
Εισήγηση του Οργανισμού Ρυθμιστικού Σχεδίου και Προστασίας Περιβάλλοντος Αθήνας

Θέμα: Διαχρονική εξέλιξη των ρυθμίσεων για την περιοχή του Ελαιώνα

Εισηγήτρια: **Μ. Γιαννικοπούλου**, προϊσταμένη Οργανισμού Αθήνας

Θα πρέπει κατ' αρχήν, να επισημανθεί ότι ο Οργανισμός της Αθήνας αντέδρασε θετικά στην έκκληση των διοργανωτών του διημέρου για τερματισμό των αντιπαραθέσεων και για δημιουργία κλίματος εποικοδομητικού διαλόγου σχετικά με το θέμα του Ελαιώνα που αναμφισβήτητα αποτελεί αντικείμενο ίδιου βαθμού έντασης για όλα τα ενδιαφερόμενα μέρη. Στη βάση αυτή και στην προσπάθειά του να συμβάλλει στη θεμελίωση ενός εποικοδομητικού πράγματι διαλόγου, ο Οργανισμός Αθήνας θεώρησε απαραίτητη μια συνοπτική παρουσίαση της διαχρονικής εξέλιξης των ρυθμίσεων για τη συγκεκριμένη περιοχή. Στο μεγαλύτερο μέρος του ακροατηρίου το θέμα είναι ίσως γνωστό. Εκτιμάται όμως, ότι με τον τρόπο αυτόν, και με την ευκαιρία της σημερινής συγκέντρωσης θα διαμορφωθεί στο ακροατήριο η ελάχιστη συγκροτημένη συλλογιστική αφετηρία. Η περιοχή του Ελαιώνα βρίσκεται στο πιο χαμηλό σημείο του λεκανοπεδίου με φυσικό αποδέκτη τον Κηφισό.

Οι καλλιέργειες που κυριαρχούσαν προπολεμικά στην περιοχή άρχισαν σιγά-σιγά να υποχωρούν προσφέροντας τη θέση τους στη μεταποίηση κυρίως μετά τον πόλεμο.

Έτσι η μελέτη του Υπουργείου ανοικοδόμησης το 1947 προβλέπει για την περιοχή ακάλυπτη αγροτική ζώνη και μικρό ποσοστό κατοικίας, ενώ το Ρυθμιστικό του 1954 προβλέπει κατοικία με πολύ χαμηλή πυκνότητα (30 κατ/εκτάριο) και σε μικρά τμήματα της μεταποίησης (βόρεια της Ιεράς Οδού και της Λ. Αθηνών).

Το 1964 μέρος της βιομηχανίας που συγκεντρώνεται στο λεκανοπέδιο (και που είναι το 52% της ακαθάριστης αξίας παραγωγής της μεταποίησης της χώρας, το 40% της δευτερογενούς απασχόλησης, και το 58% των μεγάλων μονάδων με πάνω από 100 απασχολούμενους) εμφανίζεται στην περιοχή και κυρίως μονάδες τροφίμων — ποτών, επίπλων, κα-

τεργασίας δερμάτων και μετάλλων, χημικές, ελαστικών κ.λπ. (στοιχεία Ρυθμιστικού 1965). Συγχρόνως αναπτύσσεται ελάχιστη κατοικία κυρίως σε οργανωμένους πυρήνες από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας και το Υπουργείο Κοινωνικής Πρόνοιας (περιοχή Ρέντη).

Το Ρυθμιστικό του 1965 προέβλεπε για την περιοχή την οργάνωση σε βιομηχανικές ζώνες των συγκεντρώσεων κατά μήκος της Λ. Θηβών, νότια της Π. Ράλλη, εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού, εκατέρωθεν της Πειραιώς ενώ για την υπόλοιπη έκταση προέβλεπε ελεύθερους χώρους - αθλητισμού στη θέση των σημερινών γηπέδων), ειδικές χρήσεις (λαχαναγορά).

Κανένα από τα παραπάνω ρυθμιστικά δε νομοθετήθηκε, ενώ η συρροή μεταποιητικών μονάδων στην περιοχή συνεχίζεται. Το καλοκαίρι του 1979 που διατυπώνονται οι αρχές του Ρυθμιστικού Σχεδίου Αθήνας Πρωτεύουσα 2.000 και για πρώτη φορά νομοθετούνται με το «Σχέδιο πλαίσιο ρυθμίσεων πρωτεύουσα 2.000» Σεπτέμβριος 1979 και με την απόφαση του Εθνικού Συμβουλίου Χωροταξίας που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ 341Β/2-4-1980 (κείμενο 18 σημείων).

Τα παραπάνω εξειδικεύουν τους 2 βασικούς στόχους που ήταν α) η ισόρροπη εξέλιξη της Αθήνας προς την υπόλοιπη χώρα και β) η βελτίωση των συνθηκών ζωής των κατοίκων και η αύξηση της παραγωγικότητας.

Από τα 18 σημεία στο σημείο 12 προβλέπεται η οργάνωση και η εξυγίανση των περιοχών με συγκεντρωμένη βιομηχανία και η λήψη μέτρων για την προστασία και περιβάλλοντος, ενώ στο κείμενο «ΑΘΗΝΑ 2.000» προτείνεται η συνύπαρξη κατοικίας και μη οχλούσας βιομηχανίας για τη μείωση μετακινήσεων και κυκλοφορίας και η οργάνωση στο Ν. Αττικής βιομηχανικών ζωνών για τις μονάδες μέσης όχλησης συνολικής έκτασης 48.700

στρ. από τις οποίες ποσοστό περίπου 80% χωροθετούνται στον Ελαιώνα (Δήμος Ρέντη, Ταύρου, Αιγάλεω Αθήνας).

Σε συνέχεια των παραπάνω δημοσιεύεται τον Αύγουστο του 81 το Π. Δ/γμα 791 (ΦΕΚ 207Α) που καθορίζει με λεπτομέρειες τη βιομηχανική πολιτική στο Ν. Αττικής περιορίζοντας την εγκατάσταση νέων μονάδων πλην 90 περίπου κλάδων με μικρή απασχόληση που είναι συνδεδεμένες με τις καθημερινές ανάγκες των κατοίκων της πόλης ενώ ο Ν. 1262/82 δίνει κίνητρα για την περιφερειακή ανάπτυξη και βιομηχανική αποκέντρωση.

Το παραπάνω Δ/γμα συνοδεύεται από χάρτες που εμφανίζουν τις ζώνες εγκατάστασης και μετεγκατάστασης βιομηχανιών (ζώνες ΕΜ) στο Ν. Αττικής. Μεταξύ αυτών υπάρχουν και ζώνες ΕΜ στον Ελαιώνα (και στους 5 δήμους) και στα σημεία που ήδη υπάρχουν συγκεντρωμένες μονάδες και καλύπτουν περίπου 4.000 στρέμματα.

Έτσι αναστρέφεται η πορεία για την άνευ όρων εγκατάσταση μονάδων στο Ν. Αττικής, ενώ στην περιοχή Ελαιώνα οι αναστολές οικοδομικών εργασιών που αρχίζουν το 1980 και διαρκούν τα επόμενα 4 χρόνια καθηλώνουν τη βιομηχανική δραστηριότητα.

Το 1983 επισημαίνεται για μια ακόμα φορά το πρόβλημα «ΑΘΗΝΑ» με τη συγκέντρωση του 35% του πληθυσμού και του 50% περίπου των οικοδομικών δραστηριοτήτων στο Ν. Αττικής.

Το 1984 το Π. Δ/γμα 791 αντικαθίσταται με το Π. Δ/γμα 84 (ΦΕΚ 33Α/84) που περιορίζει ακόμα περισσότερο τη διαδικασία εγκατάστασης και μετεγκατάστασης μονάδων στο Ν. Αττικής καθώς και την έκταση των βιομηχανικών ζωνών (ΕΜ) σε 40.000 περίπου στρέμματα. Σύμφωνα με το παραπάνω Π. Δ/γμα οι ζώνες (ΕΜ) στον Ελαιώνα περιορίζονται σε 3.500 περίπου στρέμματα.

Καινούργια θεσμοθέτηση του ΡΣΑ γίνεται με το Ν. 1515/85 (ΦΕΚ 18Α/85) με τον οποίο ταυτόχρονα ιδρύεται και ο Οργανισμός Αθήνας ως φορέας υπεύθυνος για την εξειδίκευση και εφαρμογή του ΡΣΑ.

Ο νόμος αυτός προτείνει μεταξύ άλλων μέτρα:

- την οικολογική ανασυγκρότηση της Αθήνας,
- την προστασία του τοπίου,
- την προστασία ιστορικής και πολιτιστικής κληρονομιάς,
- την αναβάθμιση των ιδιαίτερα υποβαθμισμένων περιοχών (άρθρο 2).

Επίσης στο άρθρο 3 προτείνει «τη βελτίωση του περιβάλλοντος και της ποιότητας ζωής με την ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, απομάκρυνση οχληρών εγκαταστάσεων» κ.λπ., στο δε παράρτημα (άρθρο 15) αναφέρει την «ανακατανομή των θέσεων απασχόλησης στη μεταποίηση σ' ολόκληρο το Νομό και την οργάνωση ανάπτυξης των

παραδοσιακών περιοχών βιομηχανικής συγκέντρωσης σε βιομηχανικά πάρκα με εξασφάλιση των απαραίτητων κοινοχρήστων χώρων και χώρων πρασίνου».

Στο Διάγραμμα 1 που συνοδεύει το Νόμο εμφανίζεται στην περιοχή Ελαιώνα η χρήση «βιομηχανικά-βιοτεχνικά Πάρκα».

Τα Γενικά Πολεοδομικά των 5 δήμων (που θεσμοθετήθηκαν με Υπουργικές Αποφάσεις το 1987 για Ταύρο και Ρέντη, το 1988 για Αθήνα Αιγάλεω και 1989 για Περιστέρι εξειδικεύουν τις κατευθύνσεις του Ρυθμιστικού Σχεδίου και προτείνουν τα παρακάτω:

— οργάνωση στην περιοχή Βιομηχανικών-βιοτεχνικών πάρκων έκτασης περίπου 5.500 στρ. ποσοστό 68% της όλης έκτασης του Ελαιώνα των 7.850 στρ. και στους 5 δήμους αθροιστικά.

— Γενική κατοικία έκτασης περίπου 1400 στρ. (ποσοστό 17%) στους δήμους Αθήνα, Αιγάλεω, Ταύρο και Ρέντη.

— Διοίκηση περίπου 200 στρ. (ποσοστό 2,5%) εκατέρωθεν της Ιεράς Οδού.

— Εκπαίδευση περίπου 430 στρ. (ποσοστό 5,0%).

— Κοινωνικές δραστηριότητες υπερτοπικής κλίμακας περίπου 300 στρεμ. (ποσοστό 4,0%).

— Μεταφορικό πάρκο (150 στρ., περίπου) και (ποσοστό 2,0%).

— Ιδιαιτερες χρήσεις (στρατόπεδα) 120 περίπου στρ. (ποσοστό 1,5%).

Στα βιομηχανικά-βιοτεχνικά πάρκα επιτρέπεται:

- α) η επέκταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης,
- β) η μετεγκατάσταση μονάδων μέσης και χαμηλής όχλησης από τον ίδιο δήμο,
- γ) επιβάλλεται η μετεγκατάσταση από αυτά μικρών μονάδων υψηλής ρύπανσης (χυτήρια-βυρσοδεψεία-κεραμοποιεία-ασφαλτικά) όπως ορίζει και ο Ν. 1515/85 και
- δ) η μετεγκατάσταση μεγάλων μονάδων υψηλής ρύπανσης που δεν μπορούν να πάρουν τα αναγκαία μέτρα για να πέσουν σε κατώτερη κατηγορία όχλησης. Αυτές οι μονάδες προσδιορίζονται με ειδικές τεχνοοικονομικές και περιβαλλοντικές μελέτες.

Επίσης παραμένει εντός σχεδίου η κεντρική λαχαναγορά και προτείνεται η αναβάθμιση της Πειραιώς με τη βαθμιαία αντικατάσταση της οχλούσας βιομηχανικής χρήσης με χρήσεις αναβαθμισμένες αισθητικά.

Με βάση τις παραπάνω κατευθύνσεις ανατίθενται το 1984 πολεοδομικές μελέτες για τα βιοτεχνικά-βιομηχανικά πάρκα με τις διατάξεις του οικιστικού

Νόμου 1337/83. Μέχρι και το 1990 καμιά από τις παραπάνω μελέτες δε θεσμοθετήθηκε.

Έτσι η περιοχή του Ελαιώνα εξακολουθούσε να παραμένει εκτός σχεδίου με τα προβλήματα υποβάθμισης διογκωμένα. Μετά από 10ετή περίπου αδράνεια νόμιμης οικοδόμησης σε ότι αφορά κατασκευές, αλλά κυρίως σε υποδομή, αποφασίζεται η ένταξη σε σχέδιο ολόκληρης της περιοχής με στόχο την αναβάθμισή της μέσα από τις δικές της δυνατότητες που έχει λόγω της κεντροβαρικής θέσης της στο λεκανοπέδιο και σύμφωνα πάντα με τις κατευθύνσεις του ΡΣΑ του '85 (αναβάθμιση περιοχής, προστασία ιστορικών στοιχείων, ανακατανομή λειτουργιών και δραστηριοτήτων, αναβάθμιση Ιεράς Οδού, ανάπτυξη και οργάνωση παραδοσιακών βιομηχανικών περιοχών κ.λπ.).

Στη συνέχεια και με το σκεπτικό ότι:

- α) Παράλληλα με την κυρίαρχη βιομηχανική-βιοτεχνική χρήση του Ελαιώνα, έχουν ήδη αναπτυχθεί και δραστηριότητες τριτογενούς χαρακτήρα (εμπόριο, διοίκηση, γραφεία κ.λπ.) χωρίς όμως οι δραστηριότητες αυτές να αποτελούν απαραίτητα τμήμα των βιομηχανικών-βιοτεχνικών εγκαταστάσεων.
- β) Η δημιουργία «κλειστών σχημάτων» κάποιας αμιγούς-αποκλειστικής χρήσης (Βιομηχανικά-Βιοτεχνικά Πάρκα) στην καρδιά ενός ζωντανού Πολεοδομικού Οργανισμού, οδηγεί στο φαινόμενο της δημιουργίας «νεκρών» συνόλων και
- γ) Ο Ελαιώνας έχει τη δυνατότητα να αποτελέσει το συνδετήριο αναπτυξιακό κρίκο μεταξύ του κορεσμένου ήδη κέντρου και των υποβαθμισμένων Δυτικών περιοχών του λεκανοπεδίου.

Τροποποιούνται το Δεκέμβριο του 1990 τα ΓΠΣ των 5 δήμων σε ότι αφορά μόνο την έκταση του Ελαιώνα, η οποία παράλληλα (λόγω της μείζονος σημασίας της πολεοδομικής παρεμβάσεως κηρύσσεται ως Ζώνη Ελεγχόμενης Ανάπτυξης ΒΙΟ.ΠΑ.-ΒΙ.ΠΑ. προς εξυγίανση, στα πλαίσια των διατάξεων του Αναπτυξιακού Νόμου 1892/90). Με την τροποποίηση του ΓΠΣ εξειδικεύονται οι χρήσεις όπως ακολούθως:

Από τη σύγκριση των μεγεθών των χρήσεων που προτείνει το τροποποιημένο ΓΠΣ του '90 σε σχέση με τα προηγούμενα δεν προκύπτει ουσιαστική διαφορά παρά μονάχα στο σημείο (1) όπου τα αμιγή βιομηχανικά-βιοτεχνικά πάρκα μετατρέπονται πλέον σε περιοχές επαγγελματικής εγκατάστασης όπου εκτός από μεταποίηση χωροθετείται και εμπόριο, γραφεία, αποθήκες.

Συμπερασματικά, απ' όλα τα παραπάνω προκύπτει η διαχρονική προσπάθεια της Πολιτείας για την οργάνωση, εξυγίανση και αναβάθμιση της περιοχής του Ελαιώνα, μιας παραδοσιακής περιοχής συγκέντρωσης βιομηχανικών-βιοτεχνικών δραστηριοτήτων, χωρίς όμως κανένα αποτέλεσμα.

Σήμερα, ο Οργανισμός Αθήνας εκτιμά ότι από τις ρυθμίσεις που έχουν συντελεσθεί στα πλαίσια των ΓΠΣ και γενικότερα της κείμενης πολεοδομικής νομοθεσίας, τεκμαίρεται η εξειδίκευση των στόχων του ΡΣΑ του 1985, στην κατεύθυνση εξυγίανσης και αναβάθμισης της περιοχής του Ελαιώνα μέσα από λύση της οποίας — αν μη τι άλλο — η εφικτότητα δε θα πρέπει να θεωρηθεί αμφισβητήσιμη.

Ευχαριστώ.

Συντονιστής: Η επόμενη εισήγηση, είναι από το ΥΠΕΧΩΔΕ από τη Γενική Διεύθυνση της Πολεοδομίας και ο εισηγητής είναι ο κύριος Παυλόπουλος, γενικός διευθυντής της Πολεοδομίας. Ο τίτλος της εισήγησης είναι: «Πολεοδόμηση της εκτός σχεδίου περιοχής με την επωνυμία Ελαιώνας των Δήμων Αθηναίων, Αγίου Ιωάννου Ρέντη, Αιγάλεω, Περιστερίου και Ταύρου».

— Επαγγελματική εγκατάσταση γενικώς (1):	4.990 στρ. από (68%)	γίνεται 64%
— Γενική κατοικία και γραφεία από τα οποία 590 στρ., ποσοστό περίπου 7,6% είναι επί της Ιεράς Οδού:	1.780 στρ. από (22,7%)	γίνεται 22%
— Κοινωνική υπερτοπικής σημασίας:	550 στρ. από (4,0%)	γίνεται 7,1%
— Ιδιαίτερες χρήσεις (στρατόπεδα):	100 στρ. από (1,5%)	γίνεται 1,5%
— Εκπαίδευση:	280 στρ. από (5%)	γίνεται 3,5%
	(εξαιρείται ο χώρος Αττ. Πανεπιστημίου)	
— Ελεύθερα γήπεδα:	90 στρ. από	γίνεται 1,3%