

---

# Εισηγήση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων Διπλωματούχων Ανωτάτων Σχολών

## Θέμα: Η θέση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων για τον Ελαιώνα και ένα σκεπτικό που τη στηρίζει

Εισηγητής: **Κώστας Γκάρτζος**, αρχιτέκτων πολεοδόμος

---

Κυρίες και κύριοι, η θέση του Συλλόγου Αρχιτεκτόνων είναι η ανάπτυξη του Ελαιώνα ως περιοχής πρασίνου.

Διαβάζω ένα μικρό απόσπασμα από την απόφαση του Διοικητικού Συμβουλίου της 20/2/91 που λέει, ότι «αναμφισβήτητα» για το Σύλλογο Αρχιτεκτόνων, η περιοχή του Ελαιώνα, έκτασης περίπου 9.000 στρεμμάτων, στην καρδιά του υπό κατάρρευση οικοσυστήματος του λεκανοπεδίου, δεν μπορεί παρά να αντιμετωπιστεί σαν η μοναδική πλέον δυνατότητα, που έχει απομείνει, για άσκηση πολιτικής αναβάθμισης των συνθηκών περιβάλλοντος της Αθήνας, με καθορισμό σαν κυρίαρχης χρήσης το πράσινο, συνδυασμένο και με κάποιες περιοχές εργασίας για τους περίπου 70.000 εργαζόμενους σήμερα στο χώρο».

Και πιο κάτω: «Ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων συντάσσεται με την κοινή ανακοίνωση των δημάρχων Αθηναίων, Αιγάλεω, Μοσχάτου, Περιστερίου και Ταύρου, θεωρώντας ότι η πράξη αυτή του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ», να εντάξει δηλαδή τον Ελαιώνα στο σχέδιο πόλεως με χρήση κατοικίας και υπηρεσιών κυρίως, «αποτελεί ιστορική και περιβαλλοντική καταστροφή». Αυτά λέει ο Σύλλογος Αρχιτεκτόνων.

Τη διαμόρφωση αυτής της θέσης από το ΣΑΔΑΣ, υποστήριξαν διάφορες εισηγήσεις και σκεπτικά. Ένα από αυτά τα σκεπτικά θα προσπαθήσω να αναπτύξω εδώ. Το σκεπτικό αυτό βασίζεται σε μια θεμελιώδη χρηστική αρχή, που λέει ότι η ισορροπία του οικολογικού κύκλου μιας φυσικής ενότητας, μιας λεκάνης απορροής, ας πούμε ενός λεκανοπεδίου, προϋποθέτει τη διατήρηση του φυσικού εδάφους και της φυτείας στα πεδινά τμήματα γύρω από τις βαθιές γραμμές, τη διοχέτευση της δόμησης οικισμών στις χαμηλές κλίσεις των ορεινών ό-

σωση της υπόλοιπης επιφάνειας των ορεινών όγκων για να συγκρατείται το έδαφος (σχήμα 1).

Θα προσπαθήσω να δείξω, ότι ιστορικά η ανάπτυξη της Αθήνας σεβάστηκε αυτή την αρχή, όσο περίεργο και αν μας φαίνεται, ως ένα βαθμό δε αυτό συνέβη ακόμη και στη φάση της ραγδαίας «αυθόρμητης», όπως λέμε, ανάπτυξης της περιόδου 1950-1970, με τις κατατμήσεις και τα αυθαίρετα που «πολεοδομούνταν» εκ των υστέρων.

Ας παρακολουθήσουμε την ανάπτυξη της Αθήνας σε κάτοψη και τομή (σχ. 2 και 3).

Ο ιστορικός πυρήνας ξεκίνησε από τις χαμηλές κλίσεις του βράχου της Ακρόπολης. Η Νεάπολη και τα Πετράλωνα από τις χαμηλές κλίσεις των λόφων του Λυκαβητού και της Πνύκας αντίστοιχα. Η συνοικία του Γκύζη, η Κυψέλη, το Γαλάτσι, η Νέα Ιωνία, το Ψυχικό και η Φιλοθέη από τις χαμηλές κλίσεις γύρω από τα Τουρκοβούνια. Οι συνοικίες αυτές κρατήθηκαν μακριά από τα ποτάμια και αναπτύχθηκαν σε αναπεπταμένα εδάφη, για τον απλούστατο λόγο ότι εκεί υπήρχε γι' αυτές αξία χρήσης.

Σύμφωνα με την ίδια αρχή, θα έπρεπε η πεδινή έκταση της ανατολικής και δυτικής όχθης του Κηφισού να έχει διαφυλαχθεί ως περιοχή πρασίνου, ως περιοχή δηλαδή εδάφους φυτεμένου. Τώρα αν είναι γεωργικό, αν είναι άλλο πράγμα, θα το δούμε αργότερα. Δυστυχώς η έλλειψη προγραμματισμού και η προτεραιότητα που δόθηκε στην ανταλλακτική διαδικασία παραγωγής κατοικίας, η οποία εμφανίστηκε με διάφορες μορφές ανάγκασαν τις χρηστικές αξίες να υποχωρήσουν, παραχωρώντας στην τσιμεντοποίηση τα 3/4 περίπου της παραπάνω έκτασης.

Στο βόρειο πεδινό τμήμα της ανατολικής όχθης η ανταλλακτική διαδικασία λειτούργησε με τη μορφή της αντιπαροχής. Το κύκλωμα της προτίμησης, όπως

ήταν φυσικό, τα πεδινά εδάφη με τον ψηλό συντελεστή δόμησης και έστρωσε κυριολεκτικά με πολυκατοικίες συνεχούς συστήματος, δηλαδή με τσιμέντο και άσφαλτο, ολόκληρο το ευαίσθητο αυτό τμήμα δίπλα στον Κηφισσό, από την Ομόνοια μέχρι τη Νέα Φιλαδέλφεια κατά μήκος των αξόνων Λιόσιων-Αχαρνών-Πατησίων. Οι χρηστικές αξίες της κατοικίας αντικαταστάθηκαν εδώ από το «διαμέρισμα», που προβλήθηκε έντονα ως ο νέος σύγχρονος τύπος κατοικίας, για να διευκολυνθεί η αγορά του. Η περιοχή αυτή είναι σήμερα η πιο υποβαθμισμένη του λεκανοπεδίου.

Στη δυτική όχθη του Κηφισσού η ανταλλακτική διαδικασία λειτούργησε διαφορετικά. Πήρε τη μορφή της μαζικής πώλησης «αγροτεμαχίων» εκτός σχεδίου στους μετανάστες της υπαίθρου και της μαζικής δόμησης, από αυτούς, κατά την περίοδο 1950-1970, αυθαίρετων κατοικιών, που εντάχθηκαν στο σχέδιο κατόπιν εορτής. Διαμορφώθηκαν έτσι μια σειρά εργατικές συνοικίες που κάλυψαν αρχικά την πεδιάδα της δυτικής όχθης του Κηφισσού (Λιόσια, Περιστερί, Αιγάλεω, Ρέντης), προχωρώντας σταδιακά προς τις χαμηλές κλίσεις του Αιγάλεω (Καματερό, Πετρούπολη, Χαϊδάρι, Αγ. Βαρβάρα, Κορυδαλλός). Οι τελευταίες αυτές ενσωματώνουν ασφαλώς κάποιες χρηστικές αξίες, χωρίς όμως να αναιρούνται οι επιπτώσεις από την καταστροφή της πεδιάδας που προκάλεσαν οι πρώτες.

Έτσι το μόνο τμήμα της πεδιάδας του κάτω ρου του Κηφισσού που «διατηρήθηκε» ήταν το νότιο τμήμα της ανατολικής όχθης του, αυτό που ονομάζουμε Ελαιώνα.

«Διατηρήθηκε» όχι με την έννοια ότι έμεινε έξω από χρήσεις, (αντίθετα φρόντισε η πολιτεία, όπως ξέρουμε, να του εναποθέσει εκεί όλες τις αποδιοπομπαίες χρήσεις), αλλά με την έννοια ότι έμεινε έξω από το σχέδιο και έξω από τα κυκλώματα αντιπαροχής και σπέκουλας που θα τον μετέτρεπαν σε τσιμέντο και έτσι διατήρησε τη δυνατότητα για αποκατάσταση της φυσικής του λειτουργίας ως πεδινού εδάφους.

Ανάλογη ήταν η εξέλιξη του ανατολικού τμήματος του λεκανοπεδίου, μεταξύ Τουρκοβουνίων και Υμηττού, και του βόρειου, μεταξύ Τουρκοβουνίων, Πάρνηθας και Πεντέλης.

Στο πρώτο, η πολιτεία φρόντισε να μετατρέψει τον Ιλισσό σε υπόνομο, παρά τις διαμαρτυρίες των πνευματικών ανθρώπων, π.χ. του Πικιώνη που αποκαλούσε τον Ιλισσό και τον Κηφισσό αγιάσματα. Διατηρήθηκαν πάντως παραποτάμιας εκτάσεις πρασίνου με τη μορφή άλσους, υπαίθριων δραστηριοτήτων ή δημόσιων λειτουργιών χαμηλής πυκνότητας (Σπήλιος Ολυμπίου Διός, Εθνικός Κήπος, Στάδιο, Άλσος Συγγρού, Πολυτεχνειούπολη, Πανεπιστήμιο, Νοσοκομεία, Πεντάγωνο, Νομισματο-

κοπείο κ.λπ.).

Στο δεύτερο υπάρχουν άχτιστες εκτάσεις γύρω από τους παραποτάμους του Κηφισσού (Τατόι, Άλσος Ν. Φιλαδέλφειας, Αγ. Θωμάς, Ρεματιά Χαλανδρίου, Πάτημα Βριλησίων κ.ά.). Στις χαμηλές κλίσεις της Πεντέλης έχουν αναπτυχθεί προνομιούχες περιοχές κατοικίες (Διόνυσος, Εκάλη, Πολιτεία, Μελίσσια, Πεντέλη) και, κάπως λιγότερο, σε εκείνες του Υμηττού, στις οποίες έχει παρεμφύσει εντονότερα η αντιπαροχή (Αγ. Παρασκευή, Χολαργός, Ζωγράφος, Καισαριανή, Βύρνας, Υμηττός, Ηλιούπολη, Αργυρούπολη, Άνω Γλυφάδα, Άνω Βούλα).

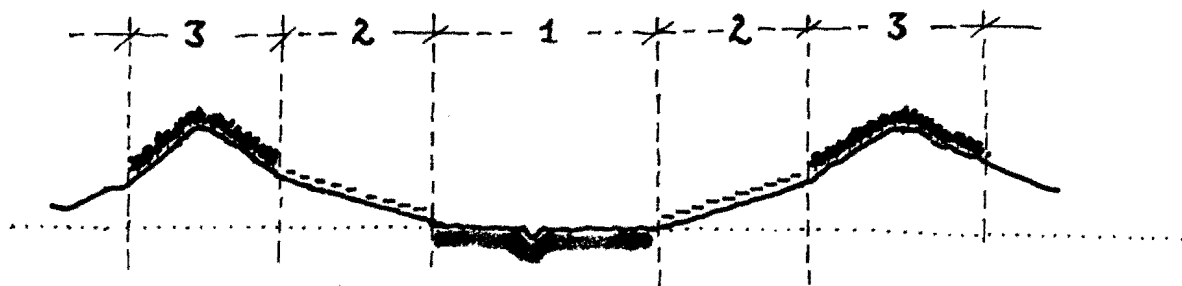
Τέλος, στις χαμηλές κλίσεις του Αιγάλεω με τον καιρό αναπτύχθηκαν συνοικίες αυθαίρετων όπως η Πετρούπολη, το Χαϊδάρι, το Αιγάλεω, η Κοκκινιά μέχρι και το Πέραμα. Στις συνοικίες αυτές δεν αναπτύχθηκε το κύκλωμα της αντιπαροχής, με συνέπεια να κρατηθεί χαμηλή η πυκνότητα και να μην υποβαθμιστούν οι συνοικίες αυτές, όπως σε άλλες συνοικίες του λεκανοπεδίου.

Επομένως, από την παραπάνω σύντομη παρουσίαση του πως αυτή η βασική αρχή που περιγράψαμε εφαρμόστηκε στην αυθόρμητη ανάπτυξη της Αθήνας, μπορούμε να συμπεράνουμε ότι η ανάπτυξη αυτή σεβάστηκε σε αξιόλογο βαθμό την προαναφερθείσα χρηστική αρχή της οικολογικής ισορροπίας αποφεύγοντας, όπου δεν υπήρχαν κίνητρα κερδοσκοπίας, τα δάση και τα πεδινά παραποτάμια εδάφη.

Αντίθετα η πολιτική του κράτους, αντί να διαφυλάξει τις περιοχές αυτές ως κόρη οφθαλμού, βοηθώντας να αποκατασταθεί η φυσική τους λειτουργία ως περιοχών πρασίνου, προώθησε, με μανία θα λέγαμε, την ένταξή τους στο σχέδιο πόλεως: Πάτημα, Άγιος Θωμάς, Ζοφριά και πολλές άλλες περιοχές μπήκαν στο σχέδιο, ήδη από την εποχή της προηγούμενης Κυβέρνησης, που βαυκαλιζόταν να πιστεύει ότι οι εισφορές του νόμου 1337 ήταν αρκετές για τη διασφάλιση του χαρακτήρα του πρασίνου σ' αυτές.

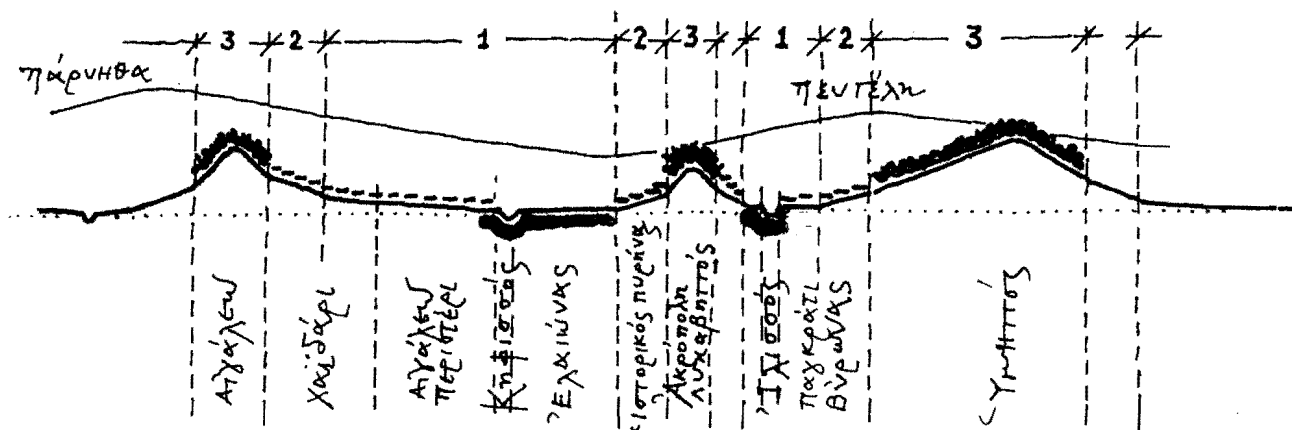
Ο ν. 1337/83 δεν ήταν πανάκεια. Εξασφάλιζε τις προϋποθέσεις, για την εφαρμογή σημαντικών θεσμών (όπως οι εισφορές γης, ο αναδασμός, ο κοινωνικός συντελεστής κ.λπ.), αλλά δεν κατοχύρωνε καταλληλότητες χρήσεων γης.

Έμεινε ο Ελαιώνας. Η σημερινή Κυβέρνηση τον ενέταξε τελικά στο σχέδιο πόλεως, με κύριες χρήσεις κατοικία, υπηρεσίες και βιομηχανία, με συντελεστή δόμησης που ξεπερνάει το 2 και με ποσοστό κοινοχρήστων ελευθέρων χώρων 14,8%, μέσα στους οποίους περιλαμβάνεται και το πράσινο. Το επιπλέον πράσινο, λέει θα προκύψει από την υποχρεωτική φύτευση των ακαλύπτων των οικοπέδων (!!!).



Σχήμα 1: Θεωρητική τομή.

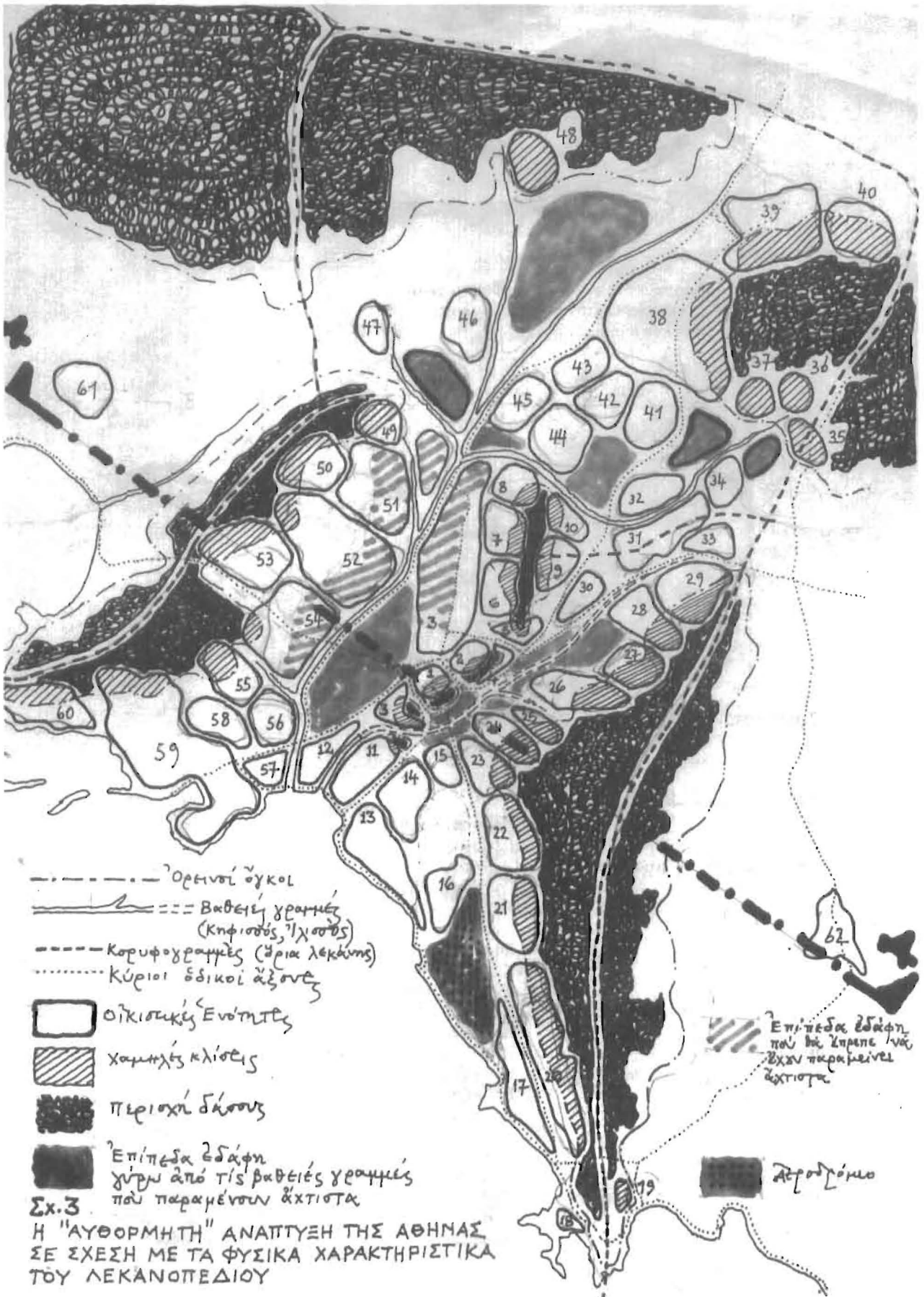
1. Διατήρηση εδάφους γύρω απ' τη βαθειά γραμμή.
2. Χαμηλές κλίσεις: Οικιστική καταλληλότητα.
3. Διατήρηση του δάσους.



Σχήμα 2: Τομή Λεκανοπεδίου Α-Α.

ΥΠΟΜΝΗΜΑ ΧΑΡΤΗ : ΟΙΚΙΣΤΙΚΕΣ ΕΝΟΤΗΤΕΣ

- |   |                      |                            |
|---|----------------------|----------------------------|
| 1. Ιστορικός πυρήνας                            | 21. Αργυρούπολη      | 42. Πεύκη                  |
| 2. Ανάπτυξη δυτικά Λυκαβητού                    | 22. Ηλιούπολη        | 43. Λυκόβρυση              |
| 3. Ανάπτυξη κατά μήκος Λιοσίων-Αχαρνών-Πατησίων | 23. Υμηττός          | 44. Ηράκλειο               |
| 4. Ανάπτυξη ανατολικά Λυκαβητού                 | 24. Πανακράτι-Βύρωνα | 45. Μεταμόρφωση            |
| 5. Γκύζη  | 25. Καισαριανή       | 46. Μενίδι                 |
| 6. Κυψέλη                                       | 26. Ζωγράφου         | 47. Φυλή                   |
| 7. Γαλάτσι                                      | 27. Παπάγος          | 48. Θρακομακεδόνες         |
| 8. Νέα Ιωνία                                    | 28. Χολαργός         | 49. Καματερό               |
| 9. Ψυχικό                                       | 29. Αγ. Παρασκευή    | 50. Πετρούπολη             |
| 10. Φιλοθέη                                     | 30. Νέο Ψυχικό       | 51. Λιόσια                 |
| 11. Καλλιθέα                                    | 31. Χαλάνδρι         | 52. Περιστέρι              |
| 12. Μοσχάτο                                     | 32. Πολύδροσο        | 53. Χαϊδάρη                |
| 13. Φάληρο-Καλαμάκι                             | 33. Κοντόπευκο       | 54. Αιγάλεω                |
| 14. Νέα Σμύρνη                                  | 34. Βριλήσσια        | 55. Κορυδαλλός-Αγ. Βαρβάρα |
| 15. Δάφνη                                       | 35. Πεντέλη          | 56. Ρέντης-Ταύρος          |
| 16. Ελληνικό                                    | 36. Νέα Πεντέλη      | 57. Νέο Φάληρο             |
| 17. Γλυφάδα-Βούλα                               | 37. Μελάσια          | 58. Νίκαια                 |
| 18. Βουλιαγαμένη                                | 38. Κηφισιά-Ερυθραία | 59. Πειραιάς-Κερατσίνι     |
| 19. Βάρκιζα                                     | 39. Εκάλη            | 60. Πέραμα                 |
| 20. Άνω Γλυφάδα- Άνω Βούλα                      | 40. Διόνυσος         | 61. Ασπρόπυργος            |
|   | 41. Μαρούσι          | 62. Κορωπί                 |



Πρόκειται για μια νέα στροφή στην ανταλλακτική διαδικασία, αυτή τη φορά όμως με τη χυδαιότερη μορφή με την οποία εμφανίστηκε ποτέ. Θυσιάζονται τώρα στο βωμό της κερδοσκοπίας, οι τελευταίες παραποτάμιες περιοχές, αυτές που ακόμα και η άναρχη ανάπτυξη σεβάστηκε.

Επανερχεται η αντιπαροχή, όχι όμως πια στη μικροκλίμακα της οικοπεδικής βάσης, αλλά στη μεγαλοκλίμακα του Slum Clearance και του Urban Renewal. Δεν πρόκειται εδώ να γίνει ανάπτυξη με βάση την οικοπεδική αντιπαροχή, ας μη γελιόμαστε. Αν θα γίνει κάτι, θα γίνει ανάπτυξη οργανωμένη και σε μεγάλη κλίμακα.

Για να τεκμηριώσει «επιστημονικά» τις παραπάνω επιλογές, το σχέδιο Μάνου ανακάλυψε ξαφνικά ότι ο Ελαιώνας «έχει χωροθετικά το χαρακτήρα διακεκριμένης πολεοδομικής ενότητας». Αυτό, όσο αστειό και αν φαίνεται, ίσως να δικαιολογείται από το γεγονός, ότι ο Ελαιώνας στο χάρτη δίνει την εντύπωση μιας τρύπας, οπότε κάποιιοι φαντάστηκαν ότι αυτά είναι ακριβώς τα χαρακτηριστικά που πρέπει να έχει μία πολεοδομική ενότητα, μια συνοικία ας πούμε, και ότι πρέπει επομένως να σχεδιαστεί ως τέτοια με όλες τις προϋποθέσεις μιας «αυτοδύναμης ανάπτυξης».

Αυτό, στην πολεοδομική γλώσσα, για την έκταση του Ελαιώνα, σημαίνει κατά τους υπολογισμούς μας τη δημιουργία, μέσα σ' αυτόν, μιας νέας περιοχής κατοικίας τουλάχιστον 150.000 κατοίκων, (χθες ακούστηκαν ακόμα μεγαλύτερα νούμερα από το συνάδελφο Διαμαντόπουλο), με δική της διοίκηση, εμπορικά κέντρα, υπηρεσίες κ.λπ. Χωρίς να μειώνεται η βιομηχανία, προτείνονται ακόμα γραμμικά κέντρα υπερτοπικής σημασίας, ειδικές χρήσεις, λειτουργίες για τις νεκρές περιόδους της ημέρας, οργανωμένη στάθμευση φορτηγών, χώροι συλλογής και επεξεργασίας απορριμμάτων και πολλά άλλα.

Όλα αυτά συνοδεύονται φυσικά από δραματική αύξηση του συντελεστή δόμησης (πάνω από 2 συνολικά) και από άλλα κίνητρα για προσέλκυση κεφαλαίων και τόνωση της αντιπαροχής.

Το σχέδιο Μάνου, δεν αναφέρει τίποτα για τις επιπτώσεις μιας τέτοιας ανάπτυξης, για τη δραματική αύξηση της πυκνότητας, της κυκλοφορίας, του νέφους, για την καταστροφή της μοναδικής δυνατότητας να αναπνεύσουν οι ασφυκτικά πυκνοκατοιμένες περιοχές του δυτικού λεκανοπεδίου γύρω από τον Ελαιώνα, καμιά αναφορά σε αρχές, καμιά συγκεκριμένη αναφορά σε κάποιο ρυθμιστικό σχέδιο.

Οι αναλύσεις κόστους οφέλους είναι βλέψεις καλές μόνο για τις επιχειρήσεις του ιδιωτικού τομέα. Να τα αποτελέσματα από την εφαρμογή της αρχής ότι τίποτα δεν πρέπει να ανήκει στην Πολιτεία, τα πάντα πρέπει να ανήκουν στους ιδιώτες. Αν η αρχή αυτή είχε εφαρμοστεί «εγκαιρώς», ο Εθνικός Κήπος, ας πούμε, δεν θα υπήρχε, θα ήταν οικόπεδα.

Δε θα αναφερθώ σε προτάσεις. Ο ΣΑΔΑΣ δεν είναι αρμόδιος γι' αυτό. Υπάρχουν μελετητές καθ' όλα αξιόλογοι, με πολύχρονη τριβή, λεπτομερή γνώση και συγκεκριμένες προτάσεις.

Θα κλείσω με μια επισήμανση.

Κάθε κυβέρνηση έχει την πολιτική της φιλοσοφία. Της σημερινής είναι η φιλοσοφία του κέρδους, του μεγάλου ιδιωτικού συμφέροντος. Της προηγούμενης ήταν η φιλοσοφία της προστασίας των συμφερόντων μεγαλύτερου φάσματος ιδιωτικών συμφερόντων.

Καμιά όμως Κυβέρνηση, δεν έχει το δικαίωμα να αγνοεί και να περιφρονεί τις αρχές που διέπουν τη βιολογική και ψυχική μας ισορροπία ως συνάρτηση του οικοσυστήματος μέσα στο οποίο ζούμε. Αυτό δεν τους το συγχωρούμε. Καμιά δεν έχει το δικαίωμα να καταστρέφει το όνομα της οποιασδήποτε φιλοσοφίας, εκείνα ακριβώς τα σημεία του οικοσυστήματος στα οποία και μόνο είναι δυνατόν να εναποθέσουμε τις ελπίδες μας για το μέλλον αυτού του τόπου.

Ευχαριστώ.

**Συντονιστής:** Ευχαριστούμε το συνάδελφο Γκάρτζο, για τα πολλά ενδιαφέροντα και για τις φωτογραφίες και εικόνες που μας έδειξε.

Θα παρακαλούσα το Σταύρο το Μπένο, βουλευτή και πρώην δήμαρχο Καλαμάτας, να μας δώσει τα δικά του φώτα και τις εμπειρίες για το πώς μπορεί να επιτευχθεί πιθανώς μια ανάπλαση στην περιοχή του Ελαιώνα.

Υπενθυμίζω αυτή τη στιγμή, για όσους δεν ήταν πριν, ότι όσοι θέλουν παρακαλώ να λάβουν μέρος στη συζήτηση και να κάνουν παρεμβάσεις, να συμπληρώσουν ένα δελτίο συμμετοχής που θα διευκόλυνε για την καλύτερη διοργάνωση των συζητήσεων.