάκτορα (λεπτομέρεια). Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr/> (ανάκτηση στις 16-12-2022), 40
- Εικόνα 7.** Χάρτης χρήσεων γης ΟΤ 45α – 45-46-50 Ελαιώνα, με σημειωμένες τις θέσεις των βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, δεκαετία 1960. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / ΕΜΠ (ψηφιακή βελτιστοποίηση κατόπιν ίδιας επεξεργασίας)..... 43
- Εικόνα 8.** (αριστερά) Άποψη της Αθήνας από τον Ελαιώνα (1817-1818), Υδατογραφία του William Page. Αθήνα, Μουσείο Μπενάκη, (δεξιά) Φωτογραφική απεικόνιση του ίδιου τόπου από την ίδια θέση σήμερα (από ανάρτηση στη σελίδα του Facebook «Αθηνολόγιο»). Η εγκατάλειψη της γεωργικής χρήσης της περιοχής και η υποβάθμιση του τοπίου, διακόσια χρόνια μετά, σε έναν προνομιακού, ενδεχομένως, από τουριστικής άποψης χώρο είναι φανερό. 48
- Εικόνα 9.** Χάρτης της πόλης των Αθηνών, με διακριτική ένδειξη της θέσης του Ελαιώνα. Πηγή: ENVECO ΑΕ, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής, ίδια επεξεργασία. 49
- Εικόνα 10.** Η διοικητική διαίρεση του Ελαιώνα, με διακριτική επισήμανση της χωρικής έκτασης που υπάγεται διοικητικά σε κάθε Δήμο. Πηγή ENVECO ΑΕ, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής..... 53
- Εικόνα 11.** Γράφημα χρήσεων γης περιοχής Βοτανικού για το έτος 2022. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / Commonsprase. 55
- Εικόνα 12.** Χάρτης χρήσεων γης της περιοχής του Βοτανικού για το έτος 2022. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη, την οποία ευχαριστούμε θερμά για την ευγενική παραχώρηση. 56
- Εικόνα 13.** (αριστερά) Εσωτερικό των ερειπίων της εκκλησίας του Αγίου Στεφάνου (18^{ος} αιώνας). Διακρίνεται ο χώρος του ιερού και υπολείμματα αγιογραφιών στους πλευρικούς τοίχους. Πηγή: ανάρτηση στη σελίδα Facebook «Αθηνολόγιο», (δεξιά) Χριστιανικό παρεκκλήσιο του 20ού αιώνα. Διακρίνονται πίσω τα ικριώματα και ο ξυλότυπος ημιτελούς οικοδομής. Πηγή: αρχείο Μ. Τσολάκου (λήψη στις 15-11-2022). 61
- Εικόνα 14.** Καταγραφή και αποτύπωση των υπαίθριων αγορών στα σύνορα Αιγάλεω-Αθηνών στην περιοχή του Ελαιώνα. Πηγή: hiddentreasures.katerinamoustaka.gr ... 62

- Εικόνα 15.** Απόσπασμα από το σχέδιο υπ' αρ. 6712 «Διάγραμμα δημοσίας έκτασεως καὶ παραχωρήσεων περιοχῆς Τουρκοβουνίων», χρονολογίας 1966. Στο κάτω μέρος επισημαίνεται το οικόπεδο του γηπέδου του ΠΑΟ. Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Υπουργείου Οικονομικών..... 65
- Εικόνα 16.** Χάρτης του μητροπολιτικού χώρου των Αθηνών, με εμφανές του τμήμα του Ελαιώνα που υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων (αριστερά με κόκκινο περίγραμμα) και την περιοχή των Αμπελοκήπων (δεξιά με πράσινο περίγραμμα). Πηγή: ENVECO AE, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής, ιδία επεξεργασία..... 69
- Εικόνα 17.** Χάρτης χρήσεων γης της περιοχῆς των Αμπελοκήπων. Πηγή: <https://www.msa.ypeka.gr/> (ανάκτηση στις 12-2-2024). 71
- Εικόνα 18.** Αεροφωτογραφία της περιοχῆς των Αμπελοκήπων (δορυφορική λήψη), εστιάζοντας στην περιοχή που διατρέχεται από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Στο κέντρο φαίνεται το γήπεδο του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης», με ενδείξεις χαρακτηριστικών τοποσήμων της περιοχῆς περιμετρικά. Πηγή: Google Earth (λήψη Φεβρουαρίου 2023). 73
- Εικόνα 19.** Σημερινή όψη ενός εκ των οκτώ (8) προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας. Πηγή: <https://www.lifo.gr/nov/greece/ta-prosfygika-tis-leoforoy-alexandras-i-eromeni-mega-gia-toposimo-tis-athinas> (ανάκτηση στις 13-3-2024). 76
- Εικόνα 20.** Διάγραμμα χρήσεων (πρόταση) για το έργο της «Διπλής Ανάπλασης», από το Μελετητικό Γραφείο Α. Ν. Τομπάζη. Το διάγραμμα αυτό συνόδευε την τροπολογία του ΣΝ «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση-εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις», Ιούνιος 2006. Πηγή: Εθνικό Τυπογραφείο, www.et.gr. 83
- Εικόνα 21.** Κάτοψη αναπλαστέας περιοχῆς στο Βοτανικό. Διακρίνονται οι κύριες χρήσεις (Γήπεδο ποδοσφαίρου, εγκαταστάσεις Ερασιτέχνη ΠΑΟ, βοηθητικές εγκαταστάσεις Δήμου Αθηναίων, χώροι πρασίνου), όπως και η διασύνδεση των δύο οχθών εκατέρωθεν του ρέματος Προφήτη Δανιήλ. Πηγή: Γραφείο Τύπου Δήμου Αθηναίων (σύνθεση ορθοφωτογραφικής απεικόνισης περιοχῆς και αρχιτεκτονικής κάτοψης ανάπλασης με ιδία επεξεργασία) 88
- Εικόνα 22.** Τρισδιάστατη ψηφιακή μακέτα του νέου γηπέδου του ΠΑΟ και των παρακείμενων εγκαταστάσεων και χώρων πρασίνου, εγκατεστημένων επί του πραγματικού αστικού χώρου. Πηγή: Γραφείο Τύπου Δήμου Αθηναίων. 89
- Πίνακας 1.** Κατηγορίες χρήσεων γης κατά ΕΙΒ ESA, ΕΟΕυγορα στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, με αναγραφή ποσοστών χρήσης κατ' αντιστοιχία. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / Commonsprace, επεξεργασία δορυφορικών δεδομένων του προγράμματος ΕΟ Ευγορα. 55
- Πίνακας 2.** Ποσοτική κατανομή της φυλετικής καταγωγῆς και του φύλου των μελών ανά σωματείο ρακοσυλλεκτών στις υπαίθριες αγορές του Ελαιώνα. Πηγή: hiddentreasures.katerinamoustaka.gr 63

Πίνακας συντομογραφιών

Συντομογραφία	Επεξήγηση
§	ενότητα
doi	digital object identifier
ed.	edition(s)
nZEB	nearly Zero Energy Building
pp.	page(s)
SDGs	Sustainable Development Goals
Α.Π.	Αριθμός Πρωτοκόλλου
Αγ.	Άγιος,-α
ΑΔΑ	Αριθμός Διαδικτυακής Ανάρτησης
ΑΕ	Ανώνυμη Εταιρεία
αι.	αίωνα
ΑΝΕΛ	Ανάπλαση & Διαχείριση Περιοχής Ελαιώνα Αττικής
ΑΠΕ	Ανανεώσιμες Πηγές Ενέργειας
ΑΠΘ	Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης
ΑΠΚ	Ανοικτό Πανεπιστήμιο Κύπρου
αρ.	αριθμός
ΒΙΠΑ	Βιοτεχνικό Πάρκο
ΒΙΟΠΑ	Βιομηχανικό Πάρκο
βλ.	βλέπε
ΓΑΔΑ	Γενική Αστυνομική Διεύθυνση Αττικής
ΓΠΣ	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
ΓΣ	Γενική Συνέλευση
ΔΕ	Δημοτική Ενότητα
ΔΠΘ	Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης
ΕΑΠ	Ελληνικό Ανοικτό Πανεπιστήμιο
ΕΕΜΕΚΕ	Ελληνική Εταιρεία Μελέτης του Εγκλήματος και του Κοινωνικού Ελέγχου
εκδ.	εκδόσεις
ΕΛΣΤΑΤ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο
ΕΤΕΡΠΣ	Εθνικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών & Πολεοδομικών Σχεδίων
ΕΣΗΔΗΣ	Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων
ΕΤΒΑ	Ελληνική Τράπεζα Βιομηχανικής Ανάπτυξης

ΖΕΑ	Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης
κ.ά.	και άλλοι,-ες,-α
ΚΕΔ	Κτηματική Εταιρεία Δημοσίου
κλπ.	και λοιπά
ΚΣΥΛ	Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων
Λ.	Λεωφόρος
ΜτΣ	Μετάφραση του Συντάκτη
Ν.	Νόμος
ΝΔ	Νομοθετικό Διάταγμα
ΝΠΙΔ	Νομικό Πρόσωπο Ιδιωτικού Δικαίου
ό.π.	όπως προηγουμένως
ΟΗΕ	Οργανισμός Ηνωμένων Εθνών
ΟΡΣΑ	Οργανισμός Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας
ΟΤ	Οικοδομικό Τετράγωνο
ΟΤΑ	Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης
ΠΑΔΑ	Πανεπιστήμιο Δυτικής Αττικής
ΠΑΟ	Παναθηναϊκός Αθλητικός Όμιλος
παρ.	παράγραφος
ΠΔ	Πολεοδομικό Διάταγμα
ΠΕΕΔ	Πανελλήνια Ένωση Επιχειρήσεων Διαμεταφοράς
ΠΕΠ	Περιφερειακό Επιχειρησιακό Πρόγραμμα
ΠΠΑ	Περιφερειακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης
πρβλ.	πράβαλε
π.χ.	παραδείγματος χάρη
ΡΣΑ	Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας
σ.	σελίδα/ες
τ.	τεύχος
ΣΔ	Συντελεστής Δόμησης
ΣΔΙΤ	Σύμπραξη Δημόσιου-Ιδιωτικού Τομέα
ΣΜΑ	Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων
ΣΜΠΕ	Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων
ΣΝ	Σχέδιο Νόμου
ΣΟΑΠ	Σχέδιο Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης
ΣτΕ	Συμβούλιο της Επικρατείας
στρ.	στρέμμα(τα)

ΤΑΙΠΕΔ	Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδας
ΤμΜΧΠΠΑ	Τμήμα Μηχανικών Χωροταξία & Περιφερειακής Ανάπτυξης
ΤΠΑ	Τομεακό Πρόγραμμα Ανάπτυξης
ΥΔΕ	Υπουργείο Δομικών Έργων
ΥΜΕΠΕΡΑΑ	Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη
ΥΠΕΝ	Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
ΥΠΕΧΩΔΕ	Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας & Δημοσίων Έργων
ΦΕΚ	Φύλλο Εφημερίδας της Κυβερνήσεως
χλμ.	χιλιόμετρα,-ων
ΧΥΤΥ	Χώρος Υγειονομικής Ταφής Υπολειμμάτων
χ.χ.	χωρίς χρονολογία

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Το αντικείμενο της παρούσας ερευνητικής εργασίας είναι η «Διπλή Ανάπλαση», όπως είναι γνωστό το σύνολο των έργων που σχετίζονται με την προγραμματιζόμενη μετεγκατάσταση του γηπέδου του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης» από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας στην περιοχή του Βοτανικού (αμφότερες περιοχές που υπάγονται διοικητικά στον Δήμο Αθηναίων). Το έργο θεσμοθετήθηκε με το Ν. 3481/2006 «Διπλή Ανάπλαση» ως «*μια συγκροτημένη πρόταση, μοχλός για την αποκατάσταση μιας περιοχής που αποτελεί σήμερα “μαύρη τρύπα” στον αστικό ιστό της πόλης με θετική συνεργιστική επίδραση στην πόλη της Αθήνας*». Οι εργασίες στον Βοτανικό άρχισαν το 2008 και διακόπηκαν με απόφαση του ΣτΕ το 2009. Νέα όμως απόφαση του ΣτΕ, το 2013, όπως και σχετικές νομοθετικές ρυθμίσεις, έδωσαν τη δυνατότητα επανέναρξης των εργασιών, η οποία πραγματοποιήθηκε πριν από λίγες μέρες. Σε όλο αυτό το διάστημα, το έργο αποτέλεσε αντικείμενο ευρύτατης διαμάχης. Στις 24-2-2022, παρουσιάζοντας τις συμβάσεις, την κατανομή υποχρεώσεων, τις πηγές χρηματοδότησης και το νέο χρονοδιάγραμμα για τα έργα της Διπλής Ανάπλασης, ο τότε Δήμαρχος Αθηναίων Κ. Μπακογιάννης δήλωσε ότι «*Πρόκειται για τη μεγαλύτερη πολεοδομική, αναπτυξιακή και κοινωνική παρέμβαση που έχει επιχειρήσει ποτέ δήμος στην Ελλάδα. Το μέγεθος του έργου και η χωρική επιδραστική του σημασία το καθιστά παρέμβαση αστικού ανασχηματισμού*». Όπως εκτίμησε, ο Βοτανικός είναι σήμερα «*μια γερασμένη βιομηχανική περιοχή, χωρίς οδικό και αποχετευτικό δίκτυο, όπου το πράσινο έπρεπε να καλύπτει το 40% και είναι σχεδόν ανύπαρκτο*». Ο δήμαρχος εκτίμησε επίσης ότι η δημιουργία του γηπέδου θα κινητοποιήσει επενδύσεις στην περιοχή ύψους 470 εκατ. ευρώ”.¹

Στο πλαίσιο της παρούσας εργασίας θα παρουσιάσουμε τους στόχους αυτού του εγχειρήματος, όπως και το θεσμικό και νομοθετικό πλαίσιο αλλά και τη συγκυρία εντός της οποίας έχουν κινηθεί έως σήμερα οι δράσεις και οι στρατηγικές σχεδιασμού του. Θα συγκρίνουμε τις δύο περιοχές ανάπλασης, μελετώντας την ιστορική τους εξέλιξη και φυσιογνωμία, κατόπιν αξιολογώντας την υφιστάμενη κατάσταση και, τέλος, αποτιμώντας τα οφέλη και τις συνέπειες από την επικείμενη πραγματοποίηση

1. Λιάλιος, Γ. (2022, 25 Φεβρουαρίου). Βοτανικός: το σχέδιο για τη Διπλή Ανάπλαση. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/561735883/votanikos-to-schedio-gia-ti-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 12-4-2024).

του έργου. Το βασικό ερευνητικό ερώτημα είναι κατά πόσο το έργο της Διπλής Ανάπλασης, με τις έως τώρα μεθοδεύσεις και θεωρήσεις από την πλευρά των αρχών και του σχεδιασμού, αποτελεί κινητήριο μοχλό για την ανάπτυξη του αθηναϊκού χώρου.

Για να προσεγγίσουμε αυτό το ερώτημα, θα πρέπει να εξετάσουμε κατ' αρχή τη σημασία που έχουν σήμερα οι αστικές αναπλάσεις στην προοπτική της αστικής αναγέννησης – το πρότυπο ανάπτυξης των πόλεων που προωθείται στον ευρωπαϊκό χώρο, κάτω από τις πιέσεις που τους ασκούν οι σύγχρονες κοινωνικο-οικονομικές και περιβαλλοντικές μεταλλαγές. Θα πρέπει να εξετάσουμε επίσης τον τρόπο με τον οποίο τίθεται το ζήτημα των αστικών αναπλάσεων στο θεσμικό πλαίσιο του χωρικού σχεδιασμού στην Ελλάδα και ειδικά στην Αθήνα μετά το 2000, λαμβάνοντας υπ' όψη τη νέα πραγματικότητα που διαμόρφωσε η οικονομική κρίση.

Η εργασία διαιρείται σε πέντε (5) Κεφάλαια.

Στο **Κεφάλαιο 1** δίνονται οι βασικές εννοιολογικές προσεγγίσεις των όρων «αστική αναγέννηση» και «αστική ανάπλαση», σύμφωνα με εκτενή ελληνική και ξένη βιβλιογραφία, και επιχειρούνται απαντήσεις στα ερωτήματα: Σε ποιους τομείς-σημεία επέμβασης εφαρμόζονται έργα ανάπλασης; Ποια προβλήματα των σύγχρονων κοινωνιών ωθούν στην εφαρμογή αναπλάσεων; Ποια είναι τα κύρια είδη ανάπλασης και οι στόχοι τους; Ποια είναι τα οφέλη των αστικών αναπλάσεων με την έννοια της αστικής αναγέννησης;

Στο **Κεφάλαιο 2** εξετάζεται η εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου και των πολιτικών που αφορούν τον πολεοδομικό σχεδιασμό στην περίπτωση της Αθήνας, και ειδικά τα Ρυθμιστικά Σχέδια (ΡΣΑ), όπου και φαίνεται η σημασία των προγραμμάτων αστικής ανάπλασης, αλλά και ο ρόλος που προδιαγράφεται για τον Ελαιώνα σε ένα νέο πρότυπο ανάπτυξης του μητροπολιτικού χώρου.

Το **Κεφάλαιο 3** αναφέρεται στην εξέλιξη και τη σημερινή φυσιογνωμία του Ελαιώνα, όπου θα πραγματοποιηθεί ο κύριος προγραμματικός όγκος του σχεδίου της «Διπλής Ανάπλασης» (στην περιοχή του Βοτανικού). Ένας τόπος με ιδιαίτερη κοινωνική, περιβαλλοντική και οικονομική ταυτότητα, σημαντικά μεγάλης έκτασης, ο οποίος διαχρονικά διαδραματίζει σημαίνοντα ρόλο στην παραγωγική συγκρότηση της πρωτεύουσας και, σήμερα, αποτελεί στόχο μιας από τις μητροπολιτικές παρεμβάσεις που προβλέπει το νέο ΡΣΑ.

Το **Κεφάλαιο 4** αναφέρεται αντίστοιχα στην εξέλιξη και τη σημερινή φυσιογνωμία της συνοικίας των Αμπελοκήπων, ιδιαίτερα στο τμήμα το οποίο διατρέχει η Λεωφόρος Αλεξάνδρας, όπου και η σημερινή θέση λειτουργίας του γηπέδου του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης». Στην άλλη πλευρά της Λεωφόρου, το ζήτημα της ανακαίνισης και επανάχρησης των Προσφυγικών κατοικιών είναι ακόμη σε εκκρεμότητα. Ένα ερώτημα προς διερεύνηση είναι οι εκτιμώμενες αλλαγές από τη συλλειτουργία της αναμόρφωσης του ακινήτου του γηπέδου και της ανάπλασης των Προσφυγικών.

Το **Κεφάλαιο 5** αφορά το καθ' εαυτό έργο της «Διπλής Ανάπλασης». Επιχειρείται, κατ' αρχήν, μια ιστορική ανασκόπηση του θεσμικού πλαισίου κάθε φάσης του έργου, παράλληλα με την λειτουργία ενός ανεξάρτητου διαχειριστικού φορέα. Στη συνέχεια, περιγράφεται η στοχοθεσία και το πακέτο δράσεων που προβλέπονται από την προγραμματική διακήρυξη και τα συμβατικά τεύχη του έργου, αναφέροντας επιπρόσθετα μια σειρά έργων που έχουν πραγματοποιηθεί πρόσφατα ή βρίσκονται σε διαδικασία υλοποίησης γύρω από την περιοχή του Βοτανικού, και θα είναι σε συνέργεια με το έργο. Εξετάζονται, τέλος, πρόσφατες δημοσιεύσεις και ανακοινώσεις των αρμόδιων φορέων, για να στοιχειοθετήσουμε τις τελευταίες φάσεις εξέλιξης του έργου και να εξετάσουμε τη σημασία που έχει για την ανασυγκρότηση του Ελαιώνα και, συνολικά, για τον μητροπολιτικό σχεδιασμό.

Το τεύχος ολοκληρώνεται με την παράθεση **Σχολίων** και **Συμπερασμάτων** που προκύπτουν από την έρευνα.

Η συγκεντρωτική παράθεση των πηγών και αναφορών, ελληνικών και ξενόγλωσσων, γίνεται στην ενότητα της **Βιβλιογραφίας**.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΑΝΑΠΤΥΞΗ ΘΕΩΡΗΤΙΚΟΥ ΠΛΑΙΣΙΟΥ - ΟΙ ΕΝΝΟΙΕΣ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ & ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΓΕΝΝΗΣΗΣ

1.1 Αστική ανάπλαση: κυρίαρχες εννοιολογικές προσεγγίσεις

Με τον όρο «**αστική ανάπλαση**» αναφερόμαστε στην εφαρμογή ενός συνόλου πολεοδομικών παρεμβάσεων σε μια επιλεγμένη περιοχή της πόλης, για την ικανοποίηση «*αναγκών καθαρά οικιστικών, όπως κάλυψη ελλείψεων ή άσκηση κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής*»², μέσα από μια νέα διαμόρφωση του χώρου και μια νέα διαχείριση των διαθέσιμων πόρων και υποδομών. Ήδη από τον 19ο αιώνα, για την αντιμετώπιση των παθολογικών όψεων της αστικοποίησης^{3,4} (όπως ο συνωστισμός, η νοσηρότητα, η έμμονη φτώχεια και η παραβατικότητα) πραγματοποιήθηκαν πολεοδομικές παρεμβάσεις που αποσκοπούσαν στην ανάταξη λειτουργικών προβλημάτων (όπως η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η ασυμβατότητα των χρήσεων γης), τη βελτίωση των συνθηκών κατοικίας και του αστικού περιβάλλοντος, τον εκσυγχρονισμό των τεχνικών και κοινωνικών υποδομών. Παράπλευρη συνέπεια ήταν συνήθως μια νέα ρύθμιση της κτηματαγοράς.

Ο πιο σύγχρονος όρος «**αστική αναγέννηση**» (urban regeneration / renaissance) περιγράφει «*ένα ολοκληρωμένο όραμα και πρόγραμμα δράσης για την επίλυση των αστικών προβλημάτων, με την εφαρμογή του οποίου επιδιώκεται να επιτευχθεί μόνιμη αλλαγή στην οικονομική, κοινωνική, φυσική και περιβαλλοντική κατάσταση συγκεκριμένων περιοχών μιας πόλης*»⁵. Περιοχές – στόχους της αστικής αναγέννησης αποτελούν συνήθως οι περιοχές εγκατάστασης δραστηριοτήτων που τίθενται σταδιακά εκτός λειτουργίας λόγω ευρύτερων τεχνολογικών και οικονομικο-κοινωνικών αλλαγών, οδηγώντας στην απαξίωση του οικιστικού αποθέματος και στον δημογραφικό μαρασμό των συγκεκριμένων περιοχών.

-
2. Στεφάνου Ι. (2007). Η αστική ανάπλαση ως ευκαιρία για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης . Εισήγηση στην ημερίδα «*Διαχείριση περιβάλλοντος για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς*», Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα, 12 Μαρτίου, 2007, σ. 2 Διαθέσιμο στο <http://library.tee.gr/digital/m2201/m2201stefanou.pdf>, (ανάκτηση στις 28-12-2023).
 3. Ρούσσου Γ. (2017). *Αστική Αναγέννηση και Ανθεκτικότητα*. Διπλωματική εργασία. ΑΠΘ. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης, σ. 12.
 4. Castrillo, M., Matesanz, Á., Sánchez, D., & Sevilla, Á. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 126, 129-139.
 5. Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage, σ. 17 (ΜτΣ).

Ο όρος «αστική αναγέννηση» αφορά λοιπόν κατεξοχήν τον μητροπολιτικό χώρο (με τη μέγιστη συγκέντρωση παραγωγικών δραστηριοτήτων) και κατέστη εξαιρετικά δημοφιλής από τη δεκαετία του '80 υπονοώντας, από τη μια πλευρά, μια κριτική των αυταρχικών τάσεων πολλών από τις επιχειρήσεις ανάπλασης της μεταπολεμικής περιόδου και υπογραμμίζοντας, από την άλλη πλευρά, την ανάγκη να συνδυάζονται σε ένα πρόγραμμα αστικής ανάπλασης η αναδιαμόρφωση του χώρου με την αναβάθμιση της τοπικής αγοράς και την επανένταξη της τοπικής κοινωνίας στη δυναμική ανάπτυξης της πόλης. Με άλλα λόγια, οι επιχειρήσεις αστικής αναγέννησης προκύπτουν από την ανάγκη στρατηγικού σχεδιασμού στα πλαίσια μιας ολιστικής πολεοδομικής πολιτικής που, επιπρόσθετα, αναγνωρίζει την αξία του *πολιτισμού* ως μοχλό της οικονομικής ανάπτυξης και της εξωστρέφειας των αστικών κοινοτήτων, αλλά και ως μέσο για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής στο εσωτερικό και μεταξύ τους. Τονίζοντας την πολιτιστική συνιστώσα, οι πολιτικές αστικής αναγέννησης θέλουν να αμβλύνουν την οικονομοκεντρική θεώρηση της αστικής ανάπτυξης και να αναδείξουν την ανάγκη δίκαιης κατανομής των αστικών πόρων, δίνοντας έμφαση στα ζητήματα της περιβαλλοντικής προστασίας⁶, που απασχολούν ολοένα και πιο έντονα τον χωρικό σχεδιασμό. Τα έργα που περιλαμβάνονται σε επιχειρήσεις αστικής αναγέννησης έχουν λοιπόν στόχο *«τη βελτίωση του υπάρχοντος προβληματικού κτιριακού όγκου και πολεοδομικού χώρου, επενδύοντας χρηματοδοτικά σε προγράμματα εξυγίανσης, με κοινωνικά κριτήρια»*.⁷

1.3 Τομείς επέμβασης των στρατηγικών αστικής αναγέννησης

Η αναθεώρηση των μορφολειτουργικών χαρακτηριστικών των υποβαθμισμένων (με τα παραπάνω κριτήρια) μητροπολιτικών περιοχών, ώστε να ενταχθούν με καλύτερους όρους στο οικιστικό, φυσικό και πολιτιστικό περιβάλλον τους⁸ αποτελεί μείζον διακύβευμα του πολεοδομικού σχεδιασμού, όσο οι μεγάλες πόλεις δέχονται τις επιδράσεις παγκόσμιων αλλαγών. Η αποβιομηχάνιση των κεντρικών περιοχών, φαινόμενο που έλαβε χώρα με ένταση κατά το δεύτερο μισό του εικοστού αιώνα, σε

6. Bianchini, F., & Parkinson, M. (1993). *Cultural Policy and Urban Regeneration: The West European Experience*. UK: Manchester University Press, σ. 2.

7. Αραβαντινός Α. (1997). *Πολεοδομικός Σχεδιασμός, Συμμετρία*, Αθήνα, σ. 368.

8. Arab, N. (2018). Pour une théorie du projet en urbanisme. *Revue européenne des sciences sociales*, 56(1), 219-240. <https://doi.org/10.4000/ress.4050>.

συνδυασμό με τη διοικητική αποκέντρωση, την προαστιοποίηση και την βίαιη επέκταση του περιαστικού χώρου, είχε σαν αποτέλεσμα την εγκατάλειψη των πιο πολύτιμων για τη συλλογική μνήμη περιοχών, την αλλοίωση του πολιτιστικού τοπίου^{9,10} και την υποβάθμιση των συνθηκών ζωής στις περιοχές αυτές. Η μετατροπή των παραγωγικών κέντρων των πόλεων σε κέντρα υπηρεσιών και κατανάλωσης, δεν πραγματοποιήθηκε πάντα χωρίς κόστος για τις πιο ευάλωτες ομάδες πληθυσμού. Η αύξηση της κινητικότητας του πληθυσμού προς την περιφέρεια των πόλεων, σε πολλές περιπτώσεις, όχι μόνο δεν πέτυχε να ανοίξει τον προσδοκώμενο χώρο ευκαιριών για απασχόληση αλλά, αντίθετα, παγίδεψε την ανεργία και τη στέρηση σε θύλακες υποβάθμισης, όπου οδηγήθηκε και η διεθνής μετανάστευση.^{11,12} Η βελτίωση του οικιστικού περιβάλλοντος σε πολλές περιπτώσεις συνοδεύτηκε από την αύξηση της αξίας της αστικής γης σε όφελος της κτηματαγοράς αλλά σε βάρος του εγκατεστημένου πληθυσμού. Αυτό σημαίνει ότι η αστική αναγέννηση, με την έννοια της διαχείρισης των προβλημάτων κοινωνικού αποκλεισμού μέσα από την αξιοποίηση του υποβαθμισμένου οικιστικού περιβάλλοντος για την ανάταξη της οικονομίας και της συνοχής των ευάλωτων περιοχών¹³ δεν είναι μια δοκιμασμένη συνταγή αλλά μια διαρκής πρόκληση για τον πολεοδομικό σχεδιασμό, όπως προκύπτει και από τα σχετικά κείμενα πολιτικής εθνικών και διεθνών θεσμών.

Οι κατηγορίες προβλημάτων που σχετίζονται με την αποβιομηχάνιση των κεντρικών περιοχών και την ανάπτυξη των προαστίων των μεγάλων πόλεων και τα οποία προσπαθούν να αντιμετωπίσουν τα προγράμματα αστικής αναγέννησης είναι τα παρακάτω:

α) Προβλήματα σχετικά με το κτιριακό απόθεμα (κέλυφος): Στις ιστορικές περιοχές που εμφανίζουν συμπτώματα δημογραφικού μαρασμού, ή και κοινωνικού αποκλεισμού, όπως και στις παρακμάζουσες βιομηχανικές περιοχές των μεγάλων

-
9. Tregenna, F. (2015). Deindustrialisation, structural change and sustainable economic growth. *UNU-MERIT*, σ. 53-54. <https://www.merit.unu.edu/publications/wppdf/2015/wp2015-032.pdf> (ανάκτηση στις 30-11-2023).
 10. Massey, D. (1973). Towards a critique of industrial location theory. *Antipode*. 5:3, 33-39.
 11. Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice*. London, UK, εκδόσεις: Basingstoke & London: Macmillan Educational Ltd.
 12. Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (2014). Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για την βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Κριτική. 2η αναθεωρημένη έκδοση. Αθήνα.
 13. Αναστασιάδης, Α., Ασήμος, Π., & Σταθακόπουλος, Π. (2012). Οι αστικές αναπλάσεις ως εργαλείο ανάπτυξης στα πλαίσια της έννοιας της συμπαγούς πόλης. <https://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post10.html> (ανάκτηση στις 30-11-2023).

πόλεων είναι κοινές οι τάσεις αποεπένδυσης. Τα κτιριακά κελύφη με την πάροδο του χρόνου εμφανίζουν φθορές, χαμηλή προσαρμοστικότητα σε νέες λειτουργικές ανάγκες, ανθυγιεινές συνθήκες διαβίωσης και περιορισμό χωρητικότητας. Η αποκατάσταση και η επανάχρηση του υφιστάμενου κτιριακού αποθέματος, μπορεί να συμβάλει καίρια στη συγκράτηση του πληθυσμού και στην οικονομική αναζωογόνηση τέτοιων περιοχών, ιδίως αν έχουμε να κάνουμε με κτίρια μεγάλης ιστορικής και αρχιτεκτονικής αξίας¹⁴. Η συγκράτηση του πληθυσμού στις κεντρικές περιοχές έχει σημασία, επίσης, για τον περιορισμό της επεκτατικής χωρικής ανάπτυξης των πόλεων, στα πλαίσια εφαρμογής του μοντέλου της «συμπαγούς πόλης».^{15,16}

β) Προβλήματα σχετικά με το ανθρώπινο δυναμικό: Η προϊούσα υποβάθμιση πολλών κεντρικών περιοχών συνδέεται συχνά με την αδυναμία του τοπικού πληθυσμού να προσαρμοστεί στις νέες δραστηριότητες που τείνουν να εγκατασταθούν στο εσωτερικό και στο περιβάλλον της, στις νέες μορφές επιχειρηματικότητας ή στα νέα καταναλωτικά πρότυπα. Μπορεί επίσης να συνδέεται με νέες ρυθμίσεις των χρήσεων γης, που επιβάλλουν την μετακίνηση παραδοσιακών δραστηριοτήτων προς την περιφέρεια της πόλης και εγκλωβίζουν την ανεργία σε περιοχές, όπου οι παροχές εργασίας, εκπαίδευσης, πολιτισμού και βιώσιμης κατοικίας είναι περιορισμένες.^{17,18}

γ) Προβλήματα σχετικά με τις χρήσεις γης: Σε πολλές περιπτώσεις, αυτό που αντιλαμβανόμαστε ως «υποβάθμιση» είναι αποτέλεσμα της ασυμβατότητας ή και της σύγκρουσης χρήσεων γης. Τα έργα ανάπλασης θα πρέπει να περιλαμβάνουν, σε τέτοιες περιπτώσεις, νέες ρυθμίσεις των χρήσεων γης με την απομάκρυνση των υψηλής όχλησης δραστηριοτήτων – κάτι που μπορεί όμως να έχει επιπτώσεις στο μέγεθος και στο είδος της απασχόλησης, επομένως, στη βιωσιμότητα και τη συνοχή της τοπικής κοινωνίας. Αυτό σημαίνει ότι οι νέες αυτές ρυθμίσεις δεν θα πρέπει να

-
14. Πανά, Ν. Δ. (2020). *Αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού δυναμικού και της πολιτιστικής κληρονομιάς για την προώθηση της νέας επιχειρηματικότητας (co-working buildings): η περίπτωση της Αθήνας*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. ΤΜΧΠΠΑ.
 15. Οικονόμου, Δ. (2004). Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις. *Τεχνικά Χρονικά*. Μάιος-Ιούνιος 2004, σ. 4.
 16. Αραβαντινός, Α. (2002) Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών–προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα;, *Αειχώρος* (1)1:6-29.
 17. Williamson, J. G. (1988). Migration and urbanization. *Handbook of development economics*, 1, 425-465. [https://doi.org/10.1016/S1573-4471\(88\)01014-9](https://doi.org/10.1016/S1573-4471(88)01014-9).
 18. Buckley, M. (2014). On the work of urbanization: Migration, construction labor, and the commodity moment. *Annals of the Association of American Geographers*, 104(2), 338-347. <https://doi.org/10.1080/00045608.2013.858572>.

περιορίζονται στο τοπικό επίπεδο, αλλά να αφορούν εκτεταμένες χωρικές ενότητες ή δίκτυα από «θύλακες» (clusters) συσχετίσεων και αλληλεπιδράσεων, με την παράλληλη βελτίωση του συστήματος μεταφορών και την ενδυνάμωση του τοπικού πληθυσμού.^{19,20}

δ) **Προβλήματα σχετικά με την τοπική πολιτιστική ταυτότητα:** Μια επιχείρηση ανάπλασης σε περιοχή που αποτελεί μέρος της ιστορίας μια πόλης δεν μπορεί παρά να περιλαμβάνει έργα και μέτρα για την προστασία και την προβολή των αξιόλογων στοιχείων πολιτιστικού ενδιαφέροντος που εντοπίζονται εκεί, όπως και για τη διατήρηση και την αισθητική ανάδειξη της ιστορικής της φυσιογνωμίας. Η προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς αποτελεί αξία καθεαυτή ενισχύοντας το αίσθημα αυτοπροσδιορισμού στο πλαίσιο μιας τοπικής κοινωνίας. Παρέχει όμως και στοιχεία ελκυστικότητας σε όφελος μιας βιώσιμης τουριστικής ανάπτυξης και ενίσχυσης της τοπικής οικονομίας.^{21,22}

ε) **Στεγαστικά προβλήματα:** Τα προγράμματα ολοκληρωμένης αστικής ανάπλασης δεν εξαντλούνται, ιστορικά, σε ένα συνδυασμό ρυθμίσεων και παρεμβάσεων στον δημόσιο χώρο, αλλά περιλαμβάνουν και έργα και μέτρα για την κάλυψη στεγαστικών προβλημάτων με την εφαρμογή κοινωνικών στεγαστικών πολιτικών, από κοινού με την ενίσχυση της ιδιωτικής πρωτοβουλίας στην παραγωγή κατοικίας.²³ Η εφαρμογή στεγαστικής πολιτικής αποτελεί εγγύηση για τον περιορισμό των τάσεων εξευγενισμού και τη δημιουργία διαχωριστικών πιέσεων με αφορμή τις διαδικασίες αστικής ανάπλασης.

-
19. Γοσποδίνη, Α., Μπεριάτος, Η. (2006). Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, Κριτική, Αθήνα, σ. 17.
 20. Darrel Jenerette, G., & Potere, D. (2010). Global analysis and simulation of land-use change associated with urbanization. *Landscape ecology*, 25, 657-670. <https://doi.org/10.1007/s10980-010-9457-2>.
 21. Βασάλου, Σ. Α. (2015). *Αστική ανάπλαση & χωρική ταυτότητα. Αξιοποίηση / Οικειοποίηση δημοσίου χώρου και πολιτισμός*. Διπλωματική εργασία. ΕΑΠ.
 22. Μητούλα, Ρ. (1999). Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως παράγοντας διατήρησης της φυσιογνωμίας της πόλης. *Αρχαιολογία & Τέχνες*, 72. <http://www.archaiologia.gr/wp-content/uploads/2011/07/72-8.pdf> (ανάκτηση στις 19-2-2024).
 23. Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου Α. και Νικολαΐδου Σ., (1995). *Αστική Ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία*. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας, σ. 1-2.

1.4 Οι σύγχρονες πιέσεις για αστικές αναπλάσεις

Τα εργαλεία, οι μέθοδοι και τα μέσα παρέμβασης που υιοθετούνται σε επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης δεν μπορούν να εφαρμοστούν παντού με τα ίδια αποτελέσματα. Στην πραγματικότητα, τα εργαλεία αυτά δοκιμάζονται και αξιολογούνται κατά περίπτωση ως προς την απόδοσή τους, σε σχέση με τις πιέσεις που υφίσταται κάθε περιοχή – πιέσεις που απορρέουν από τη δυναμική αλλαγών στο εσωτερικό και στο (δομημένο, φυσικό και κοινωνικό) περιβάλλον της. Αξίζει να αναφέρουμε μερικές εξ αυτών:

1.4.1 Αστική Πυκνότητα

Ο όρος «αστική πυκνότητα» αναφέρεται στον αριθμό των κατοίκων σε σχέση με τη συνολική έκταση της εκάστοτε περιοχής.²⁴ Η υψηλή αστική πυκνότητα σημαίνει ότι μεγάλο πλήθος κατοίκων κατοικεί και δραστηριοποιείται σε περιορισμένο χώρο – κάτι που αυξάνει αναλογικά τη ζήτηση για χώρους εργασίας, κατοικίας, ψυχαγωγίας, όπως και για τις αναγκαίες πράσινες, τεχνικές και κοινωνικές υποδομές. Η χαμηλή αστική πυκνότητα μπορεί αντίθετα να σχετίζεται με την υπολειτουργία των αστικών υποδομών και τη σπατάλη πόρων. Μια επιχείρηση αστικής ανάπλασης δεν μπορεί λοιπόν παρά να λαμβάνει υπ' όψη τις τάσεις της ζήτησης στη συγκεκριμένη περιοχή και το ευρύτερο περιβάλλον της, με στόχο την αποδοτική χρήση του χώρου και των διαθέσιμων πόρων.²⁵ Στόχος που συναρτάται με την αποκατάσταση του υφιστάμενου ή την παραγωγή νέου στεγαστικού αποθέματος, με τη βελτίωση των υφιστάμενων ή την ανάπτυξη νέων υποδομών, με τη βελτίωση ή την επέκταση των πράσινων χώρων και των δικτύων κινητικότητας.²⁶ Η έννοια του βιώσιμου σχεδιασμού εκφράζει, εκτός των άλλων, και την αναγκαία ισορροπία μέσων και στόχων στην αντιμετώπιση των διαφορετικών πιέσεων που δέχεται κάθε περιοχή της πόλης.²⁷

24. Viviere, M. (2015). *Les représentations sociales de la densité dans l'habitat: vers une faubourisation métropolitaine: Fabrication, appropriation, territorialisation* (Doctoral dissertation, Bordeaux). <https://www.theses.fr/2015BORD0399>.

25. Διμέλλη, Δ. (2023). Ανθεκτικές πόλεις και αστική πυκνότητα. <http://dx.doi.org/10.57713/kallipos-177> (ανάκτηση στις 28-12-2023).

26. Τσοκάνη, Α. Μ. (2023). Αστική ανάπλαση πρώην βιομηχανικών περιοχών. *Οι περιπτώσεις του Temple Bar και των Λαλάδικων και η επίδραση του πολιτισμού*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

27. Κωνσταντοπούλου, Ε. (2018). *Αστική αναγέννηση πρώην υποβαθμισμένων βιομηχανικών περιοχών: Συγκριτική ανάλυση των περιπτώσεων του Μπιλμπάο στην Ισπανία και του Κεραμεικού και Μεταξουργείου στην Ελλάδα*. Διπλωματική εργασία. ΕΑΠ.

1.4.2 Κλιματικές Μεταβολές

Η αποσταθεροποίηση του κλίματος είναι προϊόν της διαρκούς τάσης ανόδου της θερμοκρασίας της γης τα τελευταία 150 χρόνια, και συντελεί στην εκδήλωση ακραίων καιρικών φαινομένων (όπως καύσωνες, ξηρασίες, πλημμύρες, χιονόπτωση και ανεμοστρόβιλοι), με αυξανόμενη συχνότητα και ένταση.²⁸ Τα φαινόμενα αυτά πλήττουν με άνισο τρόπο τις πόλεις, την ενδοχώρα τους και τις επί μέρους περιοχές τους, λόγω της διαφορετικής γεωμορφολογίας, του μοντέλου οικιστικής συγκρότησης, αλλά και της ιδιαίτερης παραγωγικής και κοινωνικής τους ιστορίας που αποτυπώνεται στο βαθμό ευαλωτότητας κάθε περιοχής.

Η παγκόσμια κοινότητα έχει συνειδητοποιήσει πλέον την ανάγκη προσαρμογής στην κλιματική αλλαγή (με την έννοια του σεβασμού προς τις διαδικασίες με τις οποίες τα ανθρώπινα οικοσυστήματα ρυθμίζουν τις λειτουργίες τους για να μετριάσουν (mitigation) τη ζημία που προκαλεί η υπερεκμετάλλευση των φυσικών πόρων).²⁹ Στην ανάγκη αυτή αναφέρονται πολλά κείμενα στρατηγικής, μεταξύ των οποίων οι δεκαεπτά (17) Στόχοι του ΟΗΕ για την Αειφόρο Ανάπτυξη, η Ευρωπαϊκή Χωρική Ατζέντα 2030, η Νέα Χάρτα της Λειψίας και η Ευρωπαϊκή Πράσινη Συμφωνία (European Green Deal).^{30,31}

Οι σύγχρονες επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης όχι μόνο λαμβάνουν υπ' όψη τις ιδιαίτερες πιέσεις που ασκούνται σε κάθε περιοχή από τις επιπτώσεις της κλιματικής αλλαγής (όπως τα φαινόμενα πλημμύρας ή διάβρωσης των ακτών, το φαινόμενο της θερμικής νησίδας, ο παγετός ή η ξηρασία), αλλά και επιμένουν στην απομείωση του οικολογικού αποτυπώματος των προβλεπόμενων έργων στην κατεύθυνση της κλιματικής ουδετερότητας.³² Η ανάπλαση περιοχών υπό το πρίσμα της κλιματικής αλλαγής απαιτεί ενδεδειχμένο σχεδιασμό, συνεργασία μεταξύ των κυβερνήσεων, της ιδιωτικής πρωτοβουλίας και των κοινοτήτων, καθώς και χρήση καινοτόμων

-
28. District of North Vancouver (2017). Climate Change Adaptation Strategy: Acting Now For A Resilient Future, σ. 5.
 29. Gancheva M., O'Brien S., Tugran T., Borrett C. (2020). Adapting to climate change: Challenges and opportunities for the EU local and regional authorities. European Committee of the Regions.
 30. Αναλυτικά οι δεκαεπτά (17) στόχοι του ΟΗΕ για την Αειφόρο Ανάπτυξη (Sustainable Development Goals–SDGs) στο <https://www.undp.org/sustainable-development-goals#sustainable-cities-and-communities> (ανάκτηση στις 7-2-2024).
 31. Κανονισμός ΕΕ 2018/841 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018.
 32. Βουρεκάς Κ., Τριάντης Λ. (2021). Ζητήματα χωρικής πολιτικής και κλιματικής κρίσης στην Ελλάδα σήμερα στο Σερράος Κ. (2021, επιμ.). *26 κείμενα για τη μελέτη και το σχεδιασμό της πόλης*. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ.

τεχνολογιών και πρακτικών για τη δημιουργία πράσινων χώρων, τον περιορισμό των αδρανών επιφανειών, την αντιπλημμυρική προστασία κλπ.

1.4.3 Κοινωνικές Αλλαγές

Οι πιέσεις που ασκούνται στις επί μέρους περιοχές των πόλεων δημιουργώντας την ανάγκη για έργα ανάπλασης σχετίζονται κατά κανόνα με χρόνιες δυσλειτουργίες ή μεταβολές της κοινωνικής δομής στο τοπικό επίπεδο ή στο σύνολο της αστικής κοινωνίας. Φαινόμενα κοινωνικού ή φυλετικού διαχωρισμού, μορφές αποστέρησης ή καταπίεσης μπορεί να θέτουν κάποιες αστικές κοινότητες στο περιθώριο της ανάπτυξης, δημιουργώντας αιτήματα **για κοινωνική συνοχή, δικαιοσύνη και μείωση των ανισοτήτων**.³³ Τα προγράμματα αστικής ανάπλασης οφείλουν να λάβουν υπ' όψη αυτά τα αιτήματα, δρομολογώντας παρεμβάσεις που ευνοούν την ισότιμη πρόσβαση των πολιτών σε βιώσιμες κοινοτικές δομές, ενθαρρύνοντας τη συμμετοχικότητα στη διαδικασία σχεδιασμού.³⁴

Μεταξύ των μεταβολών που θα πρέπει να ληφθούν υπ' όψη είναι επίσης μεταβολές στη δομή και το μέγεθος των νοικοκυριών, στον τρόπο ζωής και τις καταναλωτικές συμπεριφορές, στο επίπεδο της κοινωνικής μίξης και στην κατεύθυνση της κοινωνικής κινητικότητας.^{35,36,37} Αποτέλεσμα αυτού του είδους των μεταβολών είναι η διαφοροποίηση της ζήτησης για κατοικία, η διαφοροποίηση του τρόπου με τον οποίο οι άνθρωποι εργάζονται, καταναλώνουν και χρησιμοποιούν τον ελεύθερο χρόνο τους³⁸, αλλά και η διαφοροποίηση των κοινωνικών αξιών – διαφοροποιήσεις που καλούν για νέους τρόπους σχεδιασμού του δημόσιου και του ιδιωτικού χώρου.

-
33. Αράπογλου, Β. (2015). Ταξίδια της θεωρίας στις πόλεις: ποικιλότητα, κοινωνική δικαιοσύνη και αστική μεταβολή. *Επιστήμη και Κοινωνία: Επιθεώρηση Πολιτικής και Ηθικής Θεωρίας*, 30, 151–185. <https://doi.org/10.12681/sas.646>.
 34. Στρατηγέα, Α. (2015). Θεωρία και μέθοδοι συμμετοχικού σχεδιασμού. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. <http://hdl.handle.net/11419/5428>.
 35. Σουλιώτης, Ν. (2013). Συμβολική οικονομία στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας: αποτίμηση και προοπτικές για μια νέα αστική πολιτική. *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα. ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ & ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, Αθήνα*, 91-117.
 36. Μεταξάκης, Γ. (2012). *Επιρροή του αστικού περιβάλλοντος στη μεταβολή κοινωνικών χαρακτηριστικών: η περίπτωση της συνοικίας Πλάκα στην Αθήνα*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Αιγαίου.
 37. Για το ζήτημα των βραχυχρόνιων μισθώσεων και της επίδρασής τους στην αγορά ακινήτων, βλ. Χαλβαντζής, Κ. (2019). *Βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών στην πόλη της Αθήνας: Χωρο-κοινωνικές επιπτώσεις*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ.
 38. Τσερεβελάκη, Μ. (2013). Η αγορά ακινήτων στη Ελλάδα-Προσδιοριστικοί παράγοντες της στεγαστικής ζήτησης και η συσχέτιση της με την μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά την τελευταία δεκαετία. Διπλωματική εργασία. ΑΠΚ.

1.4.4 Οικονομικές Μεταβολές

Οι οικονομικές μεταβολές επηρεάζουν τη ζήτηση για χώρους εργασίας, κατοικίας και συλλογικής ζωής, όπως και την ανάγκη ανάπτυξης του δικτύου υποδομών. Στα σύγχρονα προγράμματα αστικής ανάπλασης περιλαμβάνονται έργα που ευνοούν την ανάπτυξη της επιχειρηματικής δραστηριότητας, την οργάνωση των χώρων παραγωγής,³⁹ την ικανοποίηση νέων καταναλωτικών και στεγαστικών αναγκών. Επιπλέον, λαμβάνονται υπ' όψη οι μεταβολές της αγοράς εργασίας και οι νέες μορφές απασχόλησης που σχετίζονται με τη μετάβαση από παραδοσιακές σε καινοτόμες βιομηχανίες, την ψηφιοποίηση της εργασίας και την ανάπτυξη του ψηφιακού νομαδισμού. Οι μεταβολές του εργασιακού τοπίου έχουν σημασία και για την ανάπτυξη των αστικών υποδομών.⁴⁰ Σε πολλές περιπτώσεις, η παραγωγή νέων χώρων εργασίας συνδυάζεται με την επανάχρηση και την ανακαίνιση παλαιών και εγκαταλελειμμένων κτιρίων με όρους ενεργειακής εξοικονόμησης.⁴¹

1.4.5 Δημογραφικές Αλλαγές

Οι δυνατότητες αναζωογόνησης των υποβαθμισμένων περιοχών των μεγάλων πόλεων καθορίζονται από τον τρόπο με τον οποίο τα προγράμματα αστικής ανάπλασης θα αντιμετωπίσουν δημογραφικές μεταβολές (όπως η τάση γήρανσης και η κινητικότητα του πληθυσμού) που δημιουργούν νέες ανάγκες κατοικίας, υγειονομικής περίθαλψης και κοινωνικών υποδομών. Σε πολλές αστικές περιοχές, ιδιαίτερα του δυτικού κόσμου, παρατηρείται σχετική αύξηση των ατόμων μεγάλης ηλικίας. Αυτό έχει σχέση με τη βελτίωση του συστήματος υγείας και πρόνοιας αλλά μπορεί να σχετίζεται και με παράγοντες αρνητικούς για τον οικογενειακό προγραμματισμό όπως είναι η αύξηση της ανεργίας και της οικονομικής ανασφάλειας, η υποβάθμιση του επιπέδου ζωής και η ανεπάρκεια πολιτικών για την κοινωνική ζωή. Χωρίς αμφιβολία, η σχετική μείωση των νέων και των οικονομικά ενεργών έχει δυσμενείς επιπτώσεις στην οικονομία και

39. Biddulph, M. (2011). Urban design, regeneration and the entrepreneurial city. *Progress in planning*, 76(2), 63-103. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.08.001>.

40. Mangialardo, A., & Micelli, E. (2020). Participation, culture, entrepreneurship: using public real estate assets to create new urban regeneration models. *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*, 19-27. https://doi.org/10.1007/978-3-030-35550-0_3.

41. Somin, K., & Hyejin, J. (2017). An Analysis on Entrepreneurship as a Tool for Urban Regeneration: Focusing on the Regions for Urban Regeneration.

επιβαρύνει τις υπηρεσίες υγείας και πρόνοιας.⁴² Για τον λόγο αυτό, στα προγράμματα αστικής ανάπλασης εντάσσονται μέτρα για την προσέλκυση νέων νοικοκυριών.

Σε ό,τι αφορά την κινητικότητα του πληθυσμού, είναι γνωστό ότι οι σύγχρονες πόλεις προσελκύουν ρεύματα μετανάστευσης που αναπτύσσουν τις δικές τους λογικές χωροθέτησης. Οι ιστορικοί πυρήνες των πόλεων, οι οποίοι διαθέτουν προνομιακή πρόσβαση στο σύστημα μεταφορών, αλλά περιλαμβάνουν και περιοχές με χαμηλά ενοίκια, είναι συνήθως οι τόποι υποδοχής της μετανάστευσης, και αυτό έχει σημαντικό αντίκτυπο στην κοινωνική, πολιτιστική, οικονομική και αρχιτεκτονική φυσιογνωμία τους.^{43,44} Είναι οι τόποι που θα αναπτύξουν πολυ-πολιτισμικά χαρακτηριστικά αλλά και νέες μορφές κοινωνικού ανταγωνισμού, στις οποίες παρεμβαίνουν τα προγράμματα ανάπλασης μεριμνώντας για την ικανοποίηση ειδικών αναγκών στέγασης, απασχόλησης και κοινωνικής αλληλεγγύης.

Οι μετανάστες αντιπροσωπεύουν ένα εργατικό δυναμικό με ειδικές δεξιότητες και μορφές τεχνογνωσίας, που μπορεί να συμβάλλει στην αναζωογόνηση των περιοχών εγκατάστασης μέσω της δημιουργίας επιχειρήσεων, της ενίσχυσης της απασχόλησης και της καινοτομίας.⁴⁵ Δημιουργούν, επίσης, κοινωνικούς χώρους και δίκτυα που προσφέρουν ευκαιρίες για διάλογο και συνεργασία μεταξύ διαφορετικών κοινοτήτων και πληθυσμών, ενισχύοντας την ανεκτικότητα των τοπικών κοινωνιών.⁴⁶

Οι σύγχρονες επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης δεν μπορούν να αγνοήσουν τις ευκαιρίες που προσφέρει και τα προβλήματα που δημιουργεί η μετανάστευση, ευκαιρίες και προβλήματα που επηρεάζουν τον οικονομικό και κοινωνικό προγραμματισμό όσο και τον αστικό και τον τοπικό σχεδιασμό. Δεν μπορούν, κυρίως, να αγνοήσουν τις προκλήσεις που δημιουργεί η εγκατάσταση μεταναστών για την αντιμετώπιση της κοινωνικής ανισότητας και των αποκλεισμών. Οι αστικές περιοχές που χαρακτηρίζονται από υψηλές κοινωνικές ανισότητες τείνουν να έχουν

42. Λιονάκη, Δ. (2015). *Η δημογραφική γήρανση και οι επιπτώσεις στο Εθνικό Σύστημα Υγείας στην Ελλάδα*. Διπλωματική εργασία. ΤΕΙ Πελοποννήσου.

43. Bloemraad, I. (2007). Unity in diversity?: Bridging models of multiculturalism and immigrant integration. *Du Bois Review: Social Science Research on Race*, 4(2), 317-336.

44. Young, I. M. (1990). *Justice and the Politics of Difference*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

45. Sophia Aguirre, M. (1997). Multiculturalism in a labour market with integrated economies. *Management Decision*, 35(7), 489-496.

46. Kopelman, S., Hardin, A. E., Myers, C. G., & Tost, L. P. (2016). Cooperation in multicultural negotiations: How the cultures of people with low and high power interact. *Journal of Applied Psychology*, 101(5), 721.

ανεπαρκείς, μη προσβάσιμους δημόσιους χώρους, περιορισμένη πρόσβαση σε υπηρεσίες υγείας και εκπαίδευσης, προβλήματα που σχετίζονται με αντι-κοινωνικές ή και παραβατικές συμπεριφορές. Η ανάπλαση τέτοιων περιοχών προϋποθέτει την άρση της απομόνωσης και της περιθωριοποίησής τους (απο-γκετοποίηση), επιβάλλοντας την συμπεριληπτική χρήση και λειτουργία των διαθέσιμων υποδομών.^{47,48,49} Τα έργα ανάπλασης θα πρέπει να λαμβάνουν υπ' όψη τις ιδιαιτερότητες, τις ανάγκες και τις προσδοκίες του συνόλου των κοινοτήτων.^{50,51}

Αυτό σημαίνει ότι οι επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης θα πρέπει να προβλέπουν μηχανισμούς αντιμετώπισης των τάσεων εξευγενισμού, οι οποίες προκύπτουν από την βελτίωση του αστικού περιβάλλοντος. Σε πολλές αστικές περιοχές, υπάρχει ζήτηση για βιώσιμες και προσιτές κατοικίες, η εξισορρόπηση όμως με την προσφορά καθορίζεται από τις διακυμάνσεις στις τιμές αγοράς και ενοικίασης ακινήτων. Οι διαδικασίες επανεπένδυσης σε υποβαθμισμένες περιοχές αυξάνουν τις αξίες γης και κινητοποιούν την κατασκευαστική δραστηριότητα σε όφελος του εκσυγχρονισμού του κτιριακού αποθέματος και των υποδομών αλλά, σε πολλές περιπτώσεις, σε βάρος των ομάδων πληθυσμού με περιορισμένη αγοραστική ικανότητα. Ορισμένες περιοχές γίνονται προσιτές μόνο για ορισμένες οικονομικές ομάδες, περιορίζοντας ή αποκλείοντας τις υπόλοιπες. Με τον τρόπο αυτόν, οι επιχειρήσεις αστικής ανάπλασης μπορεί να ωθήσουν στην μετακίνηση και όχι κατ' ανάγκη στην επίλυση των προβλημάτων.

47. Σουχανίδης, Α. Σ. (2022). *Τα φαινόμενα του κοινωνικού αποκλεισμού, της περιθωριοποίησης και της γκετοποίησης*. Διδακτορική διατριβή. ΑΠΘ.

48. Wacquant, L. (2005). Γκέτο. *The Greek Review of Social Research*, 145-163. <https://doi.org/10.12681/grsr.9520>.

49. Αυγερινού, Α., Αυγερινού, Γ. Μ. (2021). Μια παράξενη ετεροτοπία στο κέντρο της Αθήνας. Οκτώ οικοδομικά τετράγωνα κρυμμένα στην Ομόνοια. Πολυτεχνείο Κρήτης. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.

50. Για το ρόλο των πλατειών και εν γένει ανοιχτών δημόσιων χώρων, ως σημείο γνωριμίας και ενίσχυσης του αισθήματος της προστασίας των κοινοτήτων βλ. Leccese, M. & McCormick, K. (επιμ.) (2000). *Charter of the New Urbanism. Congress for the New Urbanism*. McGraw-Hill, 147.

51. Κουτρολίκου, Π., Μίχα, Ε. (2018). Οι πολιτικές για τον χώρο και ο εγκληματολογικός λόγος: Το παράδειγμα του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για την Αθήνα. *Εξουσίες, επιστημονική ουδετερότητα και εγκληματολογικός λόγος: 50 χρόνια Η. Becker "Whose side are we on?"*. Συμβολές στο 1ο Συνέδριο της ΕΕΜΕΚΕ, Αθήνα 24-27 Μαΐου 2016, Αθήνα, 468-485. <http://www.eemeke.org/441409592> (ανάκτηση στις 22-2-2024).

1.5 Είδη αστικών αναπλάσεων

Η διεθνής συνεργασία στο ακαδημαϊκό πεδίο, όπως και οι διεθνείς προτείνουσες του αναπτυξιακού σχεδιασμού παράγουν συναινέσεις πάνω στις βασικές κατευθύνσεις των προγραμμάτων ανάπλασης για τις μεγάλες πόλεις. Παρόλα αυτά, το περιεχόμενο, το πολιτικό ήθος, οι στόχοι και οι δυνατότητες μιας επιχείρησης «αστικής ανάπλασης» διαφέρουν ανάλογα με το θεσμικό πλαίσιο, την κοινωνικο-πολιτική συγκυρία, την ιστορία και τη δυναμική ανάπτυξης της κάθε πόλης ή κοινότητας. Αν μπορούμε λοιπόν να διακρίνουμε κάποιους «τύπους αστικής ανάπλασης» αυτό έχει σχέση με το πεδίο και το είδος παρέμβασης στο οποίο δίδεται έμφαση κάθε φορά. Μια τέτοια τυπολογία μπορεί να περιλαμβάνει τα παρακάτω:

1. **Αειφορική ανάπλαση (Sustainable urban regeneration):** Επικεντρώνεται στη δημιουργία βιώσιμου αστικού περιβάλλοντος, με τη χρήση κατάλληλων υλικών κατασκευής, την προώθηση της ενεργειακής αποδοτικότητας, την ανακύκλωση, αλλά και την προστασία της πολιτιστικής και ιστορικής κληρονομιάς.^{52,53}
2. **Κοινωνική ανάπλαση (Social urban regeneration):** Επικεντρώνεται στη βελτίωση των συνθηκών διαβίωσης των κατοίκων και την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής, μέσω της ανάπτυξης κοινωνικών υποδομών, της παροχής κοινωνικής κατοικίας, της δημιουργίας χώρων αναψυχής και της ενίσχυσης της κοινοτικής συμμετοχής.^{54,55}
3. **Οικονομική ανάπλαση (Economic urban regeneration):** Στοχεύει στην αναζωογόνηση της οικονομίας μιας περιοχής μέσω της δημιουργίας επιχειρηματικών κέντρων, της προώθησης του εμπορίου και της δημιουργίας θέσεων εργασίας.^{56,57}

-
52. Colantonio, A., Dixon, T., Ganser, R., Carpenter, J., & Ngombe, A. (2009). Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe. Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment Oxford, Brookes University.
 53. Deakin, M. (2009). A community-based approach to sustainable urban regeneration. *Journal of Urban Technology*, 16(1), 91-112. <https://doi.org/10.1080/10630730903090354>.
 54. Glasson, J., & Wood, G. (2009). Urban regeneration and impact assessment for social sustainability. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 27(4), 283-290. <https://doi.org/10.3152/146155109X480358>.
 55. Heath, S. C., Rabinovich, A., & Barreto, M. (2017). Putting identity into the community: Exploring the social dynamics of urban regeneration. *European Journal of Social Psychology*, 47(7), 855-866. <https://doi.org/10.1002/ejsp.2296>.
 56. McGregor, A., & McConnachie, M. (1995). Social exclusion, urban regeneration and economic reintegration. *Urban Studies*, 32(10), 1587-1600. <https://doi.org/10.1080/19463138.2013.866560>.
 57. Healey, P. (1991). Urban regeneration and the development industry. *Regional studies*, 25(2), 97-110. <https://doi.org/10.1080/00343409112331346327>.

4. **Πολιτιστική ανάπλαση (Cultural urban regeneration):** Επικεντρώνεται στη διατήρηση και αξιοποίηση της πολιτιστικής κληρονομιάς μιας περιοχής, περιλαμβάνοντας τη δημιουργία καλλιτεχνικών χώρων, μουσείων και εκδηλώσεων.
5. **Τεχνολογική ανάπλαση και ανάπλαση υποδομών (Infrastructure and technological urban regeneration):** Στοχεύει στην αναβάθμιση των τεχνολογικών υποδομών σε μια πόλη, περιλαμβάνοντας την ανάπτυξη ψηφιακών υπηρεσιών και τη βελτίωση των μεταφορικών δικτύων.

1.6 Τεχνολογικές Καινοτομίες και Αστική Αναγέννηση

Οι τεχνολογικές καινοτομίες επηρεάζουν διαχρονικά τις αστικές αναπλάσεις (όπως συνέβη, για παράδειγμα, με την ανάπτυξη της προκατασκευής στα μεταπολεμικά χρόνια). Σήμερα φαίνεται να διευρύνεται η συζήτηση για τα εργαλεία καινοτομίας που μπορούν να χρησιμοποιηθούν στον πολεοδομικό και χωροταξικό σχεδιασμό για την παροχή βελτιωμένων υπηρεσιών σε πολλούς τομείς. Πολλά κείμενα στρατηγικής για τις πόλεις αναφέρονται στην «κοινωνία της γνώσης» ή την 4^η Βιομηχανική Επανάσταση^{58,59}, η οποία οδηγεί την παραγωγή του χώρου σε μια νέα πραγματικότητα.^{60,61}

Η χρήση έξυπνων τεχνολογιών (Smart Cities), η Τεχνητή Νοημοσύνη (Artificial Intelligence-AI), το Υπολογιστικό Νέφος (Cloud Computing), η Ρομποτική, η Επαυξημένη Πραγματικότητα (Augmented Reality-AR) και το Διαδίκτυο των Πραγμάτων (Internet of Things-IoT) θεωρείται ότι συμβάλλουν ποικιλοτρόπως στην

58. Τσακίρη, Ι. (2023), *Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και η πρόταση αξίας μιας ψηφιακής πλατφόρμας για τη συνεργασία φορέων του κατασκευαστικού κλάδου στη Βιομηχανική Επανάσταση 4.0*. Διπλωματική Εργασία. ΕΑΠ, Λευκωσία, 4-5.

59. Hermann, M., Pentek, T., & Otto, B. (2015). Design principles for Industrie 4.0 scenarios: a literature review. *Technische Universität Dortmund, Dortmund, 45*, 1-15. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.29269.22248>. Με τον όρο «Βιομηχανική Επανάσταση 4.0» (Industry Revolution 4.0-IR4.0) αναφερόμαστε στον εξελικτικό εκείνο μετασχηματισμό της μηχανοποιημένης παραγωγής όπου ευνοείται η συλλειτουργία φυσικών και ψηφιακών, πλέον, τεχνολογικών μέσων και μεθόδων, στοχεύοντας στην αύξηση της ανταγωνιστικότητας σε κρίσιμους τομείς της παραγωγικής διαδικασίας.

60. Ustundag, A., & Cevikcan, E. (2017). *Industry 4.0: managing the digital transformation*. Springer, 4. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-57870-5>.

61. Burlacu, N., Balmuş, N., & Bostan, M. (2019). The premises of the digitization policies of the European Union: transposition approaches in the educational system of the Republic of Moldova. <http://repository.utm.md/handle/5014/18218>.

αστική αναγέννηση,^{62,63} προάγοντας την ποιότητα ζωής, τη βιωσιμότητα των πόλεων και την αποτελεσματικότητα των υπηρεσιών και των υποδομών.⁶⁴ Η ανάπτυξή τους απαιτεί συντονισμένες προσπάθειες από τις αρχές και την κοινωνία των πολιτών.⁶⁵

Ενδεικτικοί τομείς εφαρμογής των παραπάνω τεχνολογικών δυνατοτήτων στον πολεοδομικό σχεδιασμό είναι οι εξής:

Έξυπνες υποδομές: Η ενσωμάτωση της «έξυπνης» τεχνολογίας στον σχεδιασμό των υποδομών, των ανοικτών χώρων και των κτιρίων βελτιώνει την απόδοσή τους μέσω της εξοικονόμησης ενέργειας, της μείωσης των απορριμάτων, της διασφάλισης της ποιότητας, της αύξησης της ασφάλειας και της ευελιξίας.^{66,67} Εφαρμογές της Τεχνητής Νοημοσύνης ανατροφοδοτούν τα αστικά συστήματα με δεδομένα χρήσιμα για τον έλεγχο της ορθής λειτουργίας τους.

Κινητικότητα και συγκοινωνίες: Έξυπνα συστήματα μεταφορών, όπως τα ηλεκτρονικά ενιαία εισιτήρια, οι εφαρμογές κοινής χρήσης μέσων μεταφοράς και τα αυτόνομα οχήματα, προωθούν τη βιώσιμη κινητικότητα, μειώνουν την κυκλοφοριακή συμφόρηση και περιορίζουν τους ατμοσφαιρικούς ρύπους.

Έξυπνη ενέργεια: Η χρήση ψηφιακής τεχνολογίας για την παρακολούθηση και τον έλεγχο της ενεργειακής κατανάλωσης, της διαχείρισης των απορριμάτων και της απόδοσης των ανανεώσιμων πηγών ενέργειας συμβάλλει στην περιβαλλοντική βιωσιμότητα.⁶⁸

Ψηφιακή συνδεσιμότητα: Οι ψηφιακές πλατφόρμες και εφαρμογές που συνδέουν τους πολίτες με τις υπηρεσίες της πόλης (ψηφιακή διακυβέρνηση, ψηφιακές

-
62. Erboz, G. (2017). How to define industry 4.0: Main pillars of industry 4.0. Managerial trends in the development of enterprises in globalization era, 761, 761-767.
 63. Roblek, V., Meško, M., & Krapež, A. (2016). A complex view of industry 4.0. Sage open, 6(2), 2158244016653987. <https://doi.org/10.1177/2158244016653987>.
 64. Rodriguez Bolivar, M.P. (2018). Smart Technologies for Smart Governance—Transparency, Efficiency and Organizational Issues. Springer, Heidelberg (2018). <https://doi.org/10.1007/978-3-319-58577-2>.
 65. Onencan, A., VanDeWalle, B., Enserink, B., Chelang, J., Kulei, F. (2016). WeShareItGame: Strategic foresight for climate-change induced disaster risk reduction. *Procedia Eng.* 159, 307–315. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.08.185>.
 66. Chen, Y., Huang, D., Liu, Z., Osmani, M., & Demian, P. (2022). Construction 4.0, Industry 4.0, and Building Information Modeling (BIM) for sustainable building development within the smart city. *Sustainability*, 14(16), 10028. <https://doi.org/10.3390/su141610028>.
 67. Maryam Farsi, Alireza Daneshkhah, Amin Hosseini-Far, Hamid Jahankhani (2020). Digital Twin Technologies and Smart Cities. Springer Nature Switzerland, σ. 6. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-18732-3>.
 68. Bengston, N.D., Kubik, H.G., Bishop, C.P. (2012). Strengthening environmental foresight: potential contributions of futures research. *Ecol. Soc.* 17(2), 10. <https://doi.org/10.5751/ES-04794-170210>.

υπηρεσίες υγείας, εκπαίδευσης, κ.λπ.) βελτιώνουν την ποιότητα ζωής, απλοποιώντας φυσικές διαδικασίες και ελαχιστοποιώντας χρόνους μετακινήσεων και αναμονής.

Έξυπνα δίκτυα επικοινωνίας: Η ύπαρξη γρήγορων και αξιόπιστων δικτύων βελτιώνει τις συνθήκες επικοινωνίας και μειώνει τον χρόνο μετάδοσης της πληροφορίας, δημιουργώντας νέες μορφές κοινωνικότητας.

Εκπαίδευση, έρευνα, εργασία: Η προώθηση της ψηφιακής τεχνολογίας στην εκπαίδευση και την έρευνα ενισχύει το ανθρώπινο κεφάλαιο των πόλεων και δημιουργεί νέους τομείς και μορφές απασχόλησης.

1.7 Οφέλη των αστικών αναπλάσεων

Όπως ήδη αναφέραμε, η αστική αναγέννηση αποτελεί ένα «ολοκληρωμένο όραμα για την οικονομική, κοινωνική και περιβαλλοντική ανάπτυξη των πόλεων»,⁶⁹ μέσα από πολλαπλές και συντονισμένες τοπικές παρεμβάσεις που έχουν μακροπρόθεσμη θετική επίδραση στην ποιότητα του περιβάλλοντος, το βιοτικό επίπεδο και την κάλυψη των κοινωνικών και οικονομικών αναγκών των πολιτών, με καταλύτη τον πολιτισμό, και στόχο την ανταπόκριση των αστικών σχηματισμών στις προσδοκίες των πολιτών και στις απαιτήσεις ενός ανταγωνιστικού οικονομικού περιβάλλοντος.⁷⁰

Στις στρατηγικές αστικής αναγέννησης, πρωτεύουσα σημασία έχει η **αναβάθμιση του δημόσιου χώρου** με όρους βιώσιμου (αιεφορικού) σχεδιασμού. Τα προγράμματα αστικής ανάπλασης περιλαμβάνουν τη δημιουργία πάρκων και πράσινων χώρων (γενικά στοχεύοντας στην αύξηση του αστικού πρασίνου και της βιοποικιλότητας, αλλά και στη μείωση των ρύπων). Περιλαμβάνουν επίσης τον περιορισμό των στεγανών δαπέδων ώστε να τροφοδοτείται ο υδροφόρος ορίζοντας, τον δροσισμό και σκιασμό των ελεύθερων χώρων για την αποφυγή του φαινομένου της θερμικής νησίδας, τη χρήση ψυχρών και φυσικών υλικών για να μειωθεί η ανακλαστικότητα.⁷¹ Ταυτόχρονα, στα προγράμματα ανάπλασης περιλαμβάνονται φιλόξενοι, προσβάσιμοι και ασφαλείς χώροι συνάθροισης, κοινωνικότητας και αναψυχής.

69. Roberts, P. (2017). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration στο P. Robert, H. Sykes, & R. Granger, (Eds.), *Urban Regeneration* (2nd ed.). London: SAGE Publishing, σ. 18.

70. Garcia, B. (2004). Cultural Policy and Urban Regeneration in Western European Cities: Lessons from Experience, *Prospects for the Future. Local Economy*, 19(4), σ. 312-326.

71. Cysek-Pawlak, M., Krzysztofik, S., & Makowski, A. (2022). Urban regeneration and urban resilience planning through connectivity: the importance of this principle of new urbanism. *European Spatial Research and Policy*, 29(1), 111-133. <https://doi.org/10.18778/1231-1952.29.1.06>.

Η **περιβαλλοντική βιωσιμότητα** προωθείται μέσα από έργα βελτιώσεων που σέβονται τα φυσικά οικοσυστήματα, αλλά και μέσα από την ορθή αξιοποίηση των διαθέσιμων πόρων, τη διαχείριση των αποβλήτων μέσω της ανακύκλωσης, την ορθή διαχείριση του νερού και της ενέργειας.⁷² Ο βιώσιμος σχεδιασμός αφορά όχι μόνο στον δημόσιο ανοιχτό χώρο αλλά και στα κτίρια (δημόσια και ιδιωτικά) με τη χρήση υλικών φιλικών προς το περιβάλλον, με την εξασφάλιση της ενεργειακής απόδοσης και οικονομίας αν όχι και με τη χρήση ΑΠΕ.⁷³ Αντίστοιχα, δίνεται σημασία στην **ενίσχυση της ανθεκτικότητας της περιοχής ανάπλασης** απέναντι σε βίαια καιρικά φαινόμενα ή φυσικές καταστροφές μέσα από ειδικά τεχνικά έργα και ρυθμίσεις.⁷⁴

Ο δημόσιος χώρος αναβαθμίζεται επίσης, στα προγράμματα αυτά, μέσα από έργα **βιώσιμης κινητικότητας**, μεταξύ αυτών την κατασκευή ασφαλών πεζοδρομίων, πεζόδρομων, ποδηλατόδρομων και περιοχών στάθμευσης ώστε να καλυφθούν οι ανάγκες της κοινότητας όσο και των επισκεπτών. Η ενθάρρυνση της πεζοπορίας και της χρήσης ποδηλάτων συνδυάζεται με ρυθμίσεις για τη μείωση της ταχύτητας των οχημάτων. Ουσιώδης θεωρείται ωστόσο ο εξορθολογισμός και η αναβάθμιση των μαζικών μέσων μεταφοράς και ειδικά των μέσων σταθερής τροχιάς ώστε, παρά τον περιορισμό της χρήσης αυτοκινήτων, η κοινότητα να διεκδικεί ένα πιο σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη της πόλης.

Πέρα από την έμφαση που δίνουν στον βιώσιμο σχεδιασμό, οι αστικές αναπλάσεις στο πλαίσιο της αστικής αναγέννησης δίνουν μεγάλο βάρος στην **ενίσχυση της οικονομικής δραστηριότητας** μέσω της χωροθέτησης εμπορικών ζωνών και παραγωγικών υποδοχέων που θα ενθαρρύνουν την εγκατάσταση νέων επιχειρήσεων, με έμφαση στην καινοτόμο επιχειρηματικότητα και την ανάπτυξη δικτύων συνέργειας. Με τον τρόπο αυτό ενισχύεται η προσφορά θέσεων απασχόλησης και η παροχή υπηρεσιών σε τοπικό επίπεδο. Αναγκαία, σε αυτόν τον στόχο, είναι η αύξηση της ελκυστικότητας της περιοχής ανάπλασης για τουριστικές και επενδυτικές δραστηριότητες.⁷⁵ Σε αυτό θα συμβάλλουν έργα εξωραϊσμού και

72. Losasso, M. (2015). Urban regeneration: innovative perspectives. *TECHNE-Journal of Technology for Architecture and Environment*, 4-5. <https://doi.org/10.13128/Techne-17492>.

73. Mourelo, Á. C. A., & Di Nanni, R. (2011). *Modelos de gestión de la regeneración urbana*. Sepes. <http://www.posgrado-faua.uni.edu.pe/images/Lecturas/regeneracionurbana/U0643771.pdf>, σ. 50.

74. Hale, J. D., & Sadler, J. (2012, March). Resilient ecological solutions for urban regeneration. In *Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Engineering Sustainability* (Vol. 165, No. 1, pp. 59-68). Thomas Telford Ltd. <https://doi.org/10.1680/ensu.2012.165.1.59>.

75. Schiefer, D., & Van der Noll, J. (2017). The essentials of social cohesion: A literature review. *Social Indicators Research*, 132, 579-603. <https://doi.org/10.1007/s11205-016-1314-5>.

κατασκευές υψηλού κύρους αλλά και πολιτικές εμπορικής προώθησης (city marketing) στη διάρκεια της επιχείρησης ανάπλασης και στη συνέχεια. Επομένως, αυτά τα προγράμματα ανάπλασης δίνουν κατά κανόνα χώρο στην ιδιωτική πρωτοβουλία και περιλαμβάνουν έργα που πραγματοποιούνται με συμπράξεις δημόσιου και ιδιωτικού τομέα (ΣΔΙΤ), όσο και αμιγώς ιδιωτικά έργα ανάπτυξης ακινήτων (στεγαστικά ή και επιχειρηματικά).

Παράλληλα, οι αστικές αναπλάσεις στο πλαίσιο της αστικής αναγέννησης στοχεύουν στην **ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και ισότητας**, ενσωματώνοντας μέτρα για την ενίσχυση των κοινωνικών υποδομών και για την αποκέντρωση διοικητικών υπηρεσιών και πολιτιστικής δραστηριότητας, δημιουργώντας κοινοτικά κέντρα και χώρους προορισμένους για κοινωνικές δραστηριότητες, ενθαρρύνοντας την αλληλεπίδραση των κατοίκων και την εμπλοκή τους στον σχεδιασμό.^{76,77} Η βελτίωση της πρόσβασης σε βασικές υπηρεσίες, όπως υπηρεσίες υγείας, εκπαίδευσης και πρόνοιας θεωρείται σημαντική για την ενίσχυση της κοινωνικής συνοχής και ισότητας.⁷⁸ Οι παρεμβάσεις αυτού του είδους στοχεύουν επίσης στην ενίσχυση του γοήτρου της περιοχής (ή την άρση του στιγματισμού και της απομόνωσής της) και με αυτό τον τρόπο στην ενίσχυση των πιο ευάλωτων ομάδων και στην τόνωση της υπερηφάνειας των μελών της κοινότητας.⁷⁹

Συνοψίζοντας, τα σύγχρονα προγράμματα αστικής ανάπλασης έχουν στόχο τη δημιουργία ενός αστικού περιβάλλοντος οικολογικά βιώσιμου, κοινωνικά δίκαιου και οικονομικά εύρωστου⁸⁰ που επιτρέπει στις πόλεις να εδραιωθούν και να αποκτήσουν κύρος στον διεθνή ανταγωνισμό, χωρίς να χάσουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά που, διαχρονικά, εμπνέουν στους κατοίκους τους το αίσθημα του συνανήκειν.⁸¹

76. Δέφνερ, Α., Μαντάς, Ν., Ψαθά, Ε. και Βογιαζίδης, Ν. (2020). Προσβασιμότητα στον πολιτισμό και την κληρονομιά: ο σχεδιασμός για όλους. *Αεικώρος: Κείμενα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης* (31), σ. 119–144.

77. Hügel, S., Davis, R.A. (2020). Public participation, engagement, and climate change adaptation: a review of the research literature. *WIREs Clim. Change* 11, e645 (2020). <https://doi.org/10.1002/wcc.645>.

78. Δέφνερ, Α. (1999). Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων, στο Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ., (επιμ.) *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων-Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

79. D’Orazio, A., & Prezioso, M. (2013, May). Urban dimension of territorial cohesion: perspective facing the crisis. *CORP2013 Conference ‘Planning Times’: 18th International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society* (pp. 1383-1390). Real Corp. <https://hdl.handle.net/2108/74587> (ανάκτηση στις 1-12-2023).

80. Πατελίδα, Μ. (2012). *Από την ανάπλαση στη βιώσιμη αστική αναγέννηση: Εμπειρία-στόχοι-προοπτικές στον Ελληνικό χώρο*. Διπλωματική εργασία. ΤΜΧΠΠΑ.

81. Landry, C., Greene, L., Matarasso, F., & Bianchini, F. (1996). *The Art of Regeneration: Urban Renewal through Cultural Activity*. London: Comedia.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. ΠΟΛΙΤΙΚΕΣ & ΕΡΓΑΛΕΙΑ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΤΗΣ ΑΣΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ ΣΤΟΝ ΑΘΗΝΑΪΚΟ ΧΩΡΟ

2.1 Το Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών (ΡΣΑ): αιτίες, πιέσεις & ιστορικές απαρχές

Πολλοί ερευνητές διαπιστώνουν ότι η περίπτωση της μητροπολιτικής ανάπτυξης της Αθήνας διαφέρει από την αντίστοιχη άλλων ευρωπαϊκών πόλεων, υπό την έννοια ότι είχε ως κινητήρια δύναμη παράλληλα την οικονομική ανάπτυξη και την ενσωμάτωση επάλληλων ρευμάτων μετανάστευσης που προκλήθηκαν από μια πυκνή σειρά γεωπολιτικών εξελίξεων που καθόρισαν και τον τρόπο συγκρότησης του ανεξάρτητου Ελληνικού κράτους.⁸² Ο Κωνσταντίνος Τσουκαλάς μιλάει για «*μικροαστική ενσωμάτωση*», διαπιστώνοντας τη σημασία της μικρο-ιδιοκτησίας, της αυταπασχόλησης και των οικογενειακών πρακτικών αλληλεγγύης για τη συγκρότηση των μεταναστευτικών κοινοτήτων (τουλάχιστον αυτών που προέκυψαν από την αγροτική έξοδο),⁸³ ενώ η Λία Λεοντίδου συσχετίζει το Αθηναϊκό μοντέλο μητροπολιτικής ανάπτυξης με αυτό των Λατινοαμερικανικών πόλεων (λαμβάνοντας υπ' όψη την ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης στην περιφέρεια της πόλης και τη σημασία του άτυπου τομέα στην οικονομία).⁸⁴ Προϊόντα αυτού του τρόπου ανάπτυξης είναι πράγματι ο κατακερματισμός της ιδιοκτησίας, η υποκατάσταση του ασθενούς κοινωνικού κράτους από την ιδιωτική πρωτοβουλία, η λειτουργία πελατειακών μηχανισμών για τη στελέχωση του δημόσιου τομέα αλλά και για τη δημιουργία μιας οικονομικής και πολιτικής ολιγαρχίας που συχνά δρα εκτός του θεσμικού πλαισίου. Φαινόμενα που δικαιολογούν το ότι η επέκταση της πόλης πραγματοποιήθηκε χωρίς ρυθμιστικό σχεδιασμό, με τμηματικές εντάξεις στο Σχέδιο Πόλης, χωρίς πρόβλεψη για κοινόχρηστους χώρους και υποδομές, παρακολουθώντας τα επάλληλα κύματα αυθαίρετης δόμησης.⁸⁵

82. Γιαννακούρου, Γ. (2004). Ο σχεδιασμός των μητροπολιτικών περιοχών στην Ελλάδα: θεσμοί και πολιτικές. Στο Καυκαλάς Γ. (επιμ.) *Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*. Κριτική, Αθήνα, σ. 351-372.

83. Κωνσταντίνος Τσουκαλάς (Αθήνα, 1937-). Ομότιμος Καθηγητής Κοινωνιολογίας του Πανεπιστημίου Αθηνών, διδάκτωρ Γραμμάτων και Ανθρωπιστικών Επιστημών του Πανεπιστημίου των Παρισίων, με πλούσιο ακαδημαϊκό, συγγραφικό και πολιτικό έργο. Για πλήρη βιογραφικά στοιχεία, βλ. <https://biblionet.gr/προσωπο/?personid=190> (ανάκτηση στις 13-4-2024).

84. Λία (Τριανταφυλλιά) Λεοντίδου. Αρχιτέκτων Μηχανικός ΕΜΠ, Διδάκτωρ του Πανεπιστημίου του Λονδίνου (1981) και Ομότιμη Καθηγήτρια Γεωγραφίας και Ευρωπαϊκού Πολιτισμού της Σχολής Ανθρωπιστικών Επιστημών του ΕΑΠ (2020). Για πλήρη βιογραφικά στοιχεία, βλ. <https://eap.gr/dep/leontidou> (ανάκτηση στις 13-4-2024).

85. Οικονόμου, Δ. (2000). Ο διεθνής μητροπολιτικός ρόλος της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Στο Ανδρικοπούλου, Ε., Καυκαλάς Γ. (επιμ.) *Ο νέος ευρωπαϊκός χώρος. Η διεύρυνση και η γεωγραφία της ευρωπαϊκής ανάπτυξης*. Θεμέλιο, Αθήνα, σ. 444-467.

Προσπάθειες πολεοδομικού ανασχεδιασμού του μητροπολιτικού χώρου πραγματοποιούνται ήδη από τα πρώτα μεταπολεμικά χρόνια, μέσα από σειρά προτάσεων αξιόλογων μελετητών, αρχιτεκτόνων και πολεοδόμων μηχανικών. Ενδεικτικά, αξίζει να αναφέρουμε το «*Σχέδιο Ανασυγκρότησης τής Πρωτεύουσας*» της Διεύθυνσης Τεχνικών Υπηρεσιών του Δήμου Αθηναίων, υπό τον Κυπριανό Μπίρη (1945),⁸⁶ μια πρώτη διατύπωση ενός «*Ρυθμιστικού Σχεδίου τής Αθήνας*» από τον Κωνσταντίνο Δοξιάδη (ΥΔΕ, 1947),⁸⁷ το «*Ρυθμιστικὸ Ἀθήνας*» του Προκόπη Βασιλειάδη (ΥΔΕ, 1965), το «*Χωροταξικὸ Σχέδιο καὶ Πρόγραμμα περιοχῆς Πρωτευούσης*», επίσης του Κ. Δοξιάδη (1970) και το «*Σχέδιο-Πλαίσιο γὰ τὴν Πρωτεύουσα 2000*» (ΥΔΕ, 1979) με συνοδευτικό κείμενο 18 σημείων τριμερούς αποδοχής κυβέρνησης, ΤΕΕ και Δήμου Αθηναίων.^{88,89} Το 1960, ιδρύεται, υπό την αιγίδα του υπουργείου δημοσίων έργων, ειδική υπηρεσία με σκοπό τη μελέτη θεμάτων του ΡΣΑ, η οποία το 1977 αναβαθμίζεται σε «*Διεύθυνση Ρυθμιστικῶν Μελετῶν Περιοχῆς Πρωτευούσης*», με επικεφαλής τον Πρ. Βασιλειάδη.⁹⁰ Η πρόταση Βασιλειάδη χαρακτηρίστηκε από την καινοτομία της πολυκεντρικότητας, ενός διοικητικού και πολεοδομικού συστήματος που αποφορτίζει το κέντρο από την υψηλή συγκέντρωση χρήσεων, μεταφέροντας ένα ποσοστό αυτών σε «*πυρήνες*» περιφερειακά του κέντρου, δημιουργώντας κατ' αυτόν τον τρόπο «*πόλεις εντός πόλης*»,⁹¹ ελαχιστοποιώντας το βαθμό παρεμβατικότητας των προγενέστερων προτάσεων, που αξίωναν τη μεταφορά των κεντρικών λειτουργιών εξ ολοκλήρου σε άλλες περιοχές.

Οι ανωτέρω πρωτοβουλίες, παρότι φιλόδοξες στην έμπνευσή τους, έχουν κριθεί σε βαθμό μεγαλύτερο ή μικρότερο, μονομερείς ως προς τις θεωρήσεις τους. Ο λόγος είναι ότι αποτύπωναν μια μορφή παρεμβάσεων στα πλαίσια του «*φυσικού*

86. Κυπριανός Μπίρης (1907-1990). Αρχιτέκτων-πολεοδόμος και Καθηγητής της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ. Διετέλεσε Υφυπουργός Δημοσίων Έργων την περίοδο 1974-1976. Για πλήρη βιογραφικά στοιχεία, βλ. https://el.wikipedia.org/wiki/Κυπριανός_Μπίρης (ανάκτηση στις 23-2-2024).

87. Κωνσταντίνος Α. Δοξιάδης (Ασένοβγκραντ 1913-Αθήνα 1975). Σημαίνων Πολεοδόμος και Αρχιτέκτων του 20ού αιώνα, Διδάκτωρ της Σχολής Αρχιτεκτόνων Μηχανικών του ΕΜΠ, με πλούσιο και καινοτόμο για την εποχή του μελετητικό έργο. Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. <https://biblionet.gr/προσωπο/?personid=64732> (ανάκτηση στις 13-4-2024).

88. ΤΕΕ (1994). Ένα όραμα για την Αθήνα. Προοπτικές και διαχείριση των Μητροπολιτικών Περιοχών. *Πρακτικά συνεδρίου*. 13-16 Σεπτεμβρίου 1994. Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.

89. ΤΕΕ (1996). Ένα όραμα για την Αθήνα. Η συνέχεια. Ο καταστατικός χάρτης. *Πρακτικά συνεδρίου*. 18-21 Νοεμβρίου 1996. Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.

90. Προκόπη Βασιλειάδης (Κίεβο, 1912 - Αθήνα, 1977). Αρχιτέκτων-πολεοδόμος, διευθυντής της Υπηρεσίας Οικισμού του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, από τους προεξάρχοντες της αρχιτεκτονικής μεταρρύθμισης της περιόδου 1952-1967. Για περισσότερα, βλ. Φεσσά-Εμμανουήλ Ε. (2015). Προκόπη Βασιλειάδης. Ηλεκτρονική δημοσίευση στο <http://www.greekarchitects.gr/gr/προκόπη-βασιλειάδης-αφιέρωμα-id10033>.

91. Για τη θεωρία των «*αστικών πυρήνων*» (clusters), βλ. Περδικογιάννη, Σ.-Δ. (2014). *Αστική Αναγέννηση & Clusters Πολιτισμού: η περίπτωση της οδού Πειραιώς*. Διπλωματική Εργασία. ΤμΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας, σ. 18-39.

σχεδιασμού» –ήτοι στους τομείς της οικιστικής ανάπτυξης, των χρήσεων γης, της δημιουργίας υποδομών, τον καθορισμό ευάλωτων και ειδικώς προστατευόμενων περιοχών– και όχι στην εξέταση και αξιολόγηση των αναπτυξιακών και χωροταξικών προοπτικών εφαρμογής των εν λόγω παρεμβάσεων. Ωστόσο, αυτή η σειρά προτάσεων που τέθηκαν σε διαφορετικές κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές συγκυρίες, είτε σε ένα ευρύτερο (υπερτοπικό ή περιφερειακό) πλαίσιο είτε στοχευμένα στο τοπικό επίπεδο, παρέμεινε σε θεωρητική βάση και δεν είχε εφαρμογή, καθώς δεν κινητοποιήθηκαν οι απαραίτητες θεσμικές μεταβολές.⁹² Στα αίτια αυτής της αδράνειας θα πρέπει να περιλάβουμε την ιδιόμορφη (για την Αθήνα αν όχι για την χώρα) σύνδεση του συστήματος γης και κατοικίας με τους μηχανισμούς άσκησης της κοινωνικής πολιτικής, καθώς και τις μεθοδεύσεις του πελατειακού κράτους για τη νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης και για τη γενικότερη προώθηση των ιδιωτικών συμφερόντων σε βάρος του δημόσιου αγαθού στα πλαίσια της εξυπηρέτησης πολιτικών σκοπιμοτήτων.⁹³

2.2 «18 σημεία για την Αθήνα» (Σχέδιο Μάνου) και ΡΣΑ 1985

Η επαναφορά του μητροπολιτικού σχεδιασμού στο διάλογο στα πρώτα χρόνια της μεταπολίτευσης θα φέρει, το 1979, το προαναφερθέν «Σχέδιο-Πλαίσιο για την Πρωτεύουσα 2000», καρπό διαβουλεύσεων με επικεφαλής τον Υπουργό Δημοσίων Έργων Στέφανο Μάνο.⁹⁴ Το σχέδιο εγκρίνεται τον επόμενο χρόνο και προβλέπει την τόνωση των μέσων σταθερής τροχιάς με τη δημιουργία δικτύου υπόγειου σιδηρόδρομου (μετρό), την αποκέντρωση των αερομεταφορών από την περιοχή του Ελληνικού στα Σπάτα, με την ανέγερση νέου αεροδρομίου, καθώς και την παράδοση στην κυκλοφορία περιφερειακού δικτύου αξόνων υψηλής κυκλοφορίας. Ενώ αξιολογείται ως μια συνθετική προσπάθεια και προγραμματική συνισταμένη των

92. Λουκάκης, Π. (1986). Πολεοδομικά προβλήματα της πρωτεύουσας και πολεοδομικές παρεμβάσεις μετά το 1948. Στο *Η Αθήνα τον 20ό αιώνα. 1940-1985: Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται*. Υπουργείο Πολιτισμού-Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, σ. 22-29.

93. Οικονόμου, Δ. (1988). Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα. Στο Μαλούτας, Θ., Οικονόμου, Δ. (1988). *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*. Εξάντας, Αθήνα, σ. 57-113.

94. Στέφανος Μάνος (Αθήνα 1939-). Φιλελεύθερος πολιτικός και διπλωματούχος μηχανολόγος μηχανικός, διετέλεσε βουλευτής του πολιτικού κόμματος Νέα Δημοκρατία (1977-2007). Μεταξύ άλλων θέσεων, διετέλεσε υφυπουργός Δημοσίων Έργων και κατόπιν Υπουργός Χωροταξίας, Οικισμού και Περιβάλλοντος την «κρίσιμη» τριετία 1977-1980. Για πλήρη βιογραφικά στοιχεία, βλ. το επίσημο ιστολόγιο του Στ. Μάνου <https://www.stefanosmanos.gr/viografiko/> (ανάκτηση στις 18-2-2024).

προγενέστερων ρυθμιστικών προτάσεων, εντούτοις εισάγει καινοφανείς στρατηγικές, η εφαρμογή των οποίων προέβλεπε την πολεοδομική ανασυγκρότηση του Λεκανοπεδίου στο πρότυπο άλλων μεσογειακών και ευρωπαϊκών αστικών συγκροτημάτων.⁹⁵ Παρόλα αυτά, το «Σχέδιο Μάνου» δεν μπαίνει σε εφαρμογή.

Αυτό θα γίνει στην περίπτωση του Νόμου υπ' αρ. 1515 «Ρυθμιστικό σχέδιο και πρόγραμμα προστασίας περιβάλλοντος της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας» που ψηφίζεται το 1985, με τη συμβολή του Υπουργού Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος Αντώνη Τρίτση. Ο Νόμος αυτός ορίζει ως Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας (Ρ.Σ.Α.) «*το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων, των προγραμμάτων και των μέτρων που προβλέπονται [...] ως αναγκαία για τη χωροταξική και πολεοδομική οργάνωσή της [σημ.: της Αθήνας] στα πλαίσια των [...] προγραμμάτων οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης*» (Άρθρο 1). Ειδικότερα, το ΡΣΑ «*αποβλέπει στο σχεδιασμό της ευρύτερης περιοχής της Αθήνας μέσα στα πλαίσια της εθνικής χωροταξικής πολιτικής*», με στόχευση στους τομείς παραγωγής, τα συστήματα μεταφορών και λοιπές τεχνικές υποδομές, τις πολιτικές γης και κατοικία, το σχεδιασμό ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος, ενώ για πρώτη φορά τίθεται, σε συνδυασμό με την κατάλληλη ρύθμιση θεσμικών οικονομικών και διοικητικών παραμέτρων, το ζήτημα της προστασίας του περιβάλλοντος (Άρθρο 2).

Εντός των πλαισίων της «οικολογικής ανασυγκρότησης» και της «προστασίας του τοπίου», εννοιών που εισάγονται για πρώτη φορά σε ελληνικό νομοθέτημα, εξαγγέλλεται η «*αναβάθμιση ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών*» και ο «*προγραμματισμός ποιοτικών παρεμβάσεων μεγάλης κλίμακας*» (Άρθρο 3). Ενδιαφέρον έχει το χωρίο που αναφέρεται στη λήψη μέτρων «*για την ανάσχεση της εξάπλωσης της πόλης*⁹⁶, *τη δημιουργία περισσότερων κέντρων [...], τον έλεγχο χρήσεων γης [...] την επέκταση των σχεδίων κατά οργανικές πολεοδομικές ενότητες (γειτονίες)*».

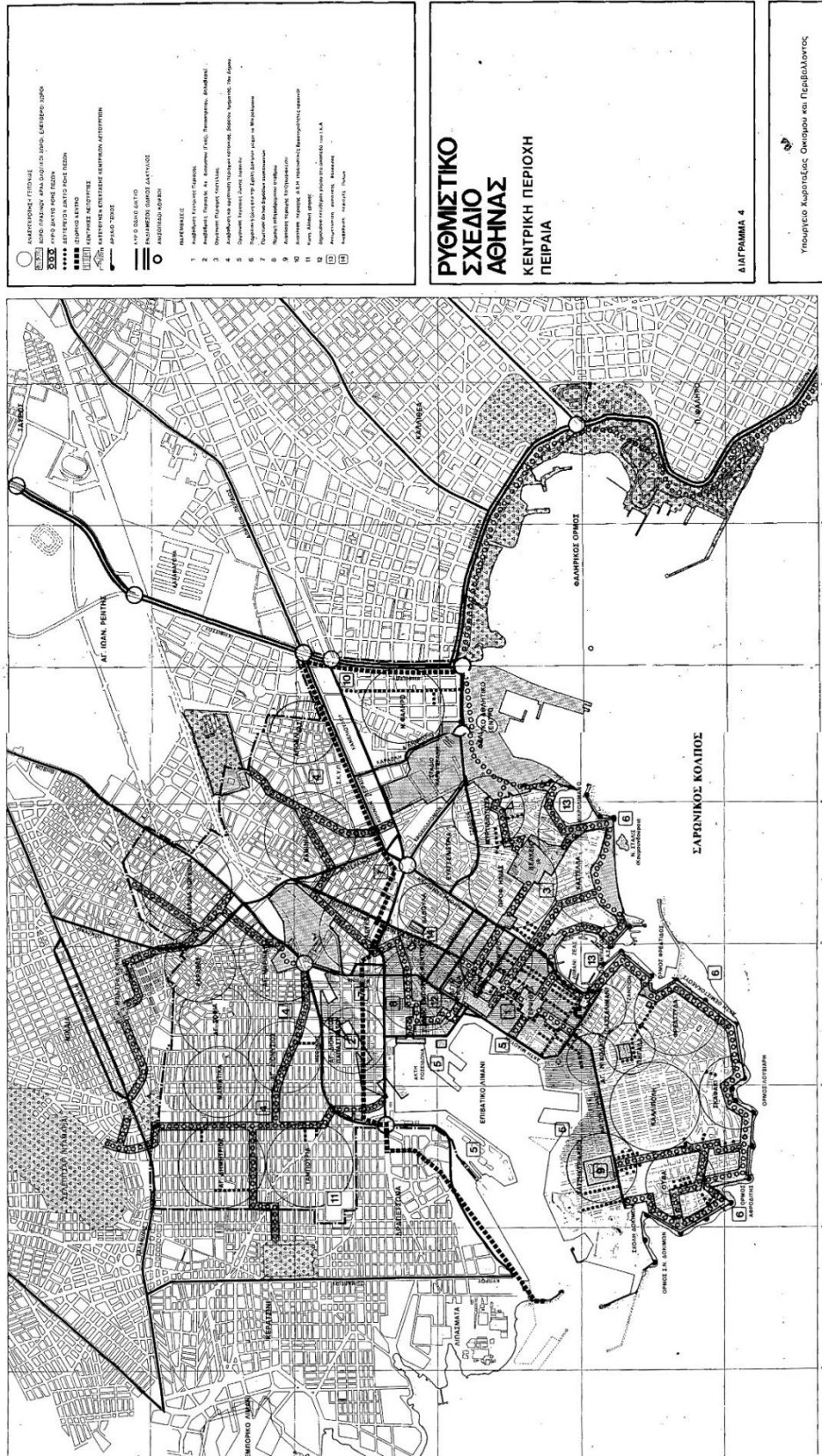
95. Πρεβελάκης, Γ. (2002). Ο μητροπολιτικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: η περίπτωση της Αθήνας. *Αειχώρος*, 1/2002, σ. 55.

96. Σε αυτό το χωρίο, γίνεται η πρώτη, αδρομερής, αναφορά στο φαινόμενο της «αστικής διάχυσης» (urban diffusion), έννοια που θα απασχολήσει τα κατοπινά χρόνια με ένταση τη διεθνή και εγχώρια έρευνα και θα επηρεάσει τις συνακόλουθες στρατηγικές σχεδιασμού και πολιτικές σε προσπάθειες περιορισμού της. Για περισσότερες πληροφορίες και εννοιολογικές προσεγγίσεις, βλ. Γεμενετζή, Γ. Ν. (2011). *Αστική διάχυση και οικιστικό δίκτυο*. Διδακτορική διατριβή. ΑΠΘ. <https://www.doi.org/10.26262/heal.auth.ir.126988> και Ποζουκίδου, Γ. & Ντριανκός, Ι. (2018). Αστική διάχυση. *Αειχώρος*, 27(IKEEART-2019-091), 76-109.

Στο Άρθρο 13.2.2 σε μία προσπάθεια επαναπροσδιορισμού των κεντρικών περιοχών Αθήνας και Πειραιά, τονίζεται για πρώτη φορά η «*αναβάθμιση του δυτικού τμήματος της κεντρικής περιοχής της Αθήνας [...] με εστίες τις περιοχές Γκαζιού-Κεραμεικού, τις περιοχές των σταθμών Λαρίσης-Πελοποννήσου και την Ιερά Οδό*».

Μεταξύ των βασικών κατευθύνσεων που δίνονται από το ΡΣΑ 1985 είναι το να διατηρηθεί σταθερός ο πληθυσμός του Λεκανοπεδίου και, μακροπρόθεσμα, να μειωθεί, όπως και η προοπτική της αποσυμφόρησης της εμπορικής, οικονομικής και επιχειρηματικής δραστηριότητας στο κέντρο της πόλης, με την παροχή κινήτρων για δημόσιες και ιδιωτικές επενδύσεις στην περιφέρεια. Η Αθήνα θα διατηρήσει την επιτελική κυβερνητική λειτουργία, με αποκέντρωση των μη-επιτελικών υπηρεσιών στα προάστια ή την περιφέρεια της πόλης (Άρθρο 3, παρ. 2).

Από τα παραπάνω είναι φανερό ότι ο Ν. 1515/1985 καινοτομεί σε πολλά σημεία σε σχέση με τα προηγούμενα Σχέδια Ανασυγκρότησης για την Αθήνα. Υιοθετεί την ιδέα ενός ιεραρχικού και εσωτερικά συνεπούς συστήματος χωρικού σχεδιασμού, θέτει το ζήτημα της πολεοδομικής και χωροταξικής ανασυγκρότησης ταυτόχρονα στο τοπικό επίπεδο (τον κεντρικό Δήμο), στο επίπεδο του πολεοδομικού συγκροτήματος και στο περιφερειακό επίπεδο (το Λεκανοπέδιο και τα νησιά του Σαρωνικού), δίνει έμφαση στην προστασία του περιβάλλοντος και του τοπίου που θεωρούνται με οικολογικούς, οικονομικούς και διοικητικούς όρους, συνδέει την αποκέντρωση με την ενίσχυση υποβαθμισμένων περιοχών, προβλέπει προγράμματα ανάπτυξης (με αναφορά στον πολιτισμό) εισάγει την ιδέα της ανάσχεσης της αστικής διάχυσης και της προστασίας του περιαστικού χώρου. Τα καινοτομικά αυτά χαρακτηριστικά του ΡΣΑ 1985 αναφέρονται, ασφαλώς, στον προβληματισμό που αναπτύσσεται διεθνώς για τον πολεοδομικό σχεδιασμό σε μια νέα φάση της παγκόσμιας οικονομίας (η μεταφορντιστική / μεταβιομηχανική εποχή), ενσωματώνουν στοιχεία του μακρού διαλόγου που είχε μέχρι τότε αναπτυχθεί για τα ζητήματα ανάπτυξης της Αθήνας, αποτυπώνουν το πνεύμα της μεταπολίτευσης όπως εγγράφεται στο Σύνταγμα του '75 (όπου για πρώτη φορά η προστασία του φυσικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος και ο χωροταξικός σχεδιασμός αναγνωρίζονται ως αρμοδιότητα του κράτους) και στοιχίζονται σε κατευθύνσεις που δίδονται από Ευρωπαϊκά όργανα και κύκλους προβληματισμού όπως η διάσκεψη των Ευρωπαίων Υπουργών Σχεδιασμού στο Τορεμολίνο το 1983.



Εικόνα 1. Χάρτης Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας του Ν. 1515/1985. Πηγή: ΟΡΣΑ.

2.3 Ο Ελαιώνας στο ΡΣΑ 1985, το «Διάταγμα Μάνου» και η ανάγκη θέσπισης ενός διαχειριστικού φορέα

Στην προηγούμενη σελίδα παρατέθηκε αυτούσιος ο χάρτης με τις παρεμβάσεις του ΡΣΑ '85 όπως δημοσιεύθηκαν στο σχετικό ΦΕΚ. Παρατηρούμε πως η περιοχή του Ελαιώνα περιλαμβάνεται τμηματικά στις περιοχές ενδιαφέροντος, με την υπόμνηση «Αναβάθμιση Δυτικού Τμήματος του Κέντρου της Αθήνας» (Περιοχή 3). Η προβλεπόμενη χρήση γης ήταν «Βιομηχανικά - Βιοτεχνικά πάρκα» (ΒΙΠΑ, ΒΙΟΠΑ) σε ποσοστό περίπου 70% της έκτασης, ενώ το 18% ήταν «γενική κατοικία» και το υπόλοιπο «ειδικές χρήσεις».⁹⁷ Στα ΒΙΠΑ - ΒΙΟΠΑ επιτρεπόταν η επέκταση βιοτεχνικών μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης, η μετεγκατάσταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης από τον ίδιο δήμο, ενώ επιβεβλημένη ήταν η μετεγκατάσταση των μικρών μονάδων υψηλής ρύπανσης (χυτήρια-βυρσοδεψεία-κεραμοποιία-ασφαλτικά), καθώς και η μετεγκατάσταση μεγάλων μονάδων υψηλής ρύπανσης που αδυνατούν να λάβουν τα αναγκαία μέτρα για να αποχαρακτηριστούν από υψηλής σε κατώτερης κατηγορίας όχληση. Η αδειοδότηση εγκατάστασης και λειτουργίας των μονάδων αυτών θα αποφασιζόταν κατόπιν ειδικών τεχνικοοικονομικών και περιβαλλοντικών μελετών.

Η ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα δε λαμβάνεται υπόψη προς το παρόν παρά μόνο τμηματικά, καθώς ο ορίζοντας των εξαγγελόμενων ρυθμίσεων περιορίζεται στην περιοχή που βρίσκεται εγγύτερα και συνδέεται τοπικά και πολιτισμικά με το ιστορικό κέντρο της πόλης. Από τη σήμανση του χάρτη, όμως, γίνεται εμφανής η πρόθεση για μια επαναπροσέγγιση και επέκταση των σχεδίων ανάπλασης σε επόμενη φάση του σχεδιασμού.

Στον Ν. 1650/1986 προβλέφθηκε μειωμένη εισφορά σε γη για τις ζώνες παραγωγικής δραστηριότητας του Ελαιώνα συγκριτικά με το Άρθρο 8 του Ν. 1337/1983 (ο «οικιστικός» νόμος). Από τις πολεοδομικές μελέτες για τα ΒΙΠΑ-ΒΙΟΠΑ βάσει των διατάξεων του Ν. 1337/1983 και με χρονολογία πρώτης ανάθεσης το 1984 καμία δε θεσμοθετήθηκε μέχρι το 1990 – παρότι τίθενται σε αναστολή οι οικοδομικές άδειες. Την περίοδο μεταξύ του 1985 και του 1989 εντάχθηκαν κατά τμήματα στο Σχέδιο Πόλης οι περιοχές Μαρκόνη, Κουμουندούρου, Αγίας Άννης, Περιβόλια, συνολικής έκτασης 700 στρεμμάτων. Στις κατευθύνσεις του ΡΣΑ θεσπίζονται όμως τα ΓΠΣ των

97. ΟΡΣΑ (1996). Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Αθήνα – Αττική στρατηγικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη». Αθήνα.

γειτονικών περιοχών (Δήμοι Ταύρου, Ρέντη, Αθηναίων, Αιγάλεω και Περιστερίου) με υπουργικές αποφάσεις που, στη συνέχεια, τροποποιούνται με την ΥΑ 84426/6465 και τον Αναπτυξιακό Νόμο, όπως και το ΠΔ 1892/18-12-1990, με το οποίο θεσπίζεται στον Ελαιώνα Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης ΒΙΟΠΑ - ΒΙΠΑ (ΖΕΑ).⁹⁸

Η δημοσίευση του ΠΔ ΦΕΚ 74/Δ/1991 («Διάταγμα Μάνου») θα καταργήσει τις αμιγώς βιομηχανικές ζώνες των ΒΙΟΠΑ-ΒΙΠΑ, προτείνοντας ζώνες βιομηχανικές, εμπορικές, χονδρεμπορικές και οικιστικές, με υψηλούς συντελεστές δόμησης και μικρό ποσοστό κοινόχρηστων χώρων πρασίνου. Σύμφωνα με τους επικριτές του, το Διάταγμα Μάνου θα οδηγούσε σε αύξηση του κτιριακού όγκου, υποβάθμιση του περιβάλλοντος, προνομιακή αντιμετώπιση της ρυπαίνουσας αυθαίρετα εγκατεστημένης βιομηχανίας, αλλά και προτεραιοποίηση του τριτογενούς τομέα. Οι παραπάνω κριτικές οδήγησαν σε μαζική προσφυγή των ενδιαφερόμενων Δήμων στο ΣτΕ, ζητώντας την ακύρωση του Διατάγματος με την αιτιολογία του επιστημονικά και κοινωνικά απαράδεκτου, ασύμβατου με τις ισχύουσες κατευθύνσεις του ΡΣΑ και αντίθετου με τις περιβαλλοντικές οδηγίες της ΕΟΚ. Η εκδίκαση της προσφυγής έλαβε δημοσιότητα τόσο στα μέσα μαζικής ενημέρωσης όσο και με εκδηλώσεις επαγγελματικών φορέων και σωματείων, όπου οι απόψεις ταλαντεύονταν ανάμεσα στην ανάγκη να απομακρυνθούν οι υφιστάμενες βιομηχανικές μονάδες ώστε να «πρασινίσει» η περιοχή του Ελαιώνα, και στην ανάγκη να προστατευτεί η βιομηχανία σε όφελος της εθνικής οικονομίας και στην προοπτική της αύξησης των θέσεων εργασίας.⁹⁹

Η ένταση του διαλόγου γίνεται εμφανής από το πλήθος χαρακτηρισμών που έδιναν διάφορα δημοσιεύματα στον Ελαιώνα (σε εποχή που πολλές μονάδες ήταν ήδη σε παρακμή) που μιλούσαν για την περιοχή των «143 ελιών και 1850 βιομηχανιών», για μια «χαβούζα», «κόλαση της βιομηχανίας», «πύργο της Βαβέλ», «έρρημη χώρα», «σύμφυρμα βιοτεχνικών χρήσεων και αποβλήτων του δομημένου χώρου», με κυριότερο και πιο διαδεδομένο χαρακτηρισμό αυτόν της «πίσω αυλής» της πόλης.¹⁰⁰

98. Τεχνικά Χρονικά 1992, σ. 32.

99. Μελέτη του ΕΜΠ εκείνης της περιόδου, ανάθεση του Διαδημοτικού «Συνδέσμου Διαχείρισης και Ανάπτυξης του Ελαιώνα Αττικής», τις αποτιμούσε σε 45.000, επιπροσθέτως των υφιστάμενων 75.000. Για περισσότερα, βλ. ΕΜΠ (1992). Μελέτη Καταγραφής και Βιωσιμότητας των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα, Έκθεση ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Ν. Μαρκάτος), ΕΜΠ και Διαδημοτικός Σύνδεσμος Διαχείρισης και Ανάπτυξης Ελαιώνα, Αθήνα.

100. Αποστολόπουλος, Γ. Π. (2020, 2 Ιουλίου). Βοτανικός και Ελαιώνας: Η τριτοκοσμική πίσω αυλή της Αθήνας. <https://www.airetos.gr/botanikos-kai-elaionas-i-tritokosmiki-pisw-ayli-tis-athinas.aspx> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

Από τις αρχές ωστόσο της δεκαετίας του 1990 είχε τεθεί το ζήτημα της δημιουργίας ενός ενιαίου φορέα για τη διαχείριση του χωρικού κεφαλαίου του Ελαιώνα και τον σχεδιασμό της ανάπλασης της περιοχής. Συγκεκριμένα, με τα άρθρα 12, 13, 14, 15, 16, 17 του Ν. 2052/1992 «*Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις*» ιδρύθηκε ΝΠΙΔ με τη μορφή ΑΕ και την επωνυμία «Ανάπλαση και Διαχείριση Περιοχής Ελαιώνα Αττικής ΑΕ» (ΑΝΕΛ).¹⁰¹

2.4 Νέο Πολεοδομικό Διάταγμα 1995: Ο Ελαιώνας στον Χάρτη

Ουσιαστικό βήμα προς τη θέσπιση ενός ολοκληρωμένου σχεδίου ανάπλασης για τον Ελαιώνα θα είναι το ΠΔ 1049 της 30 Νοεμβρίου 1995 το οποίο, λαμβάνοντας υπόψη τις προγενέστερες αποφάσεις του ΥΠΕΧΩΔΕ «*Τροποποίηση των ΓΠΣ των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου*» (Δ'729) όπως και την απόφαση Δ'434, εγκρίνει το πολεοδομικό σχέδιο σε τμήματα του Ελαιώνα, ο οποίος ορίζεται ως «πολεοδομική ενότητα» (Άρθρο 1), κοινή των δήμων Αθηναίων, Αγ. Ιωάννη Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου. Εξάλλου, είχε προηγηθεί το καλοκαίρι της ίδιας χρονιάς η εκπόνηση σχετικής μελέτης από το ΕΜΠ, η οποία έκανε λόγο για έναν Ελαιώνα «*αλληλοσυγκρουόμενων οικονομικών επιδιώξεων*» με «*δυσμενή [...] και ασυνάρτητη περιβαλλοντική εικόνα*», έχοντας όμως καταγράψει το υφιστάμενο παραγωγικό δυναμικό.¹⁰²

Με το ΠΔ του '95 θεσπίζεται Ρυμοτομικό Σχέδιο, Χρήσεις γης και Όροι Δόμησης για το σύνολο του Ελαιώνα, με έμφαση στη δημιουργία κοινόχρηστων χώρων πρασίνου και επικοινωνούν με τους ιστορικούς και αρχαιολογικούς χώρους της Ιεράς Οδού και του κέντρου της Αθήνας. Τέλος, επιβάλλεται να απομακρυνθεί η πλειονότητα των πρακτορείων μεταφορών, ενώ τα υπόλοιπα συγκεντρώνονται σε θύλακες, ούτως ώστε να μειωθούν οι οχλήσεις, δίνοντας κίνητρο για την ανάπτυξη περιοχών κατοικίας.

101. Λεπτομέρειες για την ταυτότητα, το έργο, τις διοικητικές και καταστατικές μεταλλάξεις της ΑΝΕΛ στην πάροδο του χρόνου δίνονται στην §5.1 της παρούσας μελέτης.

102. ΕΜΠ (1995). Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων / Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας. Έκθεση ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν), Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, ΕΜΠ και ΟΡΣΑ, σ. 64-65.

παραγωγικών δραστηριοτήτων, χωρίς να αγνοήσουμε τις αντιθέσεις συμφερόντων σε σχέση με την ρυμοτόμηση μεγάλων ιδιοκτησιών, πολλές από τις οποίες ήταν υπό τη διαχείριση των τραπεζών που είχαν αναλάβει την εκκαθάριση των πτωχευμένων επιχειρήσεων. Στην πράξη, το Διάταγμα δεν εφαρμόστηκε. Οι απαραίτητες συνέργειες μεταξύ του ΟΡΣΑ, του Υπουργείου Βιομηχανίας και της ΕΤΒΑ για την οργάνωση μιας λειτουργικής βιομηχανικής περιοχής κατά τα προσδοκώμενα δεν έφτασαν ποτέ σε ωριμότητα. Υπήρξαν διαρκείς έριδες μεταξύ των διοικητικών φορέων για την είσπραξη των ανάλογων εισφορών σε γη και χρήμα. Επί πλέον, η ένταξη των εκτός σχεδίου περιοχών έγινε με βάση το σχέδιο χρήσεων γης του (προηγούμενου) διατάγματος του 1991. Όλα αυτά οδήγησαν στη δημιουργία μιας περιοχής που ήταν μεν οριοθετημένη, αλλά τα ετερόκλητα χαρακτηριστικά της την έκαναν μη διαχειρίσιμη, μιας περιοχής που παρέμεινε σε αδιευκρίνιστο μέχρι τώρα πολεοδομικό καθεστώς διατηρώντας τον χαρακτήρα της «πίσω αυλής».¹⁰³

2.5 Από το 1995 στο 2014: βασικές διατυπώσεις του νέου ΡΣΑ, συγκρίσεις και συνθέσεις

Σύμφωνα με το Άρθρο 2, παρ. 3 του Ν. 2508/1997, το Ρυθμιστικό Σχέδιο ως μέσο προώθησης της μητροπολιτικής ανάπτυξης, σε ισορροπία με την περιβαλλοντική προστασία και τη διαφύλαξη του πολιτιστικού τοπίου καλείται να συμβαδίζει με τα υπάρχοντα μεσοπρόθεσμα και μακροπρόθεσμα προγράμματα οικονομικής και κοινωνικής ανάπτυξης, όπως αναφέρονται και εγκρίνονται στο αντίστοιχο ΠΔ που δημοσιεύεται κατά την πρόταση του Υπουργού ΠΕΧΩΔΕ (νυν ΥΠΕΝ). Για την ψήφισή του πρέπει να προηγηθεί κύκλος διαβουλεύσεων με τα νομαρχιακά (νυν περιφερειακά) συμβούλια, τα συμβούλια των άμεσα ενδιαφερόμενων δήμων και κοινοτήτων για τους οποίους προβλέπονται πολεοδομικές και χωροταξικές μεταρρυθμίσεις του, όπως και της εκτελεστικής επιτροπής του οικείου διαχειριστικού Οργανισμού, εφόσον ο Οργανισμός αυτός έχει ήδη συσταθεί.¹⁰⁴

Ο Ν. 2742/1999 (ΦΕΚ 207Α/1999) «Χωροταξικός σχεδιασμός και αειφόρος ανάπτυξη και άλλες διατάξεις», στοιχειοθέτησε γενικές κατευθυντήριες αρχές του χωροταξικού

103. Τσάδαρη Σ. (2019). *Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης, με αφορμή τις μεταλλαγές των δραστηριοτήτων και των πολεοδομικών πολιτικών στον Ελαιώνα της Αθήνας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ, σ. 108.

104. Ν. 2508/1997.

σχεδιασμού, στοχεύοντας στην θέσπιση θεμελιωδών αρχών και την θεσμοθέτηση σύγχρονων διαδικασιών και μέσων άσκησης χωροταξικού σχεδιασμού, προωθώντας την αειφόρο και ισόρροπη ανάπτυξη, επενδύοντας στην περιβαλλοντική προστασία και κατοχυρώνοντας όρους παραγωγικής και κοινωνικής συνοχής.¹⁰⁵

Στα χρόνια που ακολούθησαν έγινε σημαντική προεργασία (στο πλαίσιο του ΟΡΣΑ) για την αναθεώρηση του Ρυθμιστικού Σχεδίου της Αθήνας με τα νέα δεδομένα που δημιούργησε η εισροή διεθνούς μετανάστευσης στην Ελλάδα και ειδικά στην Αθήνα, η εμπειρία των Ολυμπιακών Αγώνων και το στοίχημα της «ανταγωνιστικής πόλης», η «απελευθέρωση» της αγοράς με την ένταξη της Ελλάδας στον χώρο του ευρώ, οι νέες Ευρωπαϊκές κατευθύνσεις για την ανάπτυξη των πόλεων κλπ.

Το αποφασιστικό βήμα για την εκ βάθρων ανασυγκρότηση των χωροταξικών και πολεοδομικών πολιτικών σε βάθος τριών (3) δεκαετιών έγινε με τη θέσπιση του Νόμου υπ' αριθ. 4269 «Χωροταξική και πολεοδομική μεταρρύθμιση - Βιώσιμη ανάπτυξη» ο οποίος ψηφίσθηκε και δημοσιεύθηκε τον Ιούνιο του 2014, υπό το βάρος των μνημονιακών δεσμεύσεων για τη διαχείριση της κρίσης του δημόσιου χρέους. Ήδη στα πρώτα άρθρα του Νόμου γίνεται διάκριση μεταξύ του Στρατηγικού και του Ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού (Άρθρο 1). Στην κατηγορία του στρατηγικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Εθνικά Χωροταξικά και Περιφερειακά Χωροταξικά Πλαίσια, ενώ στην κατηγορία του ρυθμιστικού χωρικού σχεδιασμού υπάγονται τα Τοπικά Χωρικά Σχέδια, τα Ειδικά Χωρικά Σχέδια και τα Ρυμοτομικά Σχέδια Εφαρμογής. Το επίπεδο του Ρυθμιστικού Σχεδίου καταργείται (χάριν της απλοποίησης των διαδικασιών). Ωστόσο ειδικά «για την Αττική, θέση Περιφερειακού Χωροταξικού Πλαισίου επέχει το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, όπως εκάστοτε ισχύει» (Άρθρο 6, παρ. 8α).

Πράγματι, πολύ σύντομα ψηφίζεται ο Ν. 4277/2014 (ΦΕΚ 156/Α'1-8-2014) «Νέο Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθήνας Αττικής και άλλες διατάξεις» που αξιοποιεί μεγάλο μέρος της προεργασίας και θεσμοθετεί μια σειρά από μεγάλα αναπτυξιακά έργα που υπήρξαν μέχρι τότε αντικείμενο διαμάχης όπως η ανάπτυξη του Ελληνικού, το Rethink Athens κλπ.

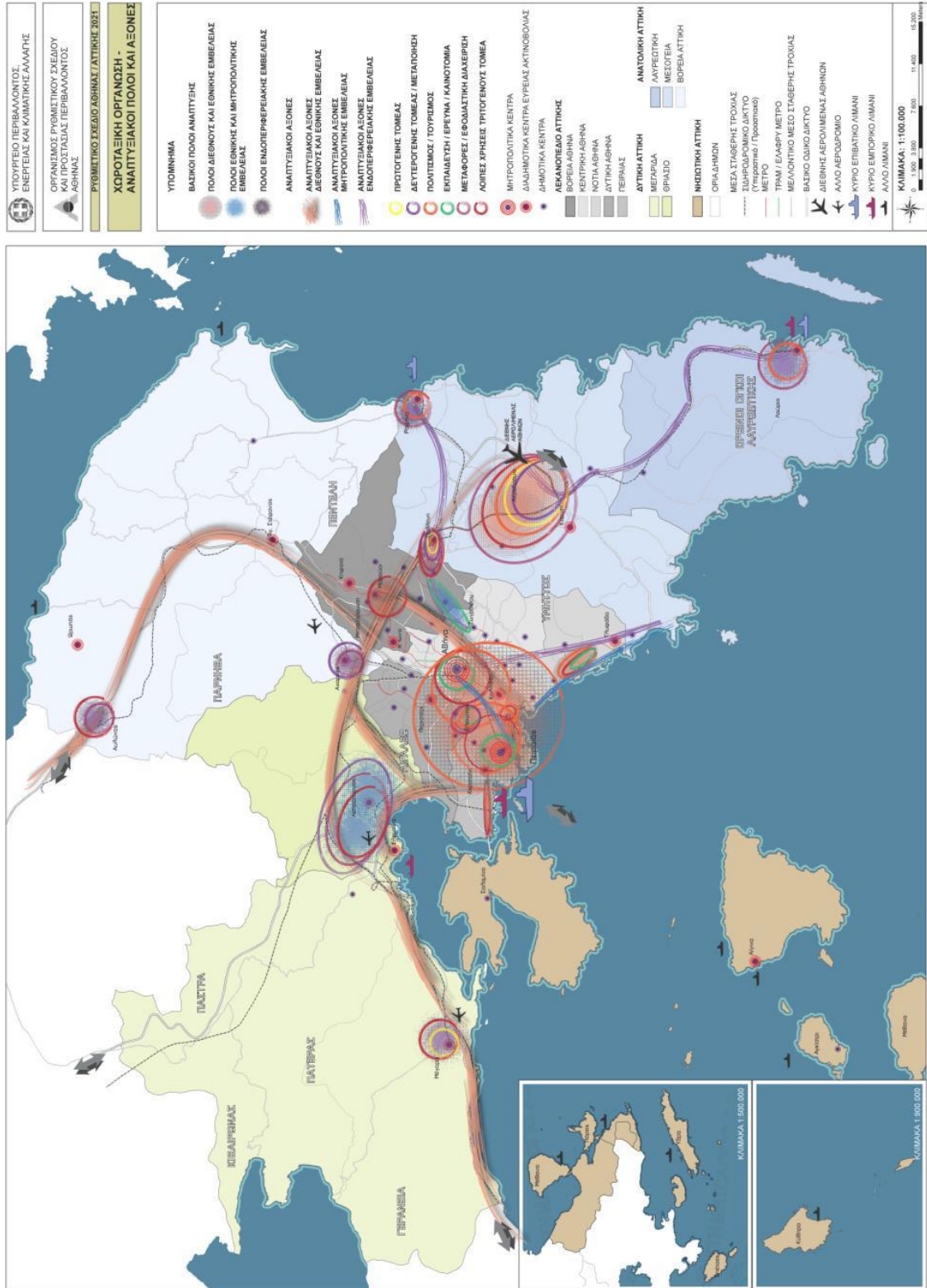
105. Ν. 2742/1999.

Ο συγκεκριμένος νόμος δίνει τον πιο συμπεριληπτικό έως σήμερα ορισμό της έννοιας του ΡΣΑ: «*Ρυθμιστικό σχέδιο είναι «το σύνολο των στόχων, των κατευθύνσεων πολιτικής, των προτεραιοτήτων, των μέτρων και των προγραμμάτων που προβλέπονται από το νόμο αυτό ως αναγκαίων για τη χωροταξική, πολεοδομική και οικιστική οργάνωση της Αττικής και την προστασία του περιβάλλοντος, σύμφωνα με τις αρχές της βιώσιμης ανάπτυξης.»* (Άρθρο 1).

Οι στρατηγικοί στόχοι του ΡΣΑ 2014 εντάσσονται στο πλαίσιο της εθνικής / ευρωπαϊκής αναπτυξιακής πολιτικής και ακολουθούν τις παρακάτω βασικές κατευθύνσεις σχεδιασμού, εφαρμογής και αξιολόγησης:

- i. κοινωνικοοικονομική ανασυγκρότηση του χώρου, μέσα από την εφαρμογή πολιτικών γης,
- ii. πολεοδομική οργάνωση, χωροταξική δομή και οργάνωση των δραστηριοτήτων εντός του αστικού ιστού,
- iii. προστασία, αναβάθμιση και ανάδειξη του φυσικού και αστικού περιβάλλοντος, του τοπίου και των πολιτιστικών πόρων,
- iv. χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής,
- v. σχεδιασμός περιοχών ή ζωνών ειδικού ενδιαφέροντος ή ειδικών προβλημάτων,
- vi. συντονισμός με τα περιφερειακά πλαίσια των όμορων περιφερειών,
- vii. χωρική διάρθρωση των βασικών δικτύων και υποδομών μεταφορικής, τεχνικής, διοικητικής και κοινωνικής υποδομής.

Ως «Μητροπολιτικές Παρεμβάσεις» του νέου ΡΣΑ νοούνται τα προγράμματα χωρικής αναδιάρθρωσης πολυτομεακού χαρακτήρα σε ζωτικές εκτάσεις του αστικού ιστού, με στρατηγικό χαρακτήρα και αποφασιστική συμβολή στην προώθηση των στόχων του Ρυθμιστικού Σχεδίου, πολυτομεακό χαρακτήρα με αυξημένες απαιτήσεις συντονισμού τομεακών πολιτικών με το χωρικό και περιβαλλοντικό σχεδιασμό, μητροπολιτική εμβέλεια και σημαντικές χωρικές επιπτώσεις σε τοπικό επίπεδο και πιλοτικό χαρακτήρα ως προς την υιοθέτηση καινοτόμων μεθόδων σχεδιασμού και λήψης αποφάσεων με έμφαση στη συμμετοχή και τη διαφάνεια στη συνεργασία δημόσιου και ιδιωτικού τομέα.



Εικόνα 4. Χάρτης του ΡΣΑ 2014 «Χωροταξική οργάνωση: Αναπτυξιακοί πόλοι και άξονες». Πηγή: ΟΡΣΑ.

Το ΡΣΑ του 2014 δέχεται κριτική ως αντιφατικό ως προς τις διατυπώσεις και το περιεχόμενό του με εμφανείς ετερογένειες, απόρροια του επιμερισμού της σύνταξης και τελικής έγκρισής του και της διάχυσης των εργασιών αυτών σε διαφορετικά επιτελεία και σε διαφορετικούς χρόνους, ενώ έχει τονιστεί η στοχευμένη προσπάθεια προσέλκυσης και διευκόλυνσης των μεγαλοεπενδυτών να εφαρμόσουν μεγάλης κλίμακας επιχειρηματικά σχέδια εις βάρος άλλων, οικονομικά λιγότερο προσοδοφόρων χρήσεων.¹⁰⁶

106. Το πόρισμα του Αρχιτεκτονικού Συνεδρίου ΣΑΔΑΣ Τμήματος Αττικής (20-22 Οκτωβρίου 2017) αναφέρει ευκρινώς ότι: «Από το εγκεκριμένο και με έκδηλες αντιφάσεις Ρυθμιστικό Σχέδιο Αθηνών εφαρμόζονται μόνον οι πλευρές του που διευκολύνουν τη χωροθέτηση μεγάλων ιδιωτικών επενδύσεων».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΟΥ ΒΟΤΑΝΙΚΟΥ. ΑΠΟΤΥΠΩΣΗ ΤΗΣ ΕΥΡΥΤΕΡΗΣ ΠΡΟΒΛΗΜΑΤΙΚΗΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΕΛΑΙΩΝΑ.

3.1 Ο Ελαιώνας ως Χώρος Μνήμης: Μια Ιστορική Αναδρομή

Ο Βοτανικός, περιοχή ενδιαφέροντος της παρούσας εργασίας, αποτελεί ένα μικρό μόνο τμήμα της ευρύτερης περιοχής του Ελαιώνα, η ιστορία του οποίου συνδέεται άμεσα με την ιστορική διαδρομή της πόλης της Αθήνας. Θα πρέπει λοιπόν, στα πλαίσια αυτής της μελέτης, να αναφερθούμε στη σταδιακή μετεξέλιξη του Ελαιώνα από αγροτική περιοχή σε βιομηχανικό και επιχειρηματικό κέντρο και, κατά τις τελευταίες δεκαετίες, στην αχανή, απρόσιτη και άμορφη «πίσω αυλή» της πόλης, όπου ένα ισχυρό φορτίο μνήμης, παράδοσης και συνέχειας επικαλύπτεται από μια παράδοση συνύπαρξη τυπικών και άτυπων χρήσεων.

3.1.1 Οι αρχαίοι και μεσαιωνικοί χρόνοι

Ο Ελαιώνας, μέρος του οποίου αποτέλεσε η περιοχή του Βοτανικού, διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο στη μακραίωνη ιστορία των Αθηνών. Ήδη από τους αρχαίους χρόνους, η πορεία και καλλιέργεια της ελιάς απέφερε σημαντικότερα οικονομικά οφέλη, αναγάγοντας το ελαιόδεντρο και τον καρπό του σε ένα από τα σύμβολα της Αθηναϊκής πολιτείας. Για τη γεωργική ανάπτυξη στην αθηναϊκή επικράτεια και την εισαγωγή της καλλιέργειας της ελιάς, ο Δίων Χρυσόστομος (40-120 μ.Χ.) αναφέρει: «αὶ Πεισίστρατον Ἀθηναίων τῶν πρότερον. οἶσθα γὰρ δήπου ὅτι Πεισιστράτου προστατοῦντος καὶ ἄρχοντος εἰς μὲν τὴν πόλιν οὐ κατήεσαν ὁ δῆμος, ἐν δὲ τῇ χώρᾳ διστρίβοντες γεωργοὶ ἐγίνοντο· καὶ τὴν Ἀττικὴν, πρότερον ψιλὴν καὶ ἄδενδρον οὔσαν, ἐλαίαις κατεφύτευσαν, Πεισιστράτου προστάξαντος· καὶ τᾶλλα ὅπως ἐκεῖνος ἐβούλετο, οὕτως ἔπραττον».¹⁰⁷

107. Δίων Χρυσόστομος. *Λόγοι*. Λόγος κε΄ *Περὶ Δαίμονος*. Loeb Classical Library, 1939. «...ο Πεισίστρατος, το πνεύμα καθοδήγησης των αρχαίων Αθηναίων. Γιατί ξέρετε, υποθέτω, ότι όταν ο Πεισίστρατος ήταν αρχηγός και άρχοντας, οι άνθρωποι δεν κατέβαιναν στην πόλη, αλλά έμειναν στη γη και έγιναν γεωργοί, και ότι την Αττική, που πριν ήταν γυμνή και άδεντρη, φύτεψαν με ελιές, με εντολή του Πεισίστρατου· και σε όλα τα άλλα έκαναν ακριβώς όπως ήθελε» (ΜτΣ).



Εικόνα 5. Le Roy, J. D. (1770). Χάρτης της Αθήνας 1770. Πηγή: Varlamos G., Arvanitis F., Tsiakiri J. (επιμ. 1979) *Sites et images gravures illustrant les relations de voyageurs étrangers en Grèce, XVIIIème siècle B', Αθήνα*, Ολκός (ψηφιακός επιχρωματισμός κατόπιν ιδίας επεξεργασίας). Η περιοχή του Ελαιώνα σημειώνεται στη δεξιά πλευρά του χάρτη με πράσινα στίγματα, εκατέρωθεν της κοίτης του Κηφισού ποταμού.

Η χωροθέτηση του Ελαιώνα στην κοιλάδα πέριξ της κοίτης του ποταμού Κηφισού σε μήκος 10 χιλιομέτρων,^{108,109} με εδάφη εύφορα και κατάλληλα για καλλιέργεια, ενίσχυσε τη διαχρονική παρουσία αξιόλογης δραστηριότητας στον τομέα αυτό για πολλούς αιώνες. Στα τέλη του 14^{ου} αιώνα, ο Ιταλός αξιωματούχος Niccola de Martoni αναφέρει πως η μεσαιωνική πόλη των Αθηνών «βρίσκεται ανάμεσα σε δύο βουνά και περιβάλλεται από μια όμορφη πεδιάδα, με πολλούς και ωραίους ελαιώνες».¹¹⁰ Στα χρόνια της οθωμανικής κατοχής, ο πληθυσμός της Αθήνας –ένα μείγμα ετερογενών φυλετικών ομάδων– κυμαίνεται μεταξύ των 12.000 με 15.000 κατοίκων, ενώ κύρια πηγή πλούτου αποτελούν η ελαιοκαλλιέργεια και η μελισσοκομία.¹¹¹ Παράλληλα ανθούσε ο δευτερογενής τομέας, με τη λειτουργία εργαστηρίων και βιοτεχνιών, οι οκληρότερες εκ των οποίων επικωρίαζαν κατά μήκος της Ιεράς Οδού (κεραμοποιεία, ελαιοτριβεία, σαπωνοποιεία, σιδηρουργεία βυρσοδεψεία).¹¹² Το μεγαλύτερο μέρος

108. Γεωργακοπούλου, Ν. (2021). Επιστροφή στη Νέα Αθήνα - Κτίρια, πρόσωπα και διαδρομές από τον 19ο αιώνα. Αλεξάνδρεια, Αθήνα, σ. 17.

109. Σωτηρίου, Α. Γ. (1926). *Ο Έλαιών των Αθηνών. Ήμερολόγιον τού «Όδοιπορικού συνδέσμου»*. Έτος Β', Εστία, Αθήνα, σ. 169.

110. Ρωπαϊτου-Τσαπαρέλη, Ζ. (2006). Ο Ελαιώνας της Αθήνας. Φιλιππότη, Αθήνα, σ. 38

111. Καρύδης, Δ. (1981). *Πολεοδομικά των Αθηνών της Τουρκοκρατίας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ, Αθήνα.

112. Σαρρηγιάννης, Γ. (1989). Η νομοτέλεια της εξέλιξης του αττικού τοπίου. Γεωγραφικές, οικονομικές και κοινωνικές παράμετροι. *Αττικό τοπίο και περιβάλλον*. Υπουργείο Πολιτισμού, σ. 214.

των εκτάσεων του Ελαιώνα ανήκαν σε Τούρκους γαιοκτήμονες, με μικρότερο ποσοστό σε Έλληνες, οι οποίοι μάλιστα συνήθιζαν να οικοδομούν στα κτήματά τους μικρά παρεκκλήσια, έξοχα δείγματα της μεταβυζαντινής αρχιτεκτονικής, εκ των οποίων διασώζονται περίπου 20.^{113,114} Στα μετεπαναστατικά χρόνια, ωστόσο, το σύνολο των κτημάτων αυτών περιήλθε στην κατοχή του Ελληνικού Δημοσίου.¹¹⁵

3.1.2 Ο Ελαιώνας μετά την Επανάσταση

Στα πρώτα χρόνια του ανεξάρτητου Ελληνικού κράτους, ιδίως μετά το 1833 όταν η Αθήνα έγινε η νέα πρωτεύουσά του, σημειώθηκαν οι πρώτες μετακινήσεις πληθυσμού από την επαρχία, οι οποίες συνεχίστηκαν μέχρι το τέλος του 19ου αι.¹¹⁶ Η αγροτική έξοδος ενίσχυσε και ανανέωσε το εργατικό δυναμικό μιας πόλης που, με σημαντική καθυστέρηση από τις άλλες ευρωπαϊκές πρωτεύουσες, προσπαθούσε να συγκροτηθεί διοικητικά και οικονομικά, εγκαινιάζοντας τις πρώτες βιομηχανικές μονάδες σε τομείς όπως η κλωστοϋφαντουργία, η αλευροβιομηχανία και η κατεργασία υλικών όπως το μετάξι, το βαμβάκι, το ξύλο, το γυαλί, το δέρμα και η πυρίτιδα.¹¹⁷ Ως αποτέλεσμα, η πόλη μεταλλάσσεται από το μοντέλο της τουρκοκρατούμενης αγροτικής-βιοτεχνικής σε ένα νέο, οικιστικό-βιομηχανικό.¹¹⁸ Στη μεταβατική αυτή περίοδο, η αγροτική δραστηριότητα παραμένει κυρίαρχη στον Ελαιώνα.¹¹⁹ Σύμφωνα με τον «*Άτλαντα του Έλαιώνα τής Άττικής*»: «*Τò 1833, όταν ή Αθήνα έγινε πρωτεύουσα του Έλληνικού κράτους, ό Έλαιώνας αποτελούνταν από 117.000 ελαιόδενδρα, ενώ στην άρχή του 20ού αιώνα είχαν άπομείνει περίπου 50.000*». ¹²⁰ «*Μετὰ τήν άπελευθέρωσιν [...] είς τόν πελώριον Έλαιώνα – 150.000 ελαιόδενδρα, από τò Μενίδι Έως τò Μοσχάτο– ένας μεγάλος άριθμός από τὰ δένδρα, που είχον πυρπολήσει οί Τούρκοι, δέν ένεκρώθησαν και είχον άρχίσει νά θάλουν, μαζί με όσα έξ άρχής είχον διασωθῆ*». ¹²¹

113. Μπίρης Κ. Η. (1960). Αρβανίτες: οι Δωριείς του νέου ελληνισμού. Αθήνα.

114. Κανετάκης, Γ., Μπενέκη, Ε., Σαρηγιάννης, Γ. (2002). Η πολεοδομική εξέλιξη του Αγίου Ιωάννη του Ρέντη. Δήμος Ρέντη, σ. 25.

115. Ρωπαΐτου-Τσαπαρέλη, Ζ. (2006). ό.π., σ. 200.

116. Σύμφωνα με τον Λ. Καλλιβρετάκη «*Από 12.000 περίπου στα 1834, ο αριθμός τους διπλασιάστηκε μέσα στην επόμενη δεκαετία*». Από το Καλλιβρετάκης Λ. (2015). Σχεδιάζοντας την Αθήνα τον 19ο αιώνα. <https://www.athenssocialatlas.gr> (ανάκτηση στις 15-12-2022).

117. Χαριτάκης, Γ. (1927). Η Ελληνική Βιομηχανία (Βιομηχανία-Μεταλλεία-Εργασία). ΕΣΤΙΑ, Αθήνα, σ. 25-27.

118. Οικονομίδης, Στ. (χ.χ.). Το χρονικό της εκκλησίας του Προφήτη Δανιήλ. Αθήνα, σ. 12-13.

119. Αγραντώνη, Χ. (2010). Απαρχές της εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα τον 19ο αιώνα. Κατάρτι, Αθήνα, σ. 150.

120. <https://eclass.upatras.gr/modules/document/file.php/ARCH479.pdf> (ανάκτηση στις 15-12-2022).

121. Μπίρης, Κ. (2005). *Αί Αθήναι από το 19ο εις τόν 20όν αιώνα*. Μέλισσα, Αθήνα, σ. 10.



Εικόνα 6. Άποψη της Αθήνας και της πλατείας Συντάγματος από τα Ανάκτορα (λεπτομέρεια). Πηγή: <https://www.athenssocialatlas.gr/> (ανάκτηση στις 16-12-2022),

Μόνο το Μέγαρο Δημητρίου (η σημερινή και πολλαπλά ανακατασκευασμένη «Μεγάλη Βρετανία») υφίσταται πλέον. Γίνεται φανερό πόσο ανοιχτός ήταν ο χώρος της πλατείας και η θέα προς το λεκανοπέδιο, τον Ελαιώνα στο βάθος, τον ναό του Ηφαίστου και (εκτός εικόνας) την Ακρόπολη. Ο πλήρης πίνακας παρουσιάζει πανοραμική άποψη της Αθήνας από τους Στύλους του Ολυμπίου Διός έως τις υπώρειες του Λυκαβηττού και την Πανεπιστημίου. (Φιλοτεχνήθηκε από τον Βαυαρό ζωγράφο Ούλριχ Χάλμπράιτερ, κατά την παραμονή του στα Ανάκτορα, το 1842-1844.)

Παρόλα αυτά, η οικιστική και πληθυσμιακή ανάπτυξη και η διαφοροποίηση της οικονομίας της πόλης ασκούν από νωρίς πιέσεις στην αγροτική δραστηριότητα. Έτσι, η μεγέθυνση του βιοτεχνικού πυρήνα στις δυτικές περιοχές της πόλης και η αναγωγή του σε βιομηχανικό κέντρο –με πρώτες μονάδες το εργοστάσιο του Μεταξουργείου το 1834 και του φωταερίου το 1862– θα συγκεντρώσει τα φτωχότερα και ασθενέστερα πληθυσμιακά στρώματα γύρω από αυτόν. Την ίδια περίοδο, η βελτίωση του συγκοινωνιακού δικτύου, με την κατασκευή της Λεωφόρου Πειραιώς το 1835 και την εγκατάσταση του σιδηροδρόμου αργότερα, συνδετικό άξονα της Αθήνας με την Πελοπόννησο και τη Λάρισα, θα δώσουν στην Αθήνα ρόλο εμπορικού κέντρου εθνικής εμβέλειας, που θα εδραιωθεί στην ακμαία περίοδο 1868-1875.^{122,123} Παράλληλα, αναπτύσσεται η δικτύωση του ελληνικού κεφαλαίου στη διεθνή αγορά, διανοίγοντας προοπτικές υπερεθνικού ενδιαφέροντος για την εγχώρια παραγωγή.¹²⁴ Όσον αφορά

122. Κανετάκης, Γ. κ.ά. (2002). ό.π., σ. 34-38.

123. Αγριαντώνη, Χ. (2010). ό.π., σ. 123 και 241.

124. Δεμάθας, Ζ., Τσουγιόπουλος, Γ. (1984), Η Νεοελληνική Πόλη η Διαδικασία Ανάπτυξής της - Ένα πλαίσιο θεωρητικής προσέγγισης, *Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου Ιστορίας «Νεοελληνική Πόλη - Οθωμανικές Κληρονομίες και Ελληνικό Κράτος»*. Αθήνα-Ερμούπολη, σ. 510.

τον Ελαιώνα, η αντικατάσταση του ελαιόλαδου από το υγραέριο ως μέσο φωτισμού, θα αναγκάσει πολλούς παραγωγούς να στραφούν στην καλλιέργεια της αμπέλου και των οπωροκηπευτικών. Σύντομα στα νότια, στην περιοχή που σήμερα είναι γνωστή ως Άγιος Ιωάννης (Ρέντης) θα ανοίξει η πρώτη λαχαναγορά των Αθηνών, που θα τροφοδοτεί τη Βαρβάκειο αγορά στο κέντρο της πόλης, στο πρότυπο της περιοχής Les Halles στο Παρίσι.¹²⁵ Η χωροθέτηση μεταποιητικών μονάδων, ξεκινώντας από τον Πειραιά, θα συνεχιστεί κατά μήκος της οδού Πειραιώς, καταλαμβάνοντας αγροτικές μέχρι τότε εκτάσεις.

3.1.3 Η Μικρασιατική καταστροφή και η περίοδος του Μεσοπόλεμου

Το προσφυγικό κύμα του 1922, με τη μετακίνηση 1.500.000 ανθρώπων από τα μικρασιατικά παράλια στον ελλαδικό χώρο καλεί για την εφαρμογή πολιτικών στεγαστικής και επαγγελματικής αποκατάστασης των προσφύγων σε μια κλίμακα πρωτοφανή για την Ελλάδα.¹²⁶ Επίκεντρο των μετακινήσεων αυτών ήταν η Αθήνα. Οι πρόσφυγες φιλοξενήθηκαν σε δημόσια κτίρια και καταυλισμούς, μέχρι να αρχίσει η δημιουργία νέων οικισμών σε αγροτικές εκτάσεις (Περιστέρι, Ταύρος, Αιγάλεω, Αγ. Ιωάννη Ρέντη), με πρόχειρα καταλύματα ή και οργανωμένα στεγαστικά προγράμματα (Νίκαια, Ταύρος, Νέα Φιλαδέλφεια, Λεωφόρος Αλεξάνδρας). Οι οικισμοί που χωροθετούνται στις δυτικές περιοχές του λεκανοπεδίου, κοντά στην περιοχή του Ελαιώνα, προσφέρουν φθηνά εργατικά χέρια για τις ανάγκες των βιομηχανικών μονάδων, που έχουν αρχίσει να περνούν από το μέτωπο της Πειραιώς στο εσωτερικό της περιοχής,¹²⁷ εξέλιξη που θα επιταχυνθεί με τη σταδιακή διάνοιξη μεγάλων αξόνων κυκλοφορίας όπως η Πέτρου Ράλλη και η Λεωφόρος Κηφισού (αργότερα η εθνική οδός Αθηνών-Λαμίας).¹²⁸

125. Περισσότερες πληροφορίες για τη σειρά πολεοδομικών μεταρρυθμίσεων στη συνοικία Les Halles των Παρισίων και τη σύνδεσή της, ως κεντρικής αγοράς της πόλης με τις μικρότερες συνοικιακές, βλ. Καλέμης, Α. (2023). Η ιστορική περίπτωση ανάπλασης της περιοχής Les Halles. Ακαδημαϊκή εργασία, ΕΜΠ. http://www.researchgate.net/publication/374914270_E_Istorike_Periptose_Anaplases_tes_Perioches_Les_Halles_ton_Parision (ανάκτηση στις 30-1-2024).

126. Σύμφωνα με επίσημες καταγραφές, το προσφυγικό κύμα ανέρχεται σε 1.200.000 άτομα από περιοχές της Μικράς Ασίας και της Ανατολικής Θράκης, οι 300.000 εκ των οποίων κατέφτασαν στο λιμάνι του Πειραιά. Για περισσότερα, βλ. «Όψεις του Ρατσισμού», εκπαιδευτικό φυλλάδιο στο πλαίσιο του προγράμματος «Δημοκρατία και Εκπαίδευση» του Ιδρύματος της Βουλής των Ελλήνων (2013), σ. 1.

127. Κωνσταντοπούλου, Σ. (2018). *Αστική Πολιτιστική Ανάπτυξη και Πολιτική. Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας*. Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ, σ. 62.

128. ό.π., σ. 63.

Στην περίοδο του Μεσοπολέμου μπαίνουν σε λειτουργία σημαντικές βιομηχανικές μονάδες πάνω στους άξονες της Πειραιώς και της Ιεράς Οδού. Μεταξύ αυτών, η «ΒΙΑΜΥΛ» (1926), η «ΙΟΝ» (1926), η οινοελαιουργική «ΕΒΓΛΟ» (1930), η ελαιουργική «ΜΑΝΟΣ» (1934). Η μεταξουργία «ΕΤΜΑ» εγκαθίσταται στο κέντρο του ελαιοδάσους, στην περιοχή του Βοτανικού (1925).¹²⁹ Κοντά της η «Αθηναϊκή Χαρτοποιία» (1933),¹³⁰ η «Κλωστοϋφαντουργία ΛΑΝΑΡΑ» (1933), τα «Υφαντήρια Σικιαρίδη» (περίπου 1930), η «ΕΒΓΑ» (1934) και η βιομηχανία συσκευασιών «ΒΙΣ» (1936).¹³¹

3.1.4 Η μεταπολεμική περίοδος

Η ελληνική παραγωγή θα δεχθεί ισχυρό πλήγμα στη διάρκεια του πολέμου (1940-1944) και του Εμφυλίου (1945-1949) που αφήνουν τις μεγάλες πόλεις κατεστραμμένες αθρόες μετακινήσεις πληθυσμού από την ύπαιθρο στα αστικά κέντρα – 500.000 εξ αυτών μόνο στην Αθήνα – εντείνοντας προβλήματα που ήταν διακριτά ήδη από την προπολεμική περίοδο: ανοργάνωτη χωροθέτηση της βιομηχανίας, πύκνωση των κεντρικών οικιστικών περιοχών και ένταση της αυθαίρετης δόμησης, ιδίως στον περιαστικό χώρο.

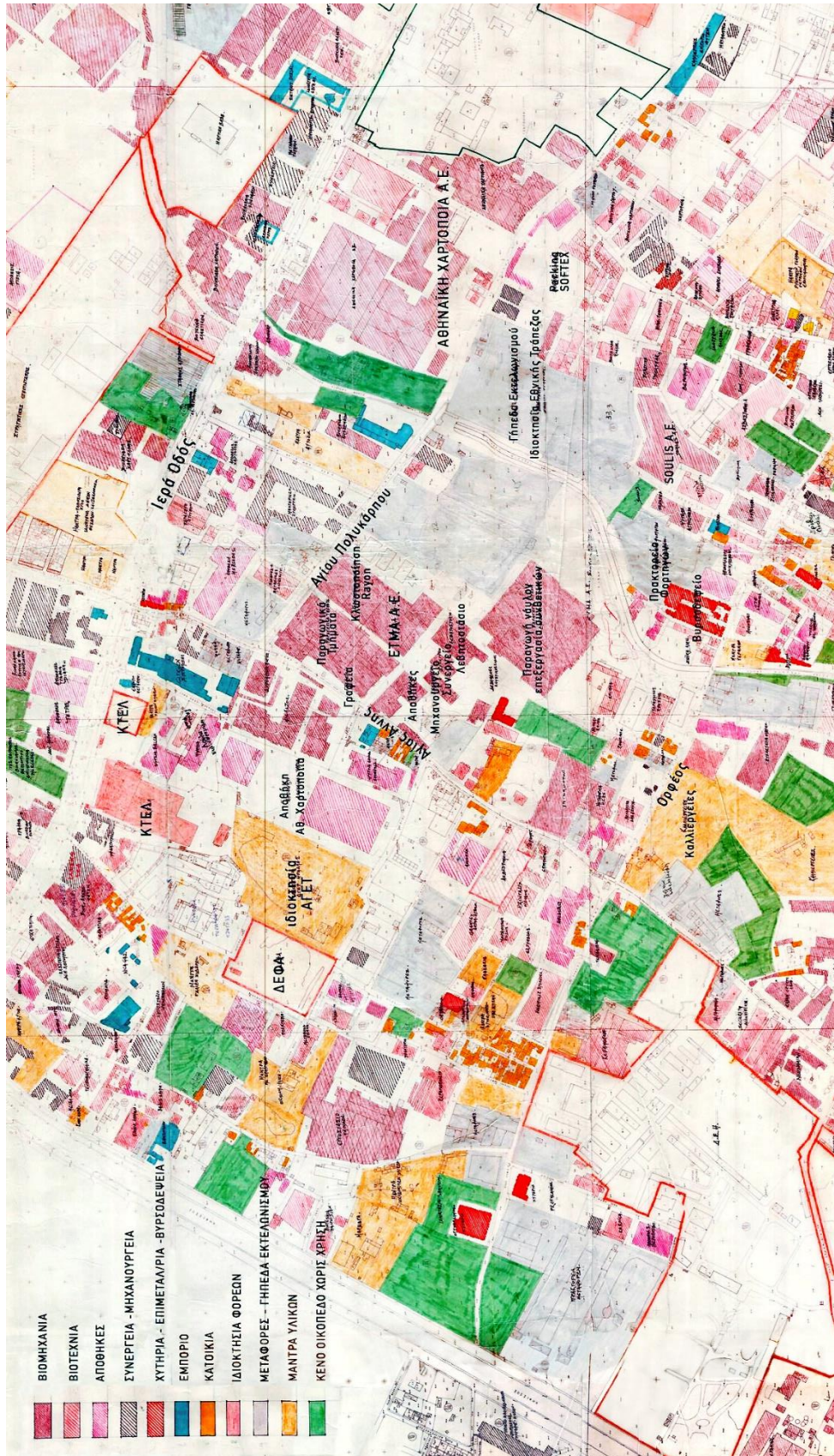
Σε εθνικό επίπεδο, οι βιομηχανικές συγκεντρώσεις στις πόλεις της περιφέρειας μπαίνουν σε διαδικασία παρακμής και η δραστηριότητα μετατοπίζεται προς τις μεγάλες πόλεις και κυρίως την Αθήνα, μετά από θεσμικές μεταρρυθμίσεις όπως η θέσπιση το ΝΔ 147/1967. Ως συνέπεια, το πλέγμα της βιομηχανικής δραστηριότητας πυκνώνει γύρω από το κέντρο της πόλης, ενώ αναδύεται η τουριστική βιομηχανία που, στο εξής, δεν θα καθορίσει μόνο το χάρτη, τη φυσιογνωμία και τις κατευθυντήριες γραμμές της εγχώριας αστικής και περιφερειακής ολοκλήρωσης, αλλά και τον σχεδιασμό της ανάπτυξης της ίδιας της πρωτεύουσας σε βάθος χρόνου.¹³²

129. Σύμφωνα με το ιδρυτικό ΦΕΚ 96/14-4-1925.

130. Γνωστή στα επόμενα χρόνια με την επωνυμία «SOFTEX». Για περισσότερα βλ. προφορική μαρτυρία Σκιαδόπουλου Γ. στο Ρωπαϊτού-Τσαπαρέλη, Ζ. (2006), ό.π., σ. 264 και Αμπελά Π., ό.π., σ. 265-266.

131. Γιωργαλλή, Μ., Σταύρου, Ε. (2005), Κηφισός: μια προσέγγιση στην βιομηχανική ιστορία της Αθήνας. Διάλεξη. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, στο Τσάδαρη Σ. (2019), ό.π., σ. 48-49.

132. Με σειρά θεσμικών κινήτρων, ιδιαίτερα μετά την ψήφιση του Α.Ν. 543/1968. Καραμεσίνη, Μ. (2002). Βιομηχανική Πολιτική, Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και Μισθωτή Εργασία. Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα, σ. 313.



Εικόνα 7. Χάρτης χρήσεων γης ΟΤ 45α – 45-46-50 Ελαιώνα, με σημειωμένες τις θέσεις των βιομηχανικών και βιοτεχνικών μονάδων, δεκαετία 1960. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / ΕΜΠ (ψηφιακή βελτιστοποίηση κατόπιν ίδιας επεξεργασίας).

Σε ό,τι αφορά στον Ελαιώνα, η βιομηχανική ανάπτυξη με τη συμμετοχή ξένων κεφαλαίων και με επίκεντρο την ελαφριά βιομηχανία, συντελεί στην προσέλευση πολυεθνικών εταιριών και μικρομεσαίων επιχειρήσεων, με έμφαση στον κλάδο των κατασκευών, την παραγωγή καταναλωτικών αγαθών, τις εμπορευματικές μεταφορές και τη μεταποίηση.^{133,134} Ενδεικτικά αναφέρουμε τα εργοστάσια «Παπαδοπούλου» (1955), «ΒΙΑΜΑΞ» (ανταλλακτικά αυτοκινήτων, 1958) «ΠΕΤΑΛΟΥΔΑ» (κλωστοϋφαντουργία Μουζάκη, 1957), «ΑΡCΟ» (εργοστάσιο πλαστικών, 1959), «ΠΙΤΣΟΣ» (1959), «ΑΜΣΤΕΛ» (1963), «ΒΙΑΝΥΛ» (βιομηχανία απορρυπαντικών, 1964) και «ΔΕΛΤΑ» (βιομηχανία γάλακτος, 1964). Στην περιοχή του Βοτανικού, στο τρίγωνο μεταξύ των οδών Ορφέως, Πολυκάρπου και Αγίας Άννης λειτουργούν πλήθος μεταποιητικών μονάδων (κατεργασία δέρματος και μετάλλων, κεραμοποιεία και μάντρες οικοδομικών υλικών), ενώ δίπλα στις ισχυρές βιομηχανίες της «ΕΤΜΑ» και της «Αθηναϊκής Χαρτοποιίας», αναπτύσσονται ως «δορυφόροι» μικρότερες μονάδες κλωστοϋφαντουργίας και χαρτοποιίας.

Ειδικότερα η παρουσία της «ΕΤΜΑ» διαμορφώνει το οικονομικό και επιχειρηματικό τοπίο στην περιοχή του Βοτανικού και δρομολογεί, με την πολύχρονη παρουσία της, τις εξελίξεις. Μέσα σε μια εικοσαετία, από το 1960 έως το 1980, εκσυγχρονίζεται, επεκτείνοντας την παραγωγική της δραστηριότητα από την παραγωγή φυσικής στην παραγωγή τεχνητής μετάξης, εισάγοντας μηχανές κλωστοποίησης τελευταίες τεχνολογίας. Παράλληλα δημιουργεί θυγατρικές εταιρείες, συνεργαζόμενη με ξένους οίκους, καθώς εγκαινιάζει με τη Φινλανδική "Kerilon" μονάδα συνθετικών νημάτων, τη θυγατρική «ΕΛΛΑΤΕΞ» και την «ΠΟΛΥΕΤΜΑ» για την επεξεργασία (ελαστικοποίηση και βαφή) πολυεστερικών και πολυαμιδικών νημάτων, ενώ εξαγοράζοντας στις αρχές της δεκαετίας του 1970 τις μετοχές των αλλοδαπών συνεταιίρων, καθίσταται ο νόμιμος και αποκλειστικός μέτοχος της «ΕΛΛΑΤΕΞ».^{135,136}

133. Τσάδαρη, Σ. (2019). ό.π., σ. 185-186.

134. Ήδη από τα τέλη της δεκαετίας του 1980 παρατηρείται αύξηση της συνολικής απασχόλησης στην Αττική, με ταυτόχρονη την πτωτική πορεία μεταποιητικής δραστηριότητας. Στις αρχές της δεκαετίας του 1990, μάλιστα -πιο συγκεκριμένα την τετραετία 1991-1994- παρατηρήθηκε μείωση της τάξης του 16%, ήτοι 50.285 θέσεις. Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. Βαΐου, Ν. κ.ά. Εκδίωξη και επάνοδος της βιομηχανικής παραγωγής στην Αθήνα του 2000 στο Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ. (1999), ό.π., σ. 65-92.

135. Χαροντάκης, Δ. (2008, 24 Νοεμβρίου). Μεταξένιο το νήμα της εξέλιξης. *Το Βήμα*. <https://www.tovima.gr/2008/11/24/finance/metaksenio-to-nima-tis-ekseliksis/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

136. Μανταδάκης, Α. (2020). Περπατώντας στην πόλη / Ο δρόμος του (τεχνητού...) μεταξιού. *Η Αυγή*. https://www.avgi.gr/politiki/358768_o-dromos-toy-tehnitoy-metaxioug?amp (ανάκτηση στις 16-2-2024).

Η περιοχή του Ελαιώνα γύρω από τις εγκαταστάσεις της «ΕΤΜΑ» χαρακτηρίζεται από στοιχεία έντονης κοινωνικής ζωής, καθώς αναπτύσσεται μια καθημερινότητα πολύτροπη και πολυπρόσωπη, από λαϊκές οικογένειες και γειτονιές με ισχυρούς κοινωνικούς δεσμούς, όπου η κατοικία συνυπάρχει με μικρής κλίμακας επαγγελματικές δραστηριότητες. Από καταγεγραμμένες μαρτυρίες των κατοίκων, μπορούμε να καταλάβουμε πώς η υποκατάσταση της αγροτικής από τη βιομηχανική χρήση στην περιοχή επηρεάζει τον τρόπο ζωής και τα κοινωνικά δίκτυα στην περιοχή.¹³⁷

Στη δεκαετία του 1970, το σύνολο του Ελαιώνα είναι κατειλημμένο από μονάδες μεταποίησης, χονδρεμπορίου και μεταφορών, μεταξύ των οποίων κάποιοι θύλακες κατοικίας και καλλιέργειες. Η είσοδος της Ελλάδας στην ΕΟΚ το 1979 προετοιμάζει όμως μια δεκαετία ριζικών οικονομικών μεταβολών, οι οποίες πλήττουν την μέχρι τότε ακμαία βιομηχανική καρδιά της Αθήνας. Στο πλαίσιο των τάσεων αποβιομηχάνισης που εκδηλώνονται σε όλο τον ανεπτυγμένο κόσμο, οι μεταποιητικές δραστηριότητες γνωρίζουν κάμψη, παραχωρώντας ολοένα και περισσότερο τη θέση τους σε δραστηριότητες του τριτογενούς τομέα. Σύμφωνα, με απογραφικά στοιχεία της ΕΣΥΕ, το 1984 στην περιοχή του Ελαιώνα 2.317 βιομηχανικές και βιοτεχνικές μονάδες απασχολούσαν 38.000 άτομα, ενώ στο χονδρικό εμπόριο λειτουργούσαν 1.241 μονάδες με 5.132 απασχολούμενους/ες. Καταγράφεται όμως μείωση των θέσεων απασχόλησης στο μεταποιητικό τομέα κατά 23% από την προηγούμενη απογραφή.^{138,139} Βιομηχανικές μονάδες με παρουσία δεκαετιών να παύουν οριστικά τη λειτουργία τους ή μεταφέρονται, και στη θέση τους εγκαθίστανται ως επί το πλείστον αποθήκες και μεταφορικές εταιρείες.

Όσον αφορά την «ΕΤΜΑ», μια σειρά συγχωνεύσεων, επενδυτικών κινήσεων, διοικητικών και οργανωτικών μετατοπίσεων θα τη φέρει στις αρχές του 2000

137. Αξιόλογη συλλογή προφορικών μαρτυριών, που αποτυπώνουν την καθημερινότητα στον Ελαιώνα από την εποχή του Μεσοπολέμου έως τις τελευταίες δεκαετίες του 20ού αιώνα, παρατίθεται στον τόμο της Ρωπαϊτου-Τσαπαρέλη, Ζ. (2006), ο οποίος έχει παρατεθεί στα προηγούμενα.

138. Λυμπεράκη, Α. (1996). Οι ΜΜΕ στον αστικό ιστό, η περίπτωση του Ελαιώνα της Αττικής. *Μικρομεσαίες Μεταποιητικές Επιχειρήσεις στον ιστό της πόλης*, Πρακτικά Συνεδρίου με οργανωτές το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας και το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά. ΕΜΠ, Αθήνα 3-4 Μαΐου 1996, σ. 45-54.

139. Σχετική παρατήρηση για τη μεταποιητική δραστηριότητα παρατίθεται στη ΣΜΠΕ ΠΕΠ Αττικής προγραμματικής περιόδου 2007-2013, διαθέσιμη στο https://www.eib.org/attachments/pipeline/20100240_nts2_el.pdf, σ. 360 (ανάκτηση στις 21-2-2024).

μπροστά σε σημαντικές αποφάσεις. Το 2001 κλείνει το εργοστάσιο του Ελαιώνα – συνολικού δυναμικού εκείνη την περίοδο 480 εργαζόμενων– και έπειτα από συμφωνία με την κινεζική εταιρεία παραγωγής συνθετικών ινών “Heilongjiang Longdi Company Ltd”, του ομίλου “Heilongjiang Longdi Group Corp.”, μετατοπίζει το παραγωγικό της κέντρο εκτός Ελλάδας.^{140,141} Το ακίνητο της ETMA στη Λεωφόρο Αθηνών θα πωληθεί έναντι 800 εκατομμυρίων δραχμών, ενώ ήδη γίνονται οι πρώτες επαφές και συζητήσεις για την εμπορική αξιοποίηση του βασικού περιουσιακού στοιχείου της, ακινήτου συνολικής επιφάνειας άνω των 100 στρεμμάτων, στον Βοτανικό. Οι συζητήσεις κατευθύνονται στη συνολική αναμόρφωση της περιοχής, φέρνοντας το οικόπεδο με πρόσωπο στην υπό διαμόρφωση λεωφόρο Προφήτη Δανιήλ, στο πλαίσιο των ενεργειών για την άρση της οικονομικής επιτήρησης στην οποία είχε τεθεί από τις 4/3/2005.^{142,143}

3.1.5 Ο Ελαιώνας στην περίοδο της κρίσης (2008-σήμερα)

Η παγκόσμια Ύφεση του 2008, απόρροια της χρηματοπιστωτικής κρίσης που προκάλεσαν δυσλειτουργίες της αγοράς ακινήτων στις ΗΠΑ ένα χρόνο νωρίτερα, θα επηρεάσει σε σύντομο χρονικό διάστημα την ευρωπαϊκή οικονομία και θα επιταχύνει την εκδήλωση της κρίσης του δημόσιου χρέους στην Ελλάδα, πλήττοντας νευραλγικούς τομείς της παραγωγικής δραστηριότητας.^{144,145,146} Η βιομηχανία στον Ελαιώνα θα δεχτεί μέσα στη μνημονιακή περίοδο δύο ακόμη ισχυρά πλήγματα:

Το 2016, ο διευθύνων σύμβουλος της «SOFTEX» ανακοίνωσε το κλείσιμο του εργοστασίου, με αιτιολογία την αδυναμία κάλυψης των οικονομικών βαρών από την επισκευή των εγκαταστάσεων μετά από πυρκαγιά που ξέσπασε σε αυτές τον Ιούλιο

140. Πουλερές, Γ. (2002, 31 Μαΐου). Από τον Βοτανικό στην Κίνα η ETMA. *Ta Neá*. <http://www.tanea.gr/news/economy/article/4233800/?iid=2>, (ανάκτηση στις 10-2-2024).

141. Από την επίσημη ιστοσελίδα της ETMA. <https://etmagroup.gr/about/> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

142. Λαζαρίδου, Ε. (2001, 3 Ιουλίου). Αξιοποιεί το ακίνητο στον Βοτανικό η ETMA. *Η Καθημερινή*. <http://www.kathimerini.gr/95345/article/oikonomia/ellhnikhoikonomia/a3iopoiei-to-akinhto-ston-votaniko-h-etma> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

143. ETMA: Θετικά τα νέα για Ελαιώνα (2006, 31 Μαΐου 2006). <https://www.euro2day.gr/news/enterprises/article/103919/etma-thetika-ta-nea-gia-elaiona.html> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

144. Λαπαβίτσας, Κ. (2008). Για τη χρηματοπιστωτική κρίση. *Θέσεις*, 103, σ. 59-73.

145. Hadjimichalis, C. (2011). Uneven geographical development and socio-spatial justice and solidarity: European regions after the 2009 financial crisis. *European Urban and Regional Studies*, 18:3, 254-274.

146. Βαϊτσός, Κ. και Μισσός, Β. (2018). Πραγματική Οικονομία. Εμπειρίες Ανάπτυξης, Κρίσης και Φτωχοποίησης στην Ελλάδα. Κριτική, Αθήνα, σ. 75.

της προηγούμενης χρονιάς, απολύοντας 200 περίπου εργαζόμενους και προκαλώντας την αντίδραση του Υπουργείου Εργασίας, το οποίο ανακοίνωσε πως «θα εξαντλήσει κάθε νόμιμη δυνατότητα προς πάσα κατεύθυνση, ώστε να συνεχίσει η λειτουργία του εργοστασίου και η διατήρηση των θέσεων εργασίας».^{147,148}

Το 2018, θα κλείσει οριστικά το εργοστάσιο της εργοστάσιο “BSH Hellas” (πρώην «ΠΙΤΣΟΣ») στον Ρέντη, απολύοντας συνολικά 500 εργαζόμενους.^{149,150,151} Η απόφαση αυτή των Γερμανών ιδιοκτητών δικαιολογήθηκε στα πλαίσια της μη βιώσιμης, από οικονομική άποψη, λειτουργίας της εταιρείας και των εγχώριων εγκαταστάσεων. Η βιομηχανική ανάπτυξη του Ελαιώνα, με στόχο το άμεσο κέρδος για τις επιχειρήσεις χωρίς σχεδιασμό της βιώσιμης λειτουργίας του σαν σύνολο και χωρίς έλεγχο του τρόπου διαχείρισης των τοπικών πόρων, συνετέλεσε στη βαθμιαία υποβάθμισή του, επιβαρύνοντας το περιβάλλον με ρύπους καθώς, εκτός της αέριας ρύπανσης, τα απορρίμματα συγκεντρώνονταν στις ελεύθερες εκτάσεις και τα απόβλητα ρίχνονταν στα ρέματα ή και στην κοίτη του Κηφισού. Λόγω των αξόνων υπερτοπικής κυκλοφορίας που την διατρέχουν, στην περιοχή εγκαταστάθηκε μεγάλος αριθμός μεταφορικών εταιρειών που επιβάρυναν την κυκλοφορία. Ως παράπλευρη δραστηριότητα, γύρω από τις επιχειρήσεις αυτές διαμορφώθηκαν χώροι συλλογής (μάντρες) άχρηστων υλικών και πρόχειρες κατασκευές αποθηκευτικής χρήσης. Μεγάλο μέρος των κτιρίων αυτών, χαρακτηρισμένα ως αυθαίρετα, παραμένουν σήμερα εγκαταλελειμμένα και ερειπωμένα.¹⁵²

147. Λυμπεροπούλου, Κ. (2016, 18-20 Ιανουαρίου 2016), «Αθηναϊκή Χαρτοποιία. Για τους φίλους Softex»: Η ιστορία της. *THEOC*. <http://www.thetoc.gr/koinwnia/article/athinaiki-xartopoiia-gia-tous-filous-softex-i-istoria-tis> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

148. Αλεξόπουλος, Δ. (2016, 15 Ιανουαρίου). Κλείνει την Softex η Bolton Group – Έντονη αντίδραση από το Υπουργείο Εργασίας. <https://www.ertnews.gr/eidiseis/ellada/klini-tin-softex-i-bolton-group-entoni-antidراسi-aro-to-ip-ergasias/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

149. Γκίτση, Α. και Χρυσικόπουλος, Ν. (2017, 19 Οκτωβρίου). Η BSH Hellas κλείνει το εργοστάσιο της πρώην Πίτσος στο Ρέντη. *Capital.gr*. <http://www.capital.gr/epixeiriseis/3248344/i-bsh-hellas-kleinei-to-ergostasio-tis-proin-pitsos-stou-renti> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

150. Σκουμπούρης, Α. (2020, 14 Οκτωβρίου). Πώς φτάσαμε στο κλείσιμο του εργοστασίου της Πίτσος. <https://www.liberal.gr/oikonomia/pos-ftasame-sto-kleisimo-toy-ergostasioy-tis-pitsos> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

151. Τσουλάκης, Σ. (2020, 15 Οκτωβρίου). BSH: Γιατί κλείνει το ιστορικό εργοστάσιο ΠΙΤΣΟΣ. https://www.businessdaily.gr/epixeiriseis/28167_bsh-giati-kleinei-istoriko-ergostasio-pitsos (ανάκτηση στις 16-2-2024).

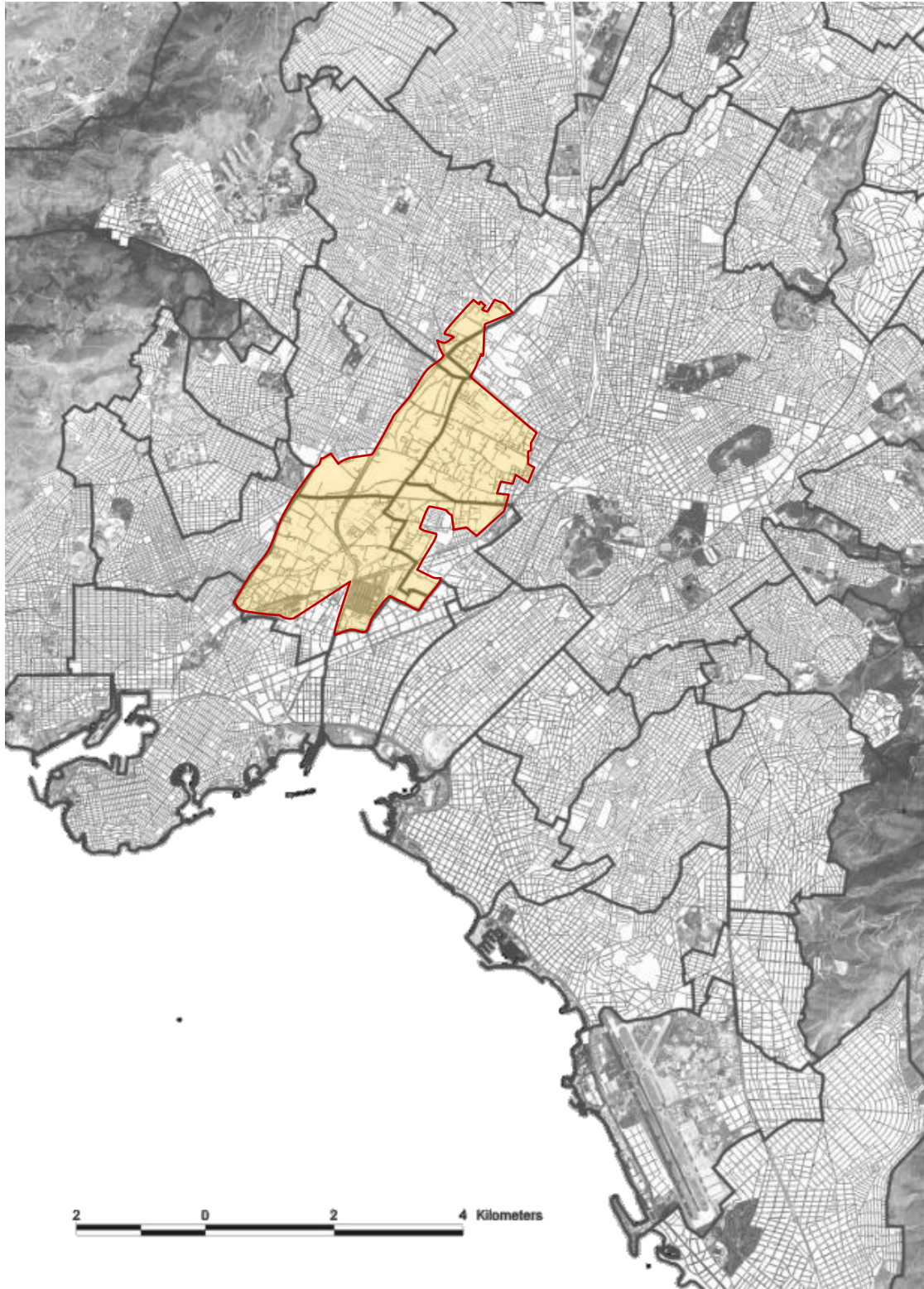
152. Μποφίλιας, Α. (2008). Ανάδειξη του ιστορικού Ελαιώνα των Αθηνών. *Αρχαιολογία & Τέχνες*, 102, σ. 86.



Εικόνα 8. (αριστερά) Άποψη της Αθήνας από τον Ελαιώνα (1817-1818), Υδατογραφία του William Page. Αθήνα, Μουσείο Μπενάκη, (δεξιά) Φωτογραφική απεικόνιση του ίδιου τόπου από την ίδια θέση σήμερα (από ανάρτηση στη σελίδα του Facebook «Αθηνολόγιο»). Η εγκατάλειψη της γεωργικής χρήσης της περιοχής και η υποβάθμιση του τοπίου, διακόσια χρόνια μετά, σε έναν προνομαϊκού, ενδεχομένως, από τουριστικής άποψης χώρο είναι φανερή.

3.2 Ο Ελαιώνας Σήμερα: Μια Ανθρωπογεωγραφική Αποτίμηση

Είναι δύσκολο να αντιληφθούμε σήμερα τον Ελαιώνα σαν οριοθετημένη χωρική ενότητα. Πρόκειται για ένα χώρο πολυ-ταυτοτικό, συγκρουσιακό, με διαφορετικές χρήσεις σε κάθε τμήμα του και με όρια που διαρκώς αλλάζουν, ανάλογα με τις μεταλλαγές που πραγματοποιούνται στην ευρύτερη περιοχή σε διαφορετικές κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες και συγκυρίες. Στη δημόσια συζήτηση εμφανίζεται σαν ευκαιρία για μια σχεδιασμένη επέκταση του αθηναϊκού κέντρου αλλά και σαν πρόβλημα, το απρόσιτο «κενό» που διαχωρίζει το δυτικό και ανατολικό τμήμα του Λεκανοπεδίου. Η διαχείριση αυτής της ευκαιρίας και αυτού του προβλήματος εξακολουθεί να είναι ερώτημα, καθώς κάθε προσπάθεια ρύθμισης παραμένει σε εκκρεμότητα. Θα δοκιμάσουμε να στοιχειοθετήσουμε, παρακάτω, αυτό το ερώτημα, επισημαίνοντας τα σημεία στα οποία συγκλίνουν σχετικές έρευνες.



Εικόνα 9. Χάρτης της πόλης των Αθηνών, με διακριτική ένδειξη της θέσης του Ελαιώνα. Πηγή: ENVECO ΑΕ, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής, ιδία επεξεργασία.

3.2.1 Κινητικότητα, οδικά δίκτυα και μεταφορές

Η έκταση του Ελαιώνα ορίζεται μεταξύ 9000 και 9500 στρεμμάτων.^{153,154} Όλοι οι ερευνητές τονίζουν την εγγύτητα της περιοχής με το ιστορικό και διοικητικό κέντρο της πόλης, με το πλησιέστερο σημείο του να απέχει 3 χιλιόμετρα από την πλατεία Ομόνοιας, και το πιο απομακρυσμένο 5 χιλιόμετρα.¹⁵⁵ Η απόστασή του από το λιμάνι του Πειραιά είναι 3,5 χιλιόμετρα περίπου.¹⁵⁶ Σημαντικοί οδικοί άξονες διέρχονται περιμετρικά και εγκάρσια στην περιοχή. Συγκεκριμένα:

α) η **Λεωφόρος Κηφισού**, που έχει χαρακτηριστικά κλειστού αυτοκινητόδρομου τριών (3) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης, με πλήρη έλεγχο των προσβάσεων και συνθήκες αδιάκοπης ροής. Συνδέει τις βόρειες με τις κεντρικές και δυτικές περιοχές του λεκανοπεδίου, με τη Φαληρική ζώνη και τον Πειραιά.¹⁵⁷

β) η **Λεωφόρος Κωνσταντινουπόλεως**, που αποτελεί δευτερεύουσα αρτηρία δύο (2) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης με κεντρική νησίδα και συνδέει την Οδό Δεληγιάνη με την οδό Πειραιώς.

γ) η **Οδός Πειραιώς**, που αποτελεί πρωτεύουσα αστική αρτηρία δύο (2) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης (νοτίως της Ιεράς Οδού) και συνδέει το κέντρο της πόλης με τον Πειραιά.¹⁵⁸

δ) η **Λεωφόρος Πέτρου Ράλλη**, που αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία ταχείας κυκλοφορίας τριών (3) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης με κεντρική νησίδα. Συνδέει την οδό Πειραιώς με τη Λεωφόρο Κηφισού και την Λεωφόρο Θηβών.

ε) η **Λεωφόρος Αθηνών**, που αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία ταχείας κυκλοφορίας τριών (3) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης με κεντρική νησίδα. Συνδέει,

153. Γιόγιακας, Π. (2009, 2 Μαΐου), Ελαιώνας: λύματα αντί πρασίνου στον Ελαιώνα της Αθήνας. *TA NEA*. <https://www.tanea.gr/2009/05/02/greece/elaiwnas-lymata-anti-prasinoy-ston-elaiwna-tis-athinas/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

154. Τσάδαρη Σ. (2013). Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης. Μελέτη περίπτωσης: ο Ελαιώνας της Αθήνας. <https://akea2011.com/2013/11/08/oeleonastisathinas/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

155. Γιόγιακας Π., ό.π.

156. Σούτος Χ., (2009, 7 Ιανουαρίου), Ο Ελαιώνας των Αθηνών: Χθες-Σήμερα-Αύριο (Μέρος Α'). <https://www.sport-fm.gr/article/160197> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

157. Αργυροπούλου, Ε. Κ. (2011). Οικονομική αποτίμηση δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου στον Κηφισό ποταμό. *Διπλωματική εργασία*. ΕΜΠ, σ. 18.

158. Μακρή, Μ., Μηχανικός, Χ. Π. Π. Α., Σκάγιαννης, Π., & ΠΘ, Κ. Τ. (2012). *Αποβιομηχάνιση και μετασχηματισμός του χώρου: η περίπτωση της οδού Πειραιώς*. Διπλωματική εργασία. ΤΜΧΠΠΑ.

μέσω της οδού Αχιλλέως την περιοχή του Μεταξουργείου (πλατεία Καραϊσκάκη) με τα δυτικά προάστια και τον ΠΑΘΕ.

στ) η **Ιερά Οδός**, που αποτελεί πρωτεύουσα αρτηρία δύο (2) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης, συνδέει την περιοχή του Κεραμεικού-Βοτανικού με το Αιγάλεω, συμβάλλοντας με τη Λεωφόρο Αθηνών στην περιοχή του Χαϊδαρίου.

Σημαντικές συλλεκτήριες οδοί της περιοχής είναι:

1. Η οδός **Αγίας Άννης**, που συνδέει τις αστικές αρτηρίες Πέτρου Ράλλη, Ιεράς Οδού και Λεωφόρου Αθηνών, μέσω της οδού Μαρκόνι. Λόγω της ανεπάρκειας πλάτους, με βάση τις σύγχρονες προδιαγραφές οδοποιίας, προβλέπεται η αναδιαμόρφωσή της σε οδό δύο (2) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης και κεντρική νησίδα 4μ για την εξυπηρέτηση των αριστερόστροφων κινήσεων, μεταξύ της συμβολής της με τις οδούς Μακρυγιάννη - Ταύρου και τη Λεωφόρο Αθηνών.
2. Η οδός **Ορφέως** που συνδέει τη Λεωφόρο Κωνσταντινουπόλεως με το ανατολικό τμήμα της Λεωφόρου Κηφισού, καθώς και τις οδούς Αγίας Άννης και Σπύρου Πάτση.
3. Η οδός **Σπύρου Πάτση**, που συνδέει εγκάρσια τη Λεωφόρο Αθηνών με την Ιερά οδό και την οδό Ορφέως. Σήμερα είναι διαμορφωμένη σε δύο (2) λωρίδων κυκλοφορίας διπλής κατεύθυνσης με κεντρική νησίδα, συμβάλλοντας στην κυκλοφορία μεταξύ των περιοχών του κέντρου και του Βοτανικού.
4. Η οδός **Αγ. Πολυκάρπου**, που συνδέει την οδό Σπύρου Πάτση με την Αγίας Άννης.

Η κινητικότητα στον Ελαιώνα χαρακτηρίζεται από εξαιρετικά υψηλούς κυκλοφοριακούς φόρτους, καθώς οι πρωτεύοντες οδικοί άξονες που τον διατρέχουν, όπως η Λ. Κηφισού και η Λ. Αθηνών, εξυπηρετούν σε σημαντικό ποσοστό διαμπερείς μετακινήσεις, σε υπερτοπικό επίπεδο. Ιδιαίτερα αυξημένη είναι η κυκλοφορία βαρέων οχημάτων, λόγω της συγκέντρωσης βιομηχανικής δραστηριότητας, πλήθους μεταφορικών και αποθηκευτικών εταιριών, συνεργείων αυτοκινήτων και φανοποιείων, μαντρών με ανταλλακτικά, αμαξοστασίων αντιπροσωπειών και εισαγωγέων αυτοκινήτων κ.λπ.¹⁵⁹ Υπάρχουν ωστόσο αδιάνοικτοι δρόμοι με αδιέξοδα

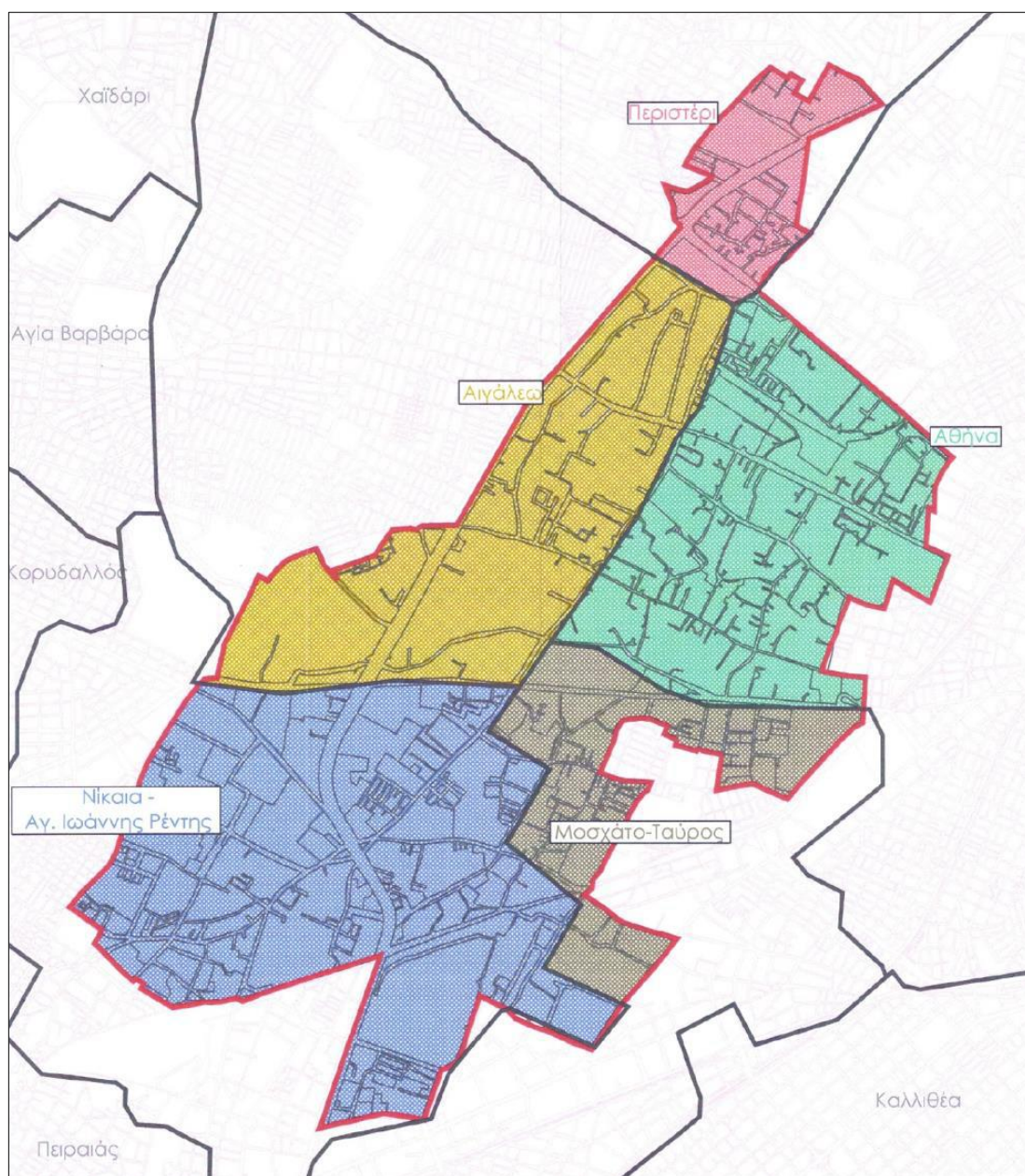
159. ΣΜΠΕ (2008). Ειδική Μελέτη (Master Plan) για την υλοποίηση του προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού - Αλεξάνδρας - Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ΣΥΜΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ: ΜΕΑΣ ΕΠΕ - Σ. ΒΩΚΟΣ - Π. ΠΕΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ - Ε. ΔΙΓΩΝΗΣ & ΣΥΝ/ΤΕΣ και Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΗΣ, Ειδικός Συνεργάτης Περιβαλλοντικών Θεμάτων ENVECO A.E., Προστασία, Διαχείριση και Οικονομία Περιβάλλοντος, Αθήνα, σ. 6-119.

(πολλές φορές χωρίς πεζοδρόμια ή και οδόστρωμα), μεγάλες ελλείψεις στη συντήρηση των οδοστρωμάτων, τα οποία φθείρονται από την συνεχή διέλευση βαρέων οχημάτων, ενώ η γενικότερη απουσία πεζοδρόμησης, θέτει διαρκώς τους πεζούς σε κίνδυνο.

Στη συμβολή της Ιεράς Οδού με την Αγίας Άννης λειτουργεί, από το 2007, η στάση του Μετρό «Ελαιώνας» της μπλε γραμμής (Γραμμή 3), η οποία συνδέει πλέον (από το 2021) το Δημοτικό Θέατρο του Πειραιά με το Σύνταγμα (κόμβος αλλαγής με τη Γραμμή 2-κόκκινη γραμμή) και το διεθνές αεροδρόμιο «Ελευθέριος Βενιζέλος», με ενδιάμεσες στάσεις σε περιοχές της Δυτικής Αθήνας (Νίκαια, Κορυδαλλός, Αγία Βαρβάρα, Αιγάλεω), των Βορείων Προαστίων (Νέο Ψυχικό, Αγία Παρασκευή) και της Ανατολικής Αττικής (Παιανία-Κάντζα, Βάρη-Κορωπί).¹⁶⁰ Η περιοχή εξυπηρετείται από δίκτυο λεωφορειακών γραμμών, με διαδρομές σε μητροπολιτικούς οδικούς άξονες που συνδέουν τον Ελαιώνα με το κέντρο της Αθήνας, τη δυτική Αττική και το Θριάσιο Πεδίο στα δυτικά. Οι διαδρομές των αστικών λεωφορείων καλύπτουν τμηματικά τον πυρήνα του Ελαιώνα, ενώ η συχνότητα διέλευσης είναι μάλλον χαμηλή. Στα νοτιοανατολικά, κατά μήκος της λεωφόρου Κωνσταντινουπόλεως, εντοπίζονται δύο σταθμοί (Άγιος Ιωάννης Ρέντης και Ρουφ) της παλιάς σιδηροδρομικής γραμμής που συνδέει την Αθήνα με το λιμάνι του Πειραιά. Στην περιοχή βρίσκονται επίσης δύο αμαξοστάσια του ΟΑΣΑ και της ΕΘΕΛ ΑΕ, ενώ κατασκευάζεται το νέο αμαξοστάσιο του ΗΛΠΑΠ. Το πρώτο αμαξοστάσιο βρίσκεται σε έκταση επί της Λεωφόρου Πέτρου Ράλλη, μεταξύ Αγίας Άννης και ρέματος Προφ. Δανιήλ, συνολικής επιφάνειας 51,5 στρ. περίπου, το δεύτερο στην απόληξη της οδού Αγ. Πολυκάρπου, με συνολική επιφάνεια 43 στρ. περίπου.¹⁶¹

160. Από τη σελίδα της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ. Για ιστορικά στοιχεία του σταθμού «Ελαιώνας» βλ. https://www.emetro.gr/?page_id=22 (ανάκτηση στις 16-2-2024). Στοιχεία για τη σύνδεση του σταθμού με το υπόλοιπους σταθμούς βλ. Χάρτη του Μετρό Αθήνας, με επιπρόσθετο το σχέδιο ανάπτυξης των γραμμών, με τη χωροθέτηση των μελλοντικών σταθμών, στο https://www.emetro.gr/?page_id=269 (ανάκτηση στις 16-2-2024).

161. Τσάδαρη Σ. (2019). ό.π., σ.217-219.



Εικόνα 10. Η διοικητική διαίρεση του Ελαιώνα, με διακριτική επισήμανση της χωρικής έκτασης που υπάγεται διοικητικά σε κάθε Δήμο. Πηγή ENVECO AE, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής.

3.2.2 Διοικητικά στοιχεία

Σε ό,τι αφορά τη διοικητική κατανομή, η περιοχή διαμοιράζεται μεταξύ πέντε (5) δήμων, εκ των οποίων οι δύο (2) ενοποιημένοι βάσει του σχεδίου «Καλλικράτης».¹⁶² Στα βόρεια εντάσσεται κατά ποσοστό 5,5-6%, δηλαδή 500 στρέμματα, στο δήμο Περιστερίου και κατά 21%, έκταση 1.550 στρεμμάτων, στον δήμο Αιγάλεω (Δυτικός

162. Ν. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010) και ΕΕΤΑΑ, 2014.

τομέας Αθηνών).^{163,164} Το νοτιοδυτικό τμήμα, έκτασης 3.450 στρεμμάτων, ανήκει στον καλλικρατικό δήμο Αγίου Ιωάννη Ρέντη-Νίκαιας (Περιφέρεια Πειραιά), ενώ το νοτιοανατολικό, 1.200 στρεμμάτων, στον καλλικρατικό δήμο Μοσχάτου-Ταύρου (Νότιος Τομέας Αθηνών).¹⁶⁵ Το τμήμα που ανήκει διοικητικά στο δήμο Αθηναίων, έκτασης 0,5 τετραγωνικών χιλιομέτρων,¹⁶⁶ είναι γνωστό με την ονομασία «Βοτανικός», καθότι η έκτασή του είχε διατεθεί στη Γεωπονική Σχολή για την εγκατάσταση του πρώτου βοτανικού της κήπου.¹⁶⁷

Στον Πίνακα που ακολουθεί, απεικονίζονται οι κύριες χρήσεις γης στην περιοχή του Ελαιώνα ανά κατηγορία. Παρατηρούμε ότι το μεγαλύτερο ποσοστό (τάξης 33%) καταλαμβάνουν ακόμα οι βιομηχανικές και βιοτεχνικές χρήσεις, με καταγεγραμμένη απασχόληση περίπου 45.000 εργαζομένων, ενώ περίπου ένα 15% χρήσεις που αφορούν εκχερσωμένες γαίες, χώρους αποθήκευσης οικοδομικών υλικών και χώρους στάθμευσης οχημάτων (αμαξοστάσιο ΟΑΣΑ, ΗΛΠΑΠ, Επισκευαστική βάση της ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ Α.Ε.). Η κατοικία και οι συνοδές υπηρεσίες (εκπαίδευση, λιανικό εμπόριο, αναψυχή κλπ.) καταλαμβάνουν τα χαμηλότερα ποσοστά.¹⁶⁸

Τα στοιχεία για τις χρήσεις γης μαρτυρούν την συνεχιζόμενη υποχώρηση του κλάδου της μεταποίησης από το 2000 και έπειτα, με ταυτόχρονη την ανάπτυξη των δραστηριοτήτων του τριτογενούς τομέα.

163. Καραθάνος Χ. (2019), Αστική ανάπτυξη του Ελαιώνα – Ένα Μητροπολιτικό κέντρο για τη Δυτική Αθήνα. <https://karathanos.gr> (ανάκτηση στις 25/10/22).

164. Μανωλάς, Χ. (2022, 7 Μαρτίου). Ελαιώνας: Νέες υποσχέσεις για ένα σύγχρονο γήπεδο του ΠΑΟ – Τα σχέδια ανάπτυξης και η θλιβερή πραγματικότητα. <https://www.topontiki.gr/2022/03/07/eleonas-nees-iposchesis-gia-ena-sigchrono-gipedo-tou-pao-ta-schedia-anaptixis-ke-i-thliveri-pragmatikotita-photos/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

165. Μποφίλιας, Α. (2008). ό.π.

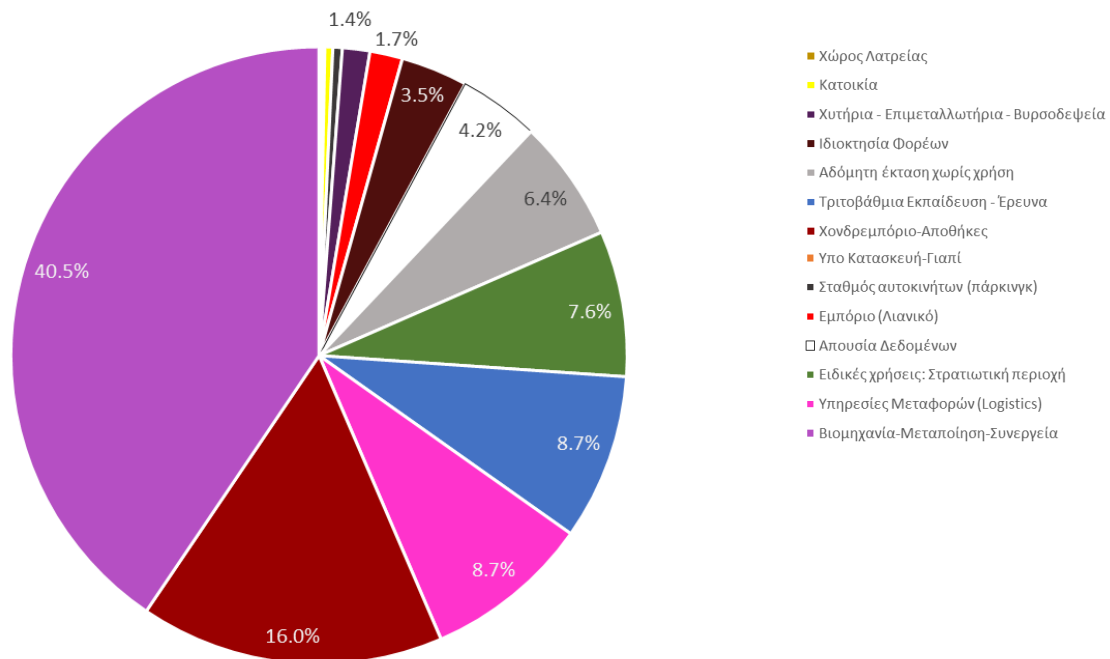
166. <https://en.wikipedia.org/wiki/Votanikos> (ανάκτηση στις 30-1-2024).

167. Ο Βοτανικός κήπος ιδρύθηκε το 1834 από τον Κ. Ν. Fraas, καθηγητής της Βοτανικής του Πανεπιστημίου Αθηνών (νυν Καποδιστριακού). Από το 1975, κατόπιν δωρεάς του ζεύγους Ιουλίας και Αλεξάνδρου Ν. Διομήδους στις αρχές της δεκαετίας του 1950, έχει μεταφερθεί και λειτουργεί πλησίον του όρους Αιγάλεω (Για περισσότερες πληροφορίες, βλ. <http://www.diomedes-bg.uoa.gr/history.html>, ανάκτηση στις 30-1-2024).

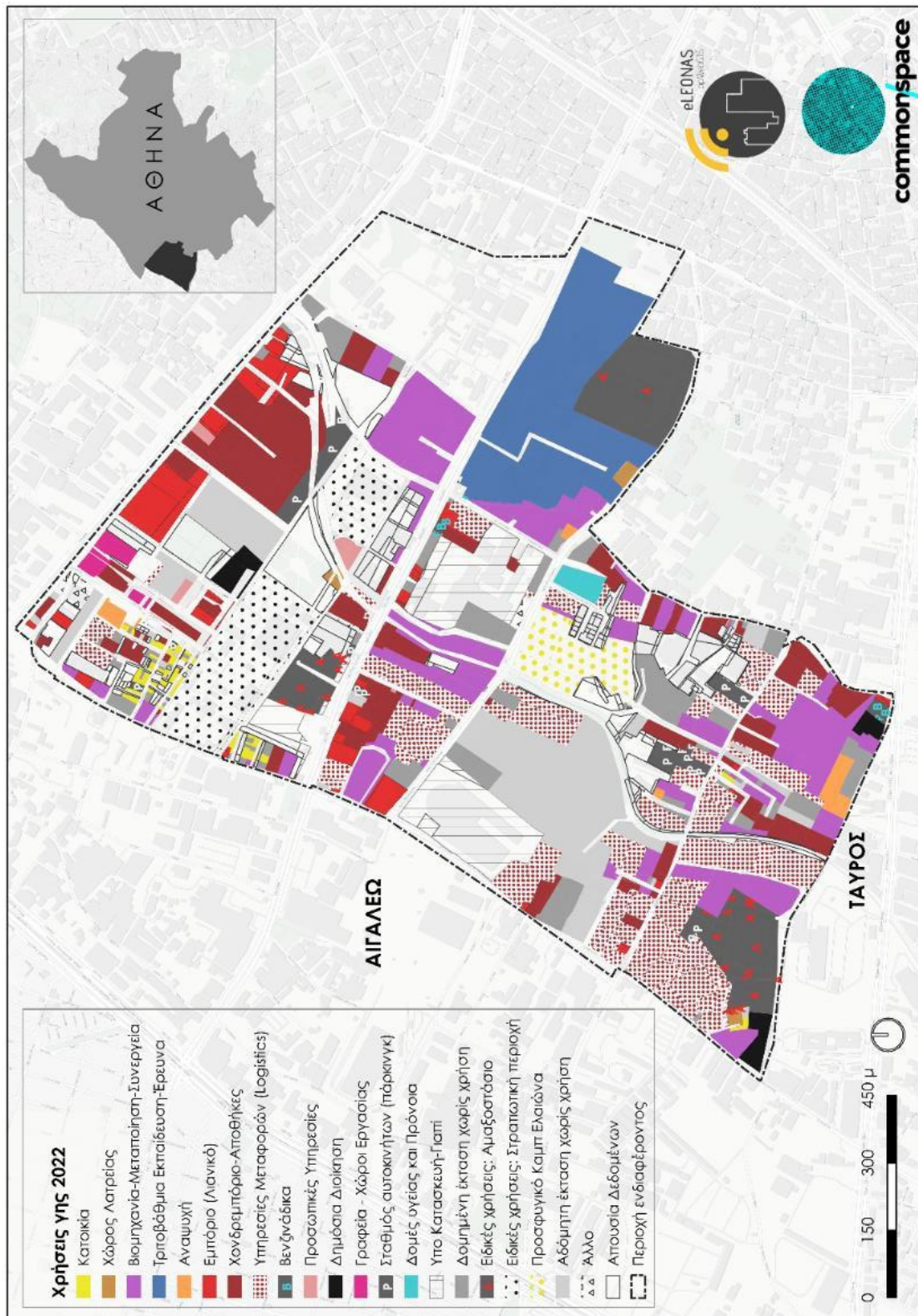
168. Ενδιαφέρον, επίσης, παρουσιάζει η έρευνα των Sapountzaki K., Wassenhoven L. (2003). Spatial discontinuities and fragmentation of urban areas: the example of Elaionas of Athens. *Proceedings of the 5th Biennial of Towns and Town Planners on 'Connecting the City: Connecting Citizens'*. Barcelona, April 2003.

ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ 1995 - 2000 - 2011				
Χρήση / Έτος	1995	2000	2011	Παρατηρήσεις
Βιομηχανία	2380	2208	1890	Αν αφαιρεθούν και οι εκτάσεις της Αθηναϊκής Χαρτοποιίας και της Πίτσος που ανακοίνωσαν πιο πρόσφατα τη διακοπή λειτουργίας τους, το ποσοστό είναι κοντά στο 24%
	33,80%	31,30%	26,80%	
Υπηρεσίες	2314	2275	2361	
	32,90%	32,30%	33,50%	
Εμπορικές	132	179	247	
	1,90%	2,50%	3,50%	
Αθλητισμός - Αναψυχή	119	103	191	
	1,70%	1,50%	2,70%	
Αστικό Πράσινο	169	235	253	Η Γεωπονική Σχολή απεικονίζεται με τη χρήση «εκπαίδευση»
	2,40%	3,30%	3,60%	
Προσωρινή Κατοικία	0	32 (5 σημεία)	25 (2 σημεία)	Η έκταση του καταυλισμού της Ορφέως που εκκενώθηκε το 2012 ήταν 23,5 στρ.
	0%	0,50%	0,40%	
Χωρίς Χρήση	616	557	589	Οι εκτάσεις παρότι κοντινές σε ποσοστά είναι διαφορετικές
	8,70%	7,90%	8,40%	

Πίνακας 1. Κατηγορίες χρήσεων γης κατά EIB ESA, EOEυγορα στην ευρύτερη περιοχή του Ελαιώνα, με αναγραφή ποσοστών χρήσης κατ' αντιστοιχία. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / Commonsplace, επεξεργασία δορυφορικών δεδομένων του προγράμματος EO Ευγορα.



Εικόνα 11. Γράφημα χρήσεων γης περιοχής Βοτανικού για το έτος 2022. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη / Commonsplace.



Εικόνα 12. Χάρτης χρήσεων γης της περιοχής του Βοτανικού για το έτος 2022. Πηγή: αρχείο Σ. Τσάδαρη, την οποία ευχαριστούμε θερμά για την ευγενική παραχώρηση.

Ο χάρτης χρήσεων γης παράχθηκε υπό την επιστημονική ευθύνη της Σ. Τσάδαρη στο πλαίσιο του έργου: "eLEONAS ppWebGIS: ΠΛΑΤΦΟΡΜΑ ΣΥΜΜΕΤΟΧΙΚΟΥ ΣΧΕΔΙΑΣΜΟΥ ΓΙΑ ΤΗ ΒΙΩΣΙΜΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗ" που χρηματοδοτείται στο πλαίσιο της Ενιαίας Δράσης Κρατικών Ενισχύσεων Έρευνας, Τεχνολογικής Ανάπτυξης & Καινοτομίας «ΕΡΕΥΝΩ – ΔΗΜΙΟΥΡΓΩ – ΚΑΙΝΟΤΟΜΩ» του Ε.Π. «Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία (ΕΠΑνεΚ)», ΕΣΠΑ 2014 – 2020. Το έργο υλοποιείται από συνεργατικό σχήμα τεσσάρων εταιρών: των συνεταιρισμών COMMONSPACE και Sociality, της ΑΜΚΕ HERMES και της εταιρείας GET.

3.2.3 Δημογραφικά και πληθυσμιακά στοιχεία

Στις απογραφές πληθυσμού και κατοικιών της ΕΛΣΤΑΤ, αναδεικνύονται μεταβολές που σχετίζονται με ευρύτερους κοινωνικούς και οικονομικούς μετασχηματισμούς στις δεκαετίες του 1990 και του 2000, όπως επίσης και με τις επιπτώσεις της οικονομικής κρίσης του 2008 και της συνακόλουθης μνημονιακής πολιτικής. Στο τμήμα του Ελαιώνα που υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων οι εμπορικές χρήσεις (ειδικά οι επιχειρήσεις μικρής κλίμακας οι οποίες εξυπηρετούσαν τους μόνιμους κατοίκους της περιοχής) αντικαταστάθηκαν από μικτές χρήσεις βιομηχανίας – βιοτεχνίας, με παράλληλη απομάκρυνση του πληθυσμού. Συγκριτικά με τα στοιχεία των προηγούμενων απογραφών, ο πληθυσμός παρουσιάζεται μειούμενος, φτωχότερος, άνεργος, με χαμηλά επίπεδα εκπαίδευσης και επιδείνωση της ποιότητας ζωής και των συνθηκών κατοίκησης.

Από το τέλος της δεκαετίας του 1990, όταν εντείνονται τα ρεύματα μετανάστευσης στην Ελλάδα από τις Βαλκανικές χώρες και την Ανατολική Ευρώπη, άρχισαν να δημιουργούνται στον Ελαιώνα τσιγγάνικοι καταυλισμοί, εκτιμώμενου τότε πληθυσμού περίπου 2.000 Αλβανών Ρομά, εκ των οποίων το 15% ήταν παιδιά.¹⁶⁹ Στους καταυλισμούς αυτούς επικρατούσαν συνθήκες εξαθλίωσης, συνωστισμού και έλλειψης βασικών υποδομών, όπως ηλεκτρικό ρεύμα και νερό. Ειδικά στον Βοτανικό, μέχρι πριν μερικά χρόνια, υπήρχαν δύο μεγάλοι καταυλισμοί, ο ένας σε μια εγκαταλελειμμένη βιομηχανική έκταση επί της οδού Ορφέως και ο άλλος στην οδό Αγίου Πολυκάρπου, σε οικόπεδο που αποτελεί σήμερα ιδιοκτησία του Δήμου Αθηναίων, και από το οποίο οι Ρομά εκδιώχθηκαν. Παρόλα αυτά, εκτιμάται ότι ο πληθυσμός των Ρομά στο σύνολο του Ελαιώνα έκτοτε αυξάνεται, καθώς υπάρχουν μεγάλες αδόμητες εκτάσεις και σημεία συσσώρευσης ανακυκλώσιμων υλικών.

Η περιοχή του Ελαιώνα φιλοξενεί, επιπροσθέτως, σημαντικό αριθμό μεταναστών που μένουν για μικρό χρονικό διάστημα ή και εγκαθίστανται για μεγαλύτερες περιόδους, απασχολούμενοι κατά βάση με τη σιδηρουργία.¹⁷⁰ Οι πρώτοι από αυτούς ήρθαν με

169. Λυκοβαρδή, Κ. (2007). Σύνθετες δράσεις Συνηγόρου του Πολίτη για την ομάδα στόχο (Ρομά). Διακρατικό Συνέδριο, Ένταξη Ελλήνων Τσιγγάνων σε ενεργητικές μορφές απασχόλησης, Θεσσαλονίκη: 2-3 Μαρτίου 2007.

170. ΕΜΠ (1998). Σχεδιασμός Αναδιοργάνωσης και Μετεγκατάστασης των Διαμεταφορικών Επιχειρήσεων Περιοχής Ελαιώνα. Εκθέσεις ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν). Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, ΕΜΠ και Πανελλήνια Ένωση Εθνικών Διαμεταφορέων, Αθήνα, σ.12.

διακρατικές συμφωνίες τη δεκαετία του 1970, αλλά η αύξησή τους ξεκινά μετά το 2000, όταν οι πολεμικές συγκρούσεις στις περιοχές της Μέσης Ανατολής και της Βόρειας Αφρικής ενέτειναν τις μαζικές ελεύσεις προσφύγων σε ευρωπαϊκά εδάφη μέσω της Ελλάδας, με αποκορύφωμα την «προσφυγική κρίση» του 2015 την οποία τροφοδότησε ο πόλεμος της Συρίας. Το 2015, η Ελληνική Πολιτεία κλήθηκε να λάβει έκτακτα μέτρα για τη διαχείριση αυτής της κρίσης, μεταξύ των οποίων η δημιουργία μιας δομής φιλοξενίας στον Ελαιώνα.

Η έγκριση για την προσωρινή παραχώρηση χρήσης τμήματος, εκτάσεως 12,5 στρ. επί της οδού Αγ. Πολυκάρπου για την ίδρυση και λειτουργία χώρου φιλοξενίας νεοεισερχόμενων πολιτών από τρίτες χώρες δόθηκε το καλοκαίρι του 2015 με την απόφαση ΑΔΣ 906/2015 του δημοτικού συμβουλίου του Δήμου Αθηναίων. Το Σεπτέμβριο της ίδιας χρονιάς εγκρίθηκε η παράταση ισχύος της έως την 31-12-2015 (ΑΔΣ 1056/24-09-2015), και τον Νοέμβριο του ίδιου έτους υπογράφηκαν οι όροι της Προγραμματικής Σύμβασης υπ' αριθ. ΑΔΣ 1510/23-11-2015 του Δήμου Αθηναίων με το Ελληνικό Δημόσιο (Υπουργείο Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης, Υπουργείο Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων) για τη λειτουργία «*χώρου προσωρινής ανοιχτής φιλοξενίας προσφύγων στον Ελαιώνα*».

Η λειτουργία της δομής σφραγίστηκε από την περιρρέουσα ατμόσφαιρα στην οποία η μετανάστευση ήταν ταυτόχρονα ζήτημα κοινωνικής αλληλεγγύης και σεβασμού των ανθρωπίνων δικαιωμάτων από τη μια πλευρά, και ζήτημα αντιμετώπισης μιας διαρκώς αυξανόμενης απειλής από την άλλη πλευρά. Αμφισημία που δεν εμφανίστηκε στην κοινή γνώμη χωρίς τη συμβολή των μέσων ενημέρωσης (όπου η παρουσία των μεταναστών και προσφύγων συνδέθηκε με κάθε είδους απειλές για τη δημόσια υγεία και ασφάλεια και την κοινωνική συνοχή), αλλά και τον ίδιο τον επίσημο λόγο της Πολιτείας και τα μέτρα πολιτικής που στοιχίζονταν με τον τρόπο που η Ευρωπαϊκή Ένωση προσπαθούσε να αντιμετωπίσει (και στην πραγματικότητα να υπεκφύγει) το πρόβλημα. Η πλειοψηφία των προσφύγων που είναι σήμερα στην Ελλάδα, μετά και την επαναφορά της Συνθήκης του Δουβλίνου το 2017, είναι αντιμετώπιση με προβλήματα στέγασης και διαβίωσης. Η δομή του Ελαιώνα, από ένα σταθμό της

προσφυγικής διαδρομής με χαρακτηριστικά ολιγοήμερης παραμονής μετετράπη σε χώρο αποκλεισμού και ημιεγκλεισμού των προσφύγων.^{171,172}

Η απογραφική έρευνα που πραγματοποιήθηκε εκεί το 2016 από το Παρατηρητήριο του Δήμου Αθηναίων για τους Πρόσφυγες και τους Μετανάστες, κατέγραψε 534 οικογένειες και 1600 μέλη, μέσου όρου ηλικίας 20 ετών. Το 45% ήταν γυναίκες, ενώ το 42% δεν είχε λάβει στοιχειώδη εκπαίδευση στη χώρα προέλευσης. Το 33% των νοικοκυριών ήταν μονομελή ενώ το 20% είχε τρία μέλη. Ως προς το θρήσκευμα, το 71% είναι Μουσουλμάνοι Σουνίτες. Το 80% δηλώνει ότι έφυγε από τη χώρα του λόγω πολέμου και λόγω ασφάλειας. Το 72% εισήλθε στη χώρα από το Αιγαίο Πέλαγος ενώ το 27% από τον Έβρο. Οι περισσότεροι εισήλθαν από την Τουρκία και η συντριπτική πλειοψηφία έχει ως χώρα προορισμού τη Γερμανία. Το 65% έχει υποβάλλει αίτηση για άσυλο και το 57% είναι εγγεγραμμένοι/ες στην Ύπατη Αρμοστεία του ΟΗΕ για τους πρόσφυγες.

Το Φεβρουάριο του 2022 εφαρμόστηκε η διαδικασία απενεργοποίησης της δομής από το Εθνικό Σύστημα Υποδοχής, με στόχο την απρόσκοπτη έναρξη των εργασιών της Διπλής Ανάπλασης, παύοντας τελικά τη λειτουργία της μετά από σχετική απόφαση του Υπουργείου Μετανάστευσης και Ασύλου το Δεκέμβριο του 2022.¹⁷³

3.3 Πολιτισμικές διαστάσεις του Ελαιώνα

Το ιστορικό παρελθόν της περιοχής του Ελαιώνα και η διαμορφωμένη σήμερα θραυσματική του φυσιογνωμία, με το αβέβαιο θεσμικό καθεστώς που τον διέπει, τη διοικητικό διαμοιρασμό μεταξύ δήμων με ετερόκλητες ταυτότητες και κατευθύνσεις σχεδιασμού, όπως και οι διαχρονικές παλινδρομήσεις των εθνικών και τοπικών αρχών σε θέματα βιομηχανικής, περιβαλλοντικής και πολεοδομικής πολιτικής,

171. Δελεβεγκος, Δ. (2015, 5 Αυγούστου). Μετανάστες αντί διπλής ανάπλασης στον Ελαιώνα. *Capital.gr*. <https://www.capital.gr/agora-akiniton/3050563/metanastes-anti-diplis-anaplastis-ston-elaiona> (ανάκτηση στις 14-3-2024).

172. Δέδε, Μ. (1990, 16 Ιουλίου). Ζωή στον Ελαιώνα. *Ελευθεροτυπία*.

173. Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου, Γραφείο Τύπου (2022, 12 Δεκεμβρίου). Πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής για τη Δομή του Ελαιώνα υπέγραψαν το Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου με το Δήμο Αθηναίων. <https://migration.gov.gr/protokollo-paradosis-paralavis-domi-elaiona/> (ανάκτηση στις 14-3-2024).

διαμορφώνουν ένα ιδιαίτερο πολιτισμικό τοπίο, πολυπρόσωπο, κατακερματισμένο και αντιφατικό.¹⁷⁴

νευραλγική θέση σε μικρή απόσταση από το ιστορικό κέντρο της Αθήνας, το Μεκυρίαρχη ακόμα τη βιομηχανική δραστηριότητα και τις συναφείς εγκαταστάσεις, χρήσεις και υποδομές (αποθήκευση και μεταφορές), οι οικιστικές χρήσεις και η κατοικία όχι μόνο περιορίζονται αλλά απωθούνται με σαφείς φυσικούς διαχωρισμούς σε θύλακες και στην περίμετρο του Ελαιώνα. Οι μεγάλοι άξονες κυκλοφορίας που συμπλέκονται στην περιοχή, και ο φόρτος του εσωτερικού δαιδαλώδους (και σε πολλά σημεία αδιάνοικτου) δικτύου είναι μια ακόμα όψη ενός χώρου εχθρικού για την κατοικία.

Χαρακτηριστικοί οι λιγοστοί χώροι πρασίνου. Εξαιρώντας τις εκτάσεις του Γεωπονικού Πανεπιστημίου Αθηνών και του Βοτανικού Κήπου, η περιοχή μοιάζει σε πολλά σημεία εγκαταλειμμένη, με πολλά άδεια, ερειπωμένα κτίρια, και εκτεταμένους σκουπιδότοπους.¹⁷⁵

Τα τελευταία χρόνια, ωστόσο, με αφορμή τόσο την επέκταση της Γραμμής 3 του Μετρό, που διευκολύνει την προσβασιμότητα, όσο και το επικείμενο έργο της διπλής ανάπλασης, έχουν γίνει προσπάθειες εξωραϊσμού σε πολλά σημεία, πρωτίστως, σε σχέση με την πολιτιστική δραστηριότητα. Ξεκινώντας από τις ίδιες τις εγκαταστάσεις του σταθμού του Ελαιώνα, όπου εκτίθενται μόνιμα ή σε περιοδικές εκθέσεις έργα τέχνης, γλυπτά, πίνακες ζωγραφικής και φωτογραφικά αφιερώματα, οι δράσεις συνεχίζουν στην ευρύτερη περιοχή, με τη λειτουργία χώρων τέχνης και εστίασης που προτείνουν μια άλλη θέαση του τόπου του.¹⁷⁶ Οι χρήσεις πολιτισμού και αναψυχής πολλαπλασιάζονται στην περίμετρο του Ελαιώνα, στις γειτονιές όπου σε παλαιότερες

174. Βλαχογιάννη, Ι. (2008). *Διερεύνηση της χωροκοινωνικής φυσιολογίας της περιοχής του Ελαιώνα. Εξέλιξη – Προοπτικές*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ, σ. 13-14.

175. Βλάχου, Μ. (2014). *ΕΛΑΙΩΝΑΣ – ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ*. Ένας πνεύμονας πρασίνου για όλους. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ, σ. 34-35.

176. Τον Οκτώβριο 2023, η συνεργατική - διεπιστημονική ομάδα σχεδιασμού Commonsplace Co-op (<https://www.commonspace.gr/>) διοργάνωση μια σειρά δράσεων, με εικαστικά δρώμενα, δημόσιες συζητήσεις, συναυλίες, εκθέσεις έργων τέχνης και διαδραστικά εργαστήρια στα πλαίσια της έκθεσης «ΕΛΑΙΩΝΑΣ '23 – ΧΘΟΝΙΟ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΟΚΑΙΝΟΣ». Στις 29 Οκτωβρίου, πραγματοποιήθηκε στο Κέντρο Πολιτισμού «Ελληνικό Μολύβι», επί της Ιεράς Οδού, το στρογγυλό τραπέζι με θέμα «Ελαιώνας: Από την περιβαλλοντική ιστορία της μεταλλαγής, τους αστικούς μετασχηματισμούς και τα κοινωνικά κινήματα» με τη συμμετοχή των: Γιώργος Βελεγράκης, Σοφία Τσάδαρη, Κώστας Φωτεινάκος και Γιώργο Πλειός.

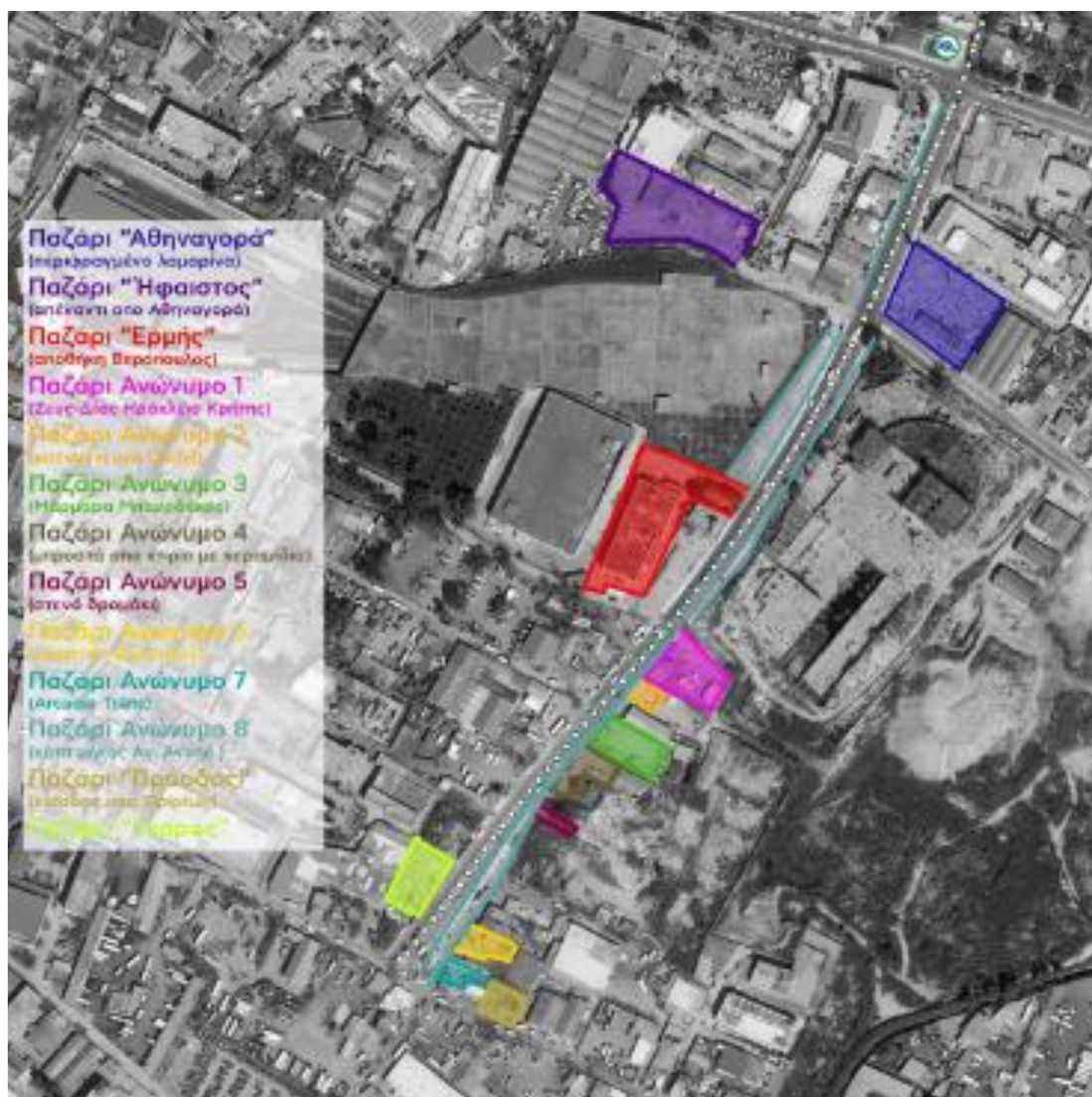


Εικόνα 13. (αριστερά) Εσωτερικό των ερειπίων της εκκλησίας του Αγίου Στεφάνου (18^{ος} αιώνας). Διακρίνεται ο χώρος του ιερού και υπολείμματα αγιογραφιών στους πλευρικούς τοίχους. Πηγή: ανάρτηση στη σελίδα Facebook «Αθηνολόγιο», (δεξιά) Χριστιανικό παρεκκλήσιο του 20ού αιώνα. Διακρίνονται πίσω τα ικρίώματα και ο ξυλότυπος ημιτελούς οικοδομής. Πηγή: αρχείο Μ. Τσολάκου (λήψη στις 15-11-2022).

εποχές η λαϊκή κατοικία συνυπήρχε με τη μεταποίηση και σήμερα υπάρχουν πολλά εγκαταλειμμένα μικρά και μεγάλα εργοστάσια, εργαστήρια και αποθήκες.

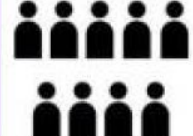

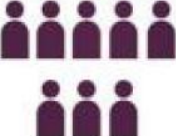

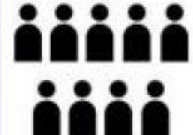




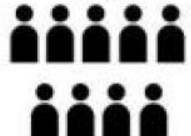



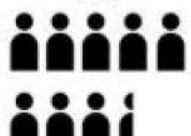



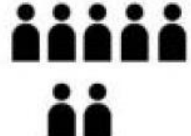


Στο ιστορικό κτιριακό απόθεμα, διάσπαρτο στα 9.000 στρέμματα της ευρύτερης πολεοδομικής ενότητας, έχουν καταγραφεί βυζαντινά μνημεία, εκκλησίες, παλαιές στέρνες υδροληψίας, καθώς και νεοκλασικά σπίτια με αυλές, κατάλοιπα προγενέστερων χρήσεων. Υπάρχουν ακόμα πάνω στους μεγάλους άξονες κυκλοφορίας (κυρίως η Πειραιώς και η Λεωφόρος Κηφισού) κτίρια και σύνολα που ανήκουν στη βιομηχανική κληρονομιά, πολλά από τα οποία έχουν χαρακτηριστεί διατηρητέα ή και έχουν αποκατασταθεί και έχουν νέα χρήση (συνήθως πολιτιστική). Προσπάθειες καταγραφής και προστασίας των εντόπιων αρχαιοτήτων πραγματοποιήθηκαν από τον Οργανισμό Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος της Αθήνας, ενώ ο ρυμοτομικός σχεδιασμός με βάση το ΠΔ 1049/1995 συνέβαλε στην οριοθέτησή τους υπό καθεστώς προστασίας.¹⁷⁷

177. Μποφίλιας, Α. (2008). ό.π., σ. 86.



Εικόνα 14. Καταγραφή και αποτύπωση των υπαίθριων αγορών στα σύνορα Αιγάλεω-Αθηνών στην περιοχή του Ελαιώνα. Πηγή: hiddentreasures.katerinamoustaka.gr

Οι υπαίθριες αγορές (παζάρια) που πραγματοποιούνται στα σύνορα μεταξύ του Δήμου Αιγάλεω και Δήμου Αθηναίων αναδεικνύουν το σύγχρονο πολυπολιτισμικό και διακοινωνικό προφίλ της περιοχής πλησίον του Βοτανικού. Τα παζάρια διοργανώνονται από σωματεία ρακοσυλλεκτών, και λειτουργούν το Σαββατοκύριακο από τις 6.00 έως τις 14.00, πουλώντας παλιά και δεύτερης χρήσης αντικείμενα από κάδους απορριμμάτων, εκκενώσεις παλιών σπιτιών, ανταλλαγή κ.ο.κ. Δημιουργούν μια άλλη εικόνα της περιοχής, προσθέτοντας κίνηση, χρώματα, εμπειρίες, ανταλλαγές μεταξύ διαφορετικών φυλετικών, ηλικιακών και κοινωνικών ομάδων, καθώς οι ρακοσυλλέκτες και οι μικροπωλητές προέρχονται κατά μεγάλο ποσοστό από ασιατικές και αφρικανικές χώρες ή από κοινότητες Ρομά, ενώ και το αγοραστικό κοινό σε μεγάλο μέρος του έχει πολυπολιτισμική σύνθεση, ανθρώπους από όλες τις

Σωματείο	Αθίγγανοι	Απο τη μουσουλμανική μειονότητα δυτ. Θράκης	Γυναίκα	Άνδρας
Σωματείο Ρακοσυλλεκτών "Ηφαιστός"	90% 	10% 	80% 	20% 
Σωματείο Ρακοσυλλεκτών "Αθηναγορά"	90% 	10% 	50% 	50% 
Σωματείο Ρακοσυλλεκτών "Ερμής"	10% 	90% 	40% 	60% 
Σωματείο Ρακοσυλλεκτών "Ίκαρος"	15% 	85% 	40% 	60% 
Σωματείο Ρακοσυλλεκτών "Πρόδος"	30% 	70% 	30% 	70% 

Πίνακας 2. Ποσοτική κατανομή της φυλετικής καταγωγής και του φύλου των μελών ανά σωματείο ρακοσυλλεκτών στις υπαίθριες αγορές του Ελαιώνα. Πηγή: *hiddentreasures.katerinamoustaka.gr*

γειτονίες της Αθήνας, ντόπιους και μετανάστες που αναζητούν φθηνά προϊόντα, ανθρώπους με συλλεκτικά ενδιαφέροντα, περιπατητές που απολαμβάνουν την πολυχρωμία αυτού του τύπου συναλλαγής.¹⁷⁸ Πρέπει να σημειώσουμε το «οικολογικό» ενδιαφέρον αυτής της δραστηριότητας (εναλλακτικής προς τις καθημερινές δραστηριότητες στην περιοχή) που ενισχύει την μικροοικονομία και την κυκλική οικονομία, παρατείνοντας τον χρόνο χρήσης των αντικειμένων, σε αντίθεση με τις κυρίαρχες καταναλωτικές τάσεις.

178. Μουστάκα, Α. (2020). Re-Play: Τα σκουπίδια γίνονται παιχνίδια. Τα παιδιά επαναπροσδιορίζουν την έννοια της ύλης και του παιχνιδιού. ΕΜΠ, δημοσιευμένο στο hiddentreasures.katerinamoustaka.gr. Το τεύχος της εργασίας επίσης διαθέσιμο στο https://issuu.com/katerina.p.moustaka/docs/_____re-play-_____ (ανάκτηση στις 16-2-2024).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. Η ΠΕΡΙΟΧΗ ΤΩΝ ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΩΝ. ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΜΝΗΜΗ, ΚΕΝΤΡΙΚΟΤΗΤΑ & Η ΑΝΑΓΚΗ ΧΩΡΙΚΟΥ ΕΠΑΝΑΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ

4.1 Η ιστορία των Αμπελοκήπων: μια σταδιακή ενίσχυση της κεντρικότητας

Οι Αμπελόκηποι είναι συνοικία του Δήμου Αθηναίων βορειοανατολικά του κέντρου της πόλης, την οποία διατρέχουν η Οδός Πανόρμου, η Λεωφόρος Κηφισίας, η Λεωφόρος Μεσογείων και η Λεωφόρος Αλεξάνδρας. Υπάγεται διοικητικά στην Περιφερειακή Ενότητα Κεντρικού Τομέα Αθηνών (7ο δημοτικό διαμέρισμα Αθήνας) μαζί με τις συνοικίες Γκύζη, Πολύγωνο, Νέα Φιλοθέη και Ελληνορώσων. Συνορεύει με τις συνοικίες Γουδή, Νέα Φιλοθέη, Κουντουριώτικα, Ερυθρός Σταυρός, Γηροκομείο, Πολύγωνο και Γκύζη, έχοντας ως νοητά όρια σημαίνοντα κτήρια, μεταξύ των οποίων το Ιπποκράτειο νοσοκομείο, τα νοσοκομεία Λαϊκό και Παίδων, το νοσοκομείο Ερυθρός Σταυρός, τον ουρανοξύστη «Απόλλωνα», το γήπεδο του Παναθηναϊκού «Απόστολος Νικολαΐδης», το μαιευτήριο Έλενα και την Αμερικανική Πρεσβεία.¹⁷⁹

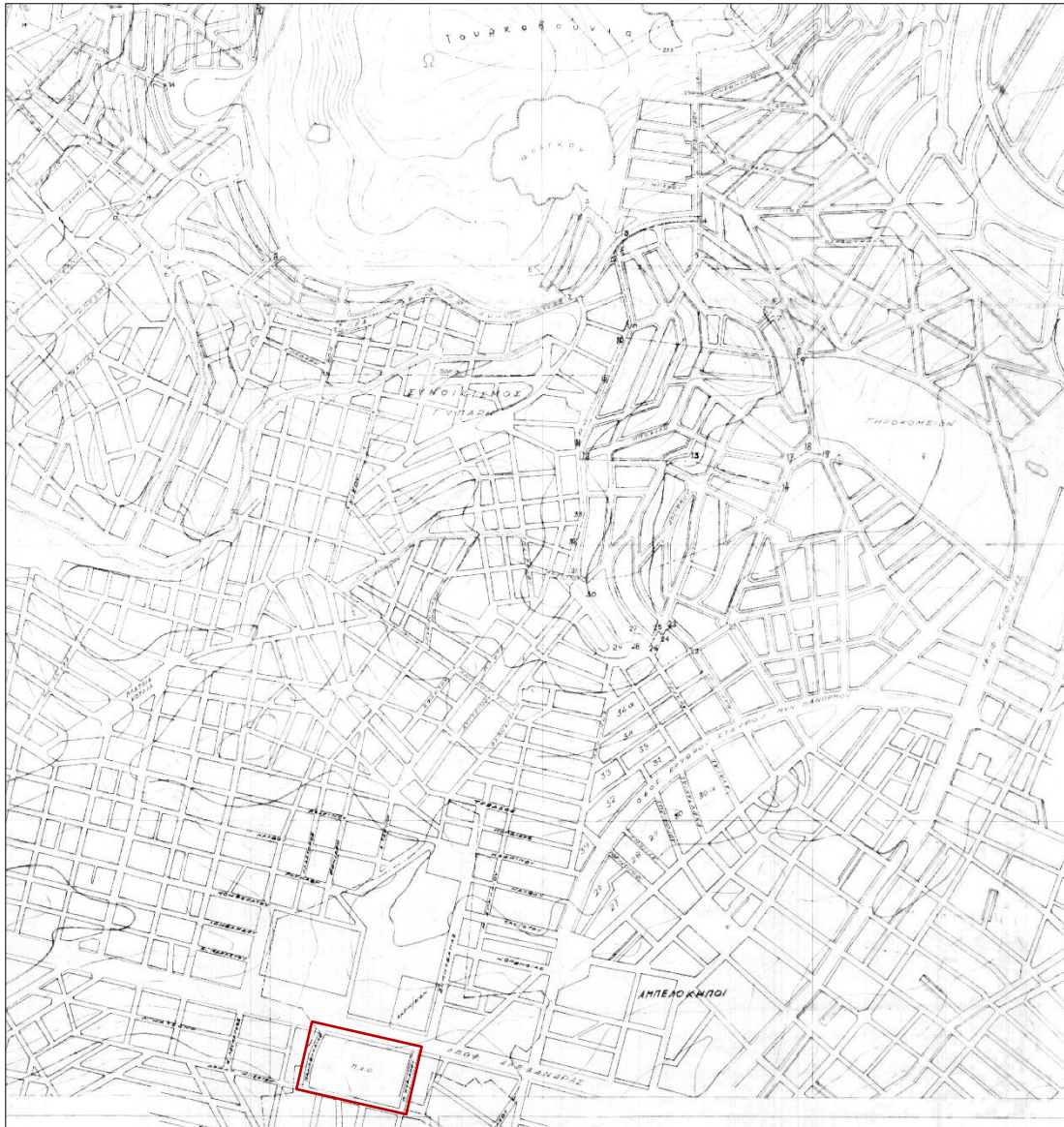
Η ονομασία «Αμπελόκηποι» αναφέρεται πιθανότητα σε προϋπάρχουσα αμπελοκαλλιέργεια και καλλιέργεια κηπευτικών που το ξηρό κλίμα της περιοχής ευνοούσε από την αρχαιότητα. Κατά μια άλλη ερμηνεία, προέρχεται από παραφθορά του αρχαίου τοπωνυμίου «*Άλωπεκῆ*», δήμο της Αντιοχίδος φυλής.^{180,181}

Το ξηρό κλίμα οφείλεται στο ότι η περιοχή είναι απομακρυσμένη από ελώδεις ή ποτάμιες τοποθεσίες –σε αντιδιαστολή με τον Ελαιώνα στα δυτικά– και, στην αιχμή του 20ού αιώνα θεωρούταν κατάλληλο για ίαση και ταχεία ανάρρωση από πολλές ασθένειες. Αυτό, σε συνδυασμό με την εγγύτητα στο ιστορικό κέντρο της πόλης, αν όχι με το καθεστώς ιδιοκτησίας (πολλά αδόμητα μοναστηριακά και εκκλησιαστικά κτήματα και μεγάλες καλλιεργήσιμες εκτάσεις στις αρχές του 20ού αιώνα) δικαιολογεί

179. Βέρρος, Ν. (2023). *Πολεοδομική ανάπλαση στην συνοικία των Αμπελοκήπων*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ.

180. ΑΛΩΠΕΚΗ (Αμπελόκηποι, η αθηναϊκή συνοικία σήμερα) Ο ΔΗΜΟΣ, Η ΑΜΠΕΛΟΣ, Η ΑΦΡΟΔΙΤΗ, ΤΑ ΠΑΤΡΙΑ ΙΕΡΑ, Η ΠΑΡΑΔΟΣΗ. <https://athenianyear.wordpress.com/2019/06/23/ alopeki-abelokipi-i-athinaiki-synikia-simera-o-dimos-i-abelos-i-afroditi-ta-patria-iera-i-paradosi/> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

181. Στο βιβλίο του J.L.S. Bartholdy, J.L.S. (1807). *Voyage en Grèce*, το οποίο εκδόθηκε στο Παρίσι, αναφέρεται η επιπρόσθετη ονομασία της περιοχής ως «*Άγγελόκηπο*». Στο ίδιο κείμενο, αναφέρονται ορισμένες από τις σωζόμενες αρχαιότητες, που ήταν ορατές ακόμη εκείνη την εποχή. Για περισσότερα, βλ. https://aromaellada.blogspot.com/2012/10/blog-post_6.html (ανάκτηση στις 19-2-2024).



Εικόνα 15. Απόσπασμα από το σχέδιο υπ' αρ. 6712 «Διάγραμμα δημοσίας έκτασεως καὶ παραχωρήσεων περιοχῆς Τουρκοβουνίων», χρονολογίας 1966. Στο κάτω μέρος επισημαίνεται το οικόπεδο του γηπέδου του Π.Α.Ο. Πηγή: Τεχνική Υπηρεσία Υπουργείου Οικονομικών.

την παρουσία πολλών νοσοκομείων, θεραπευτηρίων, μαιευτηρίων και κέντρων υγείας, που τα περισσότερα ιδρύθηκαν στα προπολεμικά χρόνια.

Πρόκειται για περιοχή μικτής χρήσης (κατοικία, γραφεία επιχειρήσεων και λιανικό εμπόριο κυρίως στα μέτωπα των μεγάλων δρόμων). Μια ζωντανή αγορά που ευνοείται από το πυκνό δίκτυο συγκοινωνίας και την εγγύτητα στο κέντρο. Στους Αμπελόκηπους εδρεύουν μεγάλες επιχειρήσεις, πρεσβείες ξένων χωρών, καθώς και οργανισμοί και επιτελεία δημόσιων και ιδιωτικών φορέων. Η εγκατάσταση επιχειρήσεων εντάθηκε στα χρόνια του 1970 όταν η κυκλοφοριακή συμφόρηση και η

ατμοσφαιρική ρύπανση άρχισε να περιορίζει την προσβασιμότητα του κέντρου της πόλης.

Στα προεπαναστατικά χρόνια, οι Αμπελόκηποι ήταν ένα χωριό σε απόσταση μερικών χιλιομέτρων από τον κυρίως οικισμό των Αθηνών, ο οποίος τότε περιοριζόταν στο χώρο γύρω από το λόφο της Ακρόπολης. Το χωριό παρέμεινε εκτός των ορίων της πόλης ως το 1881, οπότε εντάχθηκε στην πόλη, καθώς εύποροι Αθηναίοι είχαν αρχίσει να κτίζουν εκεί τις κατοικίες τους (σε εξοχικό περιβάλλον), με πιο γνωστή την Έπαυλη Θων, ιδιοκτησίας του ανώτερου αυλικού του Γεωργίου Α΄ Νικολάου Θων. Η έπαυλη βρισκόταν στη συμβολή των λεωφόρων Κηφισίας και Αλεξάνδρας. Μετά την καταστροφή της στα επεισόδια των Δεκεμβριανών, το οικόπεδό της μετετράπη σε χώρο εμπορικών χρήσεων. Στην έκταση αυτή βρισκόταν, επίσης, ο μικρός ναός του Αγίου Νικολάου, το μόνο σωζόμενο κομμάτι του κτήματος.¹⁸² Γνωστή ήταν επίσης η Βίλα Μαργαρίτα, στη συμβολή των Λεωφόρων Μεσογείων και Βασιλίσσης Σοφίας, η οποία χτίστηκε στις αρχές του 20ού αιώνα και κατεδαφίστηκε το 1972. Σήμερα βρίσκονται στη θέση της τα γραφεία της Κτηματικής Τράπεζας (μετέπειτα Εθνικής).¹⁸³

Το κύμα εισροής προσφύγων στην Ελληνική πρωτεύουσα, μετά τη Μικρασιατική Καταστροφή του 1922, και η ανάγκη στέγασής τους, δημιούργησε σημαντικό πολιτικό ζήτημα. Ένας από τους τόπους που επιλέχτηκαν για την προσφυγική αποκατάσταση ήταν οι Αμπελόκηποι. Αρχικά, είχε επιλεγεί το ακίνητο όπου λειτουργούσε ήδη το γήπεδο του Παναθηναϊκού – επιλογή που έφερε σε σύγκρουση τους πρόσφυγες με τους οπαδούς του αθλητικού συνδέσμου. Τελικά, επιλέχτηκε για τη δημιουργία προσφυγικού οικισμού η περιοχή που είναι γύρω από το γήπεδο, γνωστή με την ονομασία Κουντουριώτικα. Με την ένταξη των Αμπελοκήπων στο Σχέδιο Πόλης, στις 26 Νοεμβρίου 1926, αποφασίστηκε η ανέγερση επιπλέον προσφυγικών κατοικιών, αυτή τη φορά επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, απέναντι από το γήπεδο του Παναθηναϊκού. Το συγκεκριμένο στεγαστικό πρόγραμμα, με περίοδο κατασκευής μεταξύ του 1933-1935, είναι σήμερα γνωστό ως τα «Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας».¹⁸⁴ Πρόκειται για 8 τριώροφες πολυκατοικίες με 228 διαμερίσματα των

182. Ομάδα ΠΑΥΣΑΝΙΑΣ (2019, 12 Φεβρουαρίου). Το κτήμα Θων και η εξέλιξή του μέσα στη πορεία του χρόνου. <https://cognoscoteam.gr/archives/5681> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

183. Παφτούνου, Σ. (2021, 21 Μαρτίου). Βίλα Μαργαρίτα: Το παραμυθένιο κτίριο της Αθήνας με τα 32 δωμάτια και τις πολεμίστρες -Γιατί κατεδαφίστηκε. <https://www.iefimerida.gr/ellada/bila-margarita-paramythenio-ktirio-tis-athinas> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

184. Το βασικό νομοθετικό πλαίσιο χαρακτηρισμού ενός μνημείου ως διατηρητέου προκύπτει από το Άρθρο 24, παρ. 1, 6 του Συντάγματος και το Ν. 3028/2002 ενώ, σε διεθνές επίπεδο, έχει υπογραφεί

50 τ.μ. σε έκταση 14,5 στρεμμάτων. Σχεδιάστηκαν από τους αρχιτέκτονες Κίμωνα Λάσκαρη και Δημ. Κυριακού και είναι από τα ελάχιστα εναπομείναντα κτίρια κοινωνικής κατοικίας (την πρώτη οργανωμένη προσπάθεια του κράτους για μαζική προσφορά λαϊκή στέγης) που, τυπολογικά, ακολουθούν τις τάσεις του μοντέρνου κινήματος της δεκαετίας του '30 (ελληνικό bauhaus). Οι κατοικίες παραχωρήθηκαν αποκλειστικά σε πρόσφυγες αλλά, από το 1965 και μετά, σε εποχή οικοδομικής έκρηξης ειδικά στις κεντρικές περιοχές, πολλές οικογένειες μετακόμισαν αλλού και οι κατοικίες ενοικιάστηκαν. Χωρίς επαρκή συντήρηση και, με εμφανή τα σημάδια των Δεκεμβριανών, το συγκρότημα θεωρήθηκε υποβαθμισμένο στα χρόνια της δικτατορίας (1967-1974) και εκδόθηκε η πρώτη απόφαση απαλλοτρίωσής του, η οποία δεν εκτελέστηκε. Ο φόβος όμως της κατεδάφισης αποτέλεσε επί χρόνια ανασταλτικό παράγοντα για την ανακαίνισή του από τους ιδιοκτήτες, κάτι που επέτεινε την υποβάθμιση των κτιρίων και την εγκατάλειψη πολλών διαμερισμάτων. Μετά όμως από συντονισμένες προσπάθειες του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων, του ΕΜΠ και των κατοίκων της περιοχής, και σύμφωνα με απόφαση του ΣτΕ, το 2009 έγινε δυνατή η κήρυξη του συγκροτήματος ως διατηρητέο νεότερο μνημείο, από το Κεντρικό Συμβούλιο Νεωτέρων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού.¹⁸⁵ Παρόλα αυτά, η ανάπλαση του συγκροτήματος παρέμεινε εκκερεμής, παρά το γεγονός ότι έγινε σχετική πρόταση από την «Ανάπλαση Αθήνας» το 2018. Δεν είχε την ίδια τύχη ο γειτονικός προσφυγικός οικισμός με την ονομασία «Νέα Ανατολή», που κρίθηκε κατεδαφιστέος το 1958, για να ανεγερθεί στη θέση του το κτίριο της ΓΑΔΑ.

Το ζήτημα της διαχείρισης των «Προσφυγικών» τέθηκε πολλές φορές σε συζήτηση καθώς η αύξηση των συντελεστών δόμησης και απελευθέρωση του ύψους των κτιρίων που έφερε η εφαρμογή του Ν. 395/1968 έδωσε κίνητρο για μια πρωτόγνωρη αύξηση της κατασκευαστικής δραστηριότητας στις περιοχές γύρω από το κέντρο της Αθήνας, όπως οι Αμπελόκηποι, όπου ανεγέρθηκαν και οι πρώτοι «ουρανοξύστες»,

από το 1985 η Διεθνής Σύμβαση της Γρανάδας (1985), με την οποία προβλέπεται η προστασία και προσαρμογή σε σύγχρονες χρήσεις των διατηρητέων και η οποία, σε εθνικό επίπεδο, κυρώθηκε με τον Ν. 2039/1992. Για περισσότερα βλ. Καλτσά, Φ. (2017). *Πτυχές της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και η σύγκρουση με την ιδιοκτησία και με την αναπτυξιακή πολιτική*. Διπλωματική εργασία. Νομική Σχολή ΕΚΠΑ, ενώ ενδιαφέρον παρουσιάζει το σύγγραμμα του Χριστοφιλόπουλου, Δ. (2005). Πολιτιστικό Δίκαιο. Προστασία Πολιτιστικών Αγαθών. Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη.

185. Χαραλαμπίκης, Μ. (2003, 18 Ιανουαρίου). Χρώμα στις γκριζες μνήμες ή πράσινο; Οι δύο πλευρές της αντιπαράθεσης για το μέλλον των Προσφυγικών της Αλεξάνδρας. *Τα Νέα*. Αναδημοσίευση στο https://www.greek-language.gr/greekLang/modern_greek/tools/corpora/corpora/content.html?t=2,546&h=105687&l=16517#pinpoint (ανάκτηση στις 13-3-2024).

όπως ο Πύργος Αθηνών (το υψηλότερο ακόμα κτίριο της Ελλάδας), ο Πύργος «Απόλλων» (το υψηλότερο κτίριο κατοικιών), το Ξενοδοχείο "President" και το κτίριο όπου στεγάζονταν μέχρι προσφάτως τα γραφεία της "Allianz", κοντά στο Γηροκομείο.^{186,187} Στα χρόνια του '80 ξεκίνησε και η ανέγερση του νέου Δικαστικού Μεγάρου (και του Άρειου Πάγου), δίπλα στα «Προσφυγικά» και στη θέση των φυλακών Αβέρωφ που κατεδαφίστηκαν.

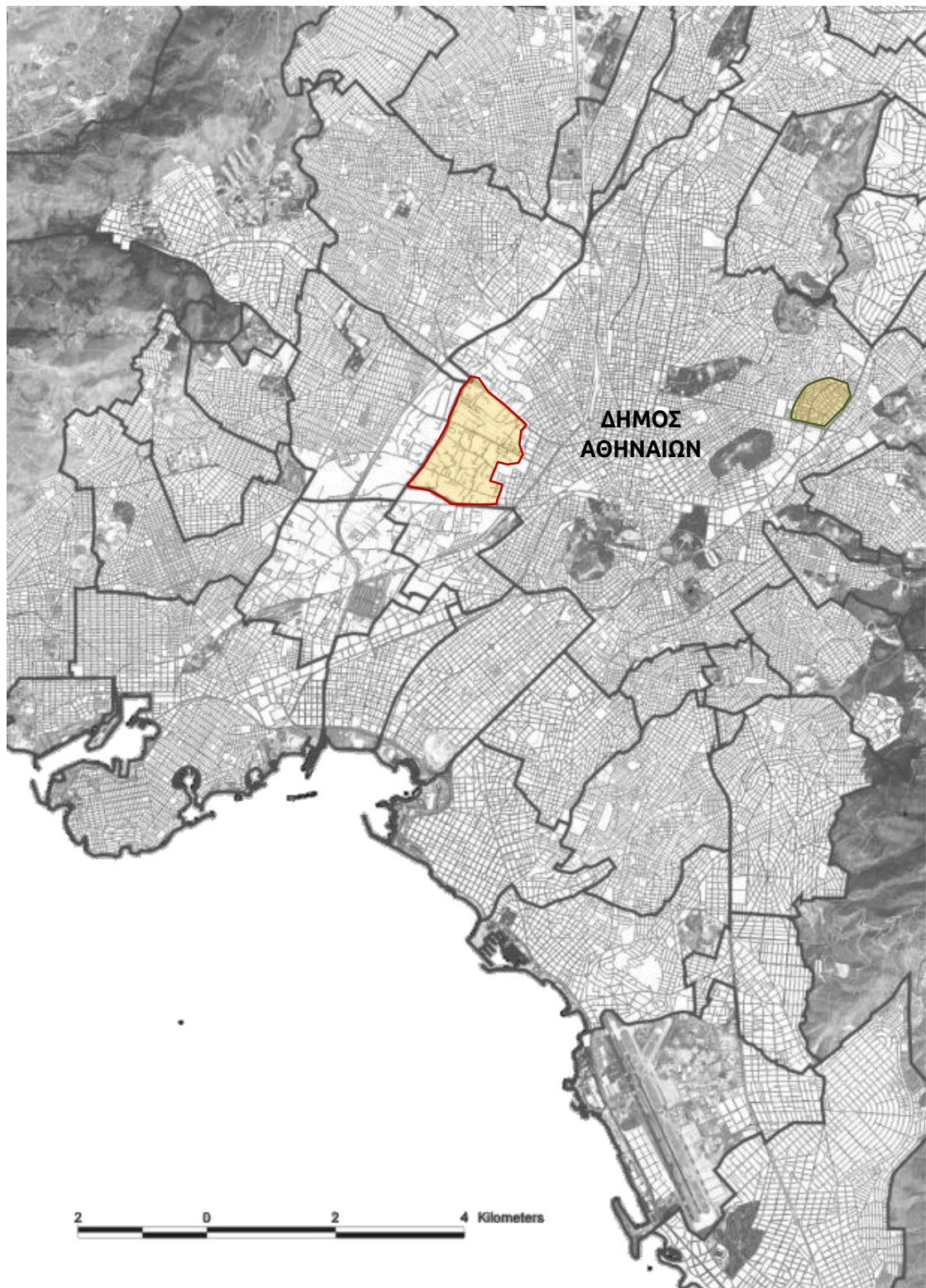
4.2 Οι Αμπελόκηποι σήμερα: η «γειτονιά των νοσοκομείων» και η αστική πύκνωση

Οι Αμπελόκηποι αναπτύσσονται σήμερα μεταξύ μεγάλων οδικών αξόνων (τη Λεωφόρο Κηφισίας, τη Λεωφόρο Μεσογείων και τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας) σε έκταση 5,7 τετραγωνικών χιλιομέτρων, με πυκνή και ψηλή δόμηση, κατά βάση χρήσεις κατοικίας, χωρίς να στερείται χώρων αναψυχής (εστιατόρια, αναψυκτήρια, κέντρα νυχτερινής διασκέδασης, νεανικά στέκια κλπ) ειδικά επί της οδού Πανόρμου, με έντονη εμπορική κίνηση ειδικά στα μέτωπα της Λεωφόρου Κηφισίας και της οδού Λαρίσης (κοντά στον σταθμό του Μετρό). Χαρακτηριστικοί οι παλαιοί κινηματογράφοι -τοπόσημα για τον ευρύτερο Κεντρικό Τομέα της Αθήνας- όπως ο «Δαναός», ο «Γαλαξίας» και το «Αθήναιον». Το ποσοστό των παλιών κατοίκων θεωρείται υψηλό, παρότι στη συνοικία (ιδιαίτερα στα ανατολικά της) έχουν αναπτυχθεί πολυπληθείς κοινότητες μεταναστών που, στην πλειονότητά τους, προέρχονται από χώρες της Νότιας Ασίας και, σε πολλές περιπτώσεις, εργάζονται στα Βόρεια Προάστια (όπου οδηγεί η Λεωφόρος Κηφισίας).

Στο ήδη ενεργό συγκοινωνιακό δίκτυο προστέθηκαν μετά το 2000 δύο σταθμοί του Μετρό (Γραμμή 3-Μπλε Γραμμή), οι στάσεις «Αμπελόκηποι» και «Πανόρμου», συνδέοντας το Διεθνή Αερολιμένα «Ελευθέριος Βενιζέλος» με το Σύνταγμα και στη συνέχεια με τη Δυτική Αθήνα –περνώντας και από τον Ελαιώνα– για να καταλήξει στον Πειραιά (στάση «Δημοτικό Θέατρο»).

186. Κλάδης, Α. (2023, 4 Οκτωβρίου). Γιατί η Αθήνα δεν έχει ψηλούς ουρανοξύστες. <https://www.oneman.gr/onacity/design/giati-i-athina-den-exei-psilous-ouranoxistes/> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

187. Διαμαντόπουλος, Α. (2021, 23 Απριλίου). Πόσους ουρανοξύστες έχει η Αθήνα; -Ενα ταξίδι στους Πύργους Αθηνών και Πειραιά. <https://www.iefimerida.gr/ellada/posoys-ouranoxystes-ehei-i-athina-ena-taxidi-stoys-pyrgoys-athinon-kai-peiraia> (ανάκτηση στις 19-2-2024)



Εικόνα 16. Χάρτης του μητροπολιτικού χώρου των Αθηνών, με εμφανές του τμήμα του Ελαιώνα που υπάγεται διοικητικά στο Δήμο Αθηναίων (αριστερά με κόκκινο περίγραμμα) και την περιοχή των Αμπελοκήπων (δεξιά με πράσινο περίγραμμα). Πηγή: ENVECO ΑΕ, Άτλας του Ελαιώνα Αττικής, ίδια επεξεργασία.

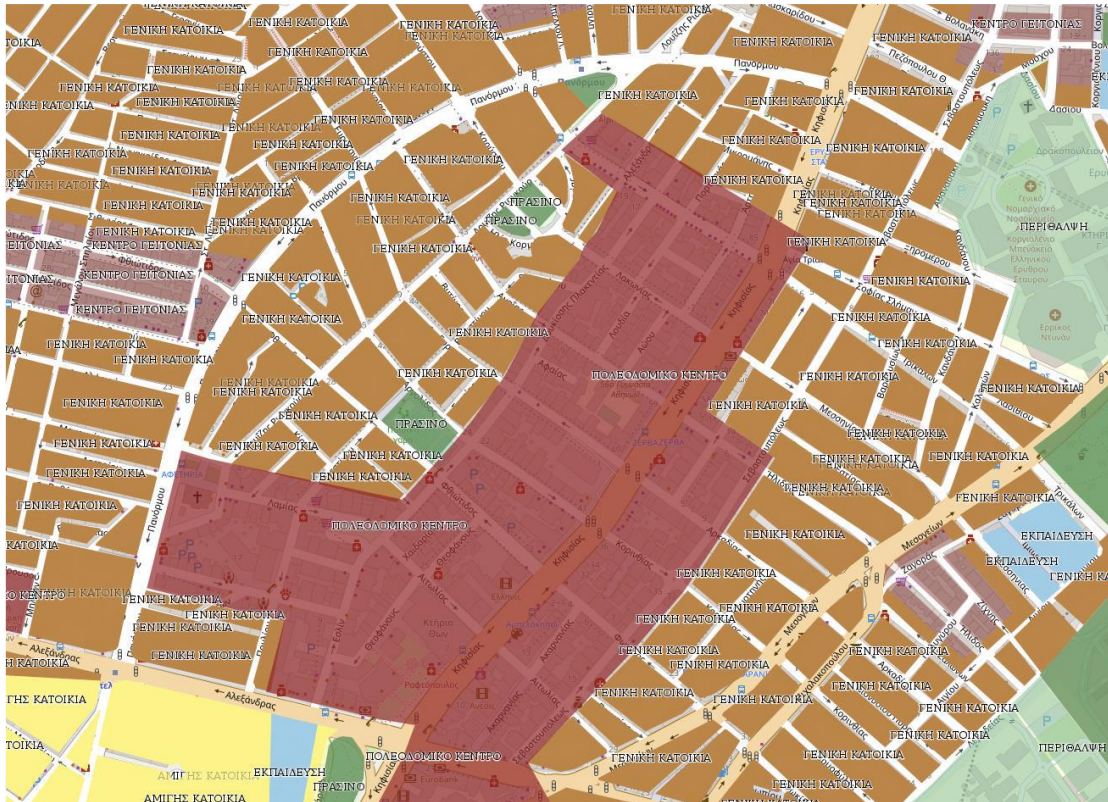
Η κεντρικότητα της περιοχής προσφέρει στους κατοίκους της ποικίλες ευκολίες και εξυπηρετήσεις στην καθημερινότητά τους. Υπάρχουν όμως διαμαρτυρίες για τα προβλήματα κυκλοφορίας και στάθμευσης και, κυρίως, για την έλλειψη πράσινων χώρων. Ενδεικτικές ήταν οι κινήσεις διαμαρτυρίας για την κατεδάφιση της Έπαυλης Θων και την ιδιωτική ανάπτυξη του ακινήτου (παρά το γεγονός ότι είχε προηγουμένως χαρακτηριστεί ως κοινόχρηστος χώρος πρασίνου). Ανάλογες κινητοποιήσεις συνεχίζονται έως σήμερα για το οικόπεδο της ΔΕΗ στο Γηροκομείο όπου χωροθετείται το πάρκο ΚΑΠΑΨ (από το 2006), καθώς και οι διεκδικήσεις για ενιαία διαμόρφωση του Μητροπολιτικού Πάρκου μεταξύ των περιοχών του Γουδή και των Ιλισίων.

4.3 Χρήσεις γης, νομοθετικό και θεσμικό πλαίσιο

Όπως ήδη αναφέραμε, η ιστορία της συνοικίας συνδέεται προνομιακά με την επέκταση του ιστορικού κέντρου της Αθήνας. Με το ΦΕΚ 32Α/1845, το χωριό των Αμπελοκήπων προσαρτάται στον Δήμο Αθηναίων, για να αποσπαστεί ως συνοικία με το ΦΕΚ 251Α/1889. Με το ΦΕΚ 103Α/1904, γίνεται έγκριση αποσπάσματος της συνοικίας στην πόλη των Αθηνών κατά την λεωφόρο Αλεξάνδρας, αποκτώντας το πρώτο ρυμοτομικό της σχέδιο σε μια περίοδο, μάλιστα, που η δόμηση είχε ήδη προχωρήσει σημαντικά. Το προτεινόμενο σχέδιο δεν μπορούσε να ταυτιστεί πλήρως με τους προϋφιστάμενους, αυθαιρέτως σχεδιασμένους, δρόμους. Ως λύση επιλέχθηκε οι δρόμοι αυτοί να διατηρηθούν, τέμνοντας τα νέα οικοδομικά τετράγωνα.

Η πολεοδομική οργάνωση της περιοχής προχωρά με το ΦΕΚ 533Α/1935 «*Περί τροποποιήσεως του σχεδίου Αθηνών*», σε συνδυασμό με το επόμενο ΦΕΚ 235Α/1939 «*Περί τροποποιήσεως του σχεδίου Αθηνών εις την περιοχήν Έρυθρου Σταυρού – Γηροκομείου*», το ΦΕΚ 70Α/1940 «*Περί άναθεωρήσεως του σχεδίου Αθηνών*» και τα ΦΕΚ 102Α/1944 και ΦΕΚ 94Α/1947 «*Περί τροποποιήσεως του ρυμοτομικού σχεδίου Αθηνών*». Έπειτα, ακολούθησε πολεοδομικό σχέδιο το 1951 με το ΦΕΚ 55Α/1951 «*Περί τροποποιήσεως σχεδίου Αθηνών εις 64 τοπογραφικά φύλλα*».

Σύμφωνα με το Ρυθμιστικό Σχέδιο της Αθήνας, του 1985, η συνοικία των Αμπελοκήπων ανήκει στην αστική ζώνη του πολεοδομικού συγκροτήματος των Αθηνών και υπάγεται διοικητικά στον Δήμο Αθηναίων της Περιφέρειας Αττικής. Στο ΓΠΣ της Αθήνας (στις κατευθύνσεις που δίδονται από το ΡΣΑ), στην περιοχή



Εικόνα 17. Χάρτης χρήσεων γης της περιοχής των Αμπελοκήπων. Πηγή: <https://www.msa.ypeka.gr/> (ανάκτηση στις 12-2-2024).

εναλλάσσονται η χρήση γης «γενική κατοικία» και «πολεοδομικό κέντρο» (με περιορισμένους χώρους πρασίνου), καθώς ανέκαθεν οι χρήσεις ήταν μεικτές (κατοικία, αθλητικές εγκαταστάσεις, περίθαλψη κλπ) με σημαντική την παρουσία της διοίκησης και την επιχειρηματική δραστηριότητα. Οι σημερινές χρήσεις γης νομοθετήθηκαν εκ νέου με το ΦΕΚ 57/ΑΑΠ/2014-02-24, για την «*Τροποποίηση του εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου (ΓΠΣ) του Δήμου Αθηναίων, στην περιοχή του ΒΙΟΠΑ Ακαδημίας Πλάτωνος*», χωρίς σημαντικές διαφοροποιήσεις.¹⁸⁸

188. Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών-www.gis.epoleodomia.gov.gr (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).

4.4 Δημογραφικά και οικονομικά στοιχεία

Η συνοικία των Αμπελοκήπων, λόγω της εγγύτητάς της στο κέντρο, διαθέτει κοινά χαρακτηριστικά με τα υπόλοιπα δημοτικά διαμερίσματα του Δήμου Αθηναίων, αναφορικά με τα πληθυσμιακά και τα οικονομικά δεδομένα.

Η οικονομική δραστηριότητα διακρίνεται για την παρουσία πληθώρας εταιρειών και τραπεζών. Σύμφωνα με τα στοιχεία της απογραφής 2011 (ΕΛΣΤΑΤ), από τα 20.910 άτομα του συνολικού πληθυσμού, οι 10.495 αποτελούσαν τον οικονομικά ενεργό πληθυσμό της περιοχής, ενώ το 85% του εργατικού δυναμικού ήταν μισθωτοί υπάλληλοι και το υπόλοιπο 15% ήταν εργοδότες και αυτοαπασχολούμενοι, ο αριθμός των οποίων μειώνεται σταδιακά.

Το σύνολο των ανέργων της περιοχής υπολογίστηκε στα 1.701 άτομα (16% επί του συνόλου του οικονομικά ενεργού πληθυσμού), εκ των οποίων το 4,78% αφορούσε τους νέους. Η μείωση της απασχόλησης ήταν κυρίως στους κλάδους της υγείας, του εμπορίου, των κατασκευών και των επιστημών, ενώ υπήρχε αύξηση της απασχόλησης στην εστίαση και στον τουριστικό-ξενοδοχειακό κλάδο, καθώς και στις υπηρεσίες πολιτισμού και ενημέρωσης.¹⁸⁹

Η εικόνα αυτή απεικονίζει βέβαια τις διαφοροποιήσεις που είχε προκαλέσει στην Αθηναϊκή κοινωνία η εξελισσόμενη το 2011 οικονομική κρίση. Νεώτερα στοιχεία, που δεν είχαμε στη διάθεσή μας, πιθανότητα δίνουν άλλη εικόνα, αν κρίνουμε από τη δυναμική της τοπικής αγοράς, την αύξηση των αξιών γης, και τον πολλαπλασιασμό των κτιρίων γραφείων υψηλού γοήτρου.

189. Βέρρος, (2023), ό.π., σ. 91-92.



Εικόνα 18. Αεροφωτογραφία της περιοχής των Αμπελοκήπων (δορυφορική λήψη), εστιάζοντας στην περιοχή που διατρέχεται από τη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Στο κέντρο φαίνεται το γήπεδο του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης», με ενδείξεις χαρακτηριστικών τοποσήμων της περιοχής περιμετρικά. Πηγή: Google Earth (λήψη Φεβρουαρίου 2023).

4.5 Κινητικότητα και μεταφορές

Οι βασικές κατευθύνσεις της κινητικότητας στην περιοχή των Αμπελοκήπων καθορίζεται ως επί το πλείστον από τέσσερις, συνδεδεμένες μεταξύ τους, βασικές αρτηρίες:

- α) Η **Λεωφόρος Αλεξάνδρας** είναι κεντρικός οδικός άξονας του Δήμου της Αθήνας μήκους 3 περίπου χιλιομέτρων, ο οποίος ενώνει τη Λεωφόρο 28ης Οκτωβρίου (Πατησίων) με τη Λεωφόρο Κηφισίας, καθώς και τις οδούς Ιπποκράτους, Τρικούπη και Πανόρμου, ενώ παράλληλα αποτελεί το βόρειο όριο του Αθηναϊκού Δακτυλίου. Διασχίζοντας τον πεδινό χώρο μεταξύ Λυκαβηττού και Τουρκοβουνίων, συνδέει σημαντικές συνοικίες του κέντρου, όπως Αμπελόκηποι, Γκύζη, Κουντουριώτικα, Νεάπολη, Μουσείο και Πεδίον του Άρεως. Η Λεωφόρος Αλεξάνδρας έλαβε την ονομασία της από την Πριγκίπισσα Αλεξάνδρα και, στα δύο της μέτωπα χωροθετούνται γνωστά κτίρια και τοπόσημα, όπως το Γήπεδο του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης», ο Άρειος Πάγος, η έδρα της ΓΑΔΑ, και ο Σταθμός του Μετρό «Αμπελόκηποι».
- β) Η **Οδός Πανόρμου**, ξεκινώντας από τη Λ. Αλεξάνδρας, κατευθύνεται βορειοανατολικά, διαπερνώντας τους Αμπελόκηπους για να καταλήξει στην Λεωφόρο Κηφισίας. Έχει μήκος 1,2 χιλιόμετρα και δύο λωρίδες ανά κατεύθυνση. Κατά μήκος του δρόμου, λειτουργούν καταστήματα και χώροι εστίασης αλλά και ο ομώνυμος σταθμός του Μετρό («Πανόρμου»). Η οδός οφείλει το όνομά της στους Μικρασιάτες πρόσφυγες του 1922, με καταγωγή από την πόλη Πάνορμο.
- γ) Η **Λεωφόρος Κηφισίας**, κομβικός άξονας μήκους 19,34 χιλιομέτρων και τεσσάρων (4) λωρίδων ανά κατεύθυνση, συνδέει το κέντρο της Αθήνας με τον Βόρειο τομέα ενώ με άλλες ονομασίες συνεχίζει ως τον Νότιο τομέα. Ξεκινάει από το 7ο δημοτικό διαμέρισμα του Δήμου της Αθήνας στον κόμβο των Αμπελοκήπων και συγκεκριμένα στη διασταύρωση των λεωφόρων Αλεξάνδρας, Βασιλίσσης Σοφίας και Μεσογείων, στην πλατεία Ευαγγελικής Σχολής. Διέρχεται από τρεις ανισόπεδους κόμβους, τη γέφυρα των Αμπελοκήπων, τη νέα γέφυρα Ψυχικού και τη γέφυρα Χαλανδρίου, διακλαδίζεται με τη λεωφόρο Σπύρου Λούη στον κόμβο του Πολύδροσου και διέρχεται από τον δακτύλιο στον Παράδεισο Αμαρουσίου, όπου συνδέεται με την Αττική Οδό. Στα δυτικά συνδέεται με την οδό Πανόρμου, όπου εκτρέπεται η κίνηση της Λ. Αλεξάνδρας.

δ) Η **Λεωφόρος Μεσογείων**, ακολουθεί τα ίχνη δρόμου που, στην αρχαιότητα, συνέδεε την πόλη των Αθηνών με τα Μεσόγεια. Έχει μήκος 8,3 χιλιομέτρων και είναι μέρος της Εθνικής Οδού (Αυτοκινητόδρομος Ε54). Διαθέτει τρεις (3) λωρίδες κυκλοφορίας ανά κατεύθυνση, εξυπηρετεί πάνω από 100.000 οχήματα καθημερινά σε σύνδεση με νευραλγικούς δρόμους της πόλης, όπως τις οδούς Βασιλίσσης Σοφίας, Φειδιπίδου, Κατεχάκη, Αγίας Παρασκευής και Κλεισθένους, σημείο όπου η προέκτασή της οδηγεί στη λεωφόρο Μαραθώνος.

Λόγω του κεντρικού χαρακτήρα της, η περιοχή των Αμπελοκήπων παρουσιάζει ικανοποιητική εικόνα κινητικότητας, διαθέτοντας δύο (2) σταθμούς Μετρό («Αμπελόκηποι» και «Πανόρμου») και 27 στάσεις λεωφορείου και τρόλεϊ, οι οποίες καλύπτουν σχεδόν όλη την συνοικία. Είναι, συνεπώς, εύκολα προσβάσιμη με μέσα μαζικής μεταφοράς. Παρόλα αυτά, ο φόρτος της διαμπερούς κυκλοφορίας μέσω των προαναφερόμενων οδικών αξόνων (από το κέντρο της πόλης στα Βόρεια Προάστια και τις ανατολικές περιοχές της Αθήνας) είναι ιδιαίτερα μεγάλος και οδηγεί σε στενώσεις (μποτιλιαρίσματα).

4.6 Τα Προσφυγικά της Λεωφόρου Αλεξάνδρας: μια ιστορία διάσωσης σε εκκρεμότητα

Στα προηγούμενα αναφερθήκαμε στην πολεοδομική ιστορία των Αμπελοκήπων και στη σημασία που έχουν για αυτή τα «Προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας». Στην παρούσα ενότητα θα επιμείνουμε στην προσπάθεια διάσωσης του συγκροτήματος με την κήρυξή του ως διατηρητέο μνημείο, στενά συνδεδεμένο με την προσφυγική μνήμη και τη νεότερη ιστορία της πόλης και ένα από τα πρώτα παραδείγματα μοντερνιστικής αρχιτεκτονικής και κοινωνικής κατοικίας στην Αθήνα. Αναφερθήκαμε ήδη στην προσπάθεια απαλλοτρίωσης των οκτώ (8) κτιρίων (με στόχο την κατεδάφιση) στην προοπτική «εκκαθάρισης» του μετώπου της Λ. Αλεξάνδρας από «ενοχλητικές μνήμες» για να εγκατασταθούν σύγχρονα κτίρια διοίκησης. Το επιχείρημα ήταν η παλαιότητα και η κακή κατάσταση των κτιρίων λόγω της απουσίας συντήρησης (κάτι που δεν έχει προβλεφθεί εν γένει στα συγκροτήματα κοινωνικής κατοικίας στην Ελλάδα όπου κυριαρχεί το μοντέλο της «πρόσβασης στην ιδιοκατοίκηση» αντί για το μοντέλο του «προσιτού ενοικίου»). Στα χρόνια της δικτατορίας, υπήρχαν ήδη κάποια εγκαταλειμμένα διαμερίσματα για λόγους που είχαν να κάνουν με το φαινόμενο της



Εικόνα 19. Σημερινή όψη ενός εκ των οκτώ (8) προσφυγικών πολυκατοικιών της Λ. Αλεξάνδρας. Πηγή: <https://www.lifo.gr/now/greece/ta-prosfygika-tis-leoforoy-alexandras-i-epomeni-mera-gia-toposimo-tis-athinas> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

ανοδικής κοινωνικής κινητικότητας σε συνδυασμό με την εντατική παραγωγή νέας κατοικίας στον ευρύτερο χώρο, αλλά και με τα προβλήματα πολυ-ιδιοκτησίας που δημιουργούνται πολύ συχνά στους προσφυγικούς συνοικισμούς. Σήμερα, η εγκατάλειψη έχει προχωρήσει, η ιδιοκατοίκηση περιορίζεται σε λίγα διαμερίσματα, άλλα ενοικιάζονται από μετανάστες, ενώ υπάρχουν και καταλήψεις στέγης. Προφανώς η συντήρηση των χώρων παραμένει σε εκκρεμότητα.¹⁹⁰

Στις αρχές του 2000, η ΚΕΔ επανήλθε στην πρόταση να αγοράσει το ακίνητο έναντι 18 εκατομμυρίων δραχμών, προκειμένου οι 6 εκ των 8 πολυκατοικιών να κατεδαφιστούν και να μετατραπούν σε χώρο πρασίνου. Όμως οι εναπομείναντες ένοικοί τους – περίπου 45 οικογένειες– έδειξαν απροθυμία να τα εγκαταλείψουν. Στη στάση τους αυτή συντάχθηκαν αρχιτέκτονες και ακαδημαϊκοί, τονίζοντας την ιστορική και αρχιτεκτονική τους αξία,¹⁹¹ κινητοποίηση που είχε σαν αποτέλεσμα, όπως αναφέραμε ήδη, την κήρυξη των κτιρίων ως διατηρητέων μνημείων.

190. Ροββά, Κ. (2022, 24 Νοεμβρίου). Ιστορία και μνήμη στα Προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας. <https://www.in.gr/2022/11/24/stories/istoria-kai-mnimi-sta-prosfygika-tis-l-aleksandras/> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

191. Συγκεκριμένα το Τμήμα Αρχιτεκτόνων του ΕΜΠ, το Ινστιτούτο Ελληνικής Αρχιτεκτονικής και ο Σύλλογος Ελλήνων Αρχιτεκτόνων. Για περισσότερα, βλ. το άρθρο του Χαραλαμπίκη, Μ. (2003, 18 Ιανουαρίου), ό.π.

Το 2014 αποφασίστηκε να ενταχθούν τα Προσφυγικά προς αξιοποίηση στο χαρτοφυλάκιο του ΤΑΙΠΕΔ. Το νέο ΡΣΑ όρισε μάλιστα τους κανόνες αξιοποίησης των πολυκατοικιών, ως περιουσιακά στοιχεία του ΤΑΙΠΕΔ, καθορίζοντας ουσιαστικά τη μελλοντική τους χρήση. Το πρόγραμμα ανάπλασης που προτείνεται από το ΡΣΑ αφορά στην επανάχρηση και αξιοποίηση του συγκροτήματος με χρήσεις κατοικίας, υπηρεσιών πολιτισμού, εκπαίδευσης, διαμονής και φιλοξενίας διατηρώντας την αρχική τους μορφή. Παράλληλα, προβλέπεται η αναβάθμιση του ελεύθερου χώρου μεταξύ των κτιρίων, η απομάκρυνση της άτυπης στάθμευσης, η φύτευση και η ένταξη της περιοχής σε δίκτυο «οικολογικών διαδρομών» μεταξύ Λυκαβηττού και Τουρκοβουνίων.¹⁹²

Το 2016, μετά την απαλλοτρίωση των 177 από τα 228 διαμερίσματα (ενώ το σύνολο ήταν διατηρητέο) το ΤΑΙΠΕΔ μεταβίβασε το συγκρότημα στην Περιφέρεια Αττικής με τον νόμο 4414/2016, με σκοπό την αποκατάστασή του και τη μετατροπή του σε κοινωνική κατοικία, προορισμένη για ευάλωτα κοινωνικά στρώματα. Ένα τμήμα του θα μετατρεπόταν σε ξενώνες για τους συνοδούς ασθενών του νοσοκομείου «Άγιος Σάββας», και ένα άλλο θα έπρεπε να διατεθεί για τη δημιουργία Μουσείου Μικρασιατικού Πολιτισμού. Το έργο ανέλαβε να εκτελέσει η «Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε.», φορέας που συστάθηκε με την ψήφιση του Ν. 4539/2018 στις 18 Μαΐου 2018, με σκοπό τον προγραμματισμό, το σχεδιαστικό συντονισμό, και την υλοποίηση αναπλάσεων εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων, με έμφαση στα Προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας.¹⁹³

Ο νέος φορέας εκτέλεσε ταχύτατα τις προμελέτες και στη συνέχεια, με χορηγία των «Ελληνικών Πετρελαίων», προχώρησε στις οριστικές μελέτες και τις μελέτες εφαρμογής (αρχιτεκτονική, στατική, εγκαταστάσεων, περιβάλλοντος χώρου), τη ΜΠΕ και τα τεύχη δημοπράτησης του έργου. Σύμφωνα με τις μελέτες αυτές, θα γίνουν παρεμβάσεις συντήρησης και αποκατάστασης στα κτίρια (εργασίες στατικής ενίσχυσης, υγρομόνωσης και θερμομόνωσης κλπ), με σεβασμό στον αρχικό

192. *Reporter.gr* (2014, 31 Μαρτίου). Προσφυγικά Αλεξάνδρας, Ελληνικό και παράκτιο μέτωπο- Τι προβλέπει το Ρυθμιστικό της Αθήνας. <https://www.reporter.gr/Oles-oi-eidhseis/239360-Prosfygika-Alexandras,-Ellhniko-kai-paraktio-metwpo-Ti-problepei-to-Rythmistiko-ths-Athhnas> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

193. Παπαντωνίου, Κ. (2022, 3 Δεκεμβρίου). Προσφυγικά της Αλεξάνδρας / Ένα αναξιοποίητο υπόδειγμα απέναντι στο τιμμένο. Η Αυγή. https://www.avgi.gr/koinonia/432256_ena-anaxiopoieto-ypodeigma-apananti-sto-tsimento (ανάκτηση στις 13-3-2024).

σχεδιασμό και τη μορφή τους (σύμφωνα με τα σωζόμενα τμήματα όψεων), όπως επίσης σημειακές νέες κατασκευές, μορφολογικά διακριτές από την αρχική κατασκευή ώστε να δηλώνεται η χρονική απόσταση. Παράλληλα, προβλέπεται η διατήρηση των αποτυπωμάτων των οβίδων από τις συγκρούσεις των Δεκεμβριανών το 1944, σαν στοιχείο της ιστορικότητας των πολυκατοικιών. Επί του συνόλου των 228 διαμερισμάτων, θα ανακαινισθούν εσωτερικά τα 177 που ανήκουν στο Δημόσιο. Στις τέσσερις πολυκατοικίες που βρίσκονται πιο πίσω και κοντά στο νοσοκομείο «Ελπίς» υπάρχουν διάσπαρτα 51 διαμερίσματα τα οποία παραμένουν ιδιόκτητα και ανήκουν στους ενοίκους-απογόνους των προσφύγων που εγκαταστάθηκαν εκεί στη δεκαετία του 1930. Στα διαμερίσματα αυτά προβλέφθηκε η δυνατότητα εσωτερικής ανακαίνισης, με οικονομική επιβάρυνση των ιδιοκτητών και επιπρόσθετη κρατική επιδότηση.¹⁹⁴

Το 2019, η «Ανάπλαση Αθήνας» ανακοίνωσε μειοδοτικό διαγωνισμό προϋπολογισμού 12 εκατομμυρίων ευρώ για την ανάληψη του έργου¹⁹⁵ και στις 19-7-2019 παρέδωσε τη δωρεά των μελετών στη διοίκηση της Περιφέρειας Αττικής, που έγινε δεκτή σε πρώτο χρόνο από το Περιφερειακό Συμβούλιο στις 25-7-2019, ενώ τον Σεπτέμβριο 2019 έγινε η οριστική η αποδοχή της. Έκτοτε, δεν έχουν ανακοινωθεί νεότερα. Ο διαγωνισμός δεν πραγματοποιήθηκε.¹⁹⁶

4.7 Το γήπεδο του ΠΑΟ «Απόστολος Νικολαΐδης»: μια ιστορική αναδρομή

Το οικόπεδο όπου εδράζεται το γήπεδο «Απόστολος Νικολαΐδης» παραχωρήθηκε στον Παναθηναϊκό ΑΟ το 1924 από το Δήμο Αθηναίων, με επισημοποίηση της παραχώρησης μετά τη δημοσίευση του ΦΕΚ 165/21-7-1924. Ο Παναθηναϊκός ΑΟ δεν κατέχει την κυριότητα του οικοπέδου, παρά μόνο τη χρήση του, η οποία δε μπορεί να αφαιρεθεί όσο ο Σύλλογος είναι ενεργός.

194. *Michanikos Online* (2021, 26 Οκτωβρίου). Προσφυγικά Λ. Αλεξάνδρας: Ιστορία και μνήμη «στο συρτάρι». Αναδημοσίευση από [kathimerini.gr](https://www.kathimerini.gr) στο <https://www.michanikos-online.gr/προσφυγικά-λ-αλεξάνδρας-ιστορία-και-μ/> (ανάκτηση στις 10-3-2024).

195. Χατζηγεωργίου Α. (2019, 10 Φεβρουαρίου). Προσφυγικά στην Αλεξάνδρας: Τι προβλέπει το σχέδιο ανάπλασης. *Έθνος*. <https://www.ethnos.gr/greece/article/20839/prosfygikasthnalexandrastiproblepei-tosxedioanaplashspics> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

196. Παπαντωνίου, Κ. (2022, 3 Δεκεμβρίου). ό.π.

Τη δεκαετία του 1960, επιχειρήθηκε από τον Απόστολο Νικολαΐδη η κατοχύρωση της κυριότητας βάσει χρησικτησίας. Εν τέλει, ο Σύλλογος δεν προσέφυγε ποτέ στα δικαστήρια, καθώς το παραχωρητήριο του 1924 ήταν ενεργό και συνεπώς δε συνέτρεχαν οι νόμιμες προϋποθέσεις για τη χρησικτησία.

Το 2003 ο Παναθηναϊκός ανακίνησε το ζήτημα του γηπέδου δύο φορές. Η πρώτη ήταν την άνοιξη, παρουσιάζοντας στον Υφυπουργό Αθλητισμού σχέδιο κατεδάφισης του υπάρχοντος γηπέδου και ανέγερσης νέου, περίπου 50.000 θέσεων, με αλλαγή της υφιστάμενης κατεύθυνσής του ώστε η μικρή πλευρά του να είναι παράλληλη με τη Λ. Αλεξάνδρας. Η λύση αυτή απορρίφθηκε, κυρίως λόγω πολεοδομικών περιορισμών, καθώς επέβαλλε την επιπρόσθετη κατεδάφιση των σχολικών συγκροτημάτων πίσω από το γήπεδο. Στη συνέχεια, η διοίκηση του Παναθηναϊκού επανήλθε με νέο σχέδιο, το οποίο προέβλεπε την ανέγερση νέου γηπέδου στον χώρο του σημερινού, χωρητικότητας 25.000-30.000 θέσεων με βύθιση των εξεδρών στο έδαφος.¹⁹⁷

Το ΣτΕ αναγνώρισε στον Ερασιτέχνη Παναθηναϊκό δικαιώματα επί του οικοπέδου του «Απόστολου Νικολαΐδη» όταν εκδίκασε τις προσφυγές κατά του νόμου της Διπλής Ανάπλασης (στην οποία θα αναφερθούμε εκτενώς παρακάτω). Δεν περιέγραψε τα δικαιώματα, αναγνώρισε όμως για πρώτη φορά την κυριότητα του οικοπέδου στο Σύλλογο. Όμως, η Διεύθυνση Νομοθετικού Έργου του ΥΠΕΝ γνωμοδότησε στις 28 Φεβρουαρίου του 2012, κατόπιν αιτήματος του ΟΡΣΑ, ότι ο Δήμος Αθηναίων είναι ο ιδιοκτήτης του οικοπέδου του γηπέδου «Απόστολος Νικολαΐδης». Ο Ερασιτέχνης Παναθηναϊκός έχει το δικαίωμα προσφυγής στα Διοικητικά Δικαστήρια προκειμένου να διεκδικήσει την ιδιοκτησία του οικοπέδου, κάτι που εκτιμάται ασύμφορο, καθώς θα εμπλακεί σε πολυετή δικαστική διένεξη με αβέβαιο αποτέλεσμα. Η γνωμοδότηση επισημαίνει ότι η άδεια λειτουργίας του γηπέδου λήγει στο τέλος της σεζόν και θα ανανεωθεί μόνο με νομοθετική ρύθμιση. Επί πλέον, το «Απόστολος Νικολαΐδης» δεν επιτρέπεται να κατεδαφιστεί βάσει της νομοθεσίας της «Διπλής Ανάπλασης», πριν παραδοθούν έτοιμα προς λειτουργία το αθλητικό κέντρο του Ερασιτέχνη και το ποδοσφαιρικό γήπεδο στο Βοτανικό, γεγονός που επιβεβαιώθηκε με σχετική διευκρίνιση του ΣτΕ το 2015.¹⁹⁸

197. Τσάδαρη, Σ. (2019). ό.π., σ. 58.

198. *Trifilara.gr* (2021, 4 Απριλίου). Facts για το ιδιοκτησιακό του «Απόστολος Νικολαΐδης». <https://www.trifilara.gr/facts-gia-to-idioktisiako-tou-apostolos-nikolaidis/> (ανάκτηση στις 10-11-2023).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. ΤΟ ΣΧΕΔΙΟ ΤΗΣ «ΔΙΠΛΗΣ ΑΝΑΠΛΑΣΗΣ»

5.1 Ιστορική αναδρομή: μια συνεχής ανάγκη θεσμικής διευθέτησης

Ο διάλογος για ζητήματα αναπλάσεων και για έργα μεγάλης κλίμακας σε ευαίσθητες περιοχές σχετίζεται άμεσα με τα ζητήματα της διακυβέρνησης, των στρατηγικών και των τρόπων υλοποίησης τέτοιων προγραμμάτων. Το σχέδιο της «Διπλής Ανάπλασης», αφορά σε μια μεγάλης κλίμακας πολεοδομική και χωροταξική παρέμβαση που θα πραγματοποιηθεί από κοινού στη θέση του γηπέδου του Παναθηναϊκού επί της Λεωφόρου Αλεξάνδρας και σε επιλεγμένο σημείο στον Βοτανικό εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων, ο οποίος είναι ο βασικός φορέας υλοποίησης του έργου. Πρόκειται για δυο ταυτόχρονες επιχειρήσεις ανάπλασης. Η μια περιλαμβάνει τη μεταφορά του γηπέδου του Παναθηναϊκού Αθλητικού Ομίλου (ΠΑΟ) από την Λ. Αλεξάνδρας στο Βοτανικό, σε οικόπεδο έκτασης 178 στρεμμάτων, με παράλληλη διαμόρφωση του περιβάλλοντος χώρου και κατασκευή “βοηθητικών” εγκαταστάσεων και έργων υποδομών. Η άλλη περιλαμβάνει την αναδιαμόρφωση του οικοπέδου όπου είναι σήμερα το γήπεδο του ΠΑΟ σε χώρο κοινόχρηστου πρασίνου και συνοδές εγκαταστάσεις. Αξίζει μια αναδρομή στις ιστορικές συγκυρίες που προετοίμασαν το «έδαφος» για τη δρομολόγηση του συνολικού έργου.

Οι εξελίξεις σχετικά με την εφαρμογή του ΠΔ 1995 οδήγησαν, τελικά, στην οριοθέτηση μιας περιοχής στον Ελαιώνα που περιέκλειε όλα τα εκτός σχεδίου τμήματα των σημερινών πέντε (5) καλλικρατικών δήμων, διαμορφώνοντας μια ενιαία εδαφική «νησίδα» με προνομιακή θέση στο Λεκανοπέδιο, στην οποία θα μπορούσε να γίνει εφαρμογή του προβλεπόμενου σχεδιασμού. Η επιλογή αυτή δημιούργησε όμως δισεπίλυτα προβλήματα διαχείρισης και εφαρμογής καθώς, αφενός, δεν είχε προβλεφθεί η υπαγωγή του χώρου στην αρμοδιότητα ενός ενιαίου φορέα και, αφετέρου η μεγάλη έκταση και η πολυμορφία των χαρακτηριστικών του απέκλειε μια ολιστική αντιμετώπιση. Αυτό ήταν η αιτία της διαρκούς αναβολής της εφαρμογής του Διατάγματος με την εξαίρεση τμηματικών εφαρμογών που επέτειναν το πρόβλημα δημιουργώντας τετελεσμένα. Η αδράνεια αυτή είχε, με τη σειρά της επιπτώσεις στην ανάπτυξη άτυπων και προσωρινών χρήσεων που επιβεβαιώνουν τον χαρακτηρισμό του Ελαιώνα ως «πίσω αυλής» της πόλης και δημιουργούν μια συνεχώς επιδεινούμενη κατάσταση.

Στη σχετική συζήτηση τονίστηκε εξ αρχής η ανάγκη ίδρυσης ενός ενιαίου διαχειριστικού φορέα σε επιτελική βαθμίδα και με πιθανή τη συνέργεια με τον ιδιωτικό τομέα, με δεδομένο το επιχειρηματικό ενδιαφέρον για την περιοχή. Ιδιαίτερος διαφωτιστικό για τους όρους αυτής της συζήτησης είναι το Ερευνητικό Πρόγραμμα που υλοποιήθηκε από το ΕΜΠ σε 2 φάσεις, το 1997 (α΄ φάση) και το 1998 (β΄ φάση), με τίτλο «*Σχεδιασμός Φορέα Ανάπτυξης Περιοχής Ελαιώνα*». Αντίθετοι, όμως, στην ιδέα τάχθηκαν ορισμένοι εκ των δήμων, αφενός γιατί διεκδικούσαν την ίδια διαχείριση των εισφορών σε γη και χρήμα, αφετέρου γιατί δεν είχαν άμεσο ενδιαφέρον για τη ρύθμιση των τμημάτων του Ελαιώνα που υπάγονταν στην επικράτειά τους.¹⁹⁹

Η ψήφιση του Ν. 2052/1992 «*Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις*», προέβλεπε ήδη την ίδρυση ενός ΝΠΙΔ με τη μορφή ΑΕ και με την επωνυμία «*Ανάπλαση και Διαχείριση Περιοχής Ελαιώνα Αττικής ΑΕ*» (ΑΝΕΛ), η οποία θα είχε έδρα τον Ελαιώνα, θα συνεισέφερε στο «*Εθνικό Ταμείο Εφαρμογής Ρυθμιστικών και Πολεοδομικών Σχεδίων*» (ΕΤΕΡΠΣ - σήμερα έχει αφομοιωθεί στο «*Πράσινο Ταμείο*»), με σκοπό της την εφαρμογή των πολεοδομικών μελετών της περιοχής Ελαιώνα, τη μελέτη, κατασκευή, οργάνωση, διοίκηση και εκμετάλλευση των έργων και των συναφών εγκαταστάσεων στην περιοχή, και όλα αυτά υπό την εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ με εκπροσώπηση των τοπικών δημοτικών αρχών.

Όμως το 2002, με το ΠΔ 205/2002 «*Ίδρυση Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής*» συστήθηκε ένα νέο ΝΠΙΔ μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, με έδρα του την περιοχή του Ελαιώνα, με διοικητική και οικονομική αυτοτέλεια, εποπτεία του ΥΠΕΧΩΔΕ και εκπροσώπηση, διοικητική και επιστημονική, από τις εγγύς ΔΕ, κρατικούς, ιδιωτικούς και επιστημονικούς φορείς. Η διάρκεια λειτουργίας του δεύτερου αυτού φορέα ορίστηκε στα είκοσι (20) χρόνια. Σκοπός του ήταν, βάσει του Αρθρου 2 του ΠΔ:

1. η ανάδειξη, αποκατάσταση και προστασία του περιβάλλοντος, η βιώσιμη ανάπτυξη και ολοκληρωμένη διαχείριση της περιοχής του Ελαιώνα
2. ο συντονισμός των αρμοδίων υπηρεσιών, των δημοσίων ή ιδιωτικών επιχειρήσεων, η δραστηριότητα ή τα προγράμματα των οποίων σχετίζονται με την ανάπτυξη, αποκατάσταση και διαχείριση της περιοχής

199. Τσάδαρη, Σ. (2019), ό.π., σ. 110.

3. η παρακολούθηση και ο συντονισμός της εφαρμογής των σχετικών πολεοδομικών μελετών
4. ο προγραμματισμός και ο συντονισμός της εκτέλεσης των έργων, η υπόδειξη χρηματοδοτικών πηγών, με έμφαση στα βασικά έργα υποδομής και των έργων που απαιτούνται για τη διαμόρφωση των κοινοχρήστων και κοινωφελών χώρων. Μέρος των δαπανών θα προέρχονταν από κοινοτικούς και εθνικούς πόρους, επιχορηγήσεις και εισφορές από οποιαδήποτε δράση συναφή με τους σκοπούς της εταιρείας.

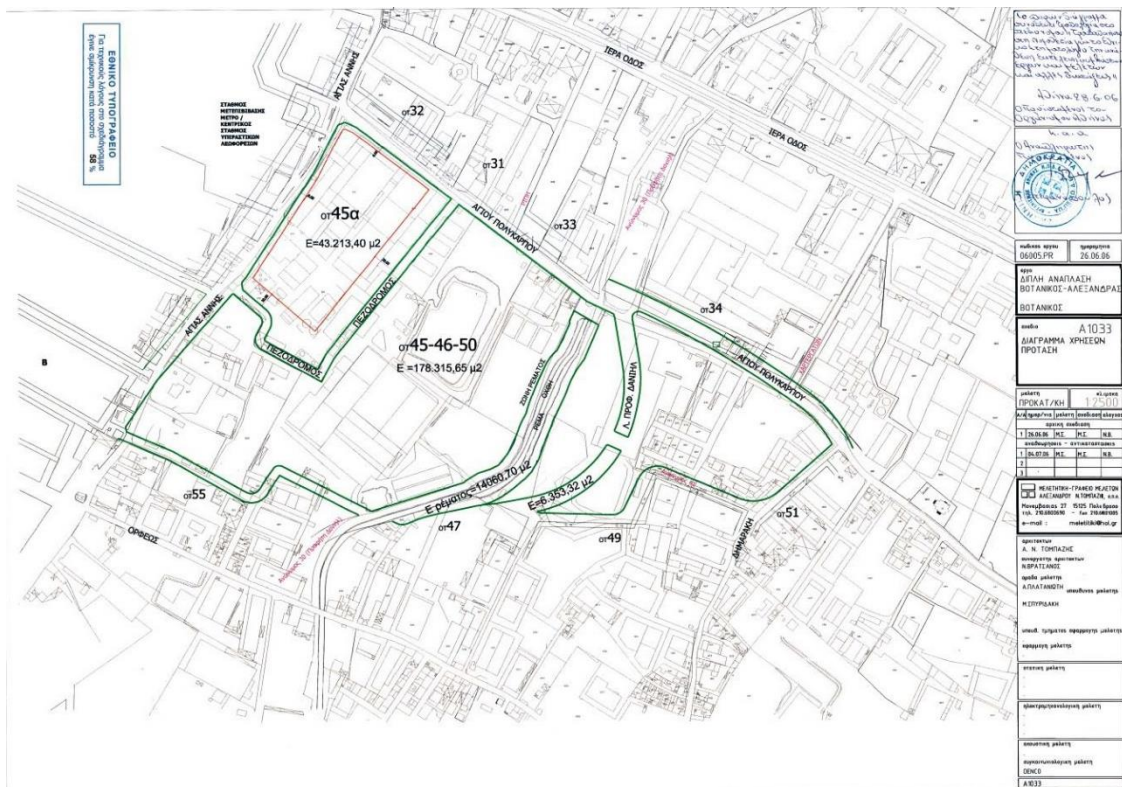
Το 2008, δεκατρία χρόνια μετά την θεσμοθέτηση του ΠΔ του 1995, η ΣΜΠΕ του προγράμματος της Διπλής Ανάπλασης συνοψίζει την έως τότε πρόοδο των εργασιών, εντοπίζοντας τα αίτια των διακωλύσεων, στην «*απαίτηση για πόρους μεγάλου ύψους που δεν μπορούν να εξευρεθούν*», στην «*έλλειψη πρόβλεψης του ΠΔ για συγκεκριμένους τρόπους χρηματοδότησης*» και την «*απροθυμία των κοινωνικών εταίρων, όπως επιχειρήσεων και πολιτών με ιδιοκτησίες ή επενδυτικό ενδιαφέρον για την περιοχή*» που θα αναλάμβαναν τον χρηματοδοτικό φόρτο αναβάθμισης της περιοχής.²⁰⁰

Σε αυτές τις συνθήκες, η συζήτηση που γινόταν για τη μετεγκατάσταση του γηπέδου του Παναθηναϊκού από τη λεωφόρο Αλεξάνδρας στην περιοχή του Ελαιώνα οδήγησε στην ψήφιση του Ν. 3481/2006 («*Διπλή Ανάπλαση*»), νόμος που αποτιμήθηκε ως «*μια συγκροτημένη πρόταση, μοχλός για την αποκατάσταση μιας περιοχής που αποτελεί σήμερα "μαύρη τρύπα" στον αστικό ιστό της πόλης με θετική συνεργιστική επίδραση στην πόλη της Αθήνας*».²⁰¹ Ειδικότερα, το Άρθρο 12 όριζε την «*ανταλλαγή*» επιφανειών δόμησης και πρασίνου μεταξύ της περιοχής του Ελαιώνα και του οικοδομικού τετραγώνου στη λεωφόρο Αλεξάνδρας, μεταφέροντας τους επιτρεπόμενους επί της Λ. Αλεξάνδρας όρους δόμησης στον Ελαιώνα, ενώ αντίστοιχα η περιοχή του γηπέδου στη Λ. Αλεξάνδρας θα μετατρεπόταν σε χώρο πρασίνου, σε αποκατάσταση της «*ισορροπίας πρασίνου*» μεταξύ των δύο περιοχών.

Στο ΟΤ 22 επί της Λ. Αλεξάνδρας προβλεπόταν η κατεδάφιση των υφιστάμενων κτισμάτων και ο χαρακτηρισμός των επιφανειών ως χώρων πρασίνου, στους οποίους θα επιτρεπόταν όμως η ανέγερση ορισμένων κτισμάτων με χρήσεις

200. ΣΜΠΕ 2008 σ. 1-9.

201. ό.π., σ. 1-66.



Εικόνα 20. Διάγραμμα χρήσεων (πρόταση) για το έργο της «Διπλής Ανάπλασης», από το Μελετητικό Γραφείο Α. Ν. Τομπάζη. Το διάγραμμα αυτό συνόδευε την τροπολογία του ΣΝ «Τροποποιήσεις στη νομοθεσία για το Εθνικό Κτηματολόγιο, την ανάθεση-εκτέλεση συμβάσεων έργων και μελετών και άλλες διατάξεις», Ιούνιος 2006. Πηγή: Εθνικό Τυπογραφείο, www.et.gr.

πολιτισμού και αναψυχής, ενώ θα υπήρχε και υπόγειος χώρος στάθμευσης οχημάτων.²⁰² Την ίδια στιγμή, η τροποποίηση του ρυμοτομικού στην περιοχή του Βοτανικού στον Ελαιώνα θα δημιουργούσε δύο νέα ΟΤ. Στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 οριζόταν η ανέγερση του γηπέδου ποδοσφαίρου, του κλειστού γηπέδου καλαθοσφαίρισης, όπως και «δημοτικού κτιρίου μεικτών χρήσεων και των υποστηρικτικών των ανωτέρων δραστηριοτήτων». Στο ΟΤ 45α επιτρεπόταν η ανέγερση κτιρίων εμπορικών και επιχειρηματικών χρήσεων, καθώς και αναψυχής, με ΣΔ διπλάσιο (1,6) του ισχύοντος στην περιοχή (0,8), υπό την προϋπόθεση ότι τα ακίνητα της ΕΤΜΑ πέραν του ΟΤ 45α, θα περιέλθουν στην κυριότητα του Δήμου Αθηναίων.

Στο ενοποιημένο ΟΤ 45-46-50 μέχρι εκείνη την περίοδο υπήρχαν πράγματι ορισμένα από τα ακίνητα της βιομηχανίας ΕΤΜΑ, τα οποία είχαν αγοραστεί από την Τεχνική Εταιρεία «Μπάμπης Βωβός ΑΕ», ενώ το υπόλοιπο των ιδιοκτησιών της βιομηχανίας

202. Πρβλ. το θεωρητικό πλαίσιο της Πολιτιστικής Ανάπλασης, όπως παρατίθεται στην αντίστοιχη ενότητα του παρόντος (§1.5).

εντοπίζονταν στο ΟΤ 45α στο οποίο ο σχεδιασμός της Διπλής Ανάπλασης προέβλεπε την κατασκευή ενός μεγάλου εμπορικού κέντρου τύπου Mall. Οι ανωτέρω εκτάσεις έπρεπε λοιπόν να απαλλοτριωθούν από το Δήμο Αθηναίων ώστε να προχωρήσουν οι προβλεπόμενες διαδικασίες. Για τον σκοπό αυτό είχε πραγματοποιηθεί αλλαγή των επιτρεπόμενων χρήσεων με το Ν. 3481/2006, καθώς το ΠΔ του 1995 προέβλεπε κοινόχρηστο πράσινο. Αλλαγή που εγείρει ζητήματα συνταγματικότητας όπως και η δυνατότητα απαλλοτρίωσης για σκοπό άλλον από το δημόσιο συμφέρον.

Αντί, λοιπόν, της απαλλοτρίωσης νομοθετήθηκε ένας διακανονισμός που προέβλεπε την απόδοση στον Δήμο Αθηναίων των ακινήτων της ΕΤΜΑ από την τεχνική εταιρεία και αντίστοιχα στην εταιρεία παρασχέθηκε η δυνατότητα να κατασκευάσει κτίρια με διπλάσιο συντελεστή του ισχύοντος για την περιοχή. Η εν λόγω υπέρβαση του συντελεστή δικαιολογήθηκε ως μεταφορά συντελεστή από τα κτίρια που θα κατεδαφίζονταν στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας. Αντίστοιχα, ο χώρος πρασίνου που προβλεπόταν στην περιοχή του εργοστασίου της ΕΤΜΑ (μετά την απομάκρυνσή της σύμφωνα με το ΠΔ ΦΕΚ 1049/Δ/1995) θα μεταφερόταν στη θέση του παλιού γηπέδου του ΠΑΟ.

Ο Ν. 3481/2006 θεσμοθετούσε τη δημιουργία ενός υπερτοπικού - μητροπολιτικού πόλου στην περιοχή. Η υλοποίηση του συγκεκριμένου προγράμματος, σύμφωνα με το σκεπτικό της νομοθετικής ρύθμισης, προωθούσε την ανάπλαση του συγκεκριμένου τμήματος του Ελαιώνα, το οποίο εκτιμούσε ότι βρίσκεται «σε τραγική κατάσταση και περιλαμβάνει ερειπωμένα κτίρια και χώρους ανεξέλεγκτης εναπόθεσης σκουπιδιών». Η κατασκευή των νέων αθλητικών εγκαταστάσεων (γήπεδα ποδοσφαίρου και καλαθοσφαίρισης), του Δημαρχιακού Μεγάρου και των πολυλειτουργικών κέντρων στη συγκεκριμένη θέση θεωρήθηκε ότι θα λειτουργήσουν ως «τοπόσημα» που θα συμβάλλουν στην καθιέρωση ενός «νέου, αναβαθμισμένου ρόλου για την ευρύτερη περιοχή».

Η πλημμελής εφαρμογή του ΠΔ του 1995 και η ψήφιση, ενδιάμεσα, του Ν. 3481/2006, του οποίου ιδιαίτερο σημείο στόχευσης αποτέλεσε η εφαρμογή του Άρθρου 12, επέβαλλε την ψήφιση της Απόφασης ΥΠΕΚΑ 7036/14-4-2010 (ΥΟΔΔ 135) με την οποία συγκροτήθηκε το «Διοικητικό Συμβούλιο του Οργανισμού Ανάπτυξης και Διαχείρισης Ελαιώνα Αττικής», το οποίο με το αρ. 59 του Ν. 4002/2011 (Α' 180) καταργήθηκε και συγχωνεύτηκε μαζί με άλλους ανάλογου αντικειμένου σε έναν νέο,

ευρύτερο φορέα με την επωνυμία «*Μητροπολιτικός Φορέας Ανάπλασης και Διαχείρισης Προστατευόμενων Περιοχών Αττικής*». Ο νέος φορέας δεν φαίνεται να καλύπτει την ανάγκη συντονισμού των ενεργειών των πέντε εμπλεκόμενων Δήμων για την εφαρμογή του σχεδιασμού και την υλοποίηση των απαιτούμενων έργων υποδομής στην περιοχή του Ελαιώνα.

Για πολλά χρόνια οι προσδοκίες για την περιοχή επικεντρώνονταν σε μια ανάπτυξη με τους όρους του real estate, δεδομένου του μεγέθους των ιδιοκτησιών που προέκυψαν από την αποβιομηχάνιση. Η μεταφορά του γηπέδου με την πρόβλεψη εμπορικού κέντρου έδινε ακριβώς μια τέτοια επενδυτική δυνατότητα σε όφελος της (ιδιωτικής) ΠΑΕ και της τεχνικής εταιρείας που θα αναλάμβανε το έργο. Αυτό όμως προϋπέθετε τη συμβολή του Δήμου Αθηναίων στην τοπική αναθεώρηση των προβλέψεων του ΠΔ του 1995. Για τον λόγο αυτόν, το Σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης συνάντησε μαζικές αντιδράσεις και κινητοποιήσεις. Την πρώτη απόπειρα για τη διπλή ανάπλαση στο χωρικό δίπολο Ελαιώνα-Αμπελοκήπων σύμφωνα με τα Άρθρα 11 και 12 του Ν. 3481/2006 ακολούθησαν προσφυγές στο ΣτΕ και η απόφαση της ολομέλειας του Συμβουλίου 3059/2009 «*Διπλή ανάπλαση και Γήπεδο Παναθηναϊκού*» αναίρεσε μια σειρά από τις κατασκευές που προέβλεπε ο σχετικός νόμος, παγώνοντας την ανάπλαση στον Βοτανικό.²⁰³ Η κατάσταση επιδεινώθηκε με την πτώχευση της κατασκευάστριας εταιρείας «Μπάμπης Βωβός», την εκδήλωση της οικονομικής κρίσης και την υπαγωγή της χώρας σε οικονομική επιτήρηση με την υπογραφή των πρώτων μνημονίων, ένα σύνολο παραμέτρων που οδήγησε στη μεταστροφή της ΠΑΕ Παναθηναϊκός ως προς την εκλογή θέσης του νέου γηπέδου. Οι εργασίες υλοποίησης έπαυσαν, επαναφέροντας ένα καθεστώς αμηχανίας σχετικά με τη μελλοντική χρήση του χώρου. Ωστόσο, σε μια συνθήκη στην οποία η καλλιέργεια “φιλο-επενδυτικού κλίματος, είχε αναχθεί σε εθνικό στόχο και το ΣΤΕ αναγνώριζε την προτεραιότητα της εξυπηρέτησης του δημόσιου χρέους έναντι της προστασίας του περιβάλλοντος, η κυβέρνηση επανήλθε με το Άρθρο 23 του Ν. 3983/2011 και τον Ν. 4117/2013 που επανέφεραν και το κλίμα αισιοδοξίας²⁰⁴ ενώ, με βάση τις ως άνω

203. Η σχετική απόφαση όπως δημοσιεύτηκε στο <https://nomosphysis.org.gr/11976/apofaseis-tis-olomeleias-ste-2009ii/> (ανάκτηση στις 21-10-22).

204. Λιάλιος Γ. (2013, 12 Απριλίου). Θετική γνωμοδότηση του ΣτΕ για τη διπλή ανάπλαση στο Βοτανικό. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/485576/thetiki-gnomodotisi-toy-ste-gia-ti-dipli-anaplasti-ston-votaniko/> (ανάκτηση στις 21-10-2022). Σύμφωνα με το ως άνω άρθρο, ο Δήμος Αθηναίων εξασφάλισε από το Πράσινο Ταμείο 8,3 εκατ. ευρώ για την απαλλοτρίωση της έκτασης στον Ελαιώνα.

ρυθμίσεις, το Ε΄ τμήμα του ΣτΕ έκρινε τον Απρίλιο 2013 ότι οι προβλεπόμενες από το Σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης κατασκευές δεν αντίκεινται στο άρθρο 24 του Συντάγματος, καθώς άλλωστε, με τον δεύτερο νόμο (4117/2013) προκύπτει μείωση της δόμησης κατά 65.785,36 τμ.^{205,206,207}

5.2 Περιγραφή-Διάρθρωση του έργου

Η «Διπλή Ανάπλαση» εντάσσεται σε μία σειρά έργων αρχικού προϋπολογισμού 156 εκατομμυρίων έργων, με βασικό χρηματοδότη το ΤΑΑ και αφορά δύο έργα βασικών υποδομών, όπως ανακοινώθηκαν το Φεβρουάριο του 2022.²⁰⁸ Το Μάρτιο του 2024, ο Δήμος Αθηναίων ενέκρινε την πρόταση του ΥΠΕΝ για ένταξη και χρηματοδότηση του έργου στο πλαίσιο του Άξονα Προτεραιότητας 2.11 «Πράσινες πόλεις (αστικές αναπλάσεις, εκσυγχρονισμός στόλου αστικών μεταφορών κλπ.)» του ΤΠΑ/ΠΠΑ.²⁰⁹

ΕΡΓΟ 1: έργα διαμόρφωσης πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων (προϋπολογισμός: 101,55 εκατομμυρίων ευρώ)

Υποέργο 1: Έργα διαμόρφωσης πρασίνου και κοινόχρηστων χώρων στην περιοχή ΙΙ της Διπλής Ανάπλασης και του Ναυτικού Οχυρού στην περιοχή του Ελαιώνα, (προϋπολογισμός: 44.210.400 ευρώ).

Περιοχή α: Περιοχές πρασίνου με εξάρτηση από τις εισόδους του γηπέδου και πεζόδρομο γύρω από το εμπορικό κέντρο.

Περιοχή β: Περιοχές πρασίνου και διαμόρφωση εισόδου στο γήπεδο ΠΑΟ, διαμόρφωση εισόδου – εξόδου από την πλευρά της Ιεράς Οδού και από / προς το σταθμό μετρό Ελαιώνα.

205. Η νομολογία του ΣτΕ αναφέρει το Ν. 4117/2013 ως τροποποιητή της αλληλουχίας αδειοδοτήσεων των έργων (λειτουργία εγκαταστάσεων ερασιτέχνη ΠΑΟ, κατεδάφιση γηπέδου Λ. Αλεξάνδρας) όπως περιγράφονταν στον Ν. 3983/2011.

206. Κόκκαλη, Β. (2013, 11 Απριλίου). «Πράσινο φως» από το ΣτΕ για την κατασκευή γηπέδου στον Ελαιώνα. *Πρώτο Θέμα*. <https://www.protothema.gr/sports/article/271012/prasino-fos-apo-to-ste-gia-thn-kataskeyh-ghpedoy-ston-elaiona/> (ανάκτηση στις 3-11-2022).

207. Γιαβάνης, Α. (2013, 11 Απριλίου). ΣτΕ: Νόμιμη η διπλή ανάπλαση στο Βοτανικό. <https://www.newmoney.gr/goh/palamos-oikonomias/oikonomia/ste-nomime-η-διπλή-ανάπλαση-στο-βοτανι/> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

208. *Xaidarisimera.gr* (2022, 20 Φεβρουαρίου). Ανάπλαση Βοτανικού: Δύο μεγάλα projects 156 εκατ. <https://xaidarisimera.gr/anaplasti-botanikoy-dyo-megala-projects-156-ekat/> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

209. *Capital.gr* (2023, 31 Μαρτίου). Παίρνει μπρος η Διπλή Ανάπλαση. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3795013/pairnei-mpros-i-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 31-3-2024).

Περιοχή γ: Περιοχές πρασίνου και χώρων αναψυχής, διαμορφώσεις για δραστηριότητες ήπιας άθλησης.

Υποέργο 2: Πρόβλεψη τεχνικής βοήθειας, προϋπολογισμού 43.479.600 ευρώ.

Υποέργο 3: Απαλλοτριώσεις προϋπολογισμού 13.860.000 ευρώ.

ΕΡΓΟ 2: Έργα οδοποιίας και κατασκευή δικτύων ομβρίων και αποχέτευσης (προϋπολογισμός: 40,48 εκατομμυρίων ευρώ)

Υποέργο 1: κατασκευή οδών (υπόβαση και ασφαλτόστρωση), διαμόρφωση κρασπέδων και οδοφωτισμός (προϋπολογισμός: 33.450.495 ευρώ).

Υποέργο 2: Πρόβλεψη τεχνικής βοήθειας, προϋπολογισμού 250.000 ευρώ.

Υποέργο 3: Απαλλοτριώσεις για διάνοιξη οδών προϋπολογισμού 7.140.000 ευρώ.

Η ανακοίνωση από το Γραφείο Τύπου του Δήμου Αθηναίων τον Οκτώβριο του 2022, με παράλληλη τη δημοσίευση των τευχών της μελέτης, έδωσε στη δημοσιότητα περισσότερες λεπτομέρειες σχετικά με τη χωροθέτηση και τις χρήσεις των προβλεπόμενων εγκαταστάσεων.

Εκτός του γηπέδου χωρητικότητας 38.500 θεατών και εμβαδού 33,7 στρεμμάτων, θα κατασκευασθούν σε δεύτερη φάση και λοιπά προβλεπόμενα έργα, μεταξύ αυτών ελεύθεροι χώροι πρασίνου, αναψυχής, αθλητισμού και λοιπές βοηθητικές εγκαταστάσεις που θα τεθούν στη διάθεση και λειτουργία του Δήμου Αθηναίου. Ακόμη, ο προς ανάπλαση τομέας, ο οποίος σε μεγάλο τμήμα του διασπάται από το ρέμα του Προφήτη Δανιήλ και τη σχεδιαζόμενη Λεωφόρο Προφήτη Δανιήλ, προβλέπεται να διατεθεί για τη χωροθέτηση του συμπλέγματος του ποδοσφαιρικού γηπέδου και των εγκαταστάσεων του ερασιτέχνη Παναθηναϊκού και του Δήμου Αθηναίων στο δυτικό του τμήμα, που είναι το πλέον κατάλληλο προς αξιοποίηση, ενώ για τη χρήση του πάρκου και των χώρων αναψυχής και αθλητισμού, καθώς και των υποστηρικτικών αυτών εγκαταστάσεων διατίθεται το ανατολικό τμήμα συμπεριλαμβανομένου και του προαναφερόμενου ρέματος. Ειδικότερα, σύμφωνα με την τεχνική περιγραφή του έργου, η περιοχή κατασκευής του γηπέδου οριοθετείται από τις οδούς Αγ. Άννης στα δυτικά και Αγ. Πολυκάρπου στα Βόρεια, στα Νοτιοανατολικά συνορεύει με το ρέμα Προφήτη Δανιήλ και Νότια από ανώνυμη οδό. Το σύνολο του έργου εντάσσεται στο



Εικόνα 21. Κάτοψη αναπλαστέας περιοχής στο Βοτανικό. Διακρίνονται οι κύριες χρήσεις (Γήπεδο ποδοσφαίρου, εγκαταστάσεις Ερασιτέχνη ΠΑΟ, βοηθητικές εγκαταστάσεις Δήμου Αθηναίων, χώροι πρασίνου), όπως και η διασύνδεση των δύο οχθών εκατέρωθεν του ρέματος Προφήτη Δανιήλ. Πηγή: Γραφείο Τύπου Δήμου Αθηναίων (σύνθεση ορθοφωτογραφικής απεικόνισης περιοχής και αρχιτεκτονικής κάτοψης ανάπλασης με ίδια επεξεργασία)

ενιαίο ΟΤ 45-46-50 έκτασης 178 στρεμμάτων που επεκτείνεται και ανατολικά του ρέματος.²¹⁰

210. Δήμος Αθηναίων, Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων, Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής (2022). Κατασκευή Νέου Γηπέδου Ποδοσφαίρου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό – Τεχνική Περιγραφή, σ. 7.

Σύμφωνα με Δελτίο Τύπου του Δήμου Αθηναίων και του τότε Δημάρχου Κώστα Μπακογιάννη, που δημοσιεύθηκε το Νοέμβριο 2023, κατά τη διαμόρφωση του πάρκου αναμένεται να φυτευτούν 3.563 μεγάλα αειθαλή και φυλλοβόλα δέντρα καθώς και 102.000 θάμνοι, θα τοποθετηθούν 18.520 τ.μ. κλοστάπητα, 1.560 τ.μ. μεσογειακού λιβαδιού, 800 τ.μ. κήπων βροχής, ενώ επιπρόσθετα θα δημιουργηθεί μια λίμνη 950 τ.μ. που θα λειτουργήσει ως κοιτίδα βιοποικιλότητας, συμβάλλοντας κατ' αυτόν τον τρόπο «στη θωράκιση και ανθεκτικότητα της Αθήνας απέναντι στις συνέπειες της κλιματικής κρίσης».²¹¹



Εικόνα 22. Τρισδιάστατη ψηφιακή μακέτα του νέου γηπέδου του ΠΑΟ και των παρακείμενων εγκαταστάσεων και χώρων πρασίνου, εγκατεστημένων επί του πραγματικού αστικού χώρου. Πηγή: Γραφείο Τύπου Δήμου Αθηναίων.

5.3 Στόχοι του έργου

Οι στόχοι πραγματοποίησης του έργου εξειδικεύονται σε δύο πυλώνες: ο ένας αφορά το σύνολο του έργου ως πολεοδομικό και κωροταξικό εποικοδόμημα, ο δεύτερος την κατασκευή του νέου γηπέδου ως αθλητικό ορόσημο της περιοχής. Όπως ήδη αναφέραμε, οι Αμπελόκηποι είναι μια συνοικία την οποία διατρέχει η λεωφόρος Αλεξάνδρας, επί της οποίας εδράζεται μέχρι σήμερα το γήπεδο του ΠΑΟ, με σημαντικό κυκλοφοριακό φόρτο. Χαρακτηρίζεται, επίσης, από πυκνή δόμηση και μεγάλη κινητικότητα ασθενών, λόγω της κωροθέτησης σημαντικού αριθμού νοσοκομειακών ιδρυμάτων, όπως ο «Ερυθρός Σταυρός», το Ιπποκράτειο, το Νοσοκομείο Παιδων

211. Δήμος Αθηναίων (2023, 6 Νοεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για το μεγαλύτερο πάρκο της Αθήνας συνολικής έκτασης 215 στρεμμάτων στον Βοτανικό. [https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasia-dimoprataitai-to-ergo/](https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasi-dimoprataitai-to-ergo/) (ανάκτηση στις 20-2-2024).

«Αγία Σοφία» και, κυρίως τα Νοσοκομεία «Άγιος Σάββας» και «Ελπίς» απέναντι από το γήπεδο του ΠΑΟ.²¹²

Από τις παραπάνω κυρίαρχες χρήσεις προκύπτει, σύμφωνα με τους μελετητές του έργου, ότι το γήπεδο του ΠΑΟ αποτελεί πυρήνα οχλήσεων, επιβαρύνοντας τα φορτία θορύβου, αερίων ρύπων και μικροβιακών φορτίων από την αθρόα προσέλευση των φιλάθλων τις αγωνιστικές ημέρες, όπως και των χρηστών των λοιπών αθλητικών εγκαταστάσεων πέριξ του γηπέδου. Η μετακίνηση του γηπέδου σε περιοχή εκτός του κέντρου συμβάλλει λοιπόν στην αποσυμφόρηση της περιοχής όπου βρίσκεται σήμερα, όπως και την αναβάθμιση της ποιότητας ζωής των κατοίκων και της λειτουργίας των νοσοκομείων, μιας και στο οικόπεδο που απομένει προβλέπεται η διαμόρφωση χώρων πρασίνου έκτασης περίπου 21 στρεμμάτων.²¹³

Η ανοικοδόμηση του νέου γηπέδου με το συνδυασμένο έργο ανάπλασης στην περιοχή του Βοτανικού, έχει ως προσδοκώμενη ωφέλεια την «αναβάθμιση όλης της περιοχής του Ελαιώνα», μιας και δε θα γίνουν μόνο νέες κατασκευές, αλλά και το υπάρχον κτιριακό απόθεμα θα αναμορφωθεί αρχιτεκτονικά ώστε να στεγάσει νέες χρήσεις, ενταγμένες στο ευρύτερο πλαίσιο αναμόρφωσης. Η αναβάθμιση στοχεύει επίσης στην ικανοποίηση των προβλεπόμενων από τα πρότερα ρυθμιστικά σχέδια προσπαθειών, που δεν είναι άλλες από την απομείωση των οχληρών δραστηριοτήτων που λάμβαναν χώρα στην περιοχή και η διαμόρφωση ενός αναπτυσσόμενου και αειφόρου τοπίου.

Σύμφωνα με τους μελετητές, η παρουσία του γηπέδου στον Ελαιώνα αναμένεται να διαδραματίσει σημαίνοντα ρόλο στην αθλητική πραγματικότητα των περιοίκων, μιας και η διαμόρφωση των χώρων άθλησης και αναψυχής θα τους προσελκύσει για χρήση και περιπορία, ενώ οι εγκαταστάσεις «τρίτης γενιάς», σύμφωνα με την τεχνική έκθεση του Δήμου Αθηναίων, θα ενισχύσουν τον αθλητικό τουρισμό, καθώς η προσέλευση φιλάθλων από άλλες περιοχές της Αθήνας και του ευρύτερου ελλαδικού χώρου θα δημιουργήσει ένα πεδίο ανάπτυξης νέων χρήσεων και εμπορικών δραστηριοτήτων με επίκεντρο το γήπεδο.²¹⁴

212. [https://el.wikipedia.org/wiki/Αμπελόκηποι_\(συνοικία_της_Αθήνας\)](https://el.wikipedia.org/wiki/Αμπελόκηποι_(συνοικία_της_Αθήνας)) (ανάκτηση στις 5-3-2024).

213. Δήμος Αθηναίων, Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων, Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής (2022). Κατασκευή Νέου Γηπέδου Ποδοσφαίρου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό – Τεκμηρίωση Σκοπιμότητας & Επιλογή Διαδικασίας Ανάθεσης, σ. 3.

214. ΤΕΕ (2022, 18 Οκτωβρίου). Δημοπρατήθηκε το νέο υπερσύγχρονο γήπεδο του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό - Κ. Μπακογιάννης: Η Διπλή Ανάπλαση περνάει στο στάδιο της υλοποίησης. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2456, σ. 5-6.

5.4 Συμπληρωματικά έργα & δράσεις

5.4.1 Ο Κεντρικός Σταθμός Υπεραστικών Λεωφορείων

Στα πλαίσια της κτιριακής αναβάθμισης και αξιοποίησης που προβλέπει το σχέδιο της Διπλής Ανάπλασης, αναπτύσσονται συμπληρωματικές ενέργειες ανασχεδιασμού και διάθεσης προς το κοινό νέων ή ανακαινισμένων υποδομών στο χώρο του Ελαιώνα. Μεταξύ των συμπληρωματικών έργων, συμπεριλαμβάνεται η ανέγερση του νέου Κεντρικού Σταθμού Υπεραστικών Λεωφορείων (ΚΣΥΛ) σε οικόπεδο έκτασης 66.420 τ.μ στο τμήμα που υπάγεται διοικητικά στα όρια του Δήμου Αιγάλεω.

Το κτιριακό συγκρότημα του ΚΣΥΛ θα κατασκευασθεί επί της έκτασης του υφιστάμενου αμαξοστασίου της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ». Οι νέες κατασκευές του ΚΣΥΛ θα οικοδομηθούν ως επί το πλείστον με καθ' ύψος προσθήκη, στη βάση της προϋπάρχουσας κατασκευής του αμαξοστασίου. Το σύνολο των κλειστών χώρων θα καταλαμβάνει 41.115,00 τ.μ., με πρόσθετους χώρους ελεύθερης κυκλοφορίας 2.765,00 τ.μ. ενώ το γενικό σύνολο δόμησης είναι 43.880,00 τ.μ. Οι υπόγειοι χώροι στάθμευσης των ΙΧ/ΚΤΕΛ θα έχουν εμβαδό 28.052,00 τ.μ. και οι πρόσθετοι, βοηθητικοί χώροι 35.586,00 τ.μ. Το σύνολο των στεγασμένων χώρων ανέρχεται στα 13.605,00 τ.μ. και των υπαίθριων στα 25.489,00 τ.μ. Μέσα στο πλαίσιο των βασικών στόχων που θα ληφθούν υπόψη σε επόμενα στάδια σχεδιασμού, θα είναι η επίτευξη χαρακτήρα «Κτιρίου σχεδόν μηδενικής κατανάλωσης» (nearly Zero Energy Building - nZEB) για τις ανωτέρω κατασκευές. Η ΣΜΠΕ ανατέθηκε σε κοινοπραξία με τη συμμετοχή του ΕΜΠ το 2016, ενώ τέθηκε σε δημόσια διαβούλευση το Φεβρουάριο του 2021.²¹⁵

Ο ΚΣΥΛ αναμένεται να λειτουργήσει ως επιτελεστικός κόμβος μετεπιβίβασης, καθώς περικλείεται από σημαντικούς οδικούς άξονες, συγκεκριμένα τον παράδρομο της Εθνικής Οδού Αθηνών – Λαμίας (Λεωφόρος Κηφισού), την Ιερά Οδό και τις οδούς Αγίας Άνης και Πιερίας, επιτρέποντας την άμεση πρόσβαση προς αυτούς, ενώ υποστηρίζεται παράλληλα από:

1. το Μετρό, μέσω του σταθμού «Ελαιώνας», με τον οποίο γειτνιάζει άμεσα,

215 Λιάρος, Α. (2023, 15 Μαΐου). Πράσινο φως για το νέο σταθμό του ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα και νέο σταθμό Μετρό-Προαστιακού στο Κορωπί. <https://www.athenstransport.com/2023/05/ypourgeio-peribalontos-ktel-elaiona-karellas/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

2. το σταθμό αστικών λεωφορειακών γραμμών του ΟΑΣΑ (αφετηρία/τέρμα),
3. την αφετηρία των Λεωφορείων ΚΤΕΛ Δυτικής Αττικής,
4. χώρο Στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων και δικύκλων (park & ride),
5. χώρους μετεπιβίβασης από/ προς τα ταξί,
6. χώρους στάσης δίκυκλων και ΙΧ αυτοκινήτων για μετεπιβίβαση (kiss & ride),
7. χώρους υποστήριξης πρακτορείων διεθνών λεωφορειακών γραμμών, οι οποίοι θα περιληφθούν, στο μέτρο του δυνατού, εντός των εγκαταστάσεων του ΚΣΥΛ.

Η άμεση σύνδεση με τον σταθμό του Μετρό θα διευκολύνει τη μετακίνηση των ταξιδιωτών με άλλα μέσα μεταφοράς, με κατεύθυνση είτε προς το κέντρο της Αθήνας, είτε προς το λιμάνι του Πειραιά ή το αεροδρόμιο Ελευθέριος Βενιζέλος, ενώ εντός του ΚΣΥΛ θα λειτουργούν χώροι στάσης ταξί, χώροι στάσης ή/και στάθμευσης Ι.Χ. αυτοκινήτων, αφετηρίες/στάσεις Αστικών Λεωφορείων, με κεντρικό το Νέο Σταθμό Λεωφορείων ΟΑΣΑ σε οικόπεδο της «ΑΤΤΙΚΟ ΜΕΤΡΟ», έκτασης περίπου 4 στρεμμάτων σε επαφή με το βόρειο όριο του σταθμού του Μετρό. Στον ίδιο χώρο προβλέπεται να μεταφερθούν οι αφετηρίες των ΚΤΕΛ της Δυτικής Αττικής. Το στάδιο της υλοποίησης των σχεδίων εκπόνησης του έργου αναμένεται να διαρκέσει 16 μήνες από την έκδοση της σχετικής πολεοδομικής άδειας κατασκευής των κτιρίων, ενώ σύμφωνα με τη ΣΜΠΕ, η κατασκευή του έργου αναμένεται να διαρκέσει περί τα δύο (2) έτη.²¹⁶

5.4.2 Η μετεγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικό Πάρκο Φυλής

Τον Οκτώβριο του 2022 υπεγράφη η σύμβαση ωρίμανσης του έργου, προϋπολογισμού 20 εκατ. ευρώ, ανάμεσα στον δήμο Φυλής και το ΤΑΙΠΕΔ.²¹⁷ Σε ημερίδα που οργανώθηκε στις 3 Δεκεμβρίου 2022 από την Πανελλήνια Ένωση Επιχειρήσεων Διαμεταφοράς (ΠΕΕΔ) για τη μετεγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων από τον Ελαιώνα στον Δήμο Φυλής, οι εκπρόσωποι των επιχειρήσεων

216. ΤΕΕ (2023, 12 Ιουνίου). Ανοίγει ο δρόμος για τον νέο Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα. Θα εξυπηρετεί πάνω από 40.000 επιβάτες ημερησίως. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2600, σ. 8.

217. ΤΕΕ (2022, 18 Οκτωβρίου). Υπεγράφη η σύμβαση για τη δημιουργία Κέντρου Μεταφορών και Logistics στο Δήμο Φυλής - Το 2024 ο διαγωνισμός για την παραχώρηση του έργου, με στόχο τέλος του 2025 να ολοκληρωθεί η μετεγκατάσταση. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2456, σ. 1,7.

διαμεταφοράς ενημερώθηκαν από τον πρόεδρο του Διοικητικού Συμβουλίου, παρουσία εντεταλμένου συμβούλου του ΤΑΙΠΕΔ, για το χρονοδιάγραμμα, το αντικείμενο και τα οφέλη του έργου, το οποίο αφορά στη δημιουργία ενός πράσινου και καινοτόμου Επιχειρηματικού Πάρκου, σε ακίνητο έκτασης περίπου 450 στρεμμάτων στην περιοχή «Σπηλιές» του Δήμου Φυλής. Σκοπός είναι η δημιουργία ενός χώρου με σαφείς προδιαγραφές λειτουργίας και οργάνωσης, στα σύγχρονα πρότυπα, για την εγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων που εδρεύουν στον Ελαιώνα. Ο προϋπολογισμός του έργου, το οποίο θα υλοποιηθεί είτε με τη μέθοδο της ΣΔΙΤ είτε με τη σύναψη σύμβασης παραχώρησης, ανέρχεται σε 32 εκατ. ευρώ και περιλαμβάνει παρεμβάσεις για τη σύνδεση του πάρκου με την Αττική Οδό και το Εθνικό Σιδηροδρομικό Δίκτυο.

Η απόφαση αποκέντρωσης και μεταφοράς των μεταφορικών εταιρειών στον περιαστικό χώρο έγινε δεκτή με αντιδράσεις από την πλευρά των επιχειρηματιών, εκτιμώντας υπερβολικό το κόστος μετεγκατάστασης και εκ νέου λειτουργίας. Στο πλαίσιο αυτό, υπήρξε μέριμνα για την παροχή κινήτρων στις εταιρείες, εξασφαλίζοντας κονδύλια ύψους 21 εκατ. ευρώ από το ΤΑΑ.

Η υλοποίηση του έργου αναμένεται να αναβαθμίσει τον κλάδο των συνδυασμένων μεταφορών/logistics, προσελκύοντας επενδύσεις στον τομέα αυτό που συμβάλλουν στην αύξηση της παραγωγικότητας και της ανταγωνιστικότητας στον κλάδο και θα δημιουργήσουν νέες θέσεις εργασίας. Ταυτόχρονα, θα συμβάλλει στην περιβαλλοντική εξισορρόπηση και την κυκλοφοριακή αποσυμφόρηση του Λεκανοπεδίου, απομειώνοντας σημαντικά την εκπομπή ρύπων στην περιοχή του κέντρου, απελευθερώνοντας ζωτικό χώρο για την προώθηση εκτεταμένων σχεδιαστικών προτάσεων και αναδιανομή των χρήσεων στο χώρο αυτό.

Βάσει του αναγγελθέντος χρονοδιαγράμματος, οι μελέτες και η διαδικασία αδειοδότησης περαιώθηκαν το 2023, ο διαγωνισμός εκτιμάται ότι θα ολοκληρωθεί μέσα στο 2024. Ενώ η μετεγκατάσταση των επιχειρήσεων στο Επιχειρηματικού Πάρκου και η έναρξη λειτουργίας προβλέπεται στο τέλος του 2025.²¹⁸

218. ΤΕΕ (2023, 14 Μαρτίου). Τους επόμενους μήνες η αποπεράτωση του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων στον Ελαιώνα. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2547, σ. 10.

5.4.3 Ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) Ελαιώνα

Η ανάγκη αναδιαμόρφωσης του δικτύου μεταφοράς των απορριμμάτων στο λεκανοπέδιο υπογραμμίζεται από την πρόβλεψη νέας χωροθέτησης του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) που ήδη λειτουργεί στον Ελαιώνα, σε άλλο οικόπεδο έκτασης περίπου 19 στρεμμάτων ιδιοκτησίας του ΕΔΣΝΑ, το οποίο βρίσκεται μεταξύ των Λ. Κηφισού και των οδών Αγ. Άννης και Σαλαμίνας. Το έργο εντάχθηκε στη βασική υποδομή του Περιφερειακού Σχεδίου διαχείρισης των στερεών αποβλήτων με προϋπολογισμό ύψους 13.440.366,39 ευρώ χρηματοδότησης του Επιχειρησιακού Προγράμματος ΥΜΕΠΕΡΑΑ.²¹⁹ Ο ΣΜΑ εξυπηρετεί τον Δήμο Αθηναίων και τον Δήμο Αιγάλεω, ενώ το έργο ανήκει διοικητικά στον Δήμο Αιγάλεω.

Η ημερήσια δυναμικότητα του ΣΜΑ Ελαιώνα ανέρχεται στους 400 τόνους σύμμεικτων απορριμμάτων, στους 50 τόνους για τα ογκώδη απορρίμματα και στους 35 τόνους για τα πράσινα απορρίμματα. Τα σύμμεικτα απορρίμματα που συλλέγονται στις γειτονιές από τα απορριμματοφόρα τοποθετούνται σε 28 μεγάλα κοντέινερ συλλογής, χωρητικότητας 17 τόνων. Μετά την πλήρωσή τους, τα κοντέινερ μεταφέρονται στον ΧΥΤΥ, απομειώνοντας τα αυξημένα δρομολόγια εντός της πόλης και εξοικονομώντας το λειτουργικό κόστος της υπηρεσίας καθαριότητας.^{220, 221}

Παράλληλα, στην ευρύτερη περιοχή προβλέπεται η υλοποίηση έργων πρασίνου, αποβλέποντας στην περιβαλλοντική και αισθητική αναβάθμιση του τοπίου. Οι εργασίες ξεκίνησαν τον Οκτώβριο του 2021 και ολοκληρώθηκαν το Σεπτέμβριο του 2023.^{222, 223}

219. Η αρχική απόφαση ένταξης της πράξης «Ίδρυση και λειτουργία Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων σε χώρο του ΕΔΣΝΑ στη περιοχή του Ελαιώνα για τη εξυπηρέτηση των Δήμων Αθηναίων και Αιγάλεω, MIS 5001473, ΟΠΣ Πρόσκλησης 1465» στο Επιχειρησιακό Πρόγραμμα «Υποδομές Μεταφορών, Περιβάλλον και Αειφόρος Ανάπτυξη 2014-2020» με ΑΔΑ: 654Π465Χ18-ΞΨΑ και Α.Π. 7886/30-08-2019 είναι διαθέσιμη στο https://www.ymepera.gr/images/apofaseis-entaxhs/axones/14/14_5001473.pdf και η 5η τροποποίησή της με ΑΔΑ: Ψ2ΥΣΗ-Φ37 και Α.Π. 10260/11-10-2023 στο https://www.ymepera.gr/images/14_5001473_5h_trop.pdf (ανακτήθηκαν στις 18-2-2024).

220. ΤΕΕ (2022, 13 Δεκεμβρίου). Στα 32 εκατ. ο προϋπολογισμός του νέου πράσινου και καινοτόμου Επιχειρηματικού Πάρκου στο Δ. Φυλής - Το ΤΑΙΠΕΔ για το έργο που έχει στο επίκεντρο την μετεγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων του Ελαιώνα. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2494, σ. 11.

221. *Huffingtonpost.gr* (2023, 21 Σεπτεμβρίου). Σε λειτουργία ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων στον Ελαιώνα. https://www.huffingtonpost.gr/entry/se-leitoergia-o-stathmos-metafortoses-aporrimationon-ston-elaiona_gr_650c32eae4b00c6ed61aae5c (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).

222. *Capital.gr* (2023, 21 Σεπτεμβρίου). Ολοκληρώθηκε το έργο του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων από την ΗΛΕΚΤΩΡ. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3739016/oloklirothike-to-ergo-tou-stathμου-metafortosis-aporrimationon-aro-tin-ilektor/> (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).

223. Περιφέρεια Αττικής (2023, 28 Σεπτεμβρίου). Τον ολοκληρωμένο και πλέον σύγχρονο σε εθνικό επίπεδο Σταθμό Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) στον Ελαιώνα επισκέφθηκε ο Περιφερειάρχης Αττικής Γ. Πατούλης. Δελτίο τύπου στο επίσημο site της Περιφέρειας:

4.5 Οι νεότερες εξελίξεις (2022-2024)

Στις 18 Ιανουαρίου 2022 προκηρύχθηκε από την «Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε.» ανοικτή διαδικασία μέσω του ΕΣΗΔΗΣ για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση της μελέτης με τίτλο: «Σύνταξη και κύρωση ενιαίας πράξης εφαρμογής στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων στα πλαίσια του Υποέργου II της προγραμματικής σύμβασης με τίτλο «Τεχνική υποστήριξη δράσεων και διαδικασιών καθώς και εκπόνηση μελετών για τη δημοπράτηση των απαιτούμενων υποστηρικτικών έργων στην περιοχή II της Διπλής Ανάπλασης καθώς και στην ευρύτερη περιοχή αυτής στον Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων» με προεκτιμώμενη αμοιβή αξίας 300.908,13 ευρώ (πλέον Φ.Π.Α. 24%), ορίζοντας ως ημερομηνία και ώρα λήξης της προθεσμίας υποβολής των προσφορών την 21 Φεβρουαρίου 2022.²²⁴

Στις 31 Μαρτίου 2022 υπερψηφίστηκε από τη Γενική Συνέλευση του Ερασιτέχνη ΠΑΟ η μετακόμιση των εγκαταστάσεων του με ποσοστό 68,5%, ποσοστό που υπερέβαινε το ελάχιστο όριο των 2/3 των ψήφων των παρευρισκόμενων, για να προχωρήσει το έργο της Διπλής Ανάπλασης. Στις 17 Μαΐου 2022, 59 μέλη του Ερασιτέχνη προσέφυγαν δικαστικά, πετυχαίνοντας την αναβολή της επικύρωσης της ως άνω απόφασης της Γ.Σ. τουλάχιστον μέχρι τον Φεβρουάριο του 2023, και καταθέτοντας στο Πρωτοδικείο Αθηνών αγωγή εναντίον του Ερασιτέχνη. Η εκδίκαση αναβλήθηκε για εννέα (9) μήνες, φέρνοντας προβληματισμό ως προς την ομαλή εξέλιξη των διαδικασιών.²²⁵

Τα νομικά επιτελεία του Ερασιτέχνη, της ΠΑΕ Παναθηναϊκός, του Δήμου Αθηναίων και των δανειοδοτούσων τραπεζών έκριναν όμως, κατόπιν εξέτασης της υπόθεσης, ότι δεν προκύπτει διαδικαστικό κώλυμα. Έτσι, στις 22 Μαΐου 2022 υπεγράφησαν από τους εμπλεκόμενους οι συμβάσεις της Διπλής Ανάπλασης, ενώ η δημοπράτηση του

<https://www.patt.gov.gr/6-ενημερωση/6-1-ενημερωση-γραφείο-τύπου/dt-perifereiaw-attikhw/ton-ολοκληρωμένο-και-πλέον-σύγχρονο-σ/> (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).

224. Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε. (2022, 18 Ιανουαρίου). Προκήρυξη ανοικτού διαγωνισμού μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (Ε.Σ.Η.Δ.Σ.) για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση της μελέτης με τίτλο: Σύνταξη και κύρωση ενιαίας πράξης εφαρμογής στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων στα πλαίσια του Υποέργου II της προγραμματικής σύμβασης με τίτλο «Τεχνική υποστήριξη δράσεων και διαδικασιών καθώς και εκπόνηση μελετών για τη δημοπράτηση των απαιτούμενων υποστηρικτικών έργων στην περιοχή II της Διπλής Ανάπλασης καθώς και στην ευρύτερη περιοχή αυτής στον Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων» εκτιμώμενης αξίας 300.908,13 ευρώ (πλέον Φ.Π.Α. 24%). <https://athensanaplasia.gr/prokiryxi-anoiktou-diagonismou-meso-tou-ethnikou-systimatos-ilektronikon-dimosion-symvaseon-gia-tin-epilogi-anadochou-gia-tin-meleti-mousio-laikis-texnis-2/> (ανάκτηση στις 5-3-2024).

225. Παπαμακάριος, Π. (2022, 17 Μαΐου) Βοτανικός: Φρένο τουλάχιστον εννέα μηνών για το νέο γήπεδο, τι σημαίνει πρακτικά το 'μπλόκο' των 59 μελών. <https://www.sport24.gr/football/votanikos-freno-toylachiston-ennea-minon-gia-to-neo-gipedo-ti-simainei-praktika-to-mploko-ton-59-melon.9633772%E2%80%A6> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

έργου ήταν προγραμματισμένη για τον Ιούνιο της ίδιας χρονιάς, χωρίς όμως να πραγματοποιηθεί την καθορισμένη ημερομηνία.²²⁶

Στις 22 Αυγούστου 2022 πρόσφυγες, δημοτικές παρατάξεις του Δήμου Αθηναίων, συλλογικότητες αλληλεγγύης και δικηγόροι διοργάνωσαν συνέντευξη Τύπου έξω από τη δομή φιλοξενίας προσφύγων, καταγγέλλοντας την καταστολή, με παρέμβαση αστυνομικών δυνάμεων, των κινητοποιήσεων των προσφύγων έναντι απόπειρας εκκένωσης της δομής φιλοξενίας του Ελαιώνα, τα ξημερώματα της Πέμπτης 11 και της Παρασκευής 12 Αυγούστου και τη συνακόλουθη σύλληψη έξι (6) αλληλέγγυων.²²⁷

Η έναρξη των εργασιών για τη Διπλή Ανάπλαση εγκαινιάστηκε στις 6 Απριλίου 2023, με την άφιξη του απαραίτητου μηχανοτεχνικού εξοπλισμού (μπουλντόζες) στο χώρο όπου προβλέπεται η ανέγερση του νέου γηπέδου. Στόχος των συναρμόδιων αρχών ήταν, μετά τον καθαρισμό του χώρου, να υπογραφεί η σύμβαση μεταξύ του Δήμου και της κοινοπραξίας των Αναδόχων, προκειμένου να ξεκινήσει η κατασκευή του γηπέδου.^{228,229}

Το Μάιο του 2023, υπεγράφη μεταξύ του Δήμου Αθηναίων και εκπροσώπων των τεχνικών εταιρειών «ΤΕΡΝΑ», «ΑΚΤΟΡ» και «ΜΕΤΚΑ», παρουσία του Υπουργού Ανάπτυξης και Επενδύσεων και του Προέδρου της «ΠΑΕ Παναθηναϊκός», η σύμβαση ανάθεσης κατασκευής του γηπέδου. Οι εργασίες θα ξεκινούσαν μετά την εκπόνηση σχετικών μελετών, με ορίζοντα περαίωσης και διοικητικής παραλαβής το έτος 2026.²³⁰

Με ανακοίνωση στις 6 Νοεμβρίου 2023, ο Δήμος Αθηναίων ανακοινώνει εκ νέου τη δημοπράτηση του έργου, κατόπιν της σχετικής έγκρισης στις 31 Οκτωβρίου από το

226. Κοντός, Χ. (2023, 24 Μαΐου). ΠΑΟ: Υπεγράφησαν οι συμβάσεις για τη διπλή ανάπλαση. <https://www.kathimerini.gr/athletics/561874609/pao-ypografisan-oi-symvaseis-gia-ti-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

227. Αγγελίδης, Δ. (2022, 24 Αυγούστου). Αγώνας κατά της εκκένωσης του Ελαιώνα. *Η Εφημερίδα των Συντακτών*. https://www.efsyn.gr/ellada/dikaiomata/356546_agonas-kata-tis-ekkenosis-toy-elaiona (ανάκτηση στις 20-11-2022).

228. *Dnews.gr* (2023, 6 Απριλίου). Μπουλντόζες στο νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού, ξεκινούν τα πρώτα έργα στο Βοτανικό. <https://www.dnews.gr/eidhseis/athlitismos/424694/boulntozes-sto-neo-gipedo-tou-panathinaikoy-ksekinoun-ta-prota-erga-sto-votaniko> (ανάκτηση στις 26-2-2024).

229. *Eleftherostypos.gr* (2023, 6 Απριλίου). Βοτανικός LIVE: Ο Παναθηναϊκός στο σπίτι του – Ξεκίνησαν οι πρόδρομες εργασίες για το νέο Γήπεδο. <https://eleftherostypos.gr/sports/votanikos-live-o-panathinaikos-sto-spiti-tou-xekinisan-oi-prodromes-ergasies-gia-to-neo-gipedo> (ανάκτηση στις 26-2-2024).

230. *GTP Headlines* (2023, 23 Μαΐου). Contract Paves Way for Construction of Panathinaikos Stadium in Athens. <https://news.gtp.gr/2023/05/23/contract-paves-way-for-construction-of-panathinaikos-stadium-in-athens/> (ανάκτηση στις 28-2-2024).

ΤΑΑ και της αυθημερόν έγκρισης των τευχών της δημοπράτησης από την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αθηναίων.²³¹

Η έναρξη των έργων της Διπλής Ανάπλασης προσελκύει ήδη το ενδιαφέρον της ιδιωτικής πρωτοβουλίας για την αγορά εκτάσεων και κατασκευή νέων ή την ανακαίνιση προϋπαρχόντων κτιρίων στον Ελαιώνα. Τον Οκτώβριο του 2023, η "Premia Properties" ανακοίνωσε την πώληση ακινήτου ιδιοκτησίας της επί της οδού Ορφέως 166 στην περιοχή του Βοτανικού-Ελαιώνα Αττικής έναντι 5,5 εκατ. ευρώ.²³² Το οικοπέδο ήταν συνολικής επιφάνειας 10.751 τ.μ., με βιομηχανικό κτίριο που στέγαζε το εργοστάσιο "Soulis" με μεικτή εκμισθώσιμη επιφάνεια 10.591 τ.μ. Η αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τις εκτιμήσεις, ανερχόταν στα 4,1 εκατ. ευρώ, άνευ χρεών.²³³

Το Δεκέμβριο του 2023, η εταιρεία "IQ ATHENS MAE", θυγατρική του ομίλου "DIMAND", υπέγραψε, με τη χρηματοδοτική συμμετοχή του ΤΑΑ και της Ευρωπαϊκής Ένωσης-NextGenerationEU, δανειακή σύμβαση με ιδιωτική τράπεζα προκειμένου να προχωρήσει σε επενδυτικό σχέδιο, συνολικού επιλέξιμου κόστους 152,22 εκατ. ευρώ, εντός της περιοχής του Ελαιώνα. Το σχέδιο αυτό αφορά την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα, συνολικής επιφάνειας 49.125,42 τ.μ., επί των οδών Ιεράς Οδού, Χαρτεργατών και Αγίου Πολυκάρπου, το οποίο ανήκε στην «Αθηναϊκή Χαρτοποιία-SOFTEX», την ανέγερση και ενεργειακή αναβάθμιση συνολικά δέκα (10) κτηρίων, με προορισμό χρήσης γραφείων. Η συνολική επιφάνειά τους θα ανέρχεται σε 79.202 τ.μ., εκ των οποίων τα 47.007 τ.μ. αφορούν υπερκείμενες κατασκευές και τα 32.195 τ.μ. αφορούν τα υπόγεια.²³⁴

Την ίδια περίοδο, ανακοινώνεται η δημοπράτηση των δικτύων υποδομών στον Ελαιώνα, συγκεκριμένα των έργων οδοποιίας και κατασκευής δικτύων ομβρίων και αποχέτευσης, ύψους 37,45 εκατ. ευρώ, με επιπρόσθετη τη διάθεση ενός κονδυλίου 20

231. Δήμος Αθηναίων (2023, 6 Νοεμβρίου). ό.π.

232. Το Δελτίο Τύπου της εταιρείας, με ημερομηνία έκδοσης 31-10-2023 στο: https://premia.properties/wp-content/uploads/2023/10/Press_Release_Votanikos_sale_31102023.pdf (ανάκτηση στις 28-2-2024).

233. *RE+D magazine* (2023, 1 Νοεμβρίου). Premia offloads Votanikos suburb based industrial property. <https://ered.gr/real-estate-news/premia-sold-a-votanikos-suburb-based-industrial-property> (ανάκτηση στις 28-2-2024).

234. ΤΕΕ (2023, 1 Δεκεμβρίου). Χρηματοδότηση της IQ Athens για την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα και την κατασκευή συγκροτήματος κτηρίων - Η εταιρεία του ομίλου DIMAND υπέγραψε δανειακή σύμβαση με την Alpha Bank για την υλοποίηση επένδυσης 150 εκατ. ευρώ. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2703, σ. 14.

εκατ. ευρώ για τις απαραίτητες απαλλοτριώσεις ακινήτων.^{235,236} Πιο συγκεκριμένα, τα έργα αφορούν την ανακατασκευή και διάνοιξη 7,87 χλμ. οδών, 6,4 χλμ. δικτύων ομβρίων, 5,1 χλμ. δικτύων αποχέτευσης, 4,2 χλμ. λεωφορειόδρομου και 4,2 χλμ. ποδηλατόδρομου, ενώ θα φυτευτούν 163 νέα δέντρα σε νησίδες και πεζοδρόμια.²³⁷ Η έγκριση των τευχών και των όρων της δημοπράτησης από την Οικονομική Επιτροπή έγινε αμέσως μετά την λήψη της σύμφωνης γνώμης στις 19 Δεκεμβρίου 2023 από το ΤΑΑ.²³⁸ Το άνοιγμα των φακέλων των τεχνικών προσφορών προγραμματίστηκε για τις 7 Μαρτίου 2024, ενώ η διάρκεια περάτωσης έχει οριστεί στους 18 μήνες από την ημέρα υπογραφής της σύμβασης.²³⁹

Το Φεβρουάριο του 2024, ο νέος Δήμαρχος Αθηνών Χάρης Δούκας ανακοίνωσε στην 6η συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου τη διαπίστωση σημαντικών καθυστερήσεων στην πορεία των εργασιών. Ειδικότερα για το γήπεδο του Παναθηναϊκού, εκκρεμούν η αναθεώρηση των οικοδομικών αδειών, οι οποίες έχουν κατατεθεί προς έγκριση, και η απορρύπανση του χώρου, εργασίες ύψους χρηματοδότησης 5 εκατομμυρίων ευρώ, οι οποίες έχουν αναβληθεί κατά δύο (2) έτη.²⁴⁰ Στο σύνολο του προγράμματος της Διπλής Ανάπλασης, παρατηρήθηκαν ολιγωρίες σε ζητήματα πρόσληψης τεχνικών συμβούλων –τεχνικό σύμβουλο του γηπέδου και τεχνικό σύμβουλο έργων περιβάλλοντος– καθώς και υποεκτίμηση του κόστους των επιμέρους εργασιών στους χώρους πρασίνου και εν γένει τους κοινόχρηστους χώρους. Τέλος, δεν έχουν ολοκληρωθεί οι απαραίτητες ρυμοτομικές διευθετήσεις και οι απαλλοτριώσεις.²⁴¹

235. Η απόφαση, με Α.Π. 108498 ΕΞ 2022 (ΑΔΑ: ΨΠ36Η-ΗΤΛ), στο https://greece20.gov.gr/wp-content/uploads/2022/08/430.Elaionas-erga-odopoiias-apoxeteysi_16873_5163916.pdf (ανάκτηση στις 21-2-2024).

236. Καραγιάννης, Ν. (2023, 8 Ιουνίου). Διπλή Ανάπλαση: έρχονται έργα 75 εκατ. για υποδομές & αναπλάσεις στο Βοτανικό. <https://ypodomes.com/dipli-anaplasti-pros-dimopratisi-erga-75-ekateyro-gia-ypodomes-kai-anaplasteis-ston-votaniko/> (ανάκτηση στις 26-2-2024).

237. *Η Ναυτεμπορική* (2023, 21 Δεκεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για τις υποδομές του Βοτανικού. <https://www.naftemporiki.gr/green/climate/1553869/dipli-anaplasti-dimoprateitai-to-ergo-gia-tis-ypodomes-toy-votanikoy/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

238. Δήμος Αθηναίων (2023, 21 Δεκεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για τις υποδομές του Βοτανικού – “Πράσινο φως” από την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αθηναίων. <https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasti-dimoprateitai-to-ergo-2/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

239. Καραγιάννης, Ν. (2024, 26 Ιανουαρίου). Διπλή Ανάπλαση: σε δημοπράτηση τα έργα υποδομών στον Βοτανικό – Τι περιλαμβάνουν. <https://ypodomes.com/dipli-anaplasti-se-dimopratisi-ta-erga-ypodomon-ston-votaniko-ti-provlepetai-na-dimioyrgithei/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

240. Δήμος Αθηναίων (2024, 15 Φεβρουαρίου). Χάρης Δούκας: «Το έργο της Διπλής Ανάπλασης θα προχωρήσει, όσα εμπόδια κι αν βρούμε μπροστά». <https://www.cityofathens.gr/charis-doykas-to-ergo-tis-diplis-anapl/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

241. ΤΕΕ (2024, 15 Φεβρουαρίου). Δ. Αθηναίων: Το έργο της Διπλής Ανάπλασης θα προχωρήσει, όσα εμπόδια κι αν βρούμε μπροστά - Τους διαγωνισμούς και τις διαδικασίες που δρομολόγησε ανέπτυξε ο Χ. Δούκας. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2747, σ. 9.

Στις 27 Μαρτίου 2024, πραγματοποιήθηκε η 10η συνεδρίαση του Δημοτικού Συμβουλίου, με θέμα την ενημέρωση για τη «Διπλή Ανάπλαση». Κατά τη διάρκεια της συνεδρίασης, ο Δήμαρχος ανάγγειλε συνολικά δέκα (10) παρεμβάσεις, με το χαρακτηρισμό “αποφασιστικής σημασίας για την ανάταξη του έργου” εκ μέρους της νέας δημοτικής Αρχής, τις πρώτες 90 ημέρες από την ανάληψη των καθηκόντων της.

Μεταξύ αυτών, ενδιαφέρον παρουσιάζει το γεγονός ότι το Τοπογραφικό Διάγραμμα οριστικοποιήθηκε και αναρτήθηκε στην ηλεκτρονική πλατφόρμα «e-Άδειες» μόλις στις 9 Φεβρουαρίου του 2024, έπειτα από πέντε (5) μήνες σε εκκρεμότητα, ενώ ζητήματα που αφορούν το Διάγραμμα Κάλυψης –συγκεκριμένα τον καθορισμό των θέσεων στάθμευσης πλησίον των εγκαταστάσεων– τίθενται προς επίλυση.

Ανακοινώθηκε, τέλος, η παρακολούθηση της προόδου των απαλλοτριώσεων, συγκεντρώνοντας στοιχεία και επικοινωνώντας με τους ιδιοκτήτες προκειμένου να ανασχεθούν οι καθυστερήσεις και να επιτευχθεί ένας «δίκαιος συμβιβασμός» μεταξύ Δήμου και ιδιοκτητών. Έως τώρα, έχουν πραγματοποιηθεί δώδεκα (12) συναντήσεις, με τη συμβολή υπηρεσιακών παραγόντων.²⁴²

Στις 10 Απριλίου 2024, μπουλντόζες του Δήμου Αθηναίων εισήλθαν στον εργοταξιακό χώρο, με σκοπό την έναρξη κατεδαφίσεων των υφιστάμενων κτιρίων, εν αναμονή παράδοσης του χώρου στην Κοινοπραξία των αναδόχων του έργου. Παράλληλα, εγκρίθηκε, με απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, το απαιτούμενο κονδύλιο (6,8 εκατ. ευρώ) για τις εργασίες απορρύπανσης, ενώ αναμένεται η τροποποίηση του σχεδίου απομάκρυνσης των υπολειπόμενων αποβλήτων, με τη δημιουργία συμπληρωματικών υποέργων προϋπολογισμού ύψους 3,96 εκατ. ευρώ.^{243,244}

242. ΤΕΕ (2024, 28 Μαρτίου). 10 παρεμβάσεις του Δήμου Αθηναίων για το έργο της «Διπλής Ανάπλασης» - Τι συζητήθηκε στην συνεδρίαση του δημοτικού συμβουλίου. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2774, σ. 13.

243. Δημόπουλος, Δ. (2024, 10 Απριλίου). Βοτανικός: Μπήκαν οι μπουλντόζες, υπογράφηκαν τα 6,8 εκατ. ευρώ. *Newspao.gr*. https://newspao.gr/podosfair0/563385_votanikos-mpikan-oi-mproylntozes-yprografikan-ta-6-8-ekat-eyro.html (ανάκτηση στις 12-4-2024).

244. Γεωργοπούλου, Τ. (2024, 20 Μαρτίου). Δήμος Αθηναίων: Ζητεί επιπλέον 10,8 εκατ. για τη διπλή ανάπλαση. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/562939624/dimos-athinaion-zitei-epirpleon-10-8-ekat-gia-ti-dipli-anaplasia/> (ανάκτηση στις 12-2-2024).

4.6 Ωφέλειες και επιπτώσεις της «Διπλής Ανάπλασης»

Η μεταφορά ενός έργου μεγάλης κλίμακας από μία περιοχή της πόλης σε άλλη ενδέχεται να μεταβάλλει καθοριστικά τις υπάρχουσες σχέσεις αλληλεπίδρασης και το δίκτυο χρήσεων που απορρέουν από την υφιστάμενη παρουσία του έργου και αυτή που αναμένεται να αποκτήσει στην τελική του θέση.

Η κατεδάφιση του παλαιού γηπέδου στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας αφήνει μια σημαντικής επιφάνειας έκταση που, με τη μετατροπή της σε χώρο πρασίνου, αναμένεται να αναβαθμίσει την ποιότητα ζωής των κατοίκων, προσφέροντας έναν «πνεύμονα» στο κέντρο της πόλης, ιδιαίτερα σε περιοχή όπου λειτουργούν σημαντικά νοσοκομειακά συγκροτήματα και άλλες υπηρεσίες υγείας. Αναμένεται όμως και να μεταβάλλει το εμπορικό τοπίο, μιας και ένας σημαντικός αριθμός επιχειρήσεων εστίασης και αναψυχής γύρω από το γήπεδο εξαρτώνται από αυτό, ενώ το ίδιο το γήπεδο, ως γεωγραφικό ορόσημο, τοποθετεί τις επιχειρήσεις αυτές δραστικά στο χάρτη, αυξάνοντας τον αριθμό πελατών και τη δραστηριότητά τους.

Σε ό,τι αφορά την αποκατάσταση των προσφυγικών πολυκατοικιών της Λεωφόρου Αλεξάνδρας, έργο που δεν ανήκει αλλά συσχετίζεται με τη Διπλή Ανάπλαση, αποτελεί πράγματι πρόκληση ο τρόπος αρχιτεκτονικής διαχείρισης ενός συγκροτήματος με τόσο μεγάλη και τόσο ιδιαίτερη ιστορική και αρχιτεκτονική αξία και είναι προφανής η σημασία της επικοινωνίας του με ένα σημαντικό χώρο κοινόχρηστου πρασίνου. Θα πρέπει να τονίσουμε το γεγονός ότι, σύμφωνα με τη μελέτη, η επανάχρηση θα γίνει με όρους δημόσιου συμφέροντος και όχι με εμπορικούς όρους. Κάτι που αναδεικνύει όμως τη σημασία του τρόπου χρηματοδότησης και του καθορισμού του διαχειριστικού καθεστώτος. Η Περιφέρεια Αττικής ήδη θέτει ως ζητούμενο τον εξορθολογισμό του προϋπολογισμού του. Το απαιτούμενο κονδύλιο είχε υπολογιστεί αρχικά στα 46 εκατ. ευρώ περιλαμβάνοντας, εκτός από την αποκατάσταση των πολυκατοικιών, την ανάπλαση του περιβάλλοντος χώρου και τη δημιουργία του Μουσείου Μικρασιατικής Μνήμης, των κοινωνικών κατοικιών και των ξενώνων για την εξυπηρέτηση των ασθενών του νοσοκομείου «Άγιος Σάββας».²⁴⁵

245. Τράτσα, Μ. (2020, 26 Οκτωβρίου). Διπλή ανάπλαση : Μπαίνουν στις ράγες Βοτανικός και Αλεξάνδρας– Πότε θα είναι έτοιμα. *Το Βήμα*. <https://www.tovima.gr/2020/10/26/society/dipli-anaplasi-mpainoun-stis-rages-votanikos-kai-aleksandras-pote-tha-einai-etoima/> (ανάκτηση στις 26-2-2024).

Η ένταξη Μητροπολιτικών Λειτουργιών, ορόσημων για την πρωτεύουσα, όπως είναι το νέο γήπεδο, το Δημαρχείο, ο Νέος Ενιαίος ΚΣΥΛ, συνεργώντας με ορισμένες υφιστάμενες, όπως το Γεωπονικό Πανεπιστήμιο και το Χρηματιστήριο Αθηνών, καθώς και με τη βελτίωση των οδικών υποδομών και την προέκταση των γραμμών του Μετρό, σηματοδοτούν την τάση ανάπτυξης της περιοχής και το μέλλον του Ελαιώνα.

Το Masterplan της Διπλής Ανάπλασης αποτελεί μια συγκροτημένη πρόταση σχεδιασμού που, όπως αναφέραμε, θέλει να αποτελέσει μοχλό για την αποκατάσταση μιας περιοχής που αποτελεί σήμερα «μαύρη τρύπα» στον αστικό ιστό της πόλης, με θετική συνεργιστική επίδραση στην πόλη της Αθήνας. Ταυτόχρονα θέλει να συμβάλλει, με την καίρια συμβολή ιδιωτικών επενδύσεων, στον εκσυγχρονισμό της υπάρχουσας παραγωγικής υποδομής, στην ανάπτυξη οργανωμένων κοινόχρηστων χώρων πρασίνου, αλλά και νέων χρήσεων εξυπηρέτησης των κατοίκων, δίνοντας στον Ελαιώνα πρωτεύουσα θέση στο πολυκεντρικό μοντέλο αστικής ανάπτυξης που υιοθετείται από το νέο ΡΣΑ.

Παραμένει όμως υπό συζήτηση αν αυτού του είδους η ανάπτυξη θα πρέπει να κατευθύνεται από το επενδυτικό ενδιαφέρον και ειδικά για έργα – ναυαρχίδες (με την υπόθεση ότι τα έργα αυτά θα συμβάλλουν στη διάχυση της ανάπτυξης), χωρίς να καθορίζονται υλοποιήσιμοι στόχοι για το είδος της συνέργειας που θα έχουν αυτά τα έργα με την κατοικία, τις αναγκαίες δημόσιες και κοινωνικές υποδομές και, κυρίως, με το περιβάλλον τους. Αν ο Ελαιώνας αποτελεί σήμερα το φράγμα ανάμεσα στο Δυτικό και Ανατολικό τμήμα του Λεκανοπεδίου, στόχος θα έπρεπε να είναι ίσως ο σχεδιασμός ενός χώρου πορώδους, που δημιουργεί συνέχειες, που γεφυρώνει την υπάρχουσα απόσταση και συμφιλιώνει τις αντιθέσεις – μια λειτουργία που δεν έχουν τα κέντρα επιχειρήσεων, αλλά είναι υπόθεση του (δημόσιου) χωρικού σχεδιασμού.

Ερώτημα επίσης παραμένει ο τρόπος με τον οποίο ο σχεδιασμός νέων χρήσεων στον Ελαιώνα αναδέχεται (και κατανοεί) την ευαίσθητη ζωή που αναπτύχθηκε εκεί στη μεταβατική περίοδο από την αποβιομηχάνιση ως σήμερα, και η οποία εκφράζει ανάγκες, διεκδικήσεις, ακόμα και εναλλακτικές προτάσεις που θα μπορούσαν να ληφθούν υπ' όψη. Για παράδειγμα, η εγκατάσταση του νέου γηπέδου στον Βοτανικό παραγκωνίζει ορισμένες εκφάνσεις τοπικότητας, συγκεκριμένα την παρουσία των υπαίθριων αγορών και της μικρο-επιχειρηματικότητας. Το εμπορικό κέντρο, που προβλέπεται στο ίδιο οικοδομικό τετράγωνο με το γήπεδο, έχει τοποθετηθεί σε μικρή

απόσταση από το χώρο λειτουργίας τους και λειτουργεί ανταγωνιστικά, υποσκελίζοντας τη δραστηριότητα των μικροπωλητών και ρακοσυλλεκτών, τη συμβολή τους στην κυκλική οικονομία μέσω της μεταπώλησης και επανάχρησης μεταχειρισμένων προϊόντων και υλικών. Υπάρχει κίνδυνος ο ανταγωνισμός αυτός να καταλήξει υπέρ του ισχυρότερου παίκτη με την μετατόπιση των υπαίθριων αγορών σε άλλη τοποθεσία. Σε ποιο βαθμό όμως αυτό θα γινόταν με τη συνεργασία και σύμφωνα με τα συμφέροντα των ενδιαφερόμενων; Η μετακίνηση ήδη της δομής φιλοξενίας των προσφύγων μας δείχνει ότι τα μεγάλα έργα επενδύσεων αδιαφορούν για τις συνέπειες που θα έχει η λειτουργία τους στο ευρύτερο κοινωνικό περιβάλλον. Αυτός που δεν πρέπει να αδιαφορεί είναι ο δημόσιος χωρικός σχεδιασμός.

Συνοψίζοντας, η διπλή αστική ανάπλαση της Λ. Αλεξάνδρας και του Βοτανικού παρουσιάζει ενδιαφέρον τόσο για το είδος της παρέμβασης που πραγματοποιείται στις δύο διαφορετικές περιοχές, όσο και για τον συνδυασμό τους στο πλαίσιο της στρατηγικής για την Αθήνα. Το ιδιαίτερο ενδιαφέρον της για την έρευνα είναι ότι αναδεικνύει τη σημασία που έχει η διαδικασία εφαρμογής και υλοποίησης των στρατηγικών επιλογών, ο χρονισμός και η ευελιξία των έργων, η ικανότητα του μηχανισμού διαχείρισης να «μαθαίνει» στη διαδικασία εφαρμογής και, κυρίως, το «τι» μαθαίνει και θέλει να μάθει αυτός ο μηχανισμός. Στην περίπτωση που μας ενδιαφέρει, έχουμε ένα πρόγραμμα ανάπλασης με συγκεκριμένους, θεσμικά εξασφαλισμένους τρόπους υλοποίησης (όχι μια ρύθμιση), αλλά ένα πρόγραμμα που υπακούει σε ένα μοντέλο πολεοδομικής παρέμβασης και ένα μοντέλο αστικής ανάπτυξης που, ίσως, δεν θα έπρεπε να είναι το κυρίαρχο σε ό,τι αφορά τη χωρική οργάνωση και βιώσιμη ανάπτυξη της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας.²⁴⁶

246. ΣΜΠΕ 2008, σ 1-67.

ΣΧΟΛΙΑ & ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

Σε αυτή την εργασία επιχειρήθηκε μια συνολική επισκόπηση του έργου της Διπλής Ανάπλασης, αξιολογώντας την επιτελεσματικότητά της στο πλαίσιο της ευρύτερης ανάπτυξης του μητροπολιτικού κέντρου της Αθήνας. Η μητροπολιτική ανάπτυξη καλείται να συμβαδίσει με τον ευρύτερο διάλογο γύρω από την έννοια της αστικής αναγέννησης, έννοια με ευρεία διάδοση σε παγκόσμιο επίπεδο, η οποία εμφορείται από τις έννοιες της αειφόρου ανάπτυξης, της βιωσιμότητας του σχεδιασμού και της εξασφάλισης της ανθεκτικότητας των τόπων υπό το βάρος πιέσεων όπως η κλιματική αλλαγή, η αστική διάχυση και η ενσωμάτωση των τεχνολογικών προόδων στον αστικό σχεδιασμό. Έννοια που συνδέεται, όμως, πρωταρχικά με την οικονομική βιωσιμότητα και την ανάπτυξη της επιχειρηματικότητας.

Η περίπτωση μελέτης διαθέτει ένα «βαρύ» θεσμικό υπόβαθρο, από την άποψη ιστορικότητας και των διαδοχικών αναθεωρήσεων του στρατηγικού σχεδιασμού. Ως βασικό εργαλείο, εξετάστηκε η σειρά των Ρυθμιστικών Σχεδίων, που συντάχθηκαν κατά καιρούς από τους αρμόδιους φορείς, για την πόλη της Αθήνας. Αυτά τα σχέδια ολιστικών πολεοδομικών μεταρρυθμίσεων, παρότι φιλόδοξα στην έμπνευσή τους, απέτυχαν να εφαρμοστούν στην πληρότητά τους, με το κύρος τους να εξασθενεί, δίνοντας το βήμα σε πολιτικές και στρατηγικές που συχνά τα παρέκαμπταν, προς όφελος συγκυριακών κινήσεων ευκαιριακού χαρακτήρα, πολλές φορές επιζήμιων αντί θεραπευτικών για τις παθογένειες της αστικής εξάπλωσης.

Τα ΡΣΑ από το 1995 και έπειτα λαμβάνουν υπόψη τον Ελαιώνα ως μια πρόσφορη χωρική ενότητα για εκτεταμένες επεμβάσεις και μεταρρυθμίσεις, προσφέροντας τη δυνατότητα χωροθέτησης ποικίλων χρήσεων γης, συνδυάζοντας το εμπόριο και την επιχειρηματικότητα με τους χώρους πρασίνου και κατοικίας. Ο Ελαιώνας, άλλοτε ακμάζον βιομηχανικό και βιοτεχνικό κέντρο της πόλης, χώρος συγκέντρωσης του εργατικού, προσφυγικού και μεταναστευτικού στοιχείου, με μακράιωνα ιστορική παρουσία, είχε ήδη γνωρίσει την εποχή εκείνη τα πρώτα σημεία κρίσης, που θα οδηγήσουν σε μια εικόνα παρακμιακή, την εικόνα της «πίσω αυλής», όπου χωροθετείται άτακτα κάθε ανεπιθύμητη δραστηριότητα. Παρά τις δυσμενείς αυτές εξελίξεις, δεν έπαψε να έλκει αφενός το ενδιαφέρον της Πολιτείας για μεγάλης κλίμακας έργα ανάπλασης, σε μια περιοχή ζωτικής σημασίας για την επέκταση των

λειτουργιών του ιστορικού κέντρου της πόλης, και το ενδιαφέρον της αγοράς και των ιδιωτών, αφετέρου, για μεγάλες επενδύσεις, σε μια περιοχή που διαθέτει ασυνήθιστα μεγάλες ιδιοκτησίες και τη δυνατότητα λειτουργιών μητροπολιτικής εμβέλειας.

Στον αντίποδα, οι Αμπελόκηποι, δημοτικό διαμέρισμα της Αθήνας με έντονο το στοιχείο της κεντρικότητας, πυκνή δόμηση, αναπτυσσόμενη αγορά και σημαντική συγκέντρωση δημόσιων υποδομών υγείας, διοίκησης και εκπαίδευσης, φαίνεται ότι έχει ανάγκη αποσυμφόρησης με την δημιουργία χώρων πρασίνου, αλλά και ανάγκη διάσωσης των στοιχείων ιστορικότητας που απειλούνται από την ανάπτυξη της κατασκευαστικής δραστηριότητας. Το ενδιαφέρον επικεντρώνεται στις δύο πλευρές της έντονα φορτισμένης Λεωφόρου Αλεξάνδρας: από τη μία πλευρά, το ιστορικό γήπεδο «Απόστολος Νικολαΐδης» που, όμως, δημιουργεί οχλήσεις χωρίς επαρκή ελεύθερο περιβάλλοντα χώρο, από την άλλη πλευρά η γειτονιά των Προσφυγικών που αφήνεται πολλά χρόνια στην εγκατάλειψη, παρά τη δυνατότητα επανάχρησης προς όφελος της κοινωνικής στεγαστικής πολιτικής και τόνωσης της ιστορικής μνήμης.

Ο πυρήνας του έργου της «Διπλής Ανάπλασης» συνίσταται στη μετακίνηση του γηπέδου του ΠΑΟ στο Βοτανικό, ώστε να δημιουργηθεί ανοιχτός κοινόχρηστος χώρος στην υφιστάμενη θέση του (στη Λεωφόρο Αλεξάνδρας). Το πραγματικό ζητούμενο είναι βέβαια, για τον Βοτανικό, ένα μεγάλο επενδυτικό έργο που θα συνδυάζει μεγάλο γήπεδο διεθνών προδιαγραφών με τις συνοδές του εγκαταστάσεις, εμπορικό κέντρο και το νέο Δημοτικό Μέγαρο της Αθήνας. Αποτελεί το πρώτο βήμα για μια εκ βαθέων ανάπλαση των δύο περιοχών, με την παράλληλη δρομολόγηση σημαντικών έργων υποδομής, έργων που θα μειώσουν στην αρχική του θέση το οικολογικό αποτύπωμα, αντικαθιστώντας τον πολυκαιρισμένο όγκο μπετόν του γηπέδου με έργα πρασίνου. Η εγκατάσταση στη νέα θέση αναμένεται να συμβάλλει καθοριστικά στην ενίσχυση τόσο της φιλαθλητικής όσο και της εμπορικής δυναμικής του τόπου. Ο μακροπρόθεσμος χρονικός προγραμματισμός και το εύρος των ανακοινωθέντων δράσεων είναι ενδεικτικός της πρόθεσης από την πλευρά του Δήμου Αθηναίων ριζικής μεταλλαγής του χώρου προς όφελος τόσο των δημοτών σε τοπικό επίπεδο όσο και των κατοίκων του λεκανοπεδίου, σε επίπεδο περιφερειακό, ικανοποιώντας τη στοχοθεσία του ισχύοντος Ρυθμιστικού Σχεδίου.

Ο συμψηφισμός μεταξύ των νέων ποιοτήτων που θα αποκτηθούν με τα ιδιαίτερα στοιχεία που διαμορφώνουν στον παρόντα χρόνο την πολυποίκιλη ανθρωποσύνη,

όπως και την ιδιαίτερη κοινωνική και πολιτισμική ταυτότητα του χώρου, είναι αναγκαίος για την επαύξηση της ανθεκτικότητας ενός πολυδύναμου, πλέον, πολιτιστικού τοπίου. Ο συγκρητισμός παράδοσης και νεωτερικότητας αποδεικνύεται διαχρονικά αποτελεσματικός για την εξασφάλιση μιας συνέχειας αδιατάρακτης στην ιστορική πορεία των χώρων, των κοινοτήτων που τους αποτελούν και των μεταξύ τους αναπτυξιακών σχέσεων και αλληλεπιδράσεων.

Σε αυτό το πλαίσιο, οι σχέσεις και αλληλεπιδράσεις που διαμορφώνουν τη φυσιογνωμία του Βοτανικού δεν εξαντλούνται εντός των διοικητικών ορίων του Δήμου Αθηναίων, αντίθετα έχει διαμορφωθεί από τη μακράιωνη διάδραση με τη μεγαλύτερη χωρικά περιοχή του Ελαιώνα, διαμοιρασμένη πλέον διοικητικά μεταξύ πολλαπλών δημοτικών ενοτήτων. Στην εξέταση της ιστορικής πορείας και εξέλιξής της, μπορεί να θεωρηθεί ως ενιαίος θύλακας μέσα στο αστικό περιβάλλον του λεκανοπεδίου. Η κίνηση από την πλευρά του Δήμου Αθηναίων για ανάπλαση περιοχής που εντάσσεται στη δικαιοδοσία του, παρότι αποτελεί ένα θετικό βήμα για περαιτέρω αναπλαστικές προσπάθειες, δε μπορεί να επιλύσει από μόνη της το ευρύτερο ζήτημα.

Σε αυτή την κατεύθυνση, καλούνται να λειτουργήσουν μια σειρά συμπληρωματικών έργων που είτε έχουν περαιωθεί είτε βρίσκονται σε εξέλιξη, όπως ο ΚΣΥΛ, ο ΣΜΑ και η αποκέντρωση των μεταφορικών εταιρειών στη Φυλή, έργα που βελτιώνουν την κινητικότητα και την περιβαλλοντική προστασία των δυτικών περιοχών της πόλης. Αποτελούν, επίσης, ένα βήμα διαδημοτικής συνέργειας μεταξύ των Δήμων Αθηναίων και Αιγάλεω, καθώς ο διάλογος και οι προσεγγίσεις σε θέματα μεγάλων παρεμβάσεων ανάπλασης και ανασυγκρότησης περιοχών σε καθεστώς μεταλλαγής σχετίζεται άμεσα με τα ζητήματα διακυβέρνησης και τις μεθόδους υλοποίησης των προγραμμάτων

Αναμενόμενος είναι ο σχεδιασμός και ανάληψη εκτέλεσης αντίστοιχων έργων από την πλευρά των όμορων δημοτικών ενοτήτων, ως αυτόνομοι φορείς, σε συνεργασία με την Περιφέρεια προς εξασφάλιση χρηματικών πόρων. Στην πραγματικότητα, προβλέπεται πως οι μονομερείς κινήσεις, οι έριδες αναφορικά με τα κέρδη των απαλλοτριώσεων και ο επιμερισμός των δράσεων σε ενότητες που απαιτούν κοινό πλαίσιο δράσης, θα έχει ως αποτέλεσμα μια άνιση και υποκειμενική κατανομή χρήσεων γης. Αυτή, ως επακόλουθο, θα οδηγήσει σε διάσπαση, εντείνοντας φαινόμενα διάχυσης και όχι προσέλκυσης σε επίπεδο διαδημοτικό και επακολούθως

μητροπολιτικό. Η ολική ανάπλαση του Ελαιώνα, ως ζητούμενο, επιβάλλεται να πραγματοποιηθεί με την πρόσκληση των εμπλεκόμενων δήμων σε μια συνεργασία συμμετοχικού σχεδιασμού και λήψης από κοινού αποφάσεων και στρατηγικών που θα περιορίσουν τα φαινόμενα αυτά και θα αυξήσουν τη χωρική συνοχή, εξασφαλίζοντας την ιστορική συνέχεια του Ελαιώνα ως ενιαίο πεδίο χρήσεων γης και αλληλεπιδράσεων που εγγυώνται την ανθεκτικότητα και την πολυεπίπεδη ανάπτυξή του.

Παρακολουθώντας τις έως τώρα εξελίξεις, παρατηρούνται σημαντικές θεσμικές και προγραμματικές καθυστερήσεις και διοικητικά κωλύματα όσον αφορά την τήρηση των οριζόμενων χρονοδιαγραμμάτων. Οι καθυστερήσεις όμως αυτές δεν έχουν αποθαρρύνει το ιδιωτικό επενδυτικό ενδιαφέρον, που προσελκύεται στην περιοχή πραγματοποιώντας αγοραπωλησίες και ανακαινιστικά έργα σε πρώην βιομηχανικές και βιοτεχνικές εγκαταστάσεις. Ένας δείκτης πως η ταυτόχρονη δράση κρατικής και ιδιωτικής πρωτοβουλίας συνεισφέρουν αμοιβαία στην προώθηση των συμφερόντων και επιδιώξεων για μια ολοκληρωμένη, συμφέρουσα οικονομικά, αναπλαστική προσπάθεια.

Κατόπιν τούτων, πρόταση της παρούσας εργασίας είναι η «Διπλή ανάπλαση», τηρώντας τις θεσμικές ρυθμίσεις, να επεκτείνει το πλαίσιο ενεργειών της σε διαδημοτικό επίπεδο, βάσει της αρχής της συμμετοχικότητας και του κοινοτικού σχεδιασμού, με στόχο την ολόπλευρη και πολυμέτρη παρέμβαση στο σύνολο της έκτασης του Ελαιώνα. Το αποτέλεσμα των δράσεων αυτών θα αποτελέσει αναμφισβήτητο πρότυπο για την πραγματοποίηση παρόμοιων κινήσεων σε άλλες περιοχές της μητρόπολης, αλλά και στην περιφέρεια, σε επίπεδο εθνικού σχεδιασμού.

BIBΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ξενόγλωσση Βιβλιογραφία

- Arab, N. (2018). Pour une théorie du projet en urbanisme. *Revue européenne des sciences sociales*, 56(1), 219-240. <https://doi.org/10.4000/ress.4050>.
- Bengston, N.D., Kubik, H.G., Bishop, C.P. (2012). Strengthening environmental foresight: potential contributions of futures research. *Ecol. Soc.* 17(2), 10. <https://doi.org/10.5751/ES-04794-170210>.
- Bloemraad, I. (2007). Unity in diversity?: Bridging models of multiculturalism and immigrant integration. *Du Bois Review: Social Science Research on Race*, 4(2), 317-336.
- Burlacu, N., Balmuş, N., & Bostan, M. (2019). The premises of the digitization policies of the European Union: transposition approaches in the educational system of the Republic of Moldova. <http://repository.utm.md/handle/5014/18218>.
- Bianchini, F., & Parkinson, M. (1993). *Cultural Policy and Urban Regeneration: The West European Experience*. UK: Manchester University Press.
- Biddulph, M. (2011). Urban design, regeneration and the entrepreneurial city. *Progress in planning*, 76(2), 63-103. <https://doi.org/10.1016/j.progress.2011.08.001>.
- Buckley, M. (2014). On the work of urbanization: Migration, construction labor, and the commodity moment. *Annals of the Association of American Geographers*, 104(2), 338-347. <https://doi.org/10.1080/00045608.2013.858572>.
- Castrillo, M., Matesanz, Á., Sánchez, D., & Sevilla, Á. (2014). ¿Regeneración urbana? Deconstrucción y reconstrucción de un concepto incuestionado. *Papeles de relaciones ecosociales y cambio global*, 126, 129-139.
- Chen, Y., Huang, D., Liu, Z., Osmani, M., & Demian, P. (2022). Construction 4.0, Industry 4.0, and Building Information Modeling (BIM) for sustainable building development within the smart city. *Sustainability*, 14(16), 10028. <https://doi.org/10.3390/su141610028>.
- Cysek-Pawlak, M., Krzysztofik, S., & Makowski, A. (2022). Urban regeneration and urban resilience planning through connectivity: the importance of this principle of new

- urbanism. *European Spatial Research and Policy*, 29(1), 111-133. <https://doi.org/10.18778/1231-1952.29.1.06>.
- Colantonio, A., Dixon, T., Ganser, R., Carpenter, J., & Ngombe, A. (2009). *Measuring Socially Sustainable Urban Regeneration in Europe*. Oxford Institute for Sustainable Development (OISD), School of the Built Environment Oxford, Brookes University.
- Couch, C. (1990). *Urban Renewal: Theory and Practice*. London, UK, εκδόσεις: Basingstoke & London: Macmillan Educational Ltd.
- D’Orazio, A., & Prezioso, M. (2013, May). Urban dimension of territorial cohesion: perspective facing the crisis. *CORP2013 Conference ‘Planning Times’: 18th International Conference on Urban Planning and Regional Development in the Information Society* (pp. 1383-1390). Real Corp. <https://hdl.handle.net/2108/74587> (ανάκτηση στις 1-12-2023).
- District of North Vancouver (2017). *Climate Change Adaptation Strategy: Acting Now For A Resilient Future*.
- Darrel Jenerette, G., & Potere, D. (2010). Global analysis and simulation of land-use change associated with urbanization. *Landscape ecology*, 25, 657-670. <https://doi.org/10.1007/s10980-010-9457-2>.
- Deakin, M. (2009). A community-based approach to sustainable urban regeneration. *Journal of Urban Technology*, 16(1), 91-112. <https://doi.org/10.1080/10630730903090354>.
- Erboz, G. (2017). How to define industry 4.0: Main pillars of industry 4.0. Managerial trends in the development of enterprises in globalization era, 761, 761-767.
- Gancheva M., O’Brien S., Tugran T., Borrett C. (2020). *Adapting to climate change: Challenges and opportunities for the EU local and regional authorities*. European Committee of the Regions.
- Garcia, B. (2004). Cultural Policy and Urban Regeneration in Western European Cities: Lessons from Experience, Prospects for the Future. *Local Economy*, 19(4), σ. 312-326.
- Glasson, J., & Wood, G. (2009). Urban regeneration and impact assessment for social sustainability. *Impact Assessment and Project Appraisal*, 27(4), 283-290. <https://doi.org/10.3152/146155109X480358>.

- Hadjimichalis, C. (2011). Uneven geographical development and socio-spatial justice and solidarity: European regions after the 2009 financial crisis. *European Urban and Regional Studies*, 18:3, 254-274.
- Hale, J. D., & Sadler, J. (2012, March). Resilient ecological solutions for urban regeneration. In *Proceedings of the Institution of Civil Engineers-Engineering Sustainability* (Vol. 165, No. 1, pp. 59-68). Thomas Telford Ltd. <https://doi.org/10.1680/ensu.2012.165.1.59>.
- Hügel, S., Davis, R.A. (2020). Public participation, engagement, and climate change adaptation: a review of the research literature. *WIREs Clim. Change* 11, e645 (2020). <https://doi.org/10.1002/wcc.645>.
- Healey, P. (1991). Urban regeneration and the development industry. *Regional studies*, 25(2), 97-110. <https://doi.org/10.1080/00343409112331346327>.
- Heath, S. C., Rabinovich, A., & Barreto, M. (2017). Putting identity into the community: Exploring the social dynamics of urban regeneration. *European Journal of Social Psychology*, 47(7), 855-866. <https://doi.org/10.1002/ejsp.2296>.
- Hermann, M., Pentek, T., & Otto, B. (2015). Design principles for Industrie 4.0 scenarios: a literature review. *Technische Universität Dortmund, Dortmund*, 45, 1-15. <https://doi.org/10.13140/RG.2.2.29269.22248>.
- Kopelman, S., Hardin, A. E., Myers, C. G., & Tost, L. P. (2016). Cooperation in multicultural negotiations: How the cultures of people with low and high power interact. *Journal of Applied Psychology*, 101(5), 721.
- Landry, C., Greene, L., Matarasso, F., & Bianchini, F. (1996). *The Art of Regeneration: Urban Renewal through Cultural Activity*. London: Comedia.
- Leccese, M. & McCormick, K. (επιμ.) (2000). Charter of the New Urbanism. *Congress for the New Urbanism*. McGraw-Hill, 147.
- Losasso, M. (2015). Urban regeneration: innovative perspectives. *TECHNE-Journal of Technology for Architecture and Environment*, 4-5. <https://doi.org/10.13128/Techne-17492>.
- Mangialardo, A., & Micelli, E. (2020). Participation, culture, entrepreneurship: using public real estate assets to create new urban regeneration models. *Abandoned*

- Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*, 19-27. https://doi.org/10.1007/978-3-030-35550-0_3.
- McGregor, A., & McConnachie, M. (1995). Social exclusion, urban regeneration and economic reintegration. *Urban Studies*, 32(10), 1587-1600. <https://doi.org/10.1080/19463138.2013.866560>.
- Maryam Farsi, Alireza Daneshkhah, Amin Hosseinian-Far, Hamid Jahankhani (2020). Digital Twin Technologies and Smart Cities. Springer Nature Switzerland, σ. 6. <https://doi.org/10.1007/978-3-030-18732-3>.
- Mourelou, Á. C. A., & Di Nanni, R. (2011). *Modelos de gestión de la regeneración urbana*. Sepes. <http://www.posgrado-faua.uni.edu.pe/images/Lecturas/regeneracionurbana/U0643771.pdf>.
- Massey, D. (1973). Towards a critique of industrial location theory. *Antipode*. 5:3, 33-39.
- Onencan, A., VanDeWalle, B., Enserink, B., Chelang, J., Kulei, F. (2016). WeShareItGame: Strategic foresight for climate-change induced disaster risk reduction. *Procedia Eng.* 159, 307–315. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2016.08.185>.
- Roberts, P. (2017). The Evolution, Definition and Purpose of Urban Regeneration στο P. Robert, H. Sykes, & R. Granger, (Eds.), *Urban Regeneration* (2nd ed.). London: SAGE Publishing, σ. 18.
- Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. Sage.
- Roblek, V., Meško, M., & Krapež, A. (2016). A complex view of industry 4.0. *Sage open*, 6(2), 2158244016653987. <https://doi.org/10.1177/2158244016653987>.
- Rodriquez Bolivar, M.P. (2018). *Smart Technologies for Smart Governance—Transparency, Efficiency and Organizational Issues*. Springer, Heidelberg (2018). <https://doi.org/10.1007/978-3-319-58577-2>.
- Sapountzaki K., Wassenhoven L. (2003). Spatial discontinuities and fragmentation of urban areas: the example of Elaionas of Athens. *Proceedings of the 5th Biennial of Towns and Town Planners on 'Connecting the City: Connecting Citizens'*. Barcelona, April 2003.

- Schiefer, D., & Van der Noll, J. (2017). The essentials of social cohesion: A literature review. *Social Indicators Research*, 132, 579-603. <https://doi.org/10.1007/s11205-016-1314-5>.
- Somin, K., & Hyejin, J. (2017). An Analysis on Entrepreneurship as a Tool for Urban Regeneration: Focusing on the Regions for Urban Regeneration.
- Sophia Aguirre, M. (1997). Multiculturalism in a labour market with integrated economies. *Management Decision*, 35(7), 489-496.
- Tregenna, F. (2015). Deindustrialisation, structural change and sustainable economic growth. *UNU-MERIT*. <https://www.merit.unu.edu/publications/wppdf/2015/wp2015-032.pdf> (ανάκτηση στις 30-11-2023).
- Ustundag, A., & Cevikcan, E. (2017). Industry 4.0: managing the digital transformation. Springer, 4. <https://doi.org/10.1007/978-3-319-57870-5>.
- Viviere, M. (2015). *Les représentations sociales de la densité dans l'habitat: vers une faubourisation métropolitaine: Fabrication, appropriation, territorialisation* (Doctoral dissertation, Bordeaux). <https://www.theses.fr/2015BORD0399>.
- Williamson, J. G. (1988). Migration and urbanization. *Handbook of development economics*, 1, 425-465. [https://doi.org/10.1016/S1573-4471\(88\)01014-9](https://doi.org/10.1016/S1573-4471(88)01014-9).
- Young, I. M. (1990). *Justice and the Politics of Difference*. Princeton, NJ: Princeton University Press.

Ελληνική Βιβλιογραφία

- Capital.gr* (2023, 31 Μαρτίου). Παίρνει μπρος η Διπλή Ανάπλαση. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3795013/pairnei-mpros-i-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 31-3-2024).
- Capital.gr* (2023, 21 Σεπτεμβρίου). Ολοκληρώθηκε το έργο του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων από την ΗΛΕΚΤΩΡ. <https://www.capital.gr/epixeiriseis/3739016/oloklirothike-to-ergo-tou-stathmou-metafortosis-aporrimmaton-aro-tin-ilektor/> (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).
- Dnews.gr* (2023, 6 Απριλίου). Μπουλντόζες στο νέο γήπεδο του Παναθηναϊκού, ξεκινούν τα πρώτα έργα στο Βοτανικό. <https://www.dnews.gr/eidhseis/athlitisimos/424694/boulntozes-sto-neo-gipedo-tou-panathinaikoy-ksekinoynta-prota-erga-sto-votaniko> (ανάκτηση στις 26-2-2024).
- Eleftherostypos.gr* (2023, 6 Απριλίου). Βοτανικός LIVE: Ο Παναθηναϊκός στο σπίτι του – Ξεκίνησαν οι πρόδρομες εργασίες για το νέο Γήπεδο. <https://eleftherostypos.gr/sports/votanikos-live-o-panathinaikos-sto-spiti-tou-xekinisan-oi-prodromes-ergasies-gia-to-neo-gipedo> (ανάκτηση στις 26-2-2024).
- Euro2day.gr* (2006, 31 Μαΐου 2006). ΕΤΜΑ: Θετικά τα νέα για Ελαιώνα. <https://www.euro2day.gr/news/enterprises/article/103919/etma-thetika-ta-nea-gia-elaiona.html> (ανάκτηση στις 10-2-2024).
- GTP Headlines* (2023, 23 Μαΐου). Contract Paves Way for Construction of Panathinaikos Stadium in Athens. <https://news.gtp.gr/2023/05/23/contract-paves-way-for-construction-of-panathinaikos-stadium-in-athens/> (ανάκτηση στις 28-2-2024).
- Huffingtonpost.gr* (2023, 21 Σεπτεμβρίου). Σε λειτουργία ο Σταθμός Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων στον Ελαιώνα. https://www.huffingtonpost.gr/entry/se-leitoeryia-o-stathmos-metafortoses-aporrimmaton-ston-elaiona_gr_650c32eae4b00c6ed61aae5c (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).
- Michanikos Online* (2021, 26 Οκτωβρίου). Προσφυγικά Λ. Αλεξάνδρας: Ιστορία και μνήμη «στο συρτάρι». Αναδημοσίευση από *kathimerini.gr* στο <https://www.kathimerini.gr>

michanikos-online.gr/προσφυγικά-λ-αλεξάνδρας-ιστορία-και-μ/ (ανάκτηση στις 10-3-2024).

RE+D magazine (2023, 1 Νοεμβρίου). Premia offloads Votanikos suburb based industrial property. <https://ered.gr/real-estate-news/premia-sold-a-votanikos-suburb-based-industrial-property> (ανάκτηση στις 28-2-2024).

Reporter.gr (2014, 31 Μαρτίου). Προσφυγικά Αλεξάνδρας, Ελληνικό και παράκτιο μέτωπο- Τι προβλέπει το Ρυθμιστικό της Αθήνας. <https://www.reporter.gr/Oles-oi-eidhseis/239360-Prosfygika-Alexandras,-Ellhniko-kai-paraktio-metwpo-Ti-problepei-to-Rythmistiko-ths-Athhnas> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

Trifilara.gr (2021, 4 Απριλίου). Facts για το ιδιοκτησιακό του «Απόστολος Νικολαΐδης». <https://www.trifilara.gr/facts-gia-to-idioktisiako-tou-apostolos-nikolaidis/> (ανάκτηση στις 10-11-2023).

Wikipedia.org (2024). Αμπελόκηποι (συνοικία της Αθήνας). [https://el.wikipedia.org/wiki/Αμπελόκηποι_\(συνοικία_της_Αθήνας\)](https://el.wikipedia.org/wiki/Αμπελόκηποι_(συνοικία_της_Αθήνας)) (ανάκτηση στις 5-3-2024).

Wikipedia.org (2024). Βοτανικός (συνοικία της Αθήνας). <https://en.wikipedia.org/wiki/Votanikos> (ανάκτηση στις 30-1-2024).

Xaidarisimera.gr (2022, 20 Φεβρουαρίου). Ανάπλαση Βοτανικού: Δύο μεγάλα projects 156 εκατ. <https://xaidarisimera.gr/anaplasti-botanikoy-dyo-megala-projects-156-ekat/> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

Wacquant, L. (2005). Γκέτο. *The Greek Review of Social Research*, 145-163. <https://doi.org/10.12681/grsr.9520>.

Αγγελίδης, Δ. (2022, 24 Αυγούστου). Αγώνας κατά της εκκένωσης του Ελαιώνα. *Η Εφημερίδα των Συντακτών*. https://www.efsyn.gr/ellada/dikaiomata/356546_agonas-kata-tis-ekkenosis-toy-elaiona (ανάκτηση στις 20-11-2022).

Αγριαντώνη, Χ. (2010). Απαρχές της εκβιομηχάνισης στην Ελλάδα τον 19ο αιώνα. Κατάρτι, Αθήνα, σ. 150.

Αλεξόπουλος, Δ. (2016, 15 Ιανουαρίου). Κλείνει την Softex η Bolton Group – Έντονη αντίδραση από το Υπουργείο Εργασίας. <https://www.ertnews.gr/eidiseis/ellada/klini-tin-softex-i-bolton-group-entoni-antidراسi-aro-to-ip-ergasias/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

ΑΛΩΠΕΚΗ (Αμπελόκηποι, η αθηναϊκή συνοικία σήμερα) Ο ΔΗΜΟΣ, Η ΑΜΠΕΛΟΣ, Η ΑΦΡΟΔΙΤΗ, ΤΑ ΠΑΤΡΙΑ ΙΕΡΑ, Η ΠΑΡΑΔΟΣΗ. <https://athenianyear.wordpress.com/2019/06/23/alopeki-abelokipi-i-athinaiki-synikia-simerag-o-dimos-i-abelos-i-afroditi-ta-patria-iera-i-paradosi/> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

Ανάπλαση Αθήνας Α.Ε. (2022, 18 Ιανουαρίου). Προκήρυξη ανοικτού διαγωνισμού μέσω του Εθνικού Συστήματος Ηλεκτρονικών Δημοσίων Συμβάσεων (Ε.Σ.Η.ΔΗ.Σ.) για την επιλογή αναδόχου για την εκπόνηση της μελέτης με τίτλο: Σύνταξη και κύρωση ενιαίας πράξης εφαρμογής στην περιοχή του Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων στα πλαίσια του Υποέργου ΙΙ της προγραμματικής σύμβασης με τίτλο «Τεχνική υποστήριξη δράσεων και διαδικασιών καθώς και εκπόνηση μελετών για τη δημοπράτηση των απαιτούμενων υποστηρικτικών έργων στην περιοχή ΙΙ της Διπλής Ανάπλασης καθώς και στην ευρύτερη περιοχή αυτής στον Ελαιώνα του Δήμου Αθηναίων» εκτιμώμενης αξίας 300.908,13 ευρώ (πλέον Φ.Π.Α. 24%). <https://athensanaplasis.gr/prokiryxi-anoiktou-diagonismou-meso-tou-ethnikou-systimatos-ilektronikon-dimosion-symvaseon-gia-tin-epilogi-anadochou-gia-tin-meleti-mousio-laikis-texnis-2/> (ανάκτηση στις 5-3-2024).

Αναστασιάδης, Α., Ασήμος, Π., & Σταθακόπουλος, Π. (2012). Οι αστικές αναπλάσεις ως εργαλείο ανάπτυξης στα πλαίσια της έννοιας της συμπαγούς πόλης. <https://www.citybranding.gr/2012/12/blog-post10.html> (ανάκτηση στις 30-11-2023).

Ανδρικοπούλου, Ε., Γιαννακού, Α., Καυκαλάς, Γ., Πιτσιάβα-Λατινοπούλου, Μ. (2014). Πόλη και πολεοδομικές πρακτικές για την βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Κριτική. 2η αναθεωρημένη έκδοση. Αθήνα.

Αποστολόπουλος, Γ. Π. (2020, 2 Ιουλίου). Βοτανικός και Ελαιώνας: Η τριτοκοσμική πίσω αυλή της Αθήνας. <https://www.airetos.gr/botanikos-kai-elaionas-i-tritokosmiki-pisw-ayli-tis-athinas.aspx> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

Αραβαντινός Α. (1997). Πολεοδομικός Σχεδιασμός. Συμμετρία, Αθήνα.

Αραβαντινός, Α. (2002) Δυναμικές και σχεδιασμός κέντρων στην πόλη των επόμενων δεκαετιών–προς συγκεντρωτικά ή αποκεντρωτικά σχήματα;, *Αειχώρος* (1)1:6-29.

Αράπογλου, Β. (2015). Ταξίδια της θεωρίας στις πόλεις: ποικιλότητα, κοινωνική δικαιοσύνη και αστική μεταβολή. *Επιστήμη και Κοινωνία: Επιθεώρηση Πολιτικής και Ηθικής Θεωρίας*, 30, 151–185. <https://doi.org/10.12681/sas.646>.

- Αργυροπούλου, Ε. Κ. (2011). Οικονομική αποτίμηση δημιουργίας μητροπολιτικού πάρκου στον Κηφισό ποταμό. *Διπλωματική εργασία*. ΕΜΠ.
- Άτλας του Έλαιώνα της Αττικής στο <https://eclass.upatras.gr/modules/document/file.php/ARCH479.pdf> (ανάκτηση στις 15-12-2022)
- Αυγερινού, Α., Αυγερινού, Γ. Μ. (2021). Μια παράξενη ετεροτοπία στο κέντρο της Αθήνας. Οκτώ οικοδομικά τετράγωνα κρυμμένα στην Ομόνοια. Πολυτεχνείο Κρήτης. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών.
- Βαΐου, Ν. κ.ά. Εκδίωξη και επάνοδος της βιομηχανικής παραγωγής στην Αθήνα του 2000 στο Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ. (1999), σ. 65-92.
- Βαϊτσος, Κ. και Μισσός, Β. (2018). Πραγματική Οικονομία. Εμπειρίες Ανάπτυξης, Κρίσης και Φτωχοποίησης στην Ελλάδα. Κριτική, Αθήνα.
- Βασάλου, Σ. Α. (2015). *Αστική ανάπλαση & χωρική ταυτότητα. Αξιοποίηση/Οικειοποίηση δημοσίου χώρου και πολιτισμός*. Διπλωματική εργασία. ΕΑΠ.
- Βέρρος, Ν. (2023). *Πολεοδομική ανάπλαση στην συνοικία των Αμπελοκήπων*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ.
- Βλαχογιάννη, Ι. (2008). *Διερεύνηση της χωροκοινωνικής φυσιογνωμίας της περιοχής του Έλαιώνα. Εξέλιξη – Προοπτικές*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ.
- Βλάχου, Μ. (2014). *ΕΛΑΙΩΝΑΣ – ΒΟΤΑΝΙΚΟΣ*. Ένας πνεύμονας πρασίνου για όλους. *Διπλωματική εργασία*. ΕΜΠ.
- Βουρεκάς Κ., Τριάντης Λ. (2021). Ζητήματα χωρικής πολιτικής και κλιματικής κρίσης στην Ελλάδα σήμερα στο Σερράος Κ. (2021, επιμ.). *26 κείμενα για τη μελέτη και το σχεδιασμό της πόλης*. Σχολή Αρχιτεκτόνων Μηχανικών ΕΜΠ.
- Γεμεντζή, Γ. Ν. (2011). *Αστική διάχυση και οικιστικό δίκτυο*. Διδακτορική διατριβή. ΑΠΘ. <https://www.doi.org/10.26262/heal.auth.ir.126988> και Ποζουκίδου, Γ. & Ντριανκός, Ι. (2018). Αστική διάχυση. *Αειχώρος*, 27(IKEEART-2019-091), 76-109.
- Γεωγραφική Αναζήτηση Πληροφοριών-www.gis.epoleodomia.gov.gr (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).
- Γεωργακοπούλου, Ν. (2021). Επιστροφή στη Νέα Αθήνα - Κτίρια, πρόσωπα και διαδρομές από τον 19ο αιώνα. Αλεξάνδρεια, Αθήνα.

- Γεωργοπούλου, Τ. (2024, 20 Μαρτίου). Δήμος Αθηναίων: Ζητεί επιπλέον 10,8 εκατ. για τη διπλή ανάπλαση. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/562939624/dimos-athinaion-zitei-eripleon-10-8-ekat-gia-ti-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 12-2-2024).
- Γιαβάνης, Α. (2013, 11 Απριλίου). ΣΤΕ: Νόμιμη η διπλή ανάπλαση στο Βοτανικό. <https://www.newmoney.gr/goh/palmos-oikonomias/oikonomia/στε-νόμιμη-η-διπλή-ανάπλαση-στο-βοτανι/> (ανάκτηση στις 21-10-2022).
- Γιαννακούρου, Γ. (2004). Ο σχεδιασμός των μητροπολιτικών περιοχών στην Ελλάδα: Θεσμοί και πολιτικές. Στο Καυκαλάς Γ. (επιμ.) *Ζητήματα χωρικής ανάπτυξης. Θεωρητικές προσεγγίσεις και πολιτικές*. Κριτική, Αθήνα, σ. 351-372.
- Γιόγιακας, Π. (2009, 2 Μαΐου), Ελαιώνας: λύματα αντί πρασίνου στον Ελαιώνα της Αθήνας. *ΤΑ ΝΕΑ*. <https://www.tanea.gr/2009/05/02/greece/elaiwnas-lymata-anti-prasinoy-ston-elaiwna-tis-athinas/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Γιωργαλλή, Μ., Σταύρου, Ε. (2005), Κηφισός: μια προσέγγιση στην βιομηχανική ιστορία της Αθήνας. Διάλεξη. Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, στο Τσάδαρη Σ. (2019). *Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης, με αφορμή τις μεταλλαγές των δραστηριοτήτων και των πολεοδομικών πολιτικών στον Ελαιώνα της Αθήνας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ.
- Γκίτση, Α. και Χρυσικόπουλος, Ν. (2017, 19 Οκτωβρίου). Η BSH Hellas κλείνει το εργοστάσιο της πρώην Πίτσος στου Ρέντη. *Capital.gr*. <http://www.capital.gr/erixeiriseis/3248344/i-bsh-hellas-kleinei-to-ergostasio-tis-proin-pitsosstou-renti> (ανάκτηση στις 10-2-2024).
- Γοσποδίνη, Α., Μπεριάτος, Η. (2006). Τα νέα αστικά τοπία και η ελληνική πόλη, Κριτική, Αθήνα.
- Δέδε, Μ. (1990, 16 Ιουλίου). Ζωή στον Ελαιώνα. *Ελευθεροτυπία*.
- Δελεβέγκος, Δ. (2015, 5 Αυγούστου). Μετανάστες αντί διπλής ανάπλασης στον Ελαιώνα. *Capital.gr*. <https://www.capital.gr/agora-akinaton/3050563/metanastes-anti-diplis-anaplastis-ston-elaiwna> (ανάκτηση στις 14-3-2024).
- Δεμάθας, Ζ., Τσουγιόπουλος, Γ. (1984), Η Νεοελληνική Πόλη η Διαδικασία Ανάπτυξής της - Ένα πλαίσιο θεωρητικής προσέγγισης. *Πρακτικά του Διεθνούς Συμποσίου*

Ιστορίας «Νεοελληνική Πόλη - Οθωμανικές Κληρονομίες και Ελληνικό Κράτος». Αθήνα-Ερμούπολη.

Δέφνερ, Α. (1999). Πολιτιστικός τουρισμός και δραστηριότητες ελεύθερου χρόνου: η επίδραση στις λειτουργίες των πόλεων, στο Οικονόμου, Δ., Πετράκος, Γ., (επιμ.) *Η Ανάπτυξη των Ελληνικών Πόλεων-Διεπιστημονικές Προσεγγίσεις Αστικής Ανάλυσης και Πολιτικής*. Βόλος: Πανεπιστημιακές Εκδόσεις Θεσσαλίας-Gutenberg.

Δέφνερ, Α., Μαντάς, Ν., Ψαθά, Ε. και Βογιαζίδης, Ν. (2020). Προσβασιμότητα στον πολιτισμό και την κληρονομιά: ο σχεδιασμός για όλους. *Αειχώρος: Κείμενα Χωροταξίας, Πολεοδομίας και Ανάπτυξης*. (31), σ. 119– 144.

Δήμος Αθηναίων (2023, 6 Νοεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για το μεγαλύτερο πάρκο της Αθήνας συνολικής έκτασης 215 στρεμμάτων στον Βοτανικό. <https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasi-dimoprateitai-to-ergo/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

Δήμος Αθηναίων, Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων, Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής (2022). Κατασκευή Νέου Γηπέδου Ποδοσφαίρου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό – Τεχνική Περιγραφή.

Δήμος Αθηναίων, Γενική Διεύθυνση Τεχνικών Υπηρεσιών και Έργων, Διεύθυνση Κτιριακής Υποδομής (2022). Κατασκευή Νέου Γηπέδου Ποδοσφαίρου του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό – Τεκμηρίωση Σκοπιμότητας & Επιλογή Διαδικασίας Ανάθεσης.

Δήμος Αθηναίων (2023, 21 Δεκεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για τις υποδομές του Βοτανικού – “Πράσινο φως” από την Οικονομική Επιτροπή του Δήμου Αθηναίων. <https://www.cityofathens.gr/dipli-anaplasi-dimoprateitai-to-ergo-2/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

Δήμος Αθηναίων (2024, 15 Φεβρουαρίου). Χάρης Δούκας: «Το έργο της Διπλής Ανάπλασης θα προχωρήσει, όσα εμπόδια κι αν βρούμε μπροστά». <https://www.cityofathens.gr/charis-doykas-to-ergo-tis-diplis-anapl/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).

Δημόπουλος, Δ. (2024, 10 Απριλίου). Βοτανικός: Μπήκαν οι μπουλντόζες, υπογράφηκαν τα 6,8 εκατ. ευρώ. *Newsrao.gr*. <https://newsrao.gr/podosfairo/>

563385_votanikos-mpikan-oi-mproulntozes-ypografikan-ta-6-8-ekat-eyro.html
(ανάκτηση στις 12-4-2024).

Διαμαντόπουλος, Α. (2021, 23 Απριλίου). Πόσους ουρανοξύστες έχει η Αθήνα; -Ενα ταξίδι στους Πύργους Αθηνών και Πειραιά. <https://www.iefimerida.gr/ellada/prosoys-oyranoxystes-ehei-i-athina-ena-taxidi-stoys-pyrgoys-athinon-kai-peiraia>
(ανάκτηση στις 19-2-2024)

Διμέλλη, Δ. (2023). Ανθεκτικές πόλεις και αστική πυκνότητα. <http://dx.doi.org/10.57713/kallipos-177> (ανάκτηση στις 28-12-2023).

Δίων Χρυσόστομος. *Λόγοι. Λόγος κε΄ Περί Δαίμονος*. Loeb Classical Library, 1939.
ΕΕΤΑΑ, 2014.

ΕΜΠ (1992). Μελέτη Καταγραφής και Βιωσιμότητας των Βιομηχανικών Δραστηριοτήτων του Ελαιώνα, Έκθεση ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Ν. Μαρκάτος), ΕΜΠ και Διαδημοτικός Σύνδεσμος Διαχείρισης και Ανάπτυξης Ελαιώνα, Αθήνα.

ΕΜΠ (1995). Υλοποίηση Προγραμμάτων Ανάπλασης Βιομηχανικών Ζωνών εντός Πόλεων και Μετεγκατάσταση από αυτές Οικονομικών Δραστηριοτήτων / Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας της Αθήνας. Έκθεση ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν), Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, ΕΜΠ και ΟΡΣΑ.

ΕΜΠ (1998). Σχεδιασμός Αναδιοργάνωσης και Μετεγκατάστασης των Διαμεταφορικών Επιχειρήσεων Περιοχής Ελαιώνα. Εκθέσεις ερευνητικού προγράμματος (Επιστημονικός Υπεύθυνος: Λ. Βασενχόβεν). Εργαστήριο Χωροταξίας και Οικιστικής Ανάπτυξης, ΕΜΠ και Πανελλήνια Ένωση Εθνικών Διαμεταφορέων, Αθήνα.

Επίσημη ιστοσελίδα της ΕΤΜΑ. <https://etmagroup.gr/about/> (ανάκτηση στις 10-2-2024).

Η Ναυτεμπορική (2023, 21 Δεκεμβρίου). Διπλή Ανάπλαση: Δημοπρατείται το έργο για τις υποδομές του Βοτανικού. <https://www.naftemporiki.gr/green/climate/1553869/dipli-anaplasti-dimoprataitai-to-ergo-gia-tis-ypodomes-toy-votanikoy/>
(ανάκτηση στις 20-2-2024).

Ίδρυμα της Βουλής των Ελλήνων. «Όψεις του Ρατσισμού», εκπαιδευτικό φυλλάδιο στο πλαίσιο του προγράμματος «Δημοκρατία και Εκπαίδευση».

- Ιστορικά στοιχεία του σταθμού «Ελαιώνας», [https:// www.emetro.gr/?page_id=22](https://www.emetro.gr/?page_id=22) (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Καλέμης, Α. (2023). Η ιστορική περίπτωση ανάπλασης της περιοχής Les Halles. Ακαδημαϊκή εργασία, ΕΜΠ. http://www.researchgate.net/publication/374914270_E_Istorike_Periptose_Anaplasas_tes_Perioches_Les_Halles_ton_Parision (ανάκτηση στις 30-1-2024).
- Καλλιβρετάκης Λ. (2015), Σχεδιάζοντας την Αθήνα τον 19ο αιώνα. <https://www.athenssocialatlas.gr> (ανάκτηση στις 15-12-2022).
- Καλτσά, Φ. (2017). *Πτυχές της προστασίας του πολιτιστικού περιβάλλοντος και η σύγκρουση με την ιδιοκτησία και με την αναπτυξιακή πολιτική*. Διπλωματική εργασία. Νομική Σχολή ΕΚΠΑ.
- Κανετάκης, Γ., Μπενέκη, Ε., Σαρηγιάννης, Γ. (2002). Η πολεοδομική εξέλιξη του Αγίου Ιωάννη του Ρέντη. Δήμος Ρέντη.
- Κανονισμός ΕΕ 2018/841 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 30ής Μαΐου 2018.
- Καραγιάννης, Ν. (2023, 8 Ιουνίου). Διπλή Ανάπλαση: έρχονται έργα 75 εκατ. για υποδομές & αναπλάσεις στο Βοτανικό. <https://ypodomes.com/dipli-anaplasis-pros-dimopratisi-erga-75-ekat-eyro-gia-ypodomes-kai-anaplasais-ston-votaniko/> (ανάκτηση στις 26-2-2024).
- Καραγιάννης, Ν. (2024, 26 Ιανουαρίου). Διπλή Ανάπλαση: σε δημοπράτηση τα έργα υποδομών στον Βοτανικό – Τι περιλαμβάνουν. <https://ypodomes.com/dipli-anaplasis-se-dimopratisi-ta-erga-ypodomon-ston-votaniko-ti-provlepetai-na-dimioyrgithei/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).
- Καραθάνος Χ. (2019), Αστική ανάπλαση του Ελαιώνα – Ένα Μητροπολιτικό κέντρο για τη Δυτική Αθήνα. <https://karathanos.gr> (ανάκτηση στις 25/10/22).
- Καραμεσίνη, Μ. (2002). Βιομηχανική Πολιτική, Ευρωπαϊκή Ενοποίηση και Μισθωτή Εργασία. Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα.
- Καρύδης, Δ. (1981). *Πολεοδομικά των Αθηνών της Τουρκοκρατίας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ, Αθήνα.

- Κλάδης, Α. (2023, 4 Οκτωβρίου). Γιατί η Αθήνα δεν έχει ψηλούς ουρανοξύστες. <https://www.oneman.gr/onecity/design/giati-i-athina-den-exei-psilous-ouranoxistes/> (ανάκτηση στις 19-2-2024).
- Κόκκαλη, Β. (2013, 11 Απριλίου). «Πράσινο φως» από το ΣτΕ για την κατασκευή γηπέδου στον Ελαιώνα. *Πρώτο Θέμα*. <https://www.protothema.gr/sports/article/271012/prasino-fos-apo-to-ste-gia-thn-kataskeyh-ghpedoy-ston-elaiona/> (ανάκτηση στις 3-11-2022).
- Κοντός, Χ. (2023, 24 Μαΐου). ΠΑΟ: Υπεγράφησαν οι συμβάσεις για τη διπλή ανάπλαση. <https://www.kathimerini.gr/athletics/561874609/pao-ypegrafisan-oi-symvaseis-gia-ti-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).
- Κουτρολίκου, Π., Μίχα, Ε. (2018). Οι πολιτικές για τον χώρο και ο εγκληματολογικός λόγος: Το παράδειγμα του Σχεδίου Ολοκληρωμένης Αστικής Παρέμβασης (ΣΟΑΠ) για την Αθήνα. *Εξουσίες, επιστημονική ουδετερότητα και εγκληματολογικός λόγος: 50 χρόνια Η. Becker "Whose side are we on?"*. Συμβολές στο 1ο Συνέδριο της ΕΕΜΕΚΕ, Αθήνα 24-27 Μαΐου 2016, Αθήνα, 468-485. <http://www.eemeke.org/441409592> (ανάκτηση στις 22-2-2024).
- Κωνσταντοπούλου, Ε. (2018). *Αστική αναγέννηση πρώην υποβαθμισμένων βιομηχανικών περιοχών: Συγκριτική ανάλυση των περιπτώσεων του Μπιλμπάο στην Ισπανία και του Κεραμεικού και Μεταξουργείου στην Ελλάδα*. Διπλωματική εργασία. ΕΑΠ.
- Κωνσταντοπούλου, Σ. (2018). *Αστική Πολιτιστική Ανάπτυξη και Πολιτική. Μελέτη περίπτωσης: Ελαιώνας*. Διπλωματική εργασία, ΕΜΠ.
- Λαζαρίδου, Ε. (2001, 3 Ιουλίου). Αξιοποιεί το ακίνητο στον Βοτανικό η ΕΤΜΑ. *Η Καθημερινή*. <http://www.kathimerini.gr/95345/article/oikonomia/ellhnikhoikonomia/a3ioioiei-to-akinhto-ston-votaniko-h-etma> (ανάκτηση στις 10-2-2024).
- Λαπαβίτσας, Κ. (2008). Για τη χρηματοπιστωτική κρίση. *Θέσεις*. 103, σ. 59-73.
- Λιάλιος Γ. (2013, 12 Απριλίου). Θετική γνωμοδότηση του ΣτΕ για τη διπλή ανάπλαση στο Βοτανικό. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/485576/thetiki-gnomodotisi-toy-ste-gia-ti-dipli-anaplasti-ston-votaniko/> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

- Λιάλιος, Γ. (2022, 25 Φεβρουαρίου). Βοτανικός: το σχέδιο για τη Διπλή Ανάπλαση. *Η Καθημερινή*. <https://www.kathimerini.gr/society/561735883/votanikos-to-schedio-gia-ti-dipli-anaplasti/> (ανάκτηση στις 12-4-2024).
- Λιάρος, Α. (2023, 15 Μαΐου). Πράσινο φως για το νέο σταθμό του ΚΤΕΛ στον Ελαιώνα και νέο σταθμό Μετρό-Προαστιακού στο Κορωπί. <https://www.athenstransport.com/2023/05/γρουργείο-peribalontos-ktel-elaiona-karellas/> (ανάκτηση στις 20-2-2024).
- Λιονάκη, Δ. (2015). *Η δημογραφική γήρανση και οι επιπτώσεις στο Εθνικό Σύστημα Υγείας στην Ελλάδα*. Διπλωματική εργασία. ΤΕΙ Πελοποννήσου.
- Λουκάκης, Π. (1986). Πολεοδομικά προβλήματα της πρωτεύουσας και πολεοδομικές παρεμβάσεις μετά το 1948. Στο *Η Αθήνα τον 20ό αιώνα. 1940-1985: Η Αθήνα όπως (δεν) φαίνεται*. Υπουργείο Πολιτισμού-Σύλλογος Αρχιτεκτόνων, σ. 22-29.
- Λυκοβαρδή, Κ. (2007). Σύνθετες δράσεις Συνηγόρου του Πολίτη για την ομάδα στόχο (Ρομά). Διακρατικό Συνέδριο, *Ένταξη Ελλήνων Τσιγγάνων σε ενεργητικές μορφές απασχόλησης*, Θεσσαλονίκη: 2-3 Μαρτίου 2007.
- Λυμπεράκη, Α. (1996). Οι ΜΜΕ στον αστικό ιστό, η περίπτωση του Ελαιώνα της Αττικής. *Μικρομεσαίες Μεταποιητικές Επιχειρήσεις στον ιστό της πόλης*, Πρακτικά Συνεδρίου με οργανωτές το Εθνικό Μετσόβιο Πολυτεχνείο, το Αριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης, το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Αθήνας και το Βιοτεχνικό Επιμελητήριο Πειραιά. ΕΜΠ, Αθήνα 3-4 Μαΐου 1996, σ. 45-54.
- Λυμπεροπούλου, Κ. (2016, 18-20 Ιανουαρίου 2016), «Αθηναϊκή Χαρτοποιία. Για τους φίλους Softex»: Η ιστορία της. *THETOC*. <http://www.thetoc.gr/koinwnia/article/athinaiki-xartopoia-gia-tous-filous-softex-i-istoria-tis> (ανάκτηση στις 10-2-2024).
- Μακρή, Μ., Μηχανικός, Χ. Π. Π. Α., Σκάγιαννης, Π., & ΠΘ, Κ. Τ. (2012). *Αποβιομηχάνιση και μετασχηματισμός του χώρου: η περίπτωση της οδού Πειραιώς*. Διπλωματική εργασία. ΤΜΧΠΠΑ.
- Μανταδάκης, Α. (2020). Περπατώντας στην πόλη / Ο δρόμος του (τεχνητού...) μεταξιού. *Η Αυγή*. https://www.avgi.gr/politiki/358768_o-dromos-toy-tehnitoy-metaxioy?amp (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Μανωλάς, Χ. (2022, 7 Μαρτίου). Ελαιώνας: Νέες υποσχέσεις για ένα σύγχρονο γήπεδο του ΠΑΟ – Τα σχέδια ανάπτυξης και η θλιβερή πραγματικότητα. <https://>

www.topontiki.gr/2022/03/07/eleonas-nees-iposchesis-gia-ena-sigchrono-gipedo-tou-pao-ta-schedia-anaptixis-ke-i-thliveri-pragmatikotita-photos/ (ανάκτηση στις 16-2-2024).

Μεταξάκης, Γ. (2012). *Επιρροή του αστικού περιβάλλοντος στη μεταβολή κοινωνικών χαρακτηριστικών: η περίπτωση της συνοικίας Πλάκα στην Αθήνα*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Αιγαίου.

Μητούλα, Ρ. (1999). Η προστασία της αρχιτεκτονικής κληρονομιάς ως παράγοντας διατήρησης της φυσιογνωμίας της πόλης. *Αρχαιολογία & Τέχνες*, 72. <http://www.archaiologia.gr/wp-content/uploads/2011/07/72-8.pdf> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

Μουστάκα, Α. (2020). Re-Play: Τα σκουπίδια γίνονται παιχνίδια. Τα παιδιά επαναπροσδιορίζουν την έννοια της ύλης και του παιχνιδιού. ΕΜΠ, δημοσιευμένο στο hiddentreasures.katerinamoustaka.gr. Το τεύχος της εργασίας επίσης διαθέσιμο στο [https://issuu.com/katerina.p.moustaka/docs/](https://issuu.com/katerina.p.moustaka/docs/re-play-)_____ - re-play-_____ (ανάκτηση στις 16-2-2024).

Μπίρης Κ. Η. (1960). *Αρβανίτες: οι Δωριείς του νέου ελληνισμού*. Αθήνα.

Μπίρης, Κ. (2005). *Αι Άθηναι από τοῦ 19ου εἰς τὸν 20ὸν αἰῶνα*. Μέλισσα, Αθήνα.

Μποφίλιας, Α. (2008). Ανάδειξη του ιστορικού Ελαιώνα των Αθηνών. *Αρχαιολογία & Τέχνες*, 102.

N. 2508/1997.

N. 2742/1999.

N. 3852/2010 (ΦΕΚ 87 Α/7-6-2010).

ΟΗΕ. Δεκαεπτά (17) στόχοι για την Αειφόρο Ανάπτυξη (Sustainable Development Goals–SDGs). <https://www.undp.org/sustainable-development-goals#sustainable-cities-and-communities> (ανάκτηση στις 7-2-2024).

Οικονομίδης, Στ. (χ.χ.). Το χρονικό της εκκλησίας του Προφήτη Δανιήλ. Αθήνα.

Οικονόμου, Δ. (1988). Σύστημα γης και κατοικίας στη μεταπολεμική Ελλάδα. Στο Μαλούτας, Θ., Οικονόμου, Δ. (1988). *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα*. Εξάντας, Αθήνα, σ. 57-113.

Οικονόμου, Δ. (2000). Ο διεθνής μητροπολιτικός ρόλος της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης. Στο Ανδρικοπούλου, Ε., Καυκαλάς Γ. (επιμ.) *Ο νέος ευρωπαϊκός*

χώρος. Η διεύρυνση και η γεωγραφία της ευρωπαϊκής ανάπτυξης. Θεμέλιο, Αθήνα, σ. 444-467.

Οικονόμου, Δ. (2004). Αστική Αναγέννηση και Πολεοδομικές Αναπλάσεις. *Τεχνικά Χρονικά*. Μάιος-Ιούνιος 2004.

Ομάδα ΠΑΥΣΑΝΙΑΣ (2019, 12 Φεβρουαρίου). Το κτήμα Θων και η εξέλιξή του μέσα στη πορεία του χρόνου. <https://cognoscoteam.gr/archives/5681> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

ΟΡΣΑ (1996). Πρακτικά Διεθνούς Συνεδρίου «Αθήνα – Αττική στρατηγικός σχεδιασμός και βιώσιμη ανάπτυξη». Αθήνα.

Πανά, Ν. Δ. (2020). *Αξιοποίηση του ανενεργού κτιριακού δυναμικού και της πολιτιστικής κληρονομιάς για την προώθηση της νέας επιχειρηματικότητας (co-working buildings): η περίπτωση της Αθήνας*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας. ΤΜΧΠΠΑ.

Παπαμακάριος, Π. (2022, 17 Μαΐου) Βοτανικός: Φρένο τουλάχιστον εννέα μηνών για το νέο γήπεδο, τι σημαίνει πρακτικά το 'μπλόκο' των 59 μελών. <https://www.sport24.gr/football/votanikos-freno-toylachiston-ennea-minon-gia-to-neo-gipedo-ti-simainei-praktika-to-mploko-ton-59-melon.9633772%E2%80%A6> (ανάκτηση στις 21-10-2022).

Παπαντωνίου, Κ. (2022, 3 Δεκεμβρίου). Προσφυγικά της Αλεξάνδρας / Ένα αναξιοποίητο υπόδειγμα απέναντι στο τσιμέντο. Η Αυγή. https://www.avgi.gr/koinonia/432256_ena-anaxiopoiiito-yrodeigma-arenanti-sto-tsimento (ανάκτηση στις 13-3-2024).

Πατελίδα, Μ. (2012). *Από την ανάπλαση στη βιώσιμη αστική αναγέννηση: Εμπειρία-στόχοι-προοπτικές στον Ελληνικό χώρο*. Διπλωματική εργασία. ΤΜΧΠΠΑ.

Παφτούνου, Σ. (2021, 21 Μαρτίου). Βίλα Μαργαρίτα: Το παραμυθένιο κτίριο της Αθήνας με τα 32 δωμάτια και τις πολεμίστρες -Γιατί κατεδαφίστηκε. <https://www.iefimerida.gr/ellada/bila-margarita-paramythenio-ktirio-tis-athinas> (ανάκτηση στις 19-2-2024).

Περιφέρεια Αττικής (2023, 28 Σεπτεμβρίου). Τον ολοκληρωμένο και πλέον σύγχρονο σε εθνικό επίπεδο Σταθμό Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων (ΣΜΑ) στον Ελαιώνα επισκέφθηκε ο Περιφερειάρχης Αττικής Γ. Πατούλης. Δελτίο τύπου στο επίσημο site της Περιφέρειας: <https://www.patt.gov.gr/6-ενημερωση/6-1-ενημερωση>

γραφείο-τύπου/dt-perifereiaw-attikhw/τον-ολοκληρωμένο-και-πλέον-σύγχρονο-σ/ (ανακτήθηκε στις 18-2-2024).

Περδικογιάννη, Σ.-Δ. (2014). *Αστική Αναγέννηση & Clusters Πολιτισμού: η περίπτωση της οδού Πειραιώς*. Διπλωματική Εργασία. ΤμΧΠΠΑ, Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.

Πουλερές, Γ. (2002, 31 Μαΐου). Από τον Βοτανικό στην Κίνα η ΕΤΜΑ. *Τα Νέα*. <http://www.tanea.gr/news/economy/article/4233800/?iid=2>, (ανάκτηση στις 10-2-2024).

Πρεβελάκης, Γ. (2002). Ο μητροπολιτικός σχεδιασμός στην Ελλάδα: η περίπτωση της Αθήνας. *Αειχώρος*. 1/2002.

Ροββά, Κ. (2022, 24 Νοεμβρίου). Ιστορία και μνήμη στα Προσφυγικά της Λ. Αλεξάνδρας. <https://www.in.gr/2022/11/24/stories/istoria-kai-mnimi-sta-prosfygika-tis-l-aleksandras/> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

Ρούσσου Γ. (2017). *Αστική Αναγέννηση και Ανθεκτικότητα*. Διπλωματική εργασία. ΑΠΘ. Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας και Ανάπτυξης.

Ρωπαϊτου-Τσαπαρέλη, Ζ. (2006). Ο Ελαιώνας της Αθήνας. Φιλιππούτη, Αθήνα.

Σαρρηγιάννης, Γ. (1989), Η νομοτέλεια της εξέλιξης του αττικού τοπίου. Γεωγραφικές, οικονομικές και κοινωνικές παράμετροι. *Αττικό τοπίο και περιβάλλον*. Υπουργείο Πολιτισμού.

Σκουμπούρης, Α. (2020, 14 Οκτωβρίου). Πώς φτάσαμε στο κλείσιμο του εργοστασίου της Πίτσος. <https://www.liberal.gr/oikonomia/pos-ftasame-sto-kleisimo-toy-ergostasioy-tis-pitsos> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

ΣΜΠΕ (2008). Ειδική Μελέτη (Master Plan) για την υλοποίηση του προγράμματος Διπλής Ανάπλασης των περιοχών Βοτανικού - Αλεξάνδρας - Στρατηγική Μελέτη Περιβαλλοντικών Επιπτώσεων, ΣΥΜΠΡΑΤΤΟΝΤΑ ΓΡΑΦΕΙΑ ΜΕΛΕΤΩΝ: ΜΕΑΣ ΕΠΕ - Σ. ΒΩΚΟΣ - Π. ΠΕΤΡΑΚΟΠΟΥΛΟΣ - Ε. ΔΙΓΩΝΗΣ & ΣΥΝ/ΤΕΣ και Δ. ΟΙΚΟΝΟΜΙΔΗΣ, Ειδικός Συνεργάτης Περιβαλλοντικών Θεμάτων ENVECO A.E., Προστασία, Διαχείριση και Οικονομία Περιβάλλοντος, Αθήνα.

ΣΜΠΕ ΠΕΠ Αττικής προγραμματικής περιόδου 2007-2013, διαθέσιμη στο https://www.eib.org/attachments/pipeline/20100240_nts2_el.pdf (ανάκτηση στις 21-2-2024).

- Σουλιώτης, Ν. (2013). Συμβολική οικονομία στο ιστορικό κέντρο της Αθήνας: αποτίμηση και προοπτικές για μια νέα αστική πολιτική. *Το κέντρο της Αθήνας ως πολιτικό διακύβευμα. ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΕΡΕΥΝΩΝ & ΧΑΡΟΚΟΠΕΙΟ ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ, Αθήνα*, 91-117.
- Σούτος Χ., (2009, 7 Ιανουαρίου), Ο Ελαιώνας των Αθηνών: Χθες-Σήμερα-Αύριο (Μέρος Α'). <https://www.sport-fm.gr/article/160197> (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Σουχανίδης, Α. Σ. (2022). *Τα φαινόμενα του κοινωνικού αποκλεισμού, της περιθωριοποίησης και της γκετοποίησης*. Διδακτορική διατριβή. ΑΠΘ.
- Στεφάνου Ι. (2007). Η αστική ανάπλαση ως ευκαιρία για την ανάδειξη της φυσιογνωμίας της πόλης. Εισήγηση στην ημερίδα «*Διαχείριση περιβάλλοντος για την προστασία της πολιτιστικής κληρονομιάς*», Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα, 12 Μαρτίου, 2007. <http://library.tee.gr/digital/m2201/m2201stefanou.pdf>, (ανάκτηση στις 28-12-2023).
- Στεφάνου, Ι., Χατζοπούλου Α. και Νικολαΐδου Σ., (1995). Αστική Ανάπλαση: Πολεοδομία – Δίκαιο – Κοινωνιολογία. Αθήνα: Τεχνικό Επιμελητήριο της Ελλάδας.
- Στρατηγέα, Α. (2015). Θεωρία και μέθοδοι συμμετοχικού σχεδιασμού. Αθήνα: Σύνδεσμος Ελληνικών Ακαδημαϊκών Βιβλιοθηκών. <http://hdl.handle.net/11419/5428>.
- Σωτηρίου, Α. Γ. (1926). *Ο Έλαιών των Αθηνών. Ημερολόγιον του «Όδοιπορικού συνδέσμου»*. Έτος Β΄, Εστία, Αθήνα.
- ΤΕΕ (1994). Ένα όραμα για την Αθήνα. Προοπτικές και διαχείριση των Μητροπολιτικών Περιοχών. *Πρακτικά συνεδρίου*. 13-16 Σεπτεμβρίου 1994. Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.
- ΤΕΕ (1996). Ένα όραμα για την Αθήνα. Η συνέχεια. Ο καταστατικός χάρτης. *Πρακτικά συνεδρίου*. 18-21 Νοεμβρίου 1996. Εκδόσεις ΤΕΕ, Αθήνα.
- ΤΕΕ (2022, 18 Οκτωβρίου). Δημοπρατήθηκε το νέο υπερσύγχρονο γήπεδο του Παναθηναϊκού στον Βοτανικό - Κ. Μπακογιάννης: Η Διπλή Ανάπλαση περνάει στο στάδιο της υλοποίησης. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του ΤΕΕ (Newsletter)*, τ. 2456.
- ΤΕΕ (2022, 18 Οκτωβρίου). Υπεγράφη η σύμβαση για τη δημιουργία Κέντρου Μεταφορών και Logistics στο Δήμο Φυλής - Το 2024 ο διαγωνισμός για την παραχώρηση του έργου, με στόχο τέλος του 2025 να ολοκληρωθεί η

μετεγκατάσταση. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2456.

ΤΕΕ (2022, 13 Δεκεμβρίου). Στα 32 εκατ. ο προϋπολογισμός του νέου πράσινου και καινοτόμου Επιχειρηματικού Πάρκου στο Δ. Φυλής - Το ΤΑΙΠΕΔ για το έργο που έχει στο επίκεντρο την μετεγκατάσταση των μεταφορικών επιχειρήσεων του Ελαιώνα. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2494.

ΤΕΕ (2023, 14 Μαρτίου). Τους επόμενους μήνες η αποπεράτωση του Σταθμού Μεταφόρτωσης Απορριμμάτων στον Ελαιώνα. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2547.

ΤΕΕ (2023, 12 Ιουνίου). Ανοίγει ο δρόμος για τον νέο Κεντρικό Σταθμό Υπεραστικών Λεωφορείων στον Ελαιώνα. Θα εξυπηρετεί πάνω από 40.000 επιβάτες ημερησίως. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2600.

ΤΕΕ (2023, 1 Δεκεμβρίου). Χρηματοδότηση της IQ Athens για την αγορά ακινήτου στον Ελαιώνα και την κατασκευή συγκροτήματος κτηρίων - Η εταιρεία του ομίλου DIMAND υπέγραψε δανειακή σύμβαση με την Alpha Bank για την υλοποίηση επένδυσης 150 εκατ. ευρώ. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2703.

ΤΕΕ (2024, 15 Φεβρουαρίου). Δ. Αθηναίων: Το έργο της Διπλής Ανάπλασης θα προχωρήσει, όσα εμπόδια κι αν βρούμε μπροστά - Τους διαγωνισμούς και τις διαδικασίες που δρομολόγησε ανέπτυξε ο Χ. Δούκας. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2747.

ΤΕΕ (2024, 28 Μαρτίου). 10 παρεμβάσεις του Δήμου Αθηναίων για το έργο της «Διπλής Ανάπλασης» - Τι συζητήθηκε στην συνεδρίαση του δημοτικού συμβουλίου. *Καθημερινή ηλεκτρονική ενημέρωση του TEE (Newsletter)*, τ. 2774.

Τεχνικά Χρονικά 1992, σ.32.

Τράτσα, Μ. (2020, 26 Οκτωβρίου). Διπλή ανάπλαση : Μπαίνουν στις ράγες Βοτανικός και Αλεξάνδρας- Πότε θα είναι έτοιμα. *Το Βήμα*. <https://www.tovima.gr/2020/10/26/society/dipli-anaplasti-mpainoun-stis-rages-votanikos-kai-aleksandras-pote-tha-einai-etoima/> (ανάκτηση στις 26-2-2024).

- Τσάδαρη Σ. (2013). Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης. Μελέτη περίπτωσης: ο Ελαιώνας της Αθήνας. <https://akea2011.com/2013/11/08/oeleonastisathinas/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Τσάδαρη Σ. (2019). *Αστικοί μετασχηματισμοί στην εποχή της κρίσης, με αφορμή τις μεταλλαγές των δραστηριοτήτων και των πολεοδομικών πολιτικών στον Ελαιώνα της Αθήνας*. Διδακτορική διατριβή. ΕΜΠ.
- Τσακίρη, Ι. (2023), *Ο αρχιτεκτονικός σχεδιασμός και η πρόταση αξίας μιας ψηφιακής πλατφόρμας για τη συνεργασία φορέων του κατασκευαστικού κλάδου στη Βιομηχανική Επανάσταση 4.0*. Διπλωματική Εργασία. ΕΑΠ, Λευκωσία.
- Τσερεβελάκη, Μ. (2013). Η αγορά ακινήτων στη Ελλάδα-Προσδιοριστικοί παράγοντες της στεγαστικής ζήτησης και η συσχέτιση της με την μεταβολή της αξίας των ακινήτων κατά την τελευταία δεκαετία. Διπλωματική εργασία. ΑΠΚ.
- Τσοκάνη, Α. Μ. (2023). Αστική ανάπλαση πρώην βιομηχανικών περιοχών. *Οι περιπτώσεις του Temple Bar και των Λαλάδικων και η επίδραση του πολιτισμού*. Διπλωματική εργασία. Πανεπιστήμιο Θεσσαλίας.
- Τσουλάκης, Σ. (2020, 15 Οκτωβρίου). BSH: Γιατί κλείνει το ιστορικό εργοστάσιο ΠΙΤΣΟΣ. https://www.businessdaily.gr/epiheiriseis/28167_bsh-giati-kleinei-istoriko-ergostasio-pitsos (ανάκτηση στις 16-2-2024).
- Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου, Γραφείο Τύπου (2022, 12 Δεκεμβρίου). Πρωτόκολλο παράδοσης-παραλαβής για τη Δομή του Ελαιώνα υπέγραψαν το Υπουργείο Μετανάστευσης & Ασύλου με το Δήμο Αθηναίων. [https:// migration.gov.gr/protokollo-paradosis-paralavis-domi-elaiona/](https://migration.gov.gr/protokollo-paradosis-paralavis-domi-elaiona/) (ανάκτηση στις 14-3-2024).
- ΦΕΚ 96/14-4-1925.
- Φεσσά-Εμμανουήλ Ε. (2015). Προκόπης Βασιλειάδης. Ηλεκτρονική δημοσίευση στο <http://www.greekarchitects.gr/gr/προκόπης-βασιλειάδης-αφιέρωμα-id10033>.
- Χαλβαντζής, Κ. (2019). *Βραχυχρόνια μίσθωση κατοικιών στην πόλη της Αθήνας: Χωροκοινωνικές επιπτώσεις*. Διπλωματική εργασία. ΕΜΠ.
- Χαραλαμπάκης, Μ. (2003, 18 Ιανουαρίου). Χρώμα στις γκρίζες μνήμες ή πράσινο; Οι δύο πλευρές της αντιπαράθεσης για το μέλλον των Προσφυγικών της Αλεξάνδρας. *Τα Νέα*. Αναδημοσίευση στο <https://www.greek-language.gr/>

[greekLang/modern_greek/tools/corpora/corpora/content.html?t=2,546&h=105687&l=16517#pinpoint](https://www.greekLang/modern_greek/tools/corpora/corpora/content.html?t=2,546&h=105687&l=16517#pinpoint) (ανάκτηση στις 13-3-2024).

Χαριτάκης, Γ. (1927). Η Ελληνική Βιομηχανία (Βιομηχανία-Μεταλλεία-Εργασία). ΕΣΤΙΑ, Αθήνα, σ. 25-27.

Χαροντάκης, Δ. (2008, 24 Νοεμβρίου). Μεταξένιο το νήμα της εξέλιξης. *Το Βήμα*. <https://www.tovima.gr/2008/11/24/finance/metaksenio-to-nima-tis-ekseliksis/> (ανάκτηση στις 16-2-2024).

Χατζηγεωργίου Α. (2019, 10 Φεβρουαρίου). Προσφυγικά στην Αλεξάνδρα: Τι προβλέπει το σχέδιο ανάπλασης. *Έθνος*. <https://www.ethnos.gr/greece/article/20839/prosfygikasthnaalexandrastiproblepeitosxedioanaplashspics> (ανάκτηση στις 13-3-2024).

Χριστοφιλόπουλος, Δ. (2005). Πολιτιστικό Δίκαιο. Προστασία Πολιτιστικών Αγαθών. Σάκκουλας, Αθήνα-Θεσσαλονίκη